

Sommaire

Rapport du Commissaire Enquêteur

Préambule	2
I. CARACTERISTIQUES DU PROJET	3
1. Objet de l'enquête publique	3
2. Cadre juridique du projet	4
3. Composition du dossier	5
4. Présentation et examen du projet	9
II. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	21
1. Modalités de l'enquête	21
1.1. Opérations préalables à l'enquête	21
1.2. Arrêtés de mise à l'enquête	21
1.3. Arrêté complémentaire de prolongation de l'enquête	22
1.4. L'arrêté de remplacement de Commissaire-Enquêteur	22
2. Publicité de l'enquête	23
3. Les permanences	24
4. Les visites des lieux	24
5. Observations du public	26
III. ANALYSE DES OBSERVATIONS	39
1. Classement des observations	39
2. Procès-verbal de synthèse des observations	40
3. Le mémoire en réponse	42
4. Analyse des observations	43
5. Classement en zones urbanisables	52
6. Maintien en zones urbanisables	68
7. Classement en zones A et N	72
8. Changement d'affectation des bâtiments listés	76
9. Emplacements réservés	79
10. Zones 1AU	80
11. Observations diverses	81
12. Observations relatives à l'effet de SCoT du PLUi	86
13. Observations sur abrogation des cartes communales	87
14. Observations sur les PDA des Monuments Historiques	88
Conclusions du commissaire enquêteur sur l'enquête unique	92
I. AVIS motivé sur le projet de PLUi à effet de SCoT	94
II. AVIS motivé sur l'abrogation des cartes communales	101
III. AVIS motivé sur les Périmètres Délimités aux Abords des monuments historiques	102
ANNEXES (document séparé)	

PREAMBULE

L'enquête publique unique relative :

- ✚ au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), portant effet d'un Schéma de COhérente Territorial (SCoT) de la Communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson ;
- ✚ à l'abrogation des cartes communales de la même communauté de communes ;
- ✚ et à la Délimitation des Périmètres des Abords (PDA) des monuments historiques du territoire ;

a été diligentée par le Commissaire Enquêteur Jacques RODRIGUEZ, nommé à cet effet par Ordonnance n° E17000146 / 33 du Président du Tribunal Admsitratif de Bordeaux en date du 12 septembre 2017. Elle s'est déroulée du 02 novembre au 15 décembre 2017. A l'issue, et en raison de l'empêchement de ce Commissaire Enquêteur, une Ordonnance complémentaire n° E17000146(BIS) / 33, en date du 10 janvier 2018 de ce même magistrat, m'a désigné avec mission de :

- ❖ terminer l'enquête publique relative à l'objet en supra, en remplacement de M. Jacques RODRIGUEZ, dans un délai de deux mois.

C'est en exécution de cette mission que j'ai rédigé le présent rapport d'enquête publique, ainsi que ses conclusions et émis les avis du Commissaire-Enquêteur.

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

1. Objet de l'enquête publique :

La présente enquête publique a pour objet de présenter au public, afin de recueillir ses observations :

- ✚ le projet d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), prescrit par la communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson, portant les effets d'un SCoT, par délibération du Conseil Communautaire du 30 Octobre 2017 ;
- ✚ l'abrogation des cartes communales de cette communauté de communes ;
- ✚ la modification des périmètres délimités des abords des monuments historiques du territoire de la communauté de communes ;

Celle-ci est composée de 18 communes toutes dotées d'un document d'urbanisme, à l'exception de la commune de Saint-Seurin-de-Prats, très contrainte dans son développement puisqu'entièrement localisée en zone inondable du PPRI¹ (la majorité du territoire est en zone rouge inconstructible du PPRI, et 3 secteurs en zone bleue constructible sous conditions).

5 des communes du territoire de la CDCMMG², les plus importantes en termes de démographie et de développement économique sont dotées de PLU : Lamothe-Montravel, Montcaret, Saint-Antoine-de-Breuilh, Vélines et Saint-Vivien.

Toutes les autres communes sont dotées d'une carte communale (sauf Saint-Seurin-de-Prats).

Les PLU des communes qui en sont dotées sont anciens : Lamothe-Montravel, 2005 ; Montcaret, 2007 ; Vélines, et Saint Vivien 2009. Deux ont fait l'objet de procédures de modification ou révision : Lamothe-Montravel, révision simplifiée en 2010 ; Vélines, modification en 2012, plusieurs révisions simplifiées en 2011 et 2012. Seule la commune de Saint-Antoine-de-Breuilh dispose d'un PLU récent approuvé en 2015.

Les cartes communales sont également assez anciennes ; elles ont fait l'objet d'une approbation entre 2008 et 2010 (avec révisions pour certaines). Trois communes ont fait l'objet de révisions un peu plus récentes (Minzac, 2012 ; Saint-Méard-de-Gurson et Villefranche-de-Lonchat, 2013). Leur abrogation a donc été présentée au public, afin de recueillir ses observations.

¹ Plan de Prévention du Risque Inondation

² Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson

Dans ces circonstances, aucun de ces documents d'urbanisme (en dehors de celui de la commune de Saint-Antoine-de-Breuilh) n'a intégré les lois récentes (loi Grenelle, loi ALUR,...) qui ont fortement renforcé les exigences en matière de protection des espaces naturels et agricoles, de réduction de la consommation foncière.

Pour la plus grande part des communes, le PLUi pourra permettre une plus grande adaptation de leur document d'urbanisme à la réalité de leur territoire.

La CDC de Montaigne, Montravel et Gurson a proposé de donner au PLUi les effets d'un Schéma de Cohérence Territorial. Le projet de périmètre a été validé par M. Le Préfet de la Dordogne dans son arrêté n° 2013351-0015 du 17 décembre 2013, portant accord au titre de l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, le statut de SCoT permettra à la Communauté de Communes, d'envisager avec les territoires des SCoT voisins (du Libournais et du Bergeracois) des politiques ou projets communs de développement avec une présence garantie juridiquement par ce statut.

Le Conseil Communautaire de la CDC, dans sa délibération du 17 octobre 2017, a émis un avis favorable à la délimitation des périmètres aux abords (PDA) des monuments historiques des communes de Bonneville et St Avit de Fumadières ; Carsac de Gurson ; St Martin de Gurson ; Lamothe-Montravel ; Montcaret ; Montpeyroux ; St Méard de Gurson ; St Seurin de Prats ; Villefranche de Lonchat et Vélignes. Ce projet est également présenté au public afin de recueillir ses observations.

2. Cadre juridique :

En application des articles L 123-2 et Article L 123-6 (modifiés par l'Ordonnance n° 2016-1060 du 03 août 2016), la CDCMMG a décidé de faire procéder à une **enquête publique unique** :

1. Pour ce qui concerne **le projet de PLUi** : il s'inscrit dans le cadre de l'application de la loi « ENE » (loi portant Engagement National pour l'Environnement -Grenelle II- du 12 juillet 2010, complétée par certaines dispositions seulement de la loi « ALUR » (loi pour l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014. En effet, pour ce projet, qui a été prescrit antérieurement à cette loi, et en vertu de son article 137, le CDCMMG a opté pour l'application des dispositions du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la promulgation de cette loi ;
2. Pour ce qui concerne **l'effet d'un SCoT du PLUi** : la CDCMMG a souhaité bénéficier des dispositions de la loi « ENE », en ce qu'elles permettent d'élaborer un PLUi ayant les effets d'un SCoT. L'arrêté du Préfet de la Dordogne (n° 2013351-005) en date du 17 décembre 2013 a donné son accord, au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme pour que le PLUi, une fois adopté, ait valeur de SCoT. Cet accord étant antérieur à la promulgation de la Loi relative à l'Égalité du Citoyen du 27 janvier 2017, qui a abrogé cette possibilité offerte antérieurement par l'article L 144-2 du Code de l'Urbanisme, ces dispositions demeurent applicables au présent projet. A ce titre ce projet doit répondre aux prescriptions des articles L 122-1-2 (densification) ; 122-1-3 (prise en compte des temps de déplacement) ; 122-1-5 (objectifs chiffrés de consommation d'espace) ; 122-1-7 (habitat) ; 122-1-9 (commerce) du Code de l'Urbanisme ;
3. Pour ce qui concerne la délimitation des **Périmètres Délimités aux Abords des Monuments Historiques** : la délimitation d'un PDA se traduit par une servitude d'utilité publique qui permet de préserver les monuments historiques dans leurs

environnements, en s'assurant, notamment, des travaux aux abords des monuments historiques (articles 621-30 ; 621-31 et R 621-93 du Code du Patrimoine) ;

Ces trois paramètres ont fait l'objet d'un arrêté de M. le Président de la Communauté de Communes Montaigne Montravel Gurson n° AR/2017/015, en date du 17 octobre 2017.

4. Pour ce qui concerne **l'abrogation des cartes communales** en application sur le territoire, M. le Président de la CDCMMG a pris un arrêté complémentaire, n° AR/2017/016, en date du 15 novembre 2017.

Suite à l'empêchement du commissaire-enquêteur Jacques RODRIGUEZ, désigné pour conduire la présente enquête publique par M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, un arrêté complémentaire, d'information du public sur son remplacement, n° AR/2018/001, en date du 16 janvier 2018 a été pris par M. le Président de la CDCMMG.

3. Composition du dossier :

Le dossier qui a été soumis à la présente enquête publique, dont un exemplaire m'a été remis pour étude par le commissaire-enquêteur empêché, est constitué de :

1. **Un rapport de présentation (1° partie)**, intitulé « diagnostic territorial » comportant 223 pages et composé de 3 parties :
 - 1) Partie I : l'état initial de l'environnement ;
 - 2) Partie II : le diagnostic paysager et urbain ;
 - 3) Partie III : le diagnostic socio-économique.
2. **Un rapport de présentation (2° partie)**, intitulé « Projet de PLUi » comportant 162 pages et composé de 4 parties :
 - 1) Partie I : explication des choix retenus pour établir le PADD – exposé de la délimitation des zones, des règles applicables et des OAP ;
 - 2) Partie II : articulation avec les documents de rang supérieur ;
 - 3) Partie III : les incidences du projet ;
 - 4) Partie IV : indicateurs de suivi et résumé non technique.
3. **Annexe 1 au rapport de présentation** comptant 43 pages et subdivisé en 3 titres :
 - 1) Les emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme ;
 - 2) Les bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme (changement de destination) ;
 - 3) Motif du classement au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (identification patrimoine).
4. **Annexe 2 au rapport de présentation** intitulé « les études de la RD 936 » pour l'application de l'article L 111-6 (ex L 111-1-4) du Code de l'Urbanisme, présenté (et numéroté) par communes ;
5. **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** composé de 40 pages et comportant 7 chapitres :
 - 1) La communauté de communes Montaigne Montravel et Gurson inscrite dans un cadre territorial élargi ;
 - 2) Protection des espaces naturels agricoles et forestiers, des paysages / mise en valeur des ressources / prise en compte des risques et nuisances ;

- 3) Attractivité résidentielle : un équilibre entre les différents bassins de vie ;
 - 4) Développement urbain : des orientations respectueuses du cadre de vie ;
 - 5) Les orientations du développement économique ;
 - 6) Les orientations en matière de déplacements ;
 - 7) Synthèse du PADD par secteurs.
6. **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** composé de 66 pages en 3 chapitres :
- 1) OAP habitat ;
 - 2) OAP économie ;
 - 3) OAP commerce.
7. **Le règlement d'urbanisme** composé de 56 pages en 5 titres :
- 1) Dispositions applicables aux zones urbaines ;
 - 2) Dispositions applicables aux zones à urbaniser ;
 - 3) Dispositions applicables à la zone agricole ;
 - 4) Dispositions applicables aux zones naturelles.
8. **Le plan de zonage** divisé en 18 documents graphiques à échelles variables :
- 1) Communauté de communes Montaigne Montravel et Gurson échelle 1/25.000° ;
 - 2) Commune de Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières, échelle 1/5.000° ;
 - 3) Commune de Carsac de Gurson, échelle 1/6.000° ;
 - 4) Commune de Fougueyrolles, échelle 1/5.000° ;
 - 5) Commune de Lamothe-Montravel, échelle 1/7.000° ;
 - 6) Commune de Minzac, échelle 1/7.000° ;
 - 7) Commune de Montazeau, échelle 1/5.000° ;
 - 8) Commune de Montcaret, échelle 1/6.000° ;
 - 9) Commune de Montpeyroux, échelle 1/7.000° ;
 - 10) Commune de Nastringues, échelle 1/4.000) ;
 - 11) Commune de St Antoine de Breuilh, échelle 1/7.000° ;
 - 12) Commune de St Géraud de Corps, échelle 1/5.000° ;
 - 13) Commune de St Martin de Gurson, échelle 1/8.000° ;
 - 14) Commune de St Méard de Gurçon, échelle 1/8.000° ;
 - 15) Commune de St Rémy sur Lidoire, échelle 1/7.000° ;
 - 16) Commune de St Seurin de Prats, échelle 1/4.000° ;
 - 17) Commune de St Vivien, échelle 1/5.000° ;
 - 18) Commune de Vélignes, échelle 1/5.000° ;
 - 19) Commune de Villefranche de Lonchat, échelle 1/6.000°.
9. **Annexes**, subdivisées en 6 séries de documents :
- 1) Annexes sanitaires ;
 - 2) Servitudes d'utilité publiques ;
 - 3) Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) –sous forme d'un Cd-rom- ;
 - 4) Données forestières – obligation de débroussaillage ;
 - 5) Périmètre des Zones d'Aménagement Différé (ZAD) ;
 - 6) Bruit des Infrastructures de Transport Terrestre (ITT).

L'ensemble de ces pièces a été constitué par le cabinet d'études NOËL Urbanistes conseil à Bordeaux (20, Place Pey Berland). Il est d'une présentation d'excellente facture, permettant une lecture aisée. Cependant, les plans de zonages auraient gagné en lisibilité avec une échelle uniformisée et agrandie et comportant des identifications parcellaires en plus gros caractères.

Une erreur matérielle a été constatée sur le plan de zonage de la commune de Montcaret, qui sera corrigée par le bureau d'études.

10. Un dossier de présentation des **Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques du Territoire de la CDC (PDA)** relatif à 10 communes (Bonneville ; Carsac de Gurson ; St Martin de Gurson ; Lamothe-Montravel ; Montcaret ; Montpeyroux ; St Méard de Gurçon ; St Seurin de Prats ; Vélines et Villefranche de Lonchat.

11. **Pièces administratives :**

1) **Délibérations :**

- Arrêté Préfectoral 2013351-0015 du 17 décembre 2013 valant accord au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme (effet d'un SCoT) ;
- De la CDC Montaigne Montravel et Gurson du 30/10/2013 ;
- De la CDC Montaigne Montravel et Gurson du 24/07/2014 ;
- De la CDC Montaigne Montravel et Gurson du 29/05/2017
- De la CDC Montaigne Montravel et Gurson du 14/10/2017 ;
- Arrêté n° AR/2017/015 de la CDC Montaigne Montravel et Gurson organisant l'enquête publique unique sur le projet de PLUi, et de la modification des périmètres des Abords des Monuments Historiques du Territoire ;
- Arrêté n° AR/2017/016 de la CDC Montaigne Montravel et Gurson relatif à la prolongation de l'enquête publique ;
- Arrêté n° AR/2018/001 de la CDC Montaigne Montravel et Gurson relatif à la nomination d'un nouveau commissaire enquêteur et à la poursuite de l'enquête publique ;

2) **Observations et avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :**

- Emanant de la chambre des métiers et de l'artisanat, en date du 23 juin 2017 : avis favorable ;
- Emanant de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), en date du 20 juillet 2017 : avis réservé ;
- Emanant de la chambre d'agriculture de la Dordogne, en date du 31 août 2017 : avis favorable avec remarques ;
- Emanant du Pôle Territorial du Grand Libournais, en date du 14 septembre 2017 ; avis défavorable ;
- Emanant de la Direction Départementale des Territoires (DDT), avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CEDEPENAF) en date du 14 septembre 2017 ; remarques multiples ;
- Emanant de la DDT, en date du 14 septembre 2017 : avis réservé ; comportant une notice technique avec :

1. Avis de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) en date du 18 juillet 2017 ;
2. Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) du 21 août 2017 ;
3. Avis de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC) en date du 27 juin 2017 ;

4. Avis de la DREAL en date du 03 août 2017 ;

5. Avis de la DDT en date du 05 septembre 2017 ;

- Emanant de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Nouvelle Aquitaine, en date du 20 septembre 2017 ;
- Emanant du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois, en date du 21 septembre 2017 ;
- Emanant de la Direction des Territoires et de Développement (au sein du Conseil Départemental de la Dordogne), en date du 12 octobre 2017 ;
- Emanant de la DDT avec avis de la CDPENAF (avis du 26 octobre 2017), en date du 31 octobre 2017.

12. **Un bilan de la concertation**, en 9 pages est joint au présent dossier. Cette concertation a été précisée selon une délibération du 24 juillet 2014 du Conseil Communautaire, en complément de celle du 30 octobre 2013. Elle s'est exercée selon divers modes : affichage de la délibération à la CDC et dans chaque commune ; publication dans la presse locale (articles journal Sud-Ouest octobre et novembre 2015, mars 2016, avril 2017) ; informations dans les bulletins municipaux des communes ou dans un bulletin d'information spécifique ; réunions d'informations avec les associations et les groupes économiques ; réunions publiques (entre 300 et 500 personnes rencontrées) avec la population ; exposition publique avant arrêt du projet de PLUi dans les locaux communautaires ; interview sur les radios locales ; informations diffusées sur le site internet de certaines communes.

Ainsi constitué, le dossier de présentation de ce projet est en adéquation avec la réglementation relative à :

 **Projet de PLUi à effet de SCoT :**

- Article L 122-1-2 (pré loi ALUR) : le rapport de présentation :

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le Document d'Orientation et d'Objectifs. Il décrit l'articulation du schéma avec les documents mentionnés aux articles L. 122-1-12 et L. 122-1-13, avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

- Article L 122-1-3 (pré loi ALUR) : Le projet d'aménagement et de développement durables :

Il fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de

préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

- Article L 122-1-12 (pré loi ALUR) : le SCoT :

Il prend en compte : les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ; les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent. Ils doivent être compatibles avec : les directives de protection et de mise en valeur des paysages ; les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ; les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Projet de Périmètres Délimités aux Abords des Monuments Historiques :

- Articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'Environnement ;
- Articles L 621-30 ; 621-31 et R 621-93 du Code du Patrimoine.

4. Présentation et examen du projet :

4.1 Présentation de la Communauté de Communes :

Depuis le 1^{er} janvier 2013, la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson, est issue de la fusion de deux communautés de communes : Montaigne en Montravel et du Guronnais. Ce regroupement de 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, Vélignes et Villefranche-de-Lonchat) compte une **population de 11.852 habitants** pour une **superficie de 26.091 hectares**. En conséquence, ce territoire est classé en espace rural de faible densité (moyenne de 45 habitants au km²).

La CDC de Montaigne Montravel et Gurson bordée au Sud par la rivière Dordogne se caractérise par deux entités naturelles :

-  la vallée de la Dordogne dotée d'une agriculture riche mais ayant le caractère inondable de son territoire ;
-  la zone plus rurale des coteaux avec également un territoire agricole riche avec la présence du vignoble du Bergeracois (AOC Bergerac, Montravel).

Les communes du canton de Villefranche-de-Lonchat forment un ensemble plus rural et boisé. Ce paysage diversifié et le patrimoine bâti local associé à la gastronomie accompagnée du vin du terroir confère à ce territoire un atout touristique indéniable.

La CDC de Montaigne Montravel et Gurson se situe à l'Ouest de BERGERAC, aux confins de la DORDOGNE et de la GIRONDE. Sa situation géographique est un enjeu en soit, lui conférant ainsi une responsabilité particulière en termes de représentation et d'image pour l'économie touristique et patrimoniale. Elle possède au nord de son territoire un accès autoroutier. La Route Départementale n° 936, desservant les pôles périphériques constitués par Libourne, Castillon La Bataille et Sainte Foy La Grande, conditionne le développement urbain et économique de la plaine. Les communes de Saint Antoine de Breuilh, de Vélignes puis les communes de Montcaret et de Lamothe Montravel,

traversées par cet axe sont des pôles d'attraction des actifs du territoire car ils regroupent 60% des emplois offerts sur la communauté de communes. La communauté de communes s'est aussi dotée d'une zone d'activités économiques (ZAE) sur l'axe Nord-Sud Route Départementale n° 708.

4.2 Situation de la CDCMMG en matière d'urbanisme :

La CDC Montaigne Montravel et Gurson a prescrit la réalisation d'un plan Local d'Urbanisme Intercommunal portant les effets d'un SCoT par délibération du Conseil Communautaire du 30 octobre 2017. Toutes les communes de la communauté sont concernées par un document d'urbanisme.

- ✚ **Cinq communes** du territoire, dont quatre (Lamothe-Montravel, 2005, Montcaret, 2007, Saint-Antoine de Breuilh, 2015 et Vélines, 2009, les plus importantes en termes de poids démographiques et économiques, auxquelles il convient d'ajouter la commune de Saint Vivien, 2009), **sont dotées de PLU** (Plans Locaux d'Urbanisme). Les PLU de deux communes ont fait l'objet de procédures de modification ou de révision : Lamothe-Montravel, révision simplifiée en 2010 - Vélines, plusieurs révisions simplifiées en 2011 et 2012, modification en 2012.
- ✚ **Toutes les autres communes sont dotées d'une carte communale**, à l'exception de Saint Seurin de Prats, très contrainte dans son développement car localisée en zone inondable du PPRI. La majorité de son territoire est en zone rouge inconstructible et trois secteurs en zone bleue constructible sous certaines conditions. Ces cartes communales sont relativement anciennes, elles ont fait l'objet d'une approbation entre 2008 et 2010 (révision de cartes pour certaines). La commune de Minzac en 2012, la commune de Saint-Méard-de-Gurson et la commune de Villefranche-de- Lonchat en 2013, ont donc eu des révisions plus récentes.

Il en résulte qu'aucun document d'urbanisme en dehors de celui de la commune de Saint-Antoine de Breuilh n'a intégré les lois récentes, loi Grenelle, loi ALUR qui ont renforcé les exigences en matière de protection des espaces naturels et agricoles, de réduction de consommation foncière.

Pour cela elle s'appuie sur un Plan d'Aménagement et de Développement Durable qui fixe, outre l'ensemble de ces exigences, des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain, et sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **Le PADD** : il énonce les moyens de parvenir à ces objectifs par :
 - le classement des unités à **fort potentiel agricole**, en zones dédiées à l'agriculture, avec le respect de périmètres de protection des bâtiments d'élevage ; le développement de l'agrotourisme ; la prévention des conflits d'usage ;
 - **la réduction de la vulnérabilité des habitants aux risques** recensés : inondation qui concerne une grande partie du territoire, par le respect scrupuleux de l'inconstructibilité en zone rouge du PPRI ; feux de forêt en raison d'une zone sensible occupant 70 % du territoire (> 18.000 ha) par le respect de la charte de constructibilité sur les milieux agricoles et forestiers établie en 2013 ; la prise en compte de l'aléa fort de mouvements de terrain (fortes pentes, cavités souterraines...); la vulnérabilité liée aux nuisances industrielles (présence d'ICPE), à l'exposition au bruit (RD 936) ;

- **la préservation des paysages** et du cadre de vie en contenant l'urbanisation dans la vallée de la Dordogne, en densifiant les bourgs et leurs abords, et en veillant à l'intégration de nouvelles constructions ;
- l'adaptation des perspectives de **développement démographique** au potentiel des communes : sur l'axe RD 936 (représentant la moitié de la population du territoire et 60 % des emplois), un taux moyen d'évolution de la population annuelle de + 0,95 % (1,1 % sur Montcaret) ; sur les coteaux taux de + 0,75 % et St Seurin de Prats (très contrainte par la zone inondable) + 0,2 %, soit un taux moyen d'évolution démographique de 0,9 %, s'inscrivant en cohérence avec ceux des SCoT voisins du Libournais et du Bergeracois ;
- l'articulation des **besoins en logements** entre neuf et réhabilitation : les besoins en logements, calculés sur la base de l'évolution démographique et du parc existant, ont été fixés à 1.470, soit la construction de 1.335 logements neufs et la remise sur le marché de 135 logements vacants ;
- l'optimisation de la **consommation foncière** : en proposant une réduction de la consommation annuelle de 25 % sur une durée de 18 ans, en ramenant la surface moyenne des unités foncières de 2.200 m² actuellement à environ 1.600 / 1.700 m² ;
- la volonté de répondre aux **besoins économiques** du territoire : en confirmant l'intérêt d'une ZAE communautaire sur l'axe RD 708 ; en définissant un zonage adapté aux activités actuelles et à leur développement ; en assurant le maintien des artisans et petites entreprises sur le territoire ;
- la valorisation des **atouts touristiques** : notamment par la mise en valeur des bords de la Dordogne ; le développement d'une signalétique touristique et la mise en valeur des axes de découverte « doux » ; l'établissement d'un zonage spécifique à l'activité touristique où les projets nouveaux seront intégrés ;
- un rééquilibrage en faveur des **modes alternatifs à la voiture** : par l'augmentation de la fréquence du rail, en liaison avec l'arrivée de la ligne LGV à Libourne et Bordeaux ; installation de bornes pour véhicules électriques sur l'écopôle de Vélines ; amélioration de la sécurité des axes de déplacements structurant par la définition d'OAP par zones d'activités, la réduction de la vitesse sur certaines portions de voies ainsi que le refus d'accès direct sur route départementale.
- **Les OAP** : elles se déclinent en 3 volets :
 - **Habitat** : zones 1AU pour lesquelles les projets devront prendre en compte divers facteurs : une implantation en continuité d'une partie urbanisée, avec analyse de la qualité paysagère (perception proche et lointaine), des possibilités d'adaptation au sol, les moyens de desserte (création d'espace public), le respect des objectifs de densité pour le parcellaire, la gestion des eaux pluviales. Il est noté qu'une zone n'a pas fait l'objet d'OAP, le projet de lotissement de « Las Mouthas » à Montazeau, la zone étant déjà divisée en lots, les réseaux et voies raccordés, mais ne supporte aucune construction en raison d'un abandon temporaire du projet de vente. 14 communes sont concernées par des zones 1AU ;

- **Économie** : zones 1AUy : sur les communes de Montcaret (Grands Champs Ouest ; Pré Chalustre) ; St Antoine de Breuilh (zone à vocation économique et de services sur la RD 639 / 936^{E2}) ; St Rémy sur Lidoire (la Devise de Géraud) et Vélines (Prentygrade). Pour chacune de ces zones sont décrits leurs objectifs et enjeux ainsi que les principes d'aménagement.
- **Commerce** : elles favorisent les commerces de proximité dans les petits bourgs proposant une offre d'achats quotidiens (points de vente limités ou superettes) et les surfaces de vente de 300 à 1.000 m², dans le respect de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère, incluant la gestion du stationnement.

Un rapport de présentation et ses annexes décrivent, précisément, les différents aspects règlementaires que doit comporter un tel projet, en matière d'évaluation environnementale :

4.3 État initial :

Le territoire de la CDCMMG présente de multiples ressources naturelles, mais aussi quelques faiblesses dont il y aura lieu de tenir compte pour déterminer les enjeux majeurs qui prévaudront au présent projet :

- ✚ Parmi **ses atouts**, il y a lieu de noter un relief composé de plaines et de coteaux, générant un paysage diversifié de vues ouvertes avec de nombreux points de vue ; des aquifères de qualité exploités pour l'industrie et l'alimentation en eau potable ; un important réseau hydrographique, peu altéré par les rejets domestiques (le fonctionnement des stations d'épuration est jugé satisfaisant) avec la présence de la Dordogne alimentée par un réseau secondaire dense (la Lidoire et ses affluents, l'Estrop, le Galant) ainsi qu'un réseau de ruisseaux en plaine qui joue un rôle d'exutoires pour les systèmes d'assainissement, pour les eaux pluviales et de ruissellement ; une importante filière bois qui permet une production de chaleur équivalente à celle du département, et des consommations et émissions de GMS³ inférieures à celles du département conférant une qualité de l'air satisfaisante.
- ✚ Certaines **faiblesses** sont parfaitement identifiées : des coteaux en pentes abrupts sensibles à l'érosion ; les aquifères, profonds et en terrasses alluviales, vulnérables aux pollutions (teneur en nitrates localement importante) ; un réseau hydrographique secondaire également vulnérable aux pollutions et objet de multiples prélèvements pour l'irrigation ; des consommations énergétiques supérieures à celles du département, du fait notamment des transports par poids lourds.
- ✚ Les **enjeux** majeurs consistent en la préservation des surfaces agricoles, des massifs forestiers, des abords des cours d'eau, des prairies et des milieux humides ; des habitats et des espèces d'intérêt patrimonial (présence d'un site Natura 2000 « la Dordogne » ; plusieurs ZNIEF), à veiller à la qualité de l'eau des affluents des principaux cours d'eau (le projet n'aura aucune incidence directe ou indirecte sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire du site FR 7200660 «La Dordogne »), à la diminution des GMS ainsi qu'au développement des énergies renouvelables.

³ Gaz à Effet- de Serre

Le territoire de la CDCMMG ne fait l'objet d'aucun arrêté de protection de biotope, ni forêt domaniale ou relevant du régime forestier. Il y aura nécessité de prendre en compte les continuités écologiques.

4.4 Les risques naturels :

Les risques naturels et technologiques auxquels le territoire de la CDCMMG est exposé, sont répertoriés dans le DDRM⁴ de la Dordogne :

-  Risque **inondation et remontée de nappe** : la zone inondable, définie au PPRI⁵ de la rivière Dordogne approuvé par arrêté préfectoral du 19 décembre 2002 (et non du 15 avril 2011 comme indiqué par erreur dans le dossier de présentation, p. 50, qu'il conviendra de rectifier) couvre la plus grande partie de la plaine alluviale de la Dordogne et concernent les communes de Lamothe-Montravel ; Montcaret ; Saint Seurin de Prats ; Vélines et Saint Antoine de Breuilh. Ce PPRI vaut servitude d'utilité publique et s'impose donc au projet de PLUi. Un risque de remontée de la nappe phréatique existe au niveau de Vélines, ainsi qu'aux « Réaux » au Sud de la RD 936.
-  Risque **feu de forêt** : concerne > 18.000 ha soit 70 % du territoire de la CDCMMG, et plus particulièrement dans les communes du Nord de la CDCMMG où certains principes de précaution devront être observés : éviter une urbanisation linéaire intercalée entre le réseau routier et la forêt ; éviter la dispersion du bâti en forêt ; regrouper les zones urbaines et éviter les contours irréguliers rendant l'accès difficile aux pompiers.

Il est à noter qu'une réflexion est en cours, notamment au sujet de la mise en place d'un « remembrement forestier » dans le cadre d'une optimisation et une meilleure gestion de la ressource « bois ». Un tel aménagement forestier serait de nature à minimiser le risque incendie de forêt.

-  Risque **retrait et gonflement des argiles** : toutes les communes de la CDCMMG sont concernées par un aléa moyen. Des mesures préventives sont à respecter lors de la construction.
-  Risque **mouvements de terrain** : seul le Sud du territoire est concerné (érosion des berges de la Dordogne notamment).
-  Phénomènes souterrains : il y aura lieu de se référer à l'inventaire établi par le BRGM.
-  Autres risques : le risque sismique est négligeable en Dordogne ; termites : la totalité du département de la Dordogne est considérée comme contaminée. Les pouvoirs d'injonction du Maire de recherche et de lutte contre les termites s'appliquent à tout le territoire ; **rupture de barrage** : les communes de Lamothe-Montravel, Montcaret, Vélines, Saint Seurin de Prats et Saint Antoine de Breuilh sont concernées par le risque de rupture du barrage de Bort-les Orgues, et à ce titre soumis au PPI⁶ approuvé le 26 octobre 2007 ; transport de **matières dangereuses** : du gaz naturel haute pression traverse les communes de Bonneville, Fougueyrolles, Lamothe-Montravel, Montcaret, Montpeyroux, Nastringues, Saint Antoine de Breuilh, Saint

⁴ Dossier Départemental des Risques Majeurs

⁵ Plan de Prévention du Risque Inondation

⁶ Plan Particulier d'Intervention

Méard de Gurson, Saint Vivien, et Villefranche de Lonchat, imposant un balisage spécifique et des servitudes au niveau de l'occupation des sols. Les tracés des canalisations seront reportés sur le plan de zonage ; 26 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises au régime d'autorisation sont implantées sur le territoire de la CDC. Aucun de type « Seveso ».

Par ailleurs certains axes de circulation (A.89 et RD 936) sont considérés comme des **axes bruyants** au sens de l'arrêté Ministériel du 6 octobre 1976, et à ce titre soumis à un isolement acoustique des bâtiments d'habitation.

Également la CDCMMG est concernée par la présence de **Servitudes d'Utilité Publique** susceptibles d'avoir une incidence sur l'occupation des sols. Elles font l'objet d'un dossier spécifique avec cartographie, en annexe du PLUi.

4.5 Le patrimoine et sa protection :

La CDCMMG possède un patrimoine riche, composé d'une diversité de monuments ou d'entités particulières. En bordure de la Dordogne le territoire est parsemé de petits châteaux et manoirs, pour la plupart, privés. Des éléments de petit patrimoine sont recensés sur l'ensemble du territoire : lavoirs, moulins, pigeonniers, fontaines, croix en pierre notamment. Aux termes de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, certains peuvent être classés, en vue de leur protection. Des éléments de patrimoine végétal, également recensés sur le territoire peuvent faire l'objet d'un tel classement (au titre des espaces boisés classés).

Le patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre des monuments historiques (classement ou inscription) concerne principalement des Églises, des châteaux et le site Gallo-Romain de Montcaret comme suit :

Monuments	Nature de la protection du monument
Bonneville : Église St Jean de Bonneville	Inscrite par arrêté du 12 décembre 1986
Carsac de Gurson Ruines du château de Gurson	Inscrites par arrêté du 06 décembre 1948
Église St Pierre à Carsac	Classée par arrêté du 05 juin 1940
Église St Martin à St Martin	Classée par arrêté du 11/12/1912 Renseignement fourni par la commune
Lamothe-Montravel Ancien château des archevêques de Bordeaux	Inscrit par arrêté du 27 septembre 1948
Montcaret Villa Gallo-Romaine	Classée par arrêté des 5 mars 1926 et 2 juillet 1935
Église St Pierre-es-Liens	Classée par arrêté du 18 mars 1913
Église de St Pierre-es-Liens	Classée par arrêté du 26 septembre 1908
Montpeyroux Château de Matecoulon	Protection mixte classement par arrêté du 12 mai 1972 ; inscription arrêté du 25 juillet 2003 et 26 novembre 2008
St Méard de Gurson Église	Inscrite par arrêté du 25 février 1974
St Seurin de Prats Château de Prats	Inscrit par arrêté du 30 octobre 1963
Vélines Église St Martin	Inscrite par arrêté du 1 ^{er} février 1988
Château de la Raye	Partiellement inscrit par arrêté du 10 avril 1974
Villefranche de Lonchat Église Notre Dame	Inscrite par arrêté du 6 décembre 1948
Mairie actuelle (maison)	Inscrite par arrêté du 10 juin 2002

Les monuments historiques protégés font l'objet d'un périmètre délimité, d'un rayon automatique de 500 mètres en tous points du monument. Tout permis de construire est alors soumis à l'Architecte des Bâtiments de France afin de préserver son environnement.

De nouvelles règles de protection des abords des monuments historiques permettent de modifier ce périmètre. L'Architecte des Bâtiments de France, saisi par le Préfet, a donc proposé un projet de périmètre délimité des abords de ces monuments historiques (article R 621-93 du Code du Patrimoine). C'est ainsi que l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) a établi des **propositions de PDA de ces monuments historiques**, présentées dans le cadre de cette enquête unique, en application de l'article 621-31 du Code du Patrimoine, avec l'élaboration du PLUi de la CDCMMG.

Cette disposition est une **servitude d'utilité publique** s'appliquant à tout immeuble bâti ou non, visible du monument historique, ou en même temps que lui dans un rayon de 500 mètres de celui-ci, ou du nouveau périmètre proposé, une fois adopté par la collectivité.

Il est à noter que ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

Le périmètre proposé dans le cadre de la présente enquête publique unique a été défini en fonction de sa cohérence et de son potentiel de contribution à la conservation ou à la mise en valeur des monuments d'un point de vue urbain ou paysager. Son objectif est de participer à l'évolution qualitative de l'environnement aux abords des monuments.

4.6 Habitat et démographie du territoire :

Cette présentation explicite les objectifs du PADD. L'évolution de la démographie est une des clefs des orientations du PLUi, déterminante dans la perspective de fixation des objectifs d'urbanisation. La CDCMMG affiche un important dynamisme démographique depuis les années 2000 et a retenu un **objectif de progression démographique de 0,9 %** par an pour atteindre 13.860 habitants en 2030, (comparés aux 11 852 actuels) ce qui induit une augmentation de 2.000 habitants.

Le parc actuel de logements de la CDC est composé de 6.274 logements, dont 4.991 résidences principales. Le parc de logements vacants a évolué de 321 à 570, en 10 ans. Cette forte augmentation (+78 %), comparée à l'évolution des résidences principales (+18 %) ou secondaires (+17 %) sur la même période est à considérer. Il est noté que parallèlement à cette augmentation du nombre de logements vacants, le nombre de permis de construire accordés augmente également, au détriment des réhabilitations de logements vacants, et ce principalement dans les centre des bourgs. Il est à noter également que les logements locatifs sociaux sont peu présents (139) et les besoins nouveaux estimés à 1 à 2 logements à produire par an.

Le besoin en logements est estimé à 1.465 à l'horizon 2030 décomposé de la façon suivante :

- ✚ Besoin en logements : 925 ;
- ✚ Besoin supplémentaires liés au desserrement des ménages : 320 ;
- ✚ Besoin lié au renouvellement des logements consécutivement aux démolitions : une centaine ;
- ✚ Besoin en résidences secondaires : 120.

L'objectif retenu d'une **optimisation foncière est de 25 %**, et d'une non extension des zones économiques des documents d'urbanisme actuels, ce qui se traduit par une baisse moyenne par unité foncière de 2.200 m² pour la période 2001/2011 à 1.600 - 1.700 m² pour les 18 prochaines années. Il en découle que la consommation d'espace nécessaire est évaluée à 12/13 ha par an au lieu de 16/18 ha précédemment.

4.7 Evolution du zonage :

Pour parvenir à ces divers objectifs, les différentes zones ont évoluées selon les principales orientations retenues :

- en matière de développement urbain s'orientent sur 4 axes :

✚ Le renforcement des centres bourgs ;

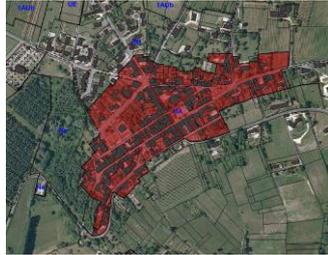
St Médard de Gurson : un habitat dense, mitoyen et aligné sur les emprises publiques



Vélines : un centre bourg étendu et homogène



Villefranche de Lonchat : le centre-bourg correspond à l'ancienne bastide



St Vivien : noyau dense

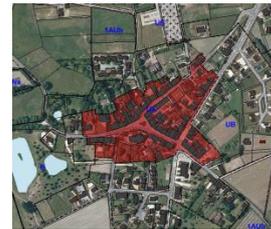


✚ Le confortement de quelques quartiers ou hameaux ;

St Antoine de Breuilh : Saint-Aulaye



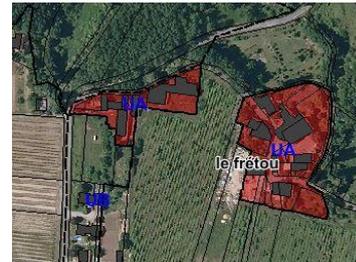
Minzac : Terrefort



Lamothe-Montravel : Fon Ladon



St Vivien : Le Fretou



✚ Une maîtrise des développements linéaires ou diffus, à contenir dans leur enveloppe actuelle ;

- ✚ Au niveau économique : confortement du potentiel économique de l'axe de la vallée ; répondre aux besoins complémentaires du territoire et valoriser ses atouts touristiques.
 - En matière de déplacements :
- ✚ Un rééquilibrage en faveur des modes alternatifs à la voiture ;
- ✚ Amélioration de la sécurité des axes de déplacements structurants.

Le bilan de la délimitation des zones du PLUi s'établit ainsi :

Zones du projet de PLUi		Zones documents d'urbanisme actuels		Variation par type de zones
Classification des zones	Surfaces En ha	Classification des zones	Surfaces En ha	Différences
Zones urbaines		Zones urbaines		
UA	130			
UBa	119			
UB	232			
UC	537			
U habitat	1.018	U habitat U sur CC ; UA, UB, UC sur PLU	1.429	- 411
U équipements	33	Non distinguées sur CC et PLU	9	
UY	63			
UYe	5			
Uyg	1,5			
U économie	69			
U tourisme	6,5			
Total zones U	1.127		1.539	- 412
Zones à urbaniser		Zones à urbaniser		
1AUa, 1AUB	51	1 AU	54	
1AUc	29			
2AU	12	2AU (St AZntoine de Breuilh) PLU uniquement	5 59	
AU habitat	92		32	
1AUy	22,5		12	
2AUy	6	PLU uniquement	44	
AU économie	28,5	St Antoine de Breuilh	4	
AU tourisme (2AUt)	9,5			
Total zones AU	130		107	+ 23
Total zones U + AU	1.257		1.646	-389
Zones Agricoles		Zones Agricoles		
A	14.423	A dans PLU	3.889	
Secteurs Ah et At	5			
Total zones A	14.428			
Zones Naturelles		Zones Naturelles		
Np naturelle de protection	973			
N	9.400	N des PLU	1.909	
Nh Nhs	8	Secteurs Nh des PLU	38	
Na, Ne, Ns	61			
Ng, Ny	74			
N naturelle	9.543			
Nt	171			
Nth, Nthl	15			
Ntc, Nti	101			
Ngt	55			
N tourisme loisir	342			
Total zones N	10.858	N des CC (agricoles et naturelles confondues)	18.955	
Total Zones A + N	25.286		24.891	+ 395 ha
Total Général	26.543		26.537	+ 6ha*

*différence à imputer au plan d'eau de la Dordogne

Les **zones urbaines et à urbaniser** à vocation d'habitat (hors zones U à vocation d'équipements) forment au projet de PLUi un ensemble de **1110 hectares**.

Au regard des documents d'urbanisme actuels, l'évolution se traduit par une **diminution des surfaces** dédiées de **378 hectares**.

Les **zones** du projet de PLUi faisant l'objet d'une protection au titre d'un **potentiel agricole** représentent une superficie de **14 428 hectares** (54% de la superficie du territoire).

La totalité des **zones naturelles** N et Nt forme un ensemble de **10.858 hectares**, environ 41% de la superficie du territoire.

Plus spécifiquement, la zone naturelle comporte **8 hectares** constituant des **STECAL** (secteurs Nh et Nhs) pouvant permettre la réalisation de quelques constructions.

De même les secteurs Nth et Nthl (**15 ha**) ont une vocation d'accueil et d'**hébergements touristiques** autorisant soit des constructions neuves soit des habitations légères de loisirs (à rapprocher des 38 ha disponibles dans les 5 PLU actuels du territoire).

4.8 Dispositifs relatifs à l'effet de SCoT du PLUi :

- ✚ Les dispositions de la loi ALUR impose que le PADD du PLUi ayant les effets d'un SCoT doit prendre en compte **les temps de déplacements**, en complément du PADD d'un PLUi classique. Le projet du territoire a retenu en matière de développement urbain de privilégier les pôles constitués par les communes de la vallée, qui concentrent 60% des emplois, par la commune de Saint-Méard-de-Gurson, articulée sur la RD.708 et par la commune de Villefranche de Lonchat, pôle de commerces et services pour le Nord-Ouest du territoire.
- ✚ En matière de **commerces** ses orientations d'aménagement et de programmation comprennent les dispositions mentionnées à l'article L.141-16 du code de l'urbanisme. La communauté de communes a retenu de ne pas autoriser les surfaces commerciales de plus de 1000 m² afin de préserver les petits commerces, et en soutenant un commerce de proximité dans les petits bourgs.
- ✚ En matière d'**habitat** le PLUi définit les objectifs et principes de la politique de l'habitat, comme le DOO⁷ du SCoT. Il est à noter une volonté de réduction de la part des logements vacants avec comme objectif à horizon 2030 la remise sur le marché d'environ 135 logements vacants, soit une réduction de 9 à 7 % du total du parc des logements. La CDCMMG propose de renforcer la part du locatif public et privé conventionné, une localisation préférentielle sur quelques centres bourgs, d'adapter l'offre de logements aux besoins particuliers (personnes âgées, jeunes adultes, gens du voyage).
- ✚ La CDCMMG prend en compte **la compatibilité du PLUi valant SCoT** avec les **documents de rang supérieur**, comme le prévoit les articles L.131-1 –SCoT- (SDAGE Adour-Garonne ; SAGE Dordogne Atlantique ; PGRI⁸ Adour Garonne) et L.131-4 –PLU- (confusion PLUi / SCoT ; Plan de Déplacement Urbain ; dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes) du code de l'urbanisme les conditions de prise en compte également des documents cités dans les articles L.131-2 –SCoT- (le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires –SRADDET- le Schéma de Cohérence Écologique ; les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ; le schéma régional des carrières),

⁷ Document d'Orientation et d'Objectifs définit les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels.

⁸ Plan de Gestion des Risques Inondation

et L.131-5 –PLU- (le Plan Climat-Air-Énergie Territorial) du code de l'urbanisme. Il est à noter que le SRADDET d'Aquitaine Limousin Poitou-Charentes n'est pas initié à ce jour.

C'est ainsi que le projet de PLUi énonce qu'il entend répondre aux enjeux identifiés du bassin Dordogne à travers notamment ses orientations générales : préserver les conditions de maintien de la biodiversité, assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau ; protection des zones humides et du réseau hydrographique secondaire avec une attention particulière portée sur les conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales des zones urbaines existantes et d'urbanisation future ; préservation des réservoirs et corridors biologiques avec notamment la ripisylve des bords de Dordogne et les boisements de feuillus de la vallée de la Lidoire, qui répond à l'orientation fondamentale du SDAGE de préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides ; assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau par la prise en compte des périmètres de protection de captages et l'intégration des protections définies dans les déclarations d'utilité publique ; l'amélioration de la performance des réseaux pour éviter le gaspillage de l'eau potable ; la maîtrise du recueil et du traitement des effluents urbains.

4.9 Les Avis et Observations des PPA :

Les PPA ont été règlementairement consultées et ont fait part de leurs avis et observations dans les délais impartis.

Certains de ces **avis sont favorables** :

- + Chambre des Métiers et de l'Artisanat (23 juin 2017) ;
- + Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois ;
- + Agence Régionale de Santé (18 juillet 2017) ;
- + L'Unité Départementale de l'Architecture et de Patrimoine (21 août 2017).

Certains émettent des **observations** à intégrer ou des **réserves** :

- + Institut National de l'Origine et de la Qualité –INAO- (20 juillet 2017) : déplore quelques mitages linéaires dans l'espace agricole ; souhaite que certains secteurs (tableau joint) soient reconsidérés sous l'angle d'une gestion plus économe de l'espace ;
- + Chambre d'Agriculture (31 août 2017) : estime que le taux moyen d'évolution démographique de 0,9% est un peu surestimé ; émet des observations particulières sur certains secteurs et demande leur prise en compte ;
- + Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers –CDPENAF- (14 septembre 2017) ; sur certains secteurs déclarés ouverts à l'urbanisation elle émet un avis favorable, pour d'autres un avis défavorable, motivé.
- + Direction Générale de l'Aviation Civile (27 juin 2017) ; demande la prise en compte des servitudes d'utilité publiques aériennes (communes de Fougueyrolles et de St Antoine de Breuilh impactées par le Plan d'Exposition au Bruit (arrêté préfectoral du 05/03/1985) ;
- + Conseil Départemental de la Dordogne (DGA des Territoires et du Développement) ; émet des observations concernant le réseau routier ; la gestion des eaux pluviales et usées ; le développement durable ;
- + Direction Départementale des Territoires –DDT- (14 septembre 2017) ; demande à moduler le taux de progression démographique (0,9 %) ; estime que l'ouverture à l'urbanisation (1465 logements) apparaît supérieure aux besoins évalués à 1.337 logements – consommation d'une vingtaine d'hectares supplémentaires ; réduction de la

consommation d'espace à 25 % insuffisante au regard des territoires voisins (50 %) ; absence d'analyse sur les déplacements ; ouvertures de STECAL peu justifiées. Un avis favorable est formulé au-delà de ces observations ;

- + DDT (31 octobre 2017) : divers avis de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites sur différents secteurs concernés : 35 avis favorables ; 16 défavorables.

Avis défavorables :

- + Pôle Territoire du Grand Libournais (14 septembre 2017), aux motifs :
 - Que le projet n'est pas en cohérence avec le SCot du Grand Libournais, notamment en ce qui concerne le projet d'accueil au regard du taux de croissance défini par le SCot du Grand Libournais ;
 - Qu'il reste trop permissif en termes 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.

Avis de l'autorité environnementale –Mission Régionale d'Autorité Environnementale Région Nouvelle Aquitaine- (20 septembre 2017) :

- + La MRAe n'a pas à formuler un avis tranché. Elle émet des observations d'ordre général ou sur certains détails (exemple : souhaite un format plus grand pour la présentation des cartes de zonage). Elle souligne que l'assainissement est un enjeu fort pour le territoire de la CDCMMG ; elle recommande que les éléments d'analyse des capacités de densification soit effectuée commune par commune ; elle souhaite une actualisation de l'évolution démographique en fonction des données disponibles de 2014 ; elle relève que les objectifs de densité retenus sont nettement inférieurs à ceux des territoires voisins ; elle relève une absence de traduction règlementaire des orientations du PADD, ce qui ne permet pas de garantir leur mise en œuvre ; il en est de même pour l'objectif affiché de protection des zones humides ; elle recommande une identification et un classement en zone naturelle protégée des espaces supportant des espèces protégées au niveau national.

==--==--==

ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

I. MODALITÉS DE L'ENQUÊTE :

❖ Opérations préalables à l'enquête :

Par décision n° E17000146/33 du 12 septembre 2017, le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX a désigné M. Jacques RODRIGUEZ, en qualité de commissaire-enquêteur, pour conduire l'enquête unique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson, valant schéma de Cohérente Territoriale de cette CDC, ainsi que sur la modification des périmètres délimités des abords des monuments historiques du territoire.

Conformément à cette décision, il a contacté la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson et Monsieur Thierry BOIDÉ, son président. Une rencontre de présentation a été convenue, afin, d'une part de lui présenter le projet soumis à enquête publique et, d'autre part, pour valider l'organisation de l'enquête.

Cette première réunion a eu lieu le 20 septembre 2017 dans la salle de réunion de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson (CDCMMG) en présence de Monsieur Thierry BOIDÉ, Président et de Monsieur Gilles TAVERSON, Vice-Président de la CDCMMG. Monsieur Thierry BOIDÉ, a présenté le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal à effet de SCoT de la CDCMMG, pour lequel il a été convenu de programmer l'ébauche de la réalisation des permanences.

Une deuxième réunion a eu lieu dans la salle de réunion de la CDCMMG, en présence de Madame Roquine CARUSO, Chef du Service urbanisme et aménagement du territoire de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson et de Monsieur Gilles TAVERSON, Vice-Président de la CDCMMG. Le dossier d'enquête a été commenté à cette occasion. Il a été apporté, lors de cette réunion, des précisions relatives aux objectifs et au contexte des projets. Il a, également été possible de définir les modalités définitives de l'enquête publique, enquête prescrite sur une durée de 31 jours consécutifs, ainsi que les dates et horaires des permanences à réaliser afin de procéder à l'établissement de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique unique.

❖ L'arrêté d'organisation de l'enquête :

Par arrêté du 17 octobre 2017, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson et le projet de modification des périmètres délimités des abords des monuments historiques du territoire. L'enquête, d'une durée de 31 jours consécutifs a été programmée du 02 novembre au 02 décembre 2017 inclus. Le nombre de permanences a été fixé à 38, dans les différentes communes composant le CDC, ainsi qu'aux sièges de celle-ci à Vélignes et Villefranche de Lonchat. Ces permanences ont été programmées selon les horaires d'ouverture des mairies concernées en alternant le matin et l'après-midi.

Il stipule, en outre, l'adresse électronique sur laquelle le dossier pourra être consulté : www.cdcmontaignemontravelgurson.fr ainsi que l'adresse électronique sur laquelle il sera possible de déposer des observations : montaigne-montravel-gurson@orange.fr.

❖ **Prolongation de l'enquête :**

Après ouverture de l'enquête publique, il a rapidement été constaté que l'abrogation des cartes communales en cours de validité sur les communes qui en étaient dotées, n'était pas pris en compte dans l'objet de l'enquête unique. De ce fait il a proposé une prolongation de celle-ci, afin que l'abrogation de ces cartes entre dans son champ d'application.

A cet effet le président de la CDCMMG a pris un arrêté complémentaire, en date du 15 novembre 2017, incluant ces abrogations dans l'objet de l'enquête publique unique. Aux termes de cet arrêté, l'enquête a été prolongée jusqu'au 15 décembre 2017 inclus et une nouvelle permanence a été intégrée au calendrier de celle-ci, le 15 décembre 2017 de 14 heures à 17 heures, au siège de la CDCMMG, à Vélines. Un nouvel avis a été rédigé afin d'en informer le public, dans les formes réglementaires.

❖ **Remplacement du commissaire-enquêteur :**

Par lettre en date du 09 janvier 2018, M. Jacques RODRIGUEZ informait M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux qu'il était empêché de poursuivre sa mission dans le cadre de la présente enquête publique. J'ai alors été désigné pour terminer l'enquête selon une ordonnance n° E17000146 Bis de M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, en date du 10 janvier 2018.

Dès cette désignation j'ai pris contact avec M. Jacques RODRIGUEZ, afin de faire la liaison et me permettre de remplir la mission assignée. Je me suis transporté à son domicile le 12 janvier 2018, où étant, il m'a remis l'intégralité du dossier d'enquête publique en sa possession (dossier personnel et dossier ayant servi de support à la CDCMMG). Il m'a fait remise également des documents suivants :

- Copie des arrêtés de M. le président de la CDCMMG des 17 octobre 2017 et 15 novembre 2017 ;
- Copie de l'ensemble des registres d'enquête et de leurs annexes respectives, me précisant que les originaux avaient été remis, en même temps que le procès-verbal de synthèse, au président de la CDCMMG ;
- Copie intégrale du procès-verbal de synthèse remis le 28/12/2017 au président de la CDCMMG ;
- Copie des parutions de la publicité de l'enquête en annonces légales ;
- Originaux des certificats d'affichage rédigés par chacun des maires des communes concernées ainsi que du président de la CDCMMG.

J'ai également, sans délai, pris contact avec M. le Président de la CDCMMG, et fixé un rendez-vous pour envisager les modalités de la poursuite de cette enquête publique. Nous nous sommes rencontrés, au siège de la CDC à Villefranche de Lonchat, le 15 janvier 2018, en présence de M. TAVERSON, vice-président, et de Mme Roquine CARUSO.

❖ **Arrêté complémentaire d'information du public :**

En exécution des prescriptions réglementaires, un nouvel arrêté complémentaire, permettant l'information du public, conformément aux prescriptions des articles L 123-4 et R 123-5 (modifié par le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 – art. 4) du Code de l'environnement, a été pris par M. le président de la CDCMMG, n° AR/2018/001, en date du 16 janvier 2018. Un avis d'enquête complémentaire d'information du public a également été diffusé à cet effet dans toutes mairies.

❖ Réunion :

En l'absence constatée de mémoire en réponse de la CDCMMG au procès-verbal de synthèse, et eu égard aux très nombreuses observations recueillies durant le temps de l'enquête publique par le commissaire enquêteur aujourd'hui empêché, ainsi qu'en l'absence de visites des lieux, il a été décidé de tenir une réunion avec le président de la CDCMMG, en présence également de M. Gilles TAVERSON, Vice-président et de M. Valentin COURTEY, représentant du bureau d'études Noël. Celle-ci, programmée le 26 janvier 2018, à la mairie de Villefranche de Lonchat, a permis de mieux appréhender de nombreuses questions soulevées par le public. A l'issue il m'a été possible de dresser un état des visites des lieux à effectuer, compte tenu de la complexité de certaines observations du public. Pour les mêmes raisons j'ai été amené à inviter les maires des communes concernées par les délimitations de périmètres de protection aux abords des monuments historiques à participer à une réunion de consultation afin de satisfaire aux prescriptions règlementaires du Code du Patrimoine. Cette réunion s'est tenue le 12 février 2018 au siège de la CDCMMG à Villefranche de Lonchat.

II. PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE :

❖ la publicité légale :

Un avis au public de l'ouverture de l'enquête a été publié dans deux journaux régionaux ou locaux à publication départementale au moins 15 jours francs avant le début de l'enquête et une seconde fois dans les 8 jours suivant le début de l'enquête, comme suit :

Arrêté initial de mise à l'enquête publique

Publications	Première parution	Deuxième parution
Sud-Ouest	17 octobre 2017	07 novembre 2017
<i>La Dordogne Libre</i>	17 octobre 2017	07 novembre 2017

Arrêté complémentaire de prolongation d'enquête publique

Publications	Première parution	Deuxième parution
Sud-Ouest	17 novembre 2017	07 décembre 2017
<i>La Dordogne Libre</i>	17 novembre 2017	07 décembre 2017

L'affichage de l'avis d'enquête au public, aux dimensions règlementaires (format A2) sur papier fluo jaune, a été mis en place sur le panneau officiel situé à l'entrée de chacune des 18 Mairies de la Communauté de Communes, ainsi qu'à la CDC. Le commissaire-enquêteur a vérifié leurs présences lors du passage pour les 39 permanences.

A l'issue de l'enquête, un certificat d'affichage a été rédigé par les maires de chaque commune, ainsi que le président de la CDC, et remis au commissaire enquêteur. Ils ont été annexés au présent.

Compte tenu de l'obligation règlementaire d'information du public suite au remplacement du commissaire-enquêteur empêché, la CDCMMG a initié une publicité légale pour ce qui concerne l'arrêté complémentaire d'information du public comme suit :

Arrêté complémentaire d'information du public

Publications	Date de parution
Sud-Ouest	24 janvier 2018
<i>La Dordogne Libre</i>	24 janvier 2018

L'ensemble de ces parutions sont annexées au présent.

❖ **la publicité complémentaire :**

Arrêté initial de mise à l'enquête publique

Publications	Parution unique
Réussir le Périgord	20 octobre 2017
L'Écho	17 octobre 2017

Cet affichage de l'avis d'enquête publique a également été réalisé à différents endroits habituels pour chacune des communes concernées, ainsi que les arrêtés complémentaires.

III. LES PERMANENCES :

Pendant la durée de l'enquête publique, et compte tenu du délai de prolongation de l'enquête, le commissaire enquêteur désigné a tenu 39 permanences, comme suit :

Dates	Horaires	lieux
02 novembre 2017	9 h à 12 h	Vélines
«	14 h à 17 h	Villefranche de Lonchat
03 novembre	9 h à 12 h	Bonneville
«	14 h à 17 h	Carsac de Gurson
04 novembre	10 h à 12 h	Vélines (CDC)
06 novembre	9 h à 12 h	Fougueyrolles
«	14 h à 17 h	Minzac
07 novembre	9 h 30 à 12 h	Lamothe-Montravel
«	14 h à 17 h	Montazeau
08 novembre	9 h à 12 h	Montcaret
«	14 h à 17 h	Montpeyroux
09 novembre	9 h 15 à 12 h 15	St Antoine de Breuilh
«	14 h à 16 h	Nastringues
10 novembre	9 h à 12 h	St Martin de Gurson
«	14 h à 17 h	St Méard de Gurson
13 novembre	9 h à 12 h	Villefranche de Lonchat
«	14 h à 17 h	St Rémy sur Lidoire
14 novembre	9 h 15 à 12 h 15	St Antoine de Breuilh
«	14 h à 16 h	St Géraud de Corps
15 novembre	9 h à 12 h	Montcaret
«	14 h à 17 h	Vélines
16 novembre	9 h à 12 h	St Vivien
«	14 h à 17 h	St Rémy sur Lidoire
17 novembre	9 h à 12 h	St Méard de Gurson
«	14 h à 17 h	St Seurin de Prats
20 novembre	9 h 30 à 12 h	Lamothe-Montravel
«	14 h à 17 h	Montcaret
23 novembre	9 h à 12 h	Vélines
«	14 h à 17 h	St Antoine de Breuilh
24 novembre	9 h à 12 h	Villefranche de Lonchat
«	14 h à 17 h	Lamothe-Montravel
27 novembre	14 h à 17 h	St Martin de Gurson
28 novembre	14 h à 17 h	St Antoine de Breuilh
30 novembre	9 h à 12 h	Montcaret
«	14 h à 17 h	Lamothe-Montravel
1 ^{er} décembre	9 h à 12 h	Vélines
«	14 h à 17 h	Villefranche de Lonchat
02 décembre	10 h à 12 h	Villefranche de Lonchat (CDC)
15 décembre	14 h à 17 h	Vélines (CDC)

IV. LES VISITES DES LIEUX :

Il n'a pas été procédé à des visites des lieux pendant la durée de l'enquête publique.

Après étude et analyse de l'ensemble des observations recueillies pendant celle-ci, il m'est apparu nécessaire, dans le cadre la mission qui m'a été impartie, d'effectuer des visites des lieux, objet de certaines observations complexes, afin de prendre la mesure visuelle du contenu de celles-ci pour pouvoir émettre un avis éclairé. C'est ainsi que je me suis transporté :

- ✚ Le 26 janvier 2018 à Villefranche de Lonchat, aux abords de l'Eglise Notre Dame, et au « Château de Mondésir », pour y visualiser les observations n° 1201 (pétition PERUZZI) et n° 1185 notamment relative au PDA des monuments historiques (Sarl PROTAGORAS) ;
- ✚ Le 07 février 2018 à Vélines : Eglise Saint-Martin (propriété de la commune) et Château de La Raye. J'ai rencontré le Maire qui a donné son accord sur le projet de Périmètre Délimité aux Abords de l'Église. J'ai également visité les lieux objets de certaines observations (n° 1171 ; 1173 ; 1174 ; 1174 bis ; 1177 ; 1193).



Paul DESCOINS 1171



1171 - Vue sur le vignoble biodinamie



1171 - vue sur le vignoble traditionnel



Véronique PESQUIER 1193 bâti à lister



Jean-François DEFFARGE 1174



1174 – vigne proche habitation

- ✚ Le 8 février 2018 à Carsac de Gurson et Montpeyrroux (ruines de Carsac et château de Matecoulon) où j'ai rencontré les propriétaires des monuments historiques et parcouru les périmètres de protection proposés.
- ✚ Le 12 février 2018 à Saint Seurin de Prats (Château de Prats), où j'ai rencontré un représentant du propriétaire de ce monument historique, à Montcaret et Bonneville.
- ✚ Le 20 février 2018 à St Martin de Gurson (observation 1124, Église) ; Fougueyrolles (observations 131 ; 133) ; Vélines (observations 1195 ; 1177) ; (Bonneville (observations 117 ; 118 ; 119) Montcaret (observation 178).

L'ensemble des rédacteurs de ces observations affirment n'avoir pas été associés à la concertation préalable à l'établissement du projet de PLUi, afin de pouvoir exposer leurs positions respectives.



Parcelle B 1379 « Les Taules » St Martin de Gurson (Obs 1124)



Obs 1124 accès



Église de St Martin de Gurson (PDA Monuments Historiques)



Parcelle AO 196 Fougueyrolles (Obs 131)



Parcelles AO 99 et 102 Fougueyrolles Bourg (Obs 133)



Parcelle AM 55 (au fond) Obs 1195 – Les Réaux- Vélines



Parcelle AE 319 Vélines (Obs 1177)



Parcelles sur Montcaret (Obs 178)



Parcelles sur Bonneville (Obs. 117)

V. OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Il a été enregistré 262 observations écrites sur les 20 registres d'enquête ouverts sur lesquels 131 documents (y compris les courriels) ont été annexés. Le commissaire enquêteur à, par ailleurs, enregistré 74 observations verbales qui se ventilent de la façon suivante :

Communes	Observations écrites	Documents annexés ⁹	Observations orales	Total des observations
Villefranche de Lonchat	28	1	6	34
Vélines	27	17	7	34
Montcaret	24	5	5	29
St Martin de Gurson	19	17	5	24
Fougueyrolles	19	5	3	22
Lamothe-Montravel	18	14	5	23
Vélines (CDC)	18	14	6	24
Minzac	15	5	2	17
Montpeyroux	15	5	3	18
St Médard de Gurçon	14	4	4	18
Carsac de Gurson	13	9	5	18
Bonneville	13	2	3	16
St Rémy sur Lidoire	11	6	2	13
Montazeau	8	3	2	10
Nastringues	6	3	2	8
St Antoine de Breuilh	5	4	5	10
St Géraud de Corps	3	2	5	8
Villefranche de Lonchat (CDC)	3	1	-	3
St Seurin de Prats	2	-	2	4
Saint Vivien	1	1	2	3
Totaux	262	131	74	336

Toutes les observations écrites, qu'elles aient été transmises de façon numérique à l'adresse dédiée à cet effet montaigne-montravel-gurson@orange.fr, transcrites de façon manuscrite sur les registres « papier » ou remises sous forme de courriers, plans ou photographies, sont regroupées dans chacun des 20 registres d'enquête publique ouverts, selon la commune (ou siège de la CDCMMG) qu'elles concernent. De nombreuses observations ont été complétées, pour illustration,

⁹ Pour la plupart, en complément ou illustrations d'observations écrites.

par la remise de documents qui ont été annexés au registre intéressé. Il en a été ainsi, notamment, de la remise de plans en illustration d'observations relatives à une demande de changement de zonage de parcelles ou groupe de parcelles.

Ces observations ont été listées et détaillées, par registre d'enquête (les observations relatives à un simple examen du dossier, sans formulation particulière, ne sont pas reportées, ce qui justifie une nomenclature différente du total général des observations enregistrées sur la commune considérée). Chaque observation ainsi listée, est attributive d'un numéro en format numérique, comme suit :

1. Commune de Bonneville :

- 1.1.1 **M. Jean GOUBAULT DE BRUGIERE** : veut conserver la parcelle AC 218 en zone constructible ;
- 1.1.2 **Mme Annie PUISARNAUD** : demande une extension de la zone UA sur les parcelles AH 227 et 238 dans l'alignement de la parcelle 237 (projet de construction d'un garage). Que la parcelle AH 313 soit classée en zone constructible ;
- 1.1.3 **M. CHAUVUN et Mme MILLET** : demandent la suppression de l'emplacement réservé traversant les parcelles AH 219 et 223, ou son déplacement en limite des parcelles. Également que les parcelles AH 219 ; 222 et 223 soient classées en zone constructible ;
- 1.1.4 **Mme Atika MOUZON** : demande la suppression de l'emplacement réservé traversant la parcelle AH 437 et que la totalité de sa parcelle soit classée en zone UB ;
- 1.1.5 **Mme Valérie FAURE JEAN** : demande la suppression de l'emplacement réservé traversant la parcelle AH 432 et que la totalité de sa parcelle soit classée en zone UB ;
- 1.1.6 **M. Laurent TURLET** : demande l'extension de la zone UC sur la totalité de ses parcelles AH 215 et 436 et refuse l'emplacement réservé qui traverse son terrain ;
- 1.1.7 **M. Thibault GUILLERMIER** : demande le classement en zone Na de ses parcelles AI 29 ; 30 ; 72 ; 73 ; 83 ; 84 ; 91 ; 92 ; 93 ; 105 et 107 pour la création d'une ferme photovoltaïque ; à la demande de **M. Christophe CAPETTE** le classement des parcelles AI 16 et 110 ;
- 1.1.8 **M. Cyril SEILLEN** : demande le même classement pour les parcelles AI 87 ; 88 et 138 ;
- 1.1.9 **M. Serge FOURCAUD, Maire de Bonneville** : a déposé 5 délibérations de son Conseil Municipal relatives aux observations ci-dessus ;

2. Commune de Carsac de Gurson :

- 1.2.1 **M. Yannick DEVIER** : demande, par courrier, la création d'une zone Nthl à proximité de son étang sur les parcelles 908a et 908b afin d'y construire 2 cabanes perchées. Il demande également la création d'une zone U sur ses parcelles 715 ; 716 et 718 classées en zone N ;
- 1.2.2 **M. et Mme PERRENNOU** : demandent, par courrier que, suite à une mauvaise interprétation, la zone Nthl soit située sur la parcelle B 739p au lieu de 611b pour l'implantation de roulottes à la place des chalets ;
- 1.2.3 **Mme Andréa PASCOT** : demande que les parcelles AO 795 et 797 ; A 1273 et 1276 qui forment une seule unité foncière desservie par une servitude de passage sur la parcelle A1271 soient incluses en zone 1Aub ;
- 1.2.4 **Mme Marie-Rose FORTIN** : souhaite implanter une habitation de 60 m² sur la parcelle A 566 (plan joint) ;
- 1.2.5 **M. Bernard TERRIBLE** : demande un classement en zone appropriée pour un projet de 6 logements pour personnes âgées ou handicapées, selon une DP accordée (n° 024 083 15 20005) ;
- 1.2.6 **M. Michel SOUQUES** : souhaite le maintien du règlement du lotissement, en particulier au niveau des clôtures ;

- 1.2.7 **SCI le Petit Moulin (M. Serge MAURY)** : souhaite une bande de 25 m le long de la voie communale sur les parcelles cadastrées A1 n° 1110 ; 115 et 127 classées en zone UC ;
- 1.2.8 **M. Michel AUGEREAU** : souhaite que le zone UC s'étende jusqu'à la clôture implantée selon le plan qu'il joint au registre d'enquête ;
- 1.2.9 **M. Christian BERNARD** : souhaite que la parcelle n° B 40 (lieudit Belair) soit classée en zone constructible (document joint) ;
- 1.2.10 **M. Richard BIGOT** : souhaite que la parcelle B 487 reste classée en zone constructible ;
- 1.2.11 **M. Jean-Pierre MAHIEU (Maire de Carsac de Gurson)** : souhaite l'extension de la zone UA sur la zone UC (plan joint) ;
- 1.2.12 **M. Georges MADELAINE** : demande que les bâtiments annexes apparaissent sur le plan de zonage du PLUi (dossier joint) ;

3. Commune de Fougueyrolles :

- 1.3.1 **M. et Mme BORDES** : souhaitent que leur parcelle AO 196 soit classée, en totalité, en zone constructible ;
- 1.3.2 **M. et Mme Christophe CHALARD** : demandent que la totalité de la parcelle n° 163 au lieudit « Mazurie » soit classée en zone UC comme auparavant ;
- 1.3.3 **M. Christian EYMERIE** : demande la rectification d'une erreur d'interprétation et que les parcelles cadastrées section AO 212 (Bourg Nord –partie Nord délimitée par un fort talus) n° 79 et 80 situées au cœur du bâti du bourg et jouxtant un chemin rural, ainsi que les parcelles AO 99 ; 100 ; 101 et 102 (en vue de réaliser un lotissement d'habitat individuel) soient réintégrées en zone constructible (documents joints) ;
- 1.3.4 **M. Jean-Luc EYMERIE** : demande que la parcelle AL 262 acquise en terrain à bâtir conserve cette même nature ; que les parcelles AO 99 ; 100 ; 102 et 235 (partie Nord) situées dans le bourg et qui étaient en zone U sur la carte communale, demeurent constructibles (voir document) ;
- 1.3.5 **M. Patrick DELAPOYADE** : demande que les parcelles AO 14 ; 15 ; 16 et 31 ainsi que AB 99 et 183 soient classées en zone constructible ;
- 1.3.6 **Mme Sandrine SALIEN** : demande le classement de la parcelle AD 176 en zone constructible ;
- 1.3.7 **M. et Mme Jean-François VALEN** : aimeraient que leurs parcelles AI 117 ; 118 et 119 (lieudit « Briat ») soient conservées en zone constructible en raison de constructions neuves en face, sur la commune de Port Ste Foy ;
- 1.3.8 **Mme Gisèle BARTHOUX** : demande que la totalité des parcelles 329 et 218 au lieudit « Les Majouans » soient classées en zone constructible ;
- 1.3.9 **M. Francis LAGARDE** : demande le classement d'une partie de la parcelle AK 423 en zone constructible pour l'implantation d'une résidence principale ;
- 1.3.10 **M. Jean-Marie SERVANT** : souhaite le classement des parcelles AL 345 ; 347 ; 349 ; 351 et 353 en zone constructible ;
- 1.3.11 **M. Jean-Louis DESBUIIS** : demande le classement de la parcelle AL 246 (lieudit « La Mazurie-sud ») en zone UC (documents joints) ;
- 1.3.12 **M. Ghislain PANTAROTTO (Maire de Fougueyrolles et son Conseil Municipal)** : sont surpris de la dent creuse dans le bourg (consorts EYMERIE). Ils proposent de réintégrer les parcelles AO 212 ; 78 ; 79 ; 80 ; 82 ; 98 ; 107 ; 196 ; 99 ; 100 et 102 en zone UC ;
- 1.3.13 **M. Philippe ROCHER** : demande le classement des parcelles AD 128 ; 129 et 143 en zone constructible. Il constate des incohérences dans le zonage des terrains à bâtir : des parcelles sont classées en zone constructible alors que ces terrains sont des zones viticoles AOC et AOP, portant préjudice à la viticulture ;
- 1.3.14 **M. Thierry HIVERT** : demande la totalité de la parcelle AO 76 en zone constructible ainsi que la parcelle AO 75 de même configuration ;

- 1.3.15 **M. et Mme Gilles et Élisabeth de NAZELLE** : demandent si leurs parcelles AD 136 ; 340 et 342 actuellement constructibles seront maintenues en zone constructible ;

4. Commune de Lamothe-Montravel :

- 1.4.1 **M. Michel PALLARO** : demande que les parcelles AH 645 ; 647 ; 244 ; 649 ; 65 ; 652 ; 643 ; 239 ; 460 (lieudit « Le bois du Tel ») classées en zone constructible dans le cadre du PLU demeurent en zone constructible dans le PLUi ;
- 1.4.2 **M. Éric BERRY** (sarl ERIGA) : demande que les parcelles AI 760 et 823, propriétaire M. WAN, deux permis de construire, en date du 05/07/2015 à classer en UC (Zone Auc de la « Tauziatte » plan joint) ; la déclaration de projet en date du 17/06/2015 pour 4 terrains à bâtir à classer l'intégralité en zone UC, terrain de M. SAUBUSSE et Melle NACHIT, parcelle, AI 833 (plan annexé) ; création de la desserte pour 4 lots et du futur projet à classer également en zone UC car le projet de voirie est validé depuis 2013 avec la mairie et les services concernés. L'ensemble de tous les réseaux avaient été consultés en 2009 pour l'intégralité du projet avec un nombre de lots –plan 2 et 3 annexés- ; chemin piétonnier déjà implanté sur les plans en 2013 et par la suite sur la déclaration de projet du 17/06/2015. Implantation différente sans accord des propriétaires concernés (plan n° 2) ; discordance entre le plan consulté ce jour et celui d'internet pour les parcelles AI 645 ; 649p et 651p. Parcelle AI 645 en zone UC et faire le prolongement vers le Sud de cette zone au profit de la parcelle 649 et 651, soit environ 3.500 m² en zone UC ; problème sur la surface de « la Tauziatte » 1, 6 ha pour 8 terrains, d'une part vérifier la contenance annoncée et d'autre part augmenter le nombre de lots par rapport à la contenance (1.000 m²/lot) ; par la suite a demandé de retirer les 2 parcelles obtenues en DP du 20/03/2017 (documents 4 et 5) de la parcelle AI 834. Vu l'avancée de la viabilisation sur cette parcelle et le dépôt de la DP en date du 13/11/2017 (plan 6), il ne restera que 3 lots à demander (plans du projet validé avec les services). Il est demandé de classer ce projet en zone UC et non en zone 1 Auc.
- 1.4.3 **Mme Simone SALVARELLI** : énonce qu'il manque lavoirs, église, temple. A rectifier monument Talbot car la colonne de la Vierge est religieux ;
- 1.4.4 **M. Jean-Paul GILLARD** : en zone rouge du PPRI, souhaite voir une partie accolée à la zone Nt, en zone constructible.
Commentaire du Commissaire-Enquêteur : Devait apporter des plans, jamais remis.
- 1.4.5 **M. Michel FRICHOU (Maire de Lamothe-Montravel)** : demande à ajouter au règlement (pièce 5 page 9) au § UA2 : « *la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation* ».
- 1.4.6 **Mme Sylvette LAMARZELLE** : demande le classement de ses parcelles lieudit « Le Bois du Tel » AH 248 et 249 en zone constructible (plan joint) ;
- 1.4.7 **Mme Anne-Marie MARTINET et Marie-Louise BLACHERE** : demandent que les parcelles AK 593 ; 595 ; 596 ; 598 et 600 qui étaient en zone constructible le restent (plan joint) ;
- 1.4.8 **M. et Mme Philippe et Annie BARBIEUX** : souhaitent le maintien de leurs parcelles en zone UC ;
- 1.4.9 **M. Michel FRICHOU (Maire de Lamothe-Montravel)** : déclare renoncer à l'emplacement réservé n° 12 car il n'est plus nécessaire à aucun projet d'aménagement ;
- 1.4.10 **M. Sébastien BOEHM** : demande que la partie de la parcelle 643 soit classée en zone N comme les parcelles voisines (plan joint) ;
- 1.4.11 **M. et Mme François ADIBI** (la Société Pour la Protection des Paysages et de l'Esthétique de la France – SPPEF) : courrier par lequel ils font des remarques générales sur le PLUi et plus particulièrement sur la commune de Lamothe-Montravel, et demandent des réponses ;
- 1.4.12 **Mme Ghislaine BELLOT** : demande que les parcelles AK 215 ; 216 ; 217 et 514 soient classées en zone constructible compte tenu de leur situation dans le bourg (plan joint) ;

5. Commune de Minzac :

- 1.5.1 **M. et Mme de OLIVIERA** : demandent que la parcelle ZA 152 soit classée en zone UC au lieu de 2 AU ; et que les parcelles C 2020 ; 2857 soient en zone UC au lieu de A ; également que sur la parcelle C 348 ajouter la bâtisse à la liste des bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme (courrier joint) ;
- 1.5.2 **M. et Mme HARDY** : demandent que les parcelles D 1001 et 1701 soient en zone UA du fait que le réseau d'assainissement est présent en bordure de leur terrain ;
- 1.5.3 **M. et Mme Antoine CAMPANERUTTO** : demandent que les parcelles ZB 41 ; 43 ; 44 soient en zone constructible (1AU ou 2AU) ;
- 1.5.4 **M. Didier LAMBERT** : demande le classement d'une bande de 30 ml environ, cf au plan joint dans l'alignement de la zone UA ;
- 1.5.5 **Mme Rosita VILLERANGE** : demande qu'une bande de 40 m le long de la voie communale, sur les parcelles C265 et 266 soit classée en zone constructible ;
- 1.5.6 **Mme Anita MOREAU** : demande que les parcelles C 726 et 727 soient classées en zone constructible ;
- 1.5.7 **Mme Katia GRELLETY** : demande que les parcelles C 372 et 1461 soient classées en totalité en zone constructible ;
- 1.5.8 **Mme Lucy JOINER** : demande que sa parcelle D 1657 soit classée en zone constructible (UC) ;
- 1.5.9 **Mme Claire CATHERIN** : demande que sa grange située sur la parcelle E 999 soit listée et enregistrée dans le cadre d'un changement de destination ;
- 1.5.10 **M. David BESSE et Mme Sabrina ZACHANTKE** : demandent que les parcelles A 484 ; 485 ; 493 ; 494 ; 495 ; 498 ; 2124 ; 475 ; 476 ; 477 ; 478 ; 479 ; 480 ; 481 qui sont classées en zone A soient classées en zone At (vocation d'accueil touristique et de loisirs liée à l'activité agricole – dossier joint) ;
- 1.5.11 **M. Nicolas LESBEGUERIE** : demande que sa parcelle ZA 48 lieudit « Litout » soit classée en zone constructible UB (plan joint) ;

6. Commune de Montazeau :

- 1.6.1 **Mme DESHAYES** : demande pourquoi la parcelle AO 50 au lieudit « Les Marthes » est en en zone inconstructible (accessibilité facile, tangente la RD 11, tout à l'égout installé, continuité du bâti) ; donc équipée pour la construction ? ;
- 1.6.2 **Mme Évelyne BOUDIEUX** : a été surprise par le passage en zone naturelle des parcelles AL 22 ; 23 ; 24 ; 25 ; 44 et 45, qui étaient auparavant en zone U de la carte communale, d'autant que l'extension du réseau d'assainissement est prévue et qu'elles sont partie intégrante du hameau et auraient pu accueillir une ou 2 habitations maximum de plus ;
- 1.6.3 **M. Georges MADELAINE** : concerne un projet de zone Nthl pour la construction de chalets bois sur une petite partie de la parcelle 354 (plan joint) ;
- 1.6.4 **M. et Mme Jean-Claude POIL** : ne comprennent pas pourquoi la parcelle AN 385, qu'ils ont donnée à leur fils n'est pas inscrite en zone constructible alors que les terrains situés de l'autre côté de la route et en face sont constructibles avec une conduite de gaz haute pression les traversant en leur milieu ? Ils précisent que cette parcelle est desservie en eau, électricité et par un tabouret de tout à l'égout (documents joints) ;
- 1.6.5 **M. et Mme Michel et Iris JASPERS** : souhaitent que leurs parcelles 144 ; 145 ; 146 ; 397, lieudit « Les Mouthas » soit classées en zone At (vocation d'accueil touristique et de loisirs agricoles) lettre jointe ;

7. Commune de Montcaret :

- 1.7.1 **Mme Agnès VERSEAU** : demande que la grange située sur la parcelle AD 181 soit listée en bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- 1.7.2 **M. et Mme GUILLEMOT** : souhaiteraient que la parcelle AO 69, en zone 1Aub soit sortie de cette zone pour qu'elle ne soit pas soumise au règlement d'un futur lotissement (voir compromis de vente joint) ;
- 1.7.3 **M. et Mme Francis GUILLOT** : demandent que la parcelle AY 15, qui jouxte la zone UC soit classée en zone UC (courriers des 06/02/17 et 10/09/17 joints) ;
- 1.7.4 **M. Jean-Paul LEBONDIDIER** SCI « les Cèdres » : vend son domaine, un acheteur potentiel souhaiterait augmenter l'accueil touristique sur les parcelles AH 55 (déjà 3 roulotte implantées) et sur la partie de AH 33 proche du hameau de « Nerpat ». Demande le classement en zone Nth ;
- 1.7.5 **M. Raymond-Henri BERNAT** : demande le classement en zone N conformément au plan annexé au registre de la parcelle AL.
- 1.7.6 **M. Christophe CAPPETTE** : signale une inversion dans la légende entre le plan de zonage et le règlement d'urbanisme (At et Ah) ;
Commentaire du Commissaire-Enquêteur : erreur constatée et relevée. Sera corrigée par le bureau d'études.
- 1.7.7 **M. Bernard LIVET** Fast hôtel : demande la possibilité d'implantation de mobil home donc de passer en zone à vocation de loisir et d'hébergement (Nth ou Nthl) ? ;
- 1.7.8 **M. Thibaut GUILLERMIER** : demande que dans le cadre de la création d'une ferme photovoltaïque, la possibilité de transformer les parcelles lieudit « Les Oliviers » AD 57 ; 58 ; 59 ; 60 ; 61 ; 206 et 235 classées en zone A (en zone Na) ;
- 1.7.9 **M. le maire de MONCARET** : demande que l'emplacement réservé jouxtant la commune de Lamothe-Montravel (barreau) suite à la réunion du 28/11/17, soit supprimé sur le plan de zonage ;
- 1.7.10 **M. Ghislain NOËL** : souhaite que la parcelle AO 122 en zone 1Aub soit sortie de cette zone car elle doit être cédée prochainement à sa sœur. Dans l'acte de vente une clause stipulera qu'elle aura une servitude de passage sur l'emplacement réservé n° 9 et que le terrain nécessaire à la continuité de la voirie pour desservir le futur lotissement sera cédé ;
- 1.7.11 **Mme PASQUIER et M. REYNAUD** : étudient la possibilité d'annexe et d'agrandissement pour leur habitation (parcelle AE 129), suite au refus de permis de construire avant ce projet de PLUi ;
- 1.7.12 **Melle Françoise BENOIST** : souhaite que son terrain AD 136 lieudit « Le Touron Est » de 5.475 m² dont 1.500 m² sont constructibles actuellement, le reste ;
- 1.7.13 **M. Adrien FERAL** : demande que sa parcelle AM 38 lieudit « Les Fosses » soit entièrement constructible ;
- 1.7.14 **SAS DORDOGNE Distribution** : demande que ses parcelles AR 35 et 36 lieudit « L'hirondelle » restent constructibles car il a un projet d'extension des bureaux (entreprise en péril si projet n'aboutit pas) ;
- 1.7.15 **M. de CARVALHO BARBOSA** : demande que sa parcelle AN 80 lieudit « l'Hirondelle » soit entièrement constructible (plan joint) ;

8. Commune de Montpeyroux :

- 1.8.1 **M. Pierre BESSE** : demande l'alignement de la zone constructible des parcelles voisines sur sa parcelle AY 479 ;
- 1.8.2 **M. Donato MELE** : demande que ses parcelles AY 216 ; 217 ; 378 ; 381 ; 387 et 389 soient classées en zone constructible ;
- 1.8.3 **Mme DUBERNAT** : demande l'extension de la zone constructible sur ses parcelles AK 230 et 188 ;
- 1.8.4 **Melle Cécile PASQUET** : demande que la parcelle AV 249 soit classée en zone constructible ;

- 1.8.5 **M. Jean-Claude BOUREAUD** : demande que la parcelle AX 255 lieudit « Brandelette » soit classée en totalité en zone constructible ;
- 1.8.6 **M. Michel PEYRAT** : demande que ses parcelles, lieudit « Maison neuve » AV 4 ; 43 ; 44 ; 50 et 51 ; AY 260 et 265 soient classées en zone constructible (lettre jointe) ;
- 1.8.7 **M. Henk SCHOEN Sarl Beauvallon foncière** : demande que l'emprise de son lotissement soit en zone UC (plan joint) ;
- 1.8.8 **M. Julien SROKA et Mme Blandine MENAGER** : demandent que les parcelles AD 275 ; 276 ; 277 ; 278 ; 293 ; 294 ; 295 ; 296 ; 302 et 303 soient classées en zone At (avis du Conseil Municipal de Montpeyroux – dossier joint) ;
- 1.8.9 **M. Stéphane VIOLLEAU** : demande la possibilité, étant exploitant agricole avec une activité de vente, de construire une maison d'habitation servant également de siège social sur sa parcelle AO 233, celle-ci étant à proximité immédiate de ses bâtiments d'exploitation et de réseaux, donc un classement en zone At ;
- 1.8.10 **M. et Mme Jean-Pierre MESTRE** : demandent que leurs parcelles AK 181 et 165 soient classées en zone constructible comme la parcelle AK 164 qui les jouxte (plan joint) ;
- 1.8.11 **Mme Marie-Hélène CARRIER** : pense qu'il y a un problème d'équité sur la zone UC lieudit « Trompette », ses parcelles AW 271, classée en zone UC et 300 en partie en zone 1Auc et l'autre partie en zone A (2 terrains AW 267 sont cités le long de la RD 9). Demande que la partie classée en zone A passe en zone UC et la partie classée en zone 1Auc passe en zone UC, avec possibilité de réduire cette zone, si nécessaire (courrier joint) ;

9. Commune de Nastringues :

- 1.9.1 **M. et Mme André de la BARDONIE** : demandent que leur envoi en recommandé soit annexé au registre d'enquête, par lequel ils souhaitent qu'une partie de la parcelle AB 217 (plan joint) soit classée en zone constructible ;
- 1.9.2 **M. Patrick DELAPOYADE** : demande que la parcelle AC 115 soit classée en zone constructible ;
- 1.9.3 **M. Roland ZARA** : demande qu'une bande de 40 m le long de la voirie sur la parcelle AE 95 soit classée en zone constructible ;
- 1.9.4 **M. Quentin DEFFARGE** : demande qu'une bande (plan joint) sur les parcelles AE 138 et 209 soit classée en zone constructible ;

10. Commune de St Antoine de Breuilh :

- 1.10.1 **Mme Hélène FAURICHON de la BARDONIE** : souhaite obtenir une bande d'une quinzaine de mètres sur la parcelle 137 en bordure de la zone Np parcelle 143 (existence de cabanes accueil touristique – plan joint-) ;
- 1.10.2 **M. et Mme Jérémy GAUWAIN** : demandent que la parcelle à proximité de leur habitation soit classée en zone permettant la construction d'une piscine et souhaitent également avoir la possibilité que le local commercial puisse changer de destination pour devenir une future habitation pour leurs enfants (plan joint) ;
- 1.10.3 **Mme Suzel BOISSELIER** : souhaite qu'il soit procédé à un échange de parcellaire car le projet actuel ne permet pas d'accéder au terrain (plan joint) ;
- 1.10.4 **M. Christian GALLOT** maire de St Antoine de Breuilh : souhaite que les habitations de la zone du plan d'eau des « Rouillas », dont la propriété de M. et Mme Jérémy GAUWAIN soient classées en zone Nh. Seule la propriété communale peut rester en zone Nt ;

11. Commune de St Géraud de Corps :

- 1.11.1 **M. Jean-Marc PEYRUCHAUD** : demande par courrier annexé que ses parcelles AO 132 ; 133 et AN 100 et 240 lieudit « Larbouloy », classées en zone A soient classées en zone UC ;

- 1.11.2 **Mme Marinette BROUSSE** : a constaté que sa parcelle AB 157 n'est plus en zone constructible. Ce terrain jouxte une maison louée et un terrain déjà vendu avec CU ;
- 1.11.3 **M. Thierry MOUELLO** : demande que sa grange située sur la parcelle AS 108 soit listée (phot jointe) ;

12. Commune de St Martin de Gurson :

- 1.12.1 **M. LAFOND-GRELLETY** : s'interroge sur l'obligation de produire un projet spécifiquement dédié aux personnes âgées ; sur un projet de lotissement de 2 ha sur le hameau des « Coulauds » dédié aux personnes âgées ; et se demande qu'il serait plus judicieux de relocaliser ce projet dans un village (courrier joint) ;
- 1.12.2 **M. Pierre LAVILLE** : demande que les parcelles E 1412 et 1413 (en partie) lieudit « La Tuilière » soient classées en zone UB comme des parcelles situées de part et d'autre de celles-ci (courrier joint) ;
- 1.12.3 **M. Jean FRANÇOIS** : demande que ses parcelles E 1343p et 3292p soient classées en zone constructible (plan joint) ;
- 1.12.4 **M. Jean-Claude BAEY** : demande que sa parcelle B 1379 lieudit « Les Taules » soit classée en zone constructible. Il conteste le choix de la création de la zone 1 Auc des « Coulauds » (courrier numérique joint) ;
- 1.12.5 **M. et Mme Michel et Iris JASPERS** : demandent que les parcelles E 3316 ; 2329 ; 2581 ; 1219 ; 1220 ; 1221 ; 1222 et 1223 soient classées en zone UB ou en zone Nth (projet touristique – courrier joint) ;
- 1.12.6 **M. Daniel MAUGENEST** : demande que ses parcelles D 1043 ; 1590 ; 1591 ; 1463 ; 1572 et 1573 lieudit « Les Lièvres » restent en zone constructible, ainsi que ses parcelles D 1037 et 1038 (voir courrier) ;
- 1.12.7 **Mme Colombe DACQUIGNIES** : demande que ses parcelles E 1707 et 2543 restent constructibles car elles l'étaient sur le POS (plan joint) ;
- 1.12.8 **M. Pierre BALTHAZAR** : demande que sa parcelles E 1481 ; 1482 et 1483 soient classées en totalité en zone UA (plan joint) ;
- 1.12.9 **M. Gilles MIGOUT** : souhaite que les parcelles E 1412 et 1413 soient classées en zone UB (plan joint) – M. René MIGOUT : même requête ;
- 1.12.10 **M. Marc SEPTIER** : souhaite que les parcelles 1073 ; 1075 ; 1076 et 1060 soient classées en zone N (plan joint) ;
- 1.12.11 **Mme Danielle ROUSSELLE** : demande que sa parcelle E 62 soit en zone constructible (plans joints) ;
- 1.12.12 **M. Didier de CLERQ** : demande que le hameau de la Truffière soit reclassé en zone U (courrier joint) ; et conteste le PLUi car incohérent ;
- 1.12.13 **M. Bernard PRUDENCE** : demande par courrier que toutes les parcelles du hameau « Les Taules » (dent creuse) soient mises en zones constructibles sur une profondeur de 35 m comme dans le POS antérieur ;
- 1.12.14 **M. Didier TOLLER** : déclare, par courrier, être opposé au PLUi – même demande que M. PRUDENCE –
- 1.12.15 **Melle Céline LAFITTE et M. Christophe DAUGERON** : demandent que la parcelle section EI n° 3344 lieudit « Le Lac Est » classée en zone Ns alors qu'elle leur appartient et qu'ils la cultivent en partie, doit être classée en zone A. Que leur îlot « à vocation d'accueil touristique et de loisirs, liée à une activité agricole » (zone At) s'étende sur les parcelles E 1257 ; 1258 ; 1259 ; 1260 ; 1261 ; 1271 ; 1272 et 1273. Que le vieux chêne, situé entre les parcelles E 2419 et 1253 qualifié de plus vieux chêne du canton (âge estimé 300 à 600 ans) soit protégé et classé (courrier, photo joints) ;
- 1.12.16 **Mme Marielle ROUSSEL** : demande que les parcelles E 8 ; 9 ; 10 ; 11 ; 44 ; 48 ; 50 ; 51 ; 52 ; 53 et 54 lieudit « Les Gâtinaux » soient classées en zone constructible pour qu'elle puisse poursuivre son activité professionnelle (courrier joint) ;
- 1.12.17 **Mme Rose-Marie STEY** : demande que les parcelles E 2589 et 2588 lieudit « Les Gatinaux Sud » soient maintenues en zone constructible ;

13. Commune de St Méard de Gurson :

- 1.13.1 **M. Jean-Pierre MIGNON** : demande que les parcelles AE 494 et AZ 109 et 184 premier rang, soit intégrées en zone constructible ;
- 1.13.2 **M. Jean ROCHE** : demande le maintien de la carte communale et que la parcelle AT 277 demeure en zone constructible (plan joint) ;
- 1.13.3 **M. et Mme Lucien DAMOY** : demandent que leur parcelle AY 356 soit classée en zone constructible (courrier joint) ;
- 1.13.4 **M. Benoit RADIN** : suite à la demande de la DDT, il retire les parcelles AE 278 et AM 354 de la zone urbanisable ;
- 1.13.5 **M. et Mme Noël FAGUE** : demandent que les parcelles AY 580 ; 577 et 576 soient classées en zone constructible. La parcelle 580 (369 m²) est à considérer en priorité car ils désirent y construire un garage (email joint) ;

14. Commune de St Rémy sur Lidoire :

- 1.14.1 **M. et Mme Robert GRASSEAU** : demandent que la parcelle C17 lieudit « Salllegourde » soit classée en zone constructible ;
- 1.14.2 **M. et Mme Bernard BEGUE** : souhaitent que la parcelle CE 112 soit classée en totalité en zone constructible ;
- 1.14.3 **M. Jean-Michel LABESSE** : s'interroge sur les zones UC éloignées du bourg et sont entrecoupées de zones A, sachant que cette portion est déjà construite, et sur l'opportunité de déplacer le panneau d'agglomération en raison des risques encourus par les enfants ;
- 1.14.4 **Mme Marie-Ange GUERALT** : demande qu'une zone soit classée en zone Nth (parcelle BY 126 « La Mouthe » pour construction de box à chevaux – plan joint) ;
- 1.14.5 **Mme Marie FEULLIÉ** : demande l'extension de la zone UC sur sa parcelle 32 afin d'avoir un terrain à bâtir (document joint) ;
- 1.14.6 **M. Claude LECONTE (indivision)** : souhaite les modifications du plan de zonage indiquées sur les plans joints ;
- 1.14.7 **Consorts LECONTE** : demandent que la parcelle CH 151 (pour partie) lieudit « Sallegourde » soit classée en zone constructible (plan joint) ;
- 1.14.8 **Mme Claudine FAVAUD** : demande que la parcelle BP 16 lieudit « Les Joubineries » soit classée en zone constructible (plan joint) ;
- 1.14.9 **M. et Mme Bernard FAUVAUD** : demandent que la parcelle BP 19 lieudit « Les Joubineries » soit classée en zone constructible ;

15. Commune de St Seurin de Prats :

- 1.15.1 **Mme Andrée LAMBERT** : l'ancien périmètre des Bâtiments de France intégrait une zone située en Gironde. Il serait souhaitable que cette zone soit conservée dans le périmètre du château de Prats. Pourquoi ne pas dégager des zones tampons beaucoup plus importantes entre les habitations et les zones agricoles avec pulvérisations de pesticides ?
- 1.15.2 **M. le maire de St SEURIN DE PRATS** : demande une orientation d'aménagement de programmation afin de conditionner l'urbanisation des parcelles libres à la création d'ouvrages privés et d'évacuation des eaux de pluie pour la zone UC, située au lieudit « Les Auvergnats » ;

16. Commune de St Vivien :

- 1.16.1 **Mme Marie-Thérèse DUBERNAT** : demande que la parcelle AI 419 soit classée en zone constructible (plan joint) ;

17. Commune de Vélines :

- 1.17.1 **M. Paul DESCOINS** (tuteur légal de Mme Antoinette DESCOINS) : demande le maintien des parcelles AC 18 (546 ; 547 ; 548) et AE 193 en zone constructible et le changement de destination d'un bâtiment agricole (dossier et photo jointe) ;
- 1.17.2 **M. Daniel NOBLE** : demande que ses parcelles AI 64 et 65 soient classées en zone constructible (terrains bordés par la voie communale n° 208 et viabilisés, plan joint) ;
- 1.17.3 **M. Serge ONILLON** : souhaite que la parcelle AO 169 soit de nouveau en zone constructible ainsi que les parcelles AN 267 et 269 et le triangle 167 (plan joint) ;
- 1.17.4 **M. Jean-François DEFFARGE** : demande que la parcelle AE 117 soit classée en zone constructible (plan joint) ;
- 1.17.4Bis **M. Benjamin DEFFARGE** : demande que la parcelle cadastrée, section AH, n° 380, soit classée en zone constructible (voir plan joint).
- 1.17.5 **M. Serge SELVES** : demande que la parcelle AI 3 soit classée en zone constructible comme c'est le cas aujourd'hui ;
- 1.17.6 **M. et Mme Jean-Claude BOURBON** : demandent que la parcelle AL 11 soit classée en zone constructible (plan joint) ;
- 1.17.7 **M. Léopold GUILLERMIER** : demande que sa parcelle AE 319 soit classée en zone constructible comme en 2011, car suite à un compromis de vente non respecté par l'acquéreur cette affaire est devant le tribunal de Bergerac qui n'a pas encore tranché ;
- 1.17.8 **Mme Karine BARRATAULT** : demande que sa parcelle 699 lieudit « Les Lièvres » soit classée en zone constructible (plan joint) ;
- 1.17.9 **M. Gilbert de MIRAS Maire de Vélines** : soulève un éventuel problème sur le changement de destination des bâtiments en zone A et propose un nouveau libellé (voir document pour GAZ) ;
- 1.17.10 **Mme Geneviève JACQUES** : demande que sa grange située sur la parcelle AD 360 lieudit « Bondieu » soit listée (photos jointes) ;
- 1.17.11 **M. Alain CAGNA PERAZZO** : demande que sa grange, située sur les parcelles AD 325 et 326 soit listée (photo et plan joints) ;
- 1.17.12 **M. Yves GALMICHE** : demande que sa grange située sur la parcelle AN 66 lieudit « Les Guillaumeaux –Ouest » soit listée (photo jointe) ;
- 1.17.13 **M. André MARCETEAU** : demande que les parcelles AL 130P ; 133P ; 135P et 141P restent en zone constructible (plan joint) ;
- 1.17.14 **Mme Claudine COSTELLA et M. Bruno REQUIER** : demandent que la grange située sur la parcelle AH 310 soit listée pour changement de destination et que les parcelles AH 310 ; 308 ; 309 ; 438 ; 440 et 441 soient classées en zone constructible ; également que la partie Sud des parcelles AH 448 ; 446 ; 321 et 322 soient classées en zone constructible (photos et plan joints) ;
- 1.17.15 **M. Christian NOBLE** : demande que la parcelle AK 198 soit classée en zone UY car il a déposé un projet de local commercial (plan et dossier joint) ;
- 1.17.16 **M. Dominique TOURNIER** : demande qu'un ancien bâtiment d'habitation (2, route de Nastringues) soit listé pour changement de destination (photos jointes) ;

- 1.17.17 **M. et Mme Christophe BAGGIO** : demande que la parcelle AC 122 (**commune de Bonneville**) soit classée en totalité en zone constructible (plan joint) ;
- 1.17.18 **Consorts BIASON / DUBOURDEAUX / BESARION** ; demandent que le bâtiment attenant à la maison d'habitation au lieudit « Masmontet » comprenant une grange, une ancienne étable et un chai, soit listé pour un changement de destination (photo jointe) ;

18. Commune de Villefranche de Lonchat :

- 1.18.1 **M. Yvan VAXELAIRE** : demande que les parcelles C 2073 et 2081 soient classées en totalité en zone UC ;
- 1.18.2 **M. et Mme Pascal MAHIEU** : demandent qu'une bande, d'une profondeur de 50 m par rapport à la voirie, soit prise sur les parcelles 1090 et 2010, soit classée en zone constructible afin de permettre la construction de 4 maisons maximum (lettre jointe) ;
- 1.18.3 **Consorts BLANC et M. et Mme Jean-Roger BERNARD** : demande des compléments d'informations personnelles de la part de la cdc (ou les communes associées) afin de formuler des observations motivées ; sentiments exposés par Mme Colette BERNARD sur le projet ;
- 1.18.4 **M. Marc GERVILLE-REACHE** : s'oppose formellement au fait que les parcelles OA 1679 et 1680 lieudit « Le Petit Maine » servent de liaison entre les 2 zones Aub et 2 AU (extrait cadastral joint) ;
- 1.18.5 **Sarl PROTAGORAS** : demande des aménagements dans le cadre du projet de contournement de la RD 9 et le classement de zone constructible de la parcelle C 463 lieudit « Fontblanche » ;
- 1.18.6 **Melle Éliane VERANT** : refuse l'urbanisation des zones 1 Aub et 2 AU (courrier joint) ;
- 1.18.7 **M. Victor PERUZZI** : même observation que Melle VERANT ;
- 1.18.8 **Mme Laura SCHOLTES** : demande le classement en zone Nth d'une partie des parcelles 821 et 828 pour construire des écuries et un hangar à nourriture (plan joint) ;
- 1.18.9 **M. Michel LAFFONT** : demande que le bâti situé sur la parcelle C 1759 soit listé pour un changement de destination (photo jointe) ;
- 1.18.10 **M. Christian COUTOU** : demande que les bâtiments soient listés pour changement de destination ou fassent partie de la zone UC (plan joint – pas d'espace agricole consommé) ;
- 1.18.11 **M. Dominique WEBER** : souhaite que l'emprise de la zone UC soit la même sur ses parcelles 110 et 111 que sur les parcelles voisines (même alignement) ;
- 1.18.12 **M. BACH** : a acquis 2 lots pour garder la vue et la jouissance du verger et ne souhaite pas voir ces lots séparés ;
- 1.18.13 **M. Gilles TAVERSON, Maire de Villefranche de Lonchat** : demande la modification de l'ER n° 2 afin de permettre l'étude de l'ensemble des jardins des remparts ; demande également la modification de zonage de l'UE du « Petit Maine » et la suppression de l'ER n° 5 actuel et la création d'un ER le long des écoles en accord avec les propriétaires (lettre jointe) ; demande également de reclassement au « Petit Maine », passage de la zone 1AUB en A et UB (document joint) ;
- 1.18.14 **M. Jean-Louis BRISSEAU** : demande que les parcelles H 1673 ; 1674 et 2522 restent en zone constructible ;
- 1.18.15 **CDC MMG** : demande qu'une partie (1.000 m² environ) de la parcelle C 2690 soit classée en zone UE afin de permettre la construction d'un bâtiment de stockage de matériel ;

19. Siège de la CDC à Vélignes :

- 1.19.1 **M. Jean-Pierre CASTANET** : demande que les granges situées sur les parcelles AC 463 et 465 soient retenues dans la liste (photos jointes) ;
- 1.19.2 **M. et Mme Régis MÉRILLOU** : souhaitent que les parcelles AL 14 ; 17 et 19 en partie soient classées en zone constructible (plan joint) ;

- 1.19.3 **Mme Véronique PESQUIER** : demande que la grange, située sur la parcelle AC 263 soit listée (photos jointes) ;
- 1.19.4 **SCEA CARLES PASCAL** : souhaite que la parcelle AC 18, enclavée entre 2 parcelles AC 20 et 288, soit classée en zone A ;
- 1.19.5 **M. et Mme Jean-Pierre PENCHAUD** : demandent que la parcelle AM 555 lieudit « Les Réaux » soit classée en zone UY ou UA ;
- 1.19.6 **M. Hendrik SCHOEN Sarl BEAUVALLON FONCIERE** : demande que les parcelles AX 395 ; 411 et 399, lieudit « Blaye Est » (**commune de Montpeyroux**) soient classées en zone constructible (plan et courrier déposé le 7/11/2017) ;
- 1.19.7 **Mme Janny-Annette BERNY** : demande que la parcelle E 75 lieudit « le Pinta » soit maintenue en zone 1AUJ ; (**commune de Montcaret**) ;
- 1.19.8 **M. Sébastien VEYSSIERE SCEA Château des Oliviers** : (**commune de Montcaret**) demande que la parcelle AC 47 lieudit « Lespinassat-Sud » soit classée en zone At dans le but de créer une aire d'accueil et de stationnement touristique et d'y construire un chai pour dégustation ;
- 1.19.9 **M. Gérard LAMBARD** : demande que les parcelles AH 366 ; 307 ; 299 ; 300 ; 298 ; 301 ; 306 et 421 soient classées en zone constructible, et que les granges situées sur les parcelles AH 366 ; 307 et 298 soient listées pour permettre un changement de destination (courrier photos joints) ;
- 1.19.10 **Collectif ASAilleurs** : (**commune de St Géraud de Corps**) proposent des amendements aux règlements pour les zones Ua, Ub, Uc et 1AU : article 1 : occupations et utilisations du sol interdites : les constructions à usage industriel, les installations classées et les constructions artisanales ne respectant pas les conditions... ; article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes ; les installations classées soumises à déclaration et les installations artisanales connexes à la vie urbaine non nuisantes au regard du bruit, des odeurs, des risques et du trafic induit, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone...(courrier et pièces jointes) ;
- 1.19.11 **M. et Mme Christophe COIGNARD** : (**St Géraud de Corps**) souhaitent la modification de zonage partielle de leur parcelle AO 302 (plan joint). Ils soutiennent dans un souci d'équité, la rectification de zonage de M. et Mme KEIREL. Ils partagent les amendements du règlement de PLUi demandés par le collectif ASAilleurs (courrier joint) ;
- 1.19.12 **M. Michel FEYNIE** : (**St Géraud de Corps**) même observation (courrier joint) ;
- 1.19.13 **M. et Mme Stéphane KEIREL** : (**commune de St Géraud de Corps**) même observation et demandent que la totalité des parcelles soient impactées par la réduction de surface constructible comme indiqué sur l'extrait de plan de zonage. Précisent que le petit bâtiment situé sur la parcelle AO 118 qui apparaît fermé, n'est en effet qu'un abri ouvert qui ne peut pas être pérennisé en construction bâtie (courrier et plan joint) ;
- 1.19.14 **M. Vincent BECHÉAU et Mme Marie-Laure BOURGEOIS** : (**commune de St Géraud de Corps**) même observation que le collectif ASAilleurs, ainsi que pour l'abri sur la parcelle AO 118 afin qu'il soit effacé du plan de zonage. Souhaitent la mise en place de plusieurs boucles de PDIPR sur les communes de St Rémy sur Lidoire et St Géraud de Corps (seules communes de la cdc non concernées), avec des chemins de liaison entre elles et les autres communes. Demandent que les petites constructions munies d'une étoile bleue situées sur les parcelles 90 ; 102 et 147 (à l'Est) ainsi que 148 (au Sud-Ouest) qui sont des bâtis non remarquables n'aient pas ce statut sur le plan de zonage, leur permettant un changement de destination (courrier joint) ; et pour la **commune de St Rémy sur Lidoire** : que la parcelle BR 81 d'une contenance totale de 21 ha 09 a 33 ca soit ou reste en zone N en vertu de l'équité générale ainsi que pour le respect des intentions et des aspects environnementaux préconisés dans le PLUi (courrier joint) ;
- 1.19.15 **M. René LACOSTE** : (**commune de Bonneville**) demande que la parcelle AH 515 soit classée en zone constructible ;
- 1.19.16 **Mme Sophie de LAVERGNE et M. Vincent LABOUREL** : (**commune de Carsac de Gurson**) : demandent que la parcelle B 1124 soit classée en zone Nth ou Nthl (plan joint) ;

20. Siège de la CDC à Villefranche de Lonchat :

- 1.20.1 **Pétition à l'initiative de M. Victor PERUZZI** : composée de 17 signataires avec courrier d'accompagnement motivée par la nature du désaccord portant sur la zone 1Aub du « Petit-Maine » (documents joints) et exprime le refus d'urbanisation en zones 1Aub et 2AU.

==-----==

ANALYSE DES OBSERVATIONS

1. CLASSEMENT DES OBSERVATIONS :

Les observations relevées dans les 20 registres d'enquête mis à la disposition du public ont été classées par thèmes par le commissaire enquêteur désigné. Il apparaît opportun de prendre en plus, en considération celles relatives à des emplacements réservés et de procéder à une dissection commune par commune, comme suit :

Classement thématique des observations écrites par communes¹⁰

Communes	Demande de : Terrains constructibles	Maintien en zone constructible	Droits en zones N et A	Changement d'affectation de bâtiments	Relatives à des emplacements réservés	Opposition aux zones 1AU et 2AU	Modification périmètre des monuments historiques	Divers autres	Informations sur le projet	Totaux
CDC Vélines	4	1	2	5	-	-	-	6	1	19
CDC Villeranche de Lonchat	-	-	-	-	-	1	-	-	1	2
Bonneville	4	2	2	-	4	-	-	1	2	15
Carsac de Gurson	7	2	1	1	-	-	-	2	1	14
Fougueyrolles	11	4	-	-	-	-	-	1	4	20
Lamothe-Montravel	4	3	-	-	1	-	1	4	4	17
Minzac	9	-	1	2	-	-	-	-	4	16
Montazeau	1	-	2	-	-	-	-	2	4	9
Moncaret	4	2	3	1	1	2	-	2	8	23
Montpeyroux	9	-	2	-	-	-	-	-	4	15
Nastringues	4	-	-	-	-	-	-	-	2	6
St Antoine de Breuilh	-	-	3	1	-	-	-	1	3	8
St Géraud de Corps	1	1	-	1	-	-	-	-	-	3
St Martin de Gurson	10	3	2	-	-	1	-	5	2	23
St Méard de Gurçon	3	1	-	-	-	-	-	1	9	14
St Rémy sur Lidoire	6	-	1	-	-	-	-	2	2	11
St Seurin de Prats	-	-	-	-	-	-	1	1	-	2
St Vivien	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Vélines	10	3	-	7	-	-	-	1	4	25
Villefranche de Lonchat	6	1	1	2	1	3	-	4	9	27
TOTAUX	94	23	20	20	7	7	2	33	64	270
	Demandes de droits à construire :			Autres demandes :						
	137			69						

Cette ventilation prend en compte qu'une même observation peut porter sur plusieurs thèmes. Il conviendrait d'y adjoindre les observations verbales qui avaient été formulées auprès du commissaire enquêteur durant le temps de l'enquête publique (74), ce qui totalise 344 observations enregistrées par celui-ci (à rapprocher des 336 comptabilisées dans les différents registres d'enquête).

¹⁰ Total supérieur au nombre d'observations écrites sur les registres (262), en raison de demandes multiples dans certaines observations

Elle met en exergue qu'une importante majorité de ces observations est relative à des demandes individuelles de classement de parcelles ou groupe de parcelles, ou leur maintien, dans les différentes zones constructibles. Les autres, plus minoritaires, sont d'ordre plus technique et souvent appuyées ou illustrées par des documents remis en cours d'enquête et annexés aux différents registres.

Il convient de noter que les maires de certaines communes, ainsi que la CDC, ont émis des observations, appuyées par la remise de documents dans divers registres (délibérations de conseils municipaux, courriers, plans explicatifs de leurs sollicitations...)

Une pétition, signée par 17 personnes a également été remise.

2. PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS :

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, à l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur désigné a adressé au Président de la Communauté de Communes un procès-verbal de synthèse, le 28 décembre 2017 (après avoir sollicité une prolongation du délai réglementaire pour sa rédaction, en raison du nombre important d'observations à traiter), comme suit :

L'enquête publique unique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de MONTAIGNE MONTRAVEL ET GURSON (EPCI) et sur la modification des périmètres délimités des abords des monuments historiques du territoire s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs du 02 novembre 2017 au 02 décembre 2017 inclus, conformément à l'arrêté de la Communauté de Communes MONTAIGNE MONTRAVEL ET GURSON (EPCI) du 17 octobre 2017. Cette enquête a été prolongée de 13 jours par l'arrêté du 15 novembre 2017 de la Communauté de Communes MONTAIGNE MONTRAVEL ET GURSON (EPCI), avec une permanence supplémentaire, le jour de sa clôture, le 15 décembre 2017 car il avait été omis de mentionner l'abrogation des cartes communales du territoire dans la rédaction du premier arrêté et du premier avis d'enquête.

Organisation de l'information et de la participation du public :

- Les pièces des dossiers (version papier en CDC et dématérialisée en mairies) ainsi que les registres d'enquête publique cotés, paraphés et signés par mes soins dont les feuillets non mobiles destinés à recevoir les observations du public, étaient accessibles au public du 02 novembre 2017 au 15 décembre 2017 inclus, aux sièges de la CDC à VILLEFRANCHE DE LONCHAT et à VELINES et dans les mairies des communes concernées, pendant les jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Les dossiers étaient consultables pendant la durée de l'enquête sur le site internet de la CDC : www.montaignemontravelgurson.fr

- les observations pouvaient être envoyées par courriel à l'attention du commissaire enquêteur à : montaigne-montravel-gurson@orange.fr

Les courriers et courriels ont été joints au registre d'enquête dès réception.

Le commissaire-enquêteur a assuré 39 permanences dans les 18 mairies des communes concernées ainsi que dans les bureaux de la CDC MONTAIGNE MONTRAVEL ET GURSON à VELINES et à VILLEFRANCHE DE LONCHAT afin de répondre aux questions du public et de recueillir ses observations.

La publicité de l'enquête a été effectuée conformément à la réglementation. Le premier avis au public de l'ouverture de l'enquête a été publié, dans deux journaux régionaux ou locaux à publication départementale, au moins quinze jours francs avant le début de l'enquête et une seconde fois dans les huit jours suivant le début de l'enquête. Le second avis suite à l'ajout de la mention d'abrogation des cartes communales a été publié dans les mêmes journaux.

Cet avis a été affiché à l'entrée des 18 mairies concernées, à l'entrée des bureaux à la Communauté de Communes à VELINES et à l'entrée des bureaux à la Communauté de Communes de VILLEFRANCHE DE LONCHAT et à différents endroits habituels d'affichage sur le territoire. Le commissaire-enquêteur a pu vérifier leurs présences lors du passage pour les permanences. Cet avis a aussi fait l'objet d'un imprimé qui a été distribué dans les boîtes à lettres des administrés des 18 communes membres de la Communauté de Communes.

Bilan quantitatif :

Le commissaire enquêteur a assuré 39 permanences, les horaires ont été quelque fois dépassés. Quatre permanences ont été assurées dans chacune des Mairies de LAMOTHE MONTRAVEL, MONTCARET, SAINT ANTOINE DE BREUILH, VILLEFRANCHE DE LONCHAT et VELINES. Deux ont été assurées dans chacune des Mairies de SAINT MARTIN DE GURSON, de SAINT MEARD DE GURÇON et de SAINT REMY SUR LIDOIRE ainsi que deux au siège de la Communauté de Communes à VELINES. Une dans chacune des dix autres mairies concernées ainsi qu'une au siège de la Communauté de Communes à VILLEFRANCHE DE LONCHAT.

Grâce à la qualité de l'information, la participation du public a été relativement importante durant cette enquête :

- 262 interventions ont été inscrites ou annexées sur les 20 registres auxquelles s'ajoutent quelques doublons complétant certaines observations produites pour les appuyer d'un dossier ou d'un plan et 74 interventions orales.

- 131 documents (dossier, plan, courrier, courriel) ont été annexés aux registres d'enquête.

- 74 interventions orales ont été comptabilisées.

- Chaque commune ainsi que les deux sièges de la Communauté de Communes ont été concernés par des interventions mais de façon inégale.

- La répartition de façon décroissante se décompose ainsi :

Communes	Communes
VILLEFRANCHE DE LONCHAT (mairie) 28 (+ 6)	BONNEVILLE (mairie) 13 (+ 3)
VELINES (mairie) 27 (+ 7)	CARSAC DE GURSON (mairie) 13 (+ 5)
MONTCARET (mairie) 24 (+ 5)	SAINT REMY SUR LIDOIRE (mairie) 11 (+ 2)
FOUGUEYROLLES (mairie) 19 (+ 3)	MONTAZEAU (mairie) 8 (+ 2)
SAINT MARTIN DE GURSON (mairie) 19 (+ 5)	NASTRINGUES (mairie) 6 (+ 2)
LAMOTHE MONTRAVEL (mairie) 18 (+ 5)	SAINT ANTOINE DE BREUILH (mairie) 5 (+ 5)
VELINES (CDC) 18 (+ 6)	SAINT GERAUD DE CORPS (mairie) 3 (+ 5)
MINZAC (mairie) 15 (+ 2)	VILLEFRANCHE DE LONCHAT (CDC) 3
MONTPEYROUX (mairie) 15 (+ 3)	SAINT SEURIN DE PRATS (mairie) 2 (+ 2)
SAINT MEARD DE GURÇON (mairie) 14 (+ 4)	SAINT VIVIEN (mairie) 1 (+ 2)

Synthèse thématique :

- La majorité des interventions du public concerne le classement en zone constructible ou non de leurs parcelles. D'autres interventions sont des demandes d'éclaircissements de certains points du dossier, des demandes de précisions ou d'explications sur le règlement des zones.

- Certaines interventions surtout orales concernent les raisons des choix adoptés (pourquoi des hameaux sont favorisés par rapport à d'autres, au niveau de la superficie de terrain constructible qui leur est octroyée ou pas, pourquoi des hameaux se trouvent en totalité en zone A ou en zone N, pourquoi des terrains situés à proximité immédiate des bourgs sont classés en zone A alors qu'ils jouissent d'une viabilité optimale ?)

- Beaucoup de personnes ne connaissent pas où se situe l'échelon de décision ignorant la portée du transfert des compétences à la Communauté des Communes. Il en découle un sentiment d'impuissance, d'injustice avec une suspicion d'iniquité à l'égard de certains et de favoritisme à l'égard des autres et le sentiment de ne plus savoir à quel interlocuteur s'adresser.

En fait, différents thèmes d'importance inégale peuvent être notés :

- demandes de terrain en zone constructible (le plus grand nombre d'interventions),
- demandes de maintien en zone constructible de parcelles acquises au prix de terrain à bâtir et devenues non constructibles,

- informations sur le projet, suivies de satisfaction ou non,
- demandes d'identification et d'inscription sur la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement d'affectation (nombreuses sur la commune de Vélignes),

- oppositions aux zones 1AU et 2AU
- demandes de droits en N et A : projet de ferme photovoltaïque, projets dédiés à l'accueil et hébergement touristique, projets correspondants à une activité d'accueil touristique associée à une activité agricole,

- demandes d'information sur la modification des périmètres des abords des monuments historiques (9 interventions dont 2 inscrites sur le registre).

On relève beaucoup d'inquiétude sur l'instabilité du statut de la propriété foncière et souvent une méconnaissance des règlements du Plan Local d'Urbanisme. Les propriétaires de parcelles ayant bénéficié d'un certificat d'urbanisme ou ayant fait l'objet d'une déclaration préalable ne comprennent pas pourquoi ces terrains ne se situent plus en zone constructible, s'ensuit alors un surcroît de surprise, de déception voire de mécontentement.

Le cumul, des zones urbaines (10), des zones naturelles et forestières (16), induit également beaucoup d'interprétations erronées et entraîne des confusions évidentes.

Le public n'a pas été enclin à consulter le dossier, car volumineux et complexe. Les plans de zonage

(sauf les zooms) ayant été établis avec des échelles « disparates », les sections cadastrales et les éclatements de parcelles n'apparaissant pas, les numéros des parcelles étant masqués ou illisibles, des bâtiments ne figurant pas : beaucoup de personnes ont attendu les permanences du commissaire enquêteur pour venir s'informer et s'entretenir de leur cas.

En conclusion, nombreuses sont les interventions orales, complémentaires de celles transcrites sur les registres ou bien isolées, qui reflètent les difficultés rencontrées par une partie du public. Pour certains elles prennent un caractère aigu, le sentiment d'être dépossédé de leur patrimoine et de leurs droits, d'être réduit à l'impuissance face à de nouveaux interlocuteurs et de ne compter pour rien, en raison d'absence de concertation concrète et de proximité.

Les procédures d'élaboration du PLU et de l'enquête publique apparaissent pour beaucoup comme un pur formalisme. Un grand nombre d'intervenants pense que les décisions sont déjà prises et que leurs avis sont, par conséquent, inutiles. Il s'agit pour eux de procédures pour initiés dont ils se sentent exclus au regard de la complexité des dossiers.

Les observations sont analysées registre par registre vu leur nombre et la variété des thèmes abordés. Certaines interventions semblent mériter une attention particulière.

commissaire enquêteur

Lamonzie Saint Martin, le 28 décembre 2017,

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

Procès-verbal de synthèse des interventions du public

ces : Arrêtés communautaires n° 2017 015 et n° 2017 016

A l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous transmettre, le procès-verbal de synthèse des interventions du public et deux annexes :

- 1) le récapitulatif abrégé des interventions du public par registre d'enquête
- 2) les 20 registres d'enquête et leurs documents annexés, (les copies des 20 registres et leurs documents annexés restant en ma possession).

Conformément à la réglementation, je me permets d'attirer votre attention sur la possibilité qui vous est offerte de présenter un mémoire en réponse dans les quinze jours suivant la réception de ce procès-verbal. Je vous précise, à nouveau, que j'ai émis le souhait d'avoir un délai supplémentaire pour remettre mon rapport et mes conclusions auprès de Monsieur le Président du Tribunal Administratif afin de visiter les lieux suite au nombre d'interventions émises par le public.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma parfaite considération.

Jacques RODRIGUEZ

3. MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA CDC MONTAIGNE MONTRAVEL ET GURSON :

Ayant constaté l'absence de réponse, le 12 janvier 2018, soit après l'expiration du délai réglementaire de présentation du mémoire en réponse, j'ai pris contact, téléphoniquement avec M. le Président de la Communauté de Communes, M. Thierry BOIDÉ. Celui-ci m'a informé qu'il ne présenterait pas de mémoire en réponse au Procès-Verbal de synthèse que lui a remis M. RODRIGUEZ, le 28 décembre 2017.

De fait, l'établissement de ce mémoire en réponse au Procès-Verbal n'a aucun caractère obligatoire. En règle générale il permet de dégager les modifications ou amendements que le porteur du projet entend mettre en œuvre et également d'apporter des précisions sur des points particuliers ou complexes.

Compte tenu du nombre important de ces points relevés après la clôture de l'enquête publique, et compte tenu également des circonstances liées à l'empêchement du commissaire enquêteur initialement désigné, il m'est apparu essentiel d'entendre le porteur du projet sur les orientations de

l'économie générale qu'il entendait adopter, relativement à la masse des observations recueillies. Une réunion de synthèse a donc été organisée, à l'initiative et en présence des responsables de la CDCMMG à son siège, le 26 janvier 2018. Cette réunion, à laquelle a participé M. Valentin COURTEY, représentant le bureau d'études Noël, en charge de la réalisation du dossier projet, a permis d'évaluer le volume des observations du public nécessitant une prise en considération et une réflexion au niveau de la CDC MMG, autorité qui prendra la décision sur le projet.

4. ANALYSE DES OBSERVATIONS :

Au cours de la présente enquête publique, il a été enregistré un très grand nombre d'observations, sur l'ensemble des 18 communes qui composent la CDCMMG. Cette importante participation du public peut s'expliquer, pour partie, par la qualité de son information, qui s'est manifestée par des parutions d'annonces légales dans la quasi-totalité des journaux régionaux, et par la diffusion d'avis d'enquête multiples sur l'ensemble du territoire concerné, outre les informations locales distillées par différentes municipalités.

Ainsi une partie de ces observations a été constituée de visites au commissaire enquêteur durant ses permanences, dans le seul but d'information. Il en a été ainsi pour 74 personnes.

Pour les autres, écrites, cette grande participation puise également son origine dans le fait que, pour nombre de communes encore dotées d'anciennes cartes communales, les droits individuels à construire n'ont pas toujours été reconduits dans le projet de PLUi, ce qui a motivé des demandes de maintien, au nombre de 23, dans les différentes zones ouvertes à l'urbanisation, de nombreuses parcelles ou d'îlots.

Pour le plus grand nombre, 94 concernent des demandes de droit à construire nouveaux, par intégration de parcelles nouvelles, îlots, ou parties de parcelles, dans les zones constructibles projetées au PLUi.

Il a également été demandé à 20 reprises, des classements de parcelles ou groupes de parcelles en en zones Agricole (A) ou Naturelle (N), emportant parfois la création de STECAL¹¹, avec projet de pouvoir y exercer une activité en lien avec ces zonages.

20 de ces observations sont relatives à des demandes d'identification et d'inscription sur la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement d'affectation.

Pour le reste, 7 observations sont relatives aux emplacements réservés (ER), 7 autres concernent des oppositions aux zones 1AU ou 2AU et 33 diverses émettent des observations d'ordre général ou des demandes très particulières sur le projet, notamment les maires de certaines des communes concernées.

Enfin, il a été enregistré 2 observations en lien avec le Projet de Délimitation Des Abords (PDA) des monuments historiques de la CDCMMG.

Pour une approche plus détaillée, il s'est avéré nécessaire de ventiler ces observations par communes d'origine. Elles sont classées, selon leur numérotation informatique ressortant de leur inventaire au § V, en supra, et selon les thèmes identifiés par le commissaire enquêteur désigné à l'origine, comme suit :

¹¹ Secteur de Taille ou de Capacité d'Accueil Limité

1 Commune de Bonneville :

Objet de l'observation	terrains constructibles	Maintien en zone constructible	droits en zones N et A	Changement d'affectation de bâtiments	Relatives à des emplacements réservés	Opposition aux zones 1AU et 2AU	Modification périmètre des monuments historiques	Divers autres	totaux
Numéros des observations		111							
		112							
		113				113			
		114				114			
		115				115			
		116				116			
			117						
			118						
Totaux	4	2	2	-	4	-	-	1	13

2) Commune de Carsac de Gurson :

Objet de l'observation	terrains constructibles	Maintien en zone constructible	droits en zones N et A	Changement d'affectation de bâtiments	Relatives à des emplacements réservés	Opposition aux zones 1AU et 2AU	Modification périmètre des monuments historiques	Divers autres	totaux
Numéros des observations	121		121						
		122							
	123								
	124								
	125								
								126	
	127								
	128								
	129								
	1210								
								1211	
				1212					
Totaux	8	1	1	1	-	-	-	2	13

3) Commune de Fougueyrolles :

Objet de l'observation	terrains constructibles	Maintien en zone constructible	droits en zones N et A	Changement d'affectation de bâtiments	Relatives à des emplacements réservés	Opposition aux zones 1AU et 2AU	Modification périmètre des monuments historiques	Divers autres	totaux
Numéros des observations	131								
		132							
	133							133	
		134							
	135								
	136								
		137							
	138								
	139								
	1310								
	1311								
	1312								
	1313								
	1314								
	1315								
Totaux	11	4	-	-	-	-	-	1	16

4) Commune de Lamothe-Montravel :

Objet de l'observation	terrains constructibles	Maintien en zone constructible	droits en zones N et A	Changement d'affectation de bâtiments	Relatives à des emplacements réservés	Opposition aux zones 1AU et 2AU	Modification périmètre des monuments historiques	Divers autres	totaux
Numéros des observations		141							
	142							142	
							143		
	144								
								145	
	146								
		147							
		148							
						149			
								1410	
								1411	
1412									
Totaux	4	3	-	-	1	-	1	4	13

5) Commune de Minzac :

Objet de l'observation	terrains constructibles	Maintien en zone constructible	droits en zones N et A	Changement d'affectation de bâtiments	Relatives à des emplacements réservés	Opposition aux zones 1AU et 2AU	Modification périmètre des monuments historiques	Divers autres	totaux
Numéros des observations	151			151					
	152								
	153								
	154								
	155								
	156								
	157								
	158								
					159				
				1510					
	1511								
Totaux	9	-	1	2	-	-	-	-	12

6) Commune de Montazeau :

Objet de l'observation	terrains constructibles	Maintien en zone constructible	droits en zones N et A	Changement d'affectation de bâtiments	Relatives à des emplacements réservés	Opposition aux zones 1AU et 2AU	Modification périmètre des monuments historiques	Divers autres	totaux
Numéros des observations								161	
								162	
	164		163						
			165						
Totaux	1	-	2	-	-	-	-	2	5

7) Commune de Montcaret :

Objet de l'observation	terrains constructibles	Maintien en zone constructible	droits en zones N et A	Change ment d'affectation de bâtiments	Relatives à des emplacements réservés	Opposition aux zones 1AU et 2AU	Modification périmètre des monuments historiques	Divers autres	totaux
Numéros des observations				171					
						172			
	173								
			174						
								175	
								176	
				177					
				178					
						179			
							1710		
	1711								
		1712							
1713									
	1714								
1715									
Totaux	4	2	3	1	1	2	-	2	15

8) Commune de Montpeyroux :

Objet de l'observation	terrains constructibles	Maintien en zone constructible	droits en zones N et A	Change ment d'affectation de bâtiments	Relatives à des emplacements réservés	Opposition aux zones 1AU et 2AU	Modification périmètre des monuments historiques	Divers autres	totaux
Numéros des observations	181								
	182								
	183								
	184								
	185								
	186								
	187								
				188					
				189					
	1810								
	1811								
Totaux	9	-	2	-	-	-	-	-	11

9) Commune de Nastringues :

Objet de l'observation	terrains constructibles	Maintien en zone constructible	droits en zones N et A	Change ment d'affectation de bâtiments	Relatives à des emplacements réservés	Opposition aux zones 1AU et 2AU	Modification périmètre des monuments historiques	Divers autres	totaux
Numéros des observations	191								
	192								
	193								
	194								
Totaux	4	-	-	-	-	-	-	-	4

10) Commune de St Antoine de Breuilh :

Objet de l'observation	terrains constructibles	Maintien en zone constructible	droits en zones N et A	Changement d'affectation de bâtiments	Relatives à des emplacements réservés	Opposition aux zones 1AU et 2AU	Modification périmètre des monuments historiques	Divers autres	totaux
Numéros des observations			1101						
			1102	1102					
								1103	
			1104						
Totaux	-	-	3	1	-	-	-	1	5

11) Commune de St Géraud de Corps :

Objet de l'observation	terrains constructibles	Maintien en zone constructible	droits en zones N et A	Changement d'affectation de bâtiments	Relatives à des emplacements réservés	Opposition aux zones 1AU et 2AU	Modification périmètre des monuments historiques	Divers autres	totaux
Numéros des observations	1111								
		1112							
				1113					
Totaux	1	1	-	1	-	-	-	-	3

12) Commune de St Martin de Gurson :

Objet de l'observation	terrains constructibles	Maintien en zone constructible	droits en zones N et A	Changement d'affectation de bâtiments	Relatives à des emplacements réservés	Opposition aux zones 1AU et 2AU	Modification périmètre des monuments historiques	Divers autres	totaux
Numéros des observations								1121	
	1122								
	1123								
	1124					1124			
	1125			1125					
			1126						
			1127						
	1128								
	1129								
									11210
	11211								
	11212								11212
	11213								
									11214
				11215					11215
		11217							
Totaux	10	3	2	-	-	1	-	5	21

13) Commune de St Méard de Gurçon :

Objet de l'observation	terrains constructibles	Maintien en zone constructible	droits en zones N et A	Changement d'affectation de bâtiments	Relatives à des emplacements réservés	Opposition aux zones 1AU et 2AU	Modification périmètre des monuments historiques	Divers autres	totaux
Numéros des observations	1131								
		1132							
	1133								
	1135							1134	
Totaux	3	1	-	-	-	-	-	1	5

14) Commune de St Rémy sur Lidoire :

Objet de l'observation	terrains constructibles	Maintien en zone constructible	droits en zones N et A	Changement d'affectation de bâtiments	Relatives à des emplacements réservés	Opposition aux zones 1AU et 2AU	Modification périmètre des monuments historiques	Divers autres	totaux
Numéros des observations	1141								
	1142								
				1144					1143
	1145								
								1146	
	1147								
	1148								
1149									
Totaux	6	-	1	-	-	-	-	2	9

15) Commune de St Seurin de Prats :

Objet de l'observation	terrains constructibles	Maintien en zone constructible	droits en zones N et A	Changement d'affectation de bâtiments	Relatives à des emplacements réservés	Opposition aux zones 1AU et 2AU	Modification périmètre des monuments historiques	Divers autres	totaux
Numéros des observations							1151		
								1152	
Totaux	-	-	-	-	-	-	1	1	2

16) Commune de St Vivien :

Objet de l'observation	terrains constructibles	Maintien en zone constructible	droits en zones N et A	Changement d'affectation de bâtiments	Relatives à des emplacements réservés	Opposition aux zones 1AU et 2AU	Modification périmètre des monuments historiques	Divers autres	totaux
Numéros des observations	1161								
Totaux	1	-	-	-	-	-	-	-	1

17) Commune de Vélines :

Objet de l'observation	terrains constructibles	Maintien en zone constructible	droits en zones N et A	Changement d'affectation de bâtiments	Relatives à des emplacements réservés	Opposition aux zones 1AU et 2AU	Modification périmètre des monuments historiques	Divers autres	totaux
Numéros des observations		1171		1171					
	1172								
	1173								
	1174								
	1174 b								
			1175						
	1176								
	1177								
	1178								
									1179
					11710				
					11711				
					11712				
		11713							

	11714			11714					
	11715								
*concerne la commune de Bonneville	*11717			11716					
				11718					
Totaux	10	3		7	-	-	-	1	21

18. Commune de Villefranche de Lonchat :

Objet de l'observation	terrains constructibles	Maintien en zone constructible	droits en zones N et A	Changement d'affectation de bâtiments	Relatives à des emplacements réservés	Opposition aux zones 1AU et 2AU	Modification périmètre des monuments historiques	Divers autres	totaux
Numéros des observations	1181								
	1182								
								1183	
						1184			
	1185							1185	
						1186			
						1187			
			1188						
					1189				
					11810				
	11811								
									11812
	11813					11813			11813
		11814							
11815									
Totaux	6	1	1	2	1	3	-	4	18

19. Siège de la CDC à Vélines :

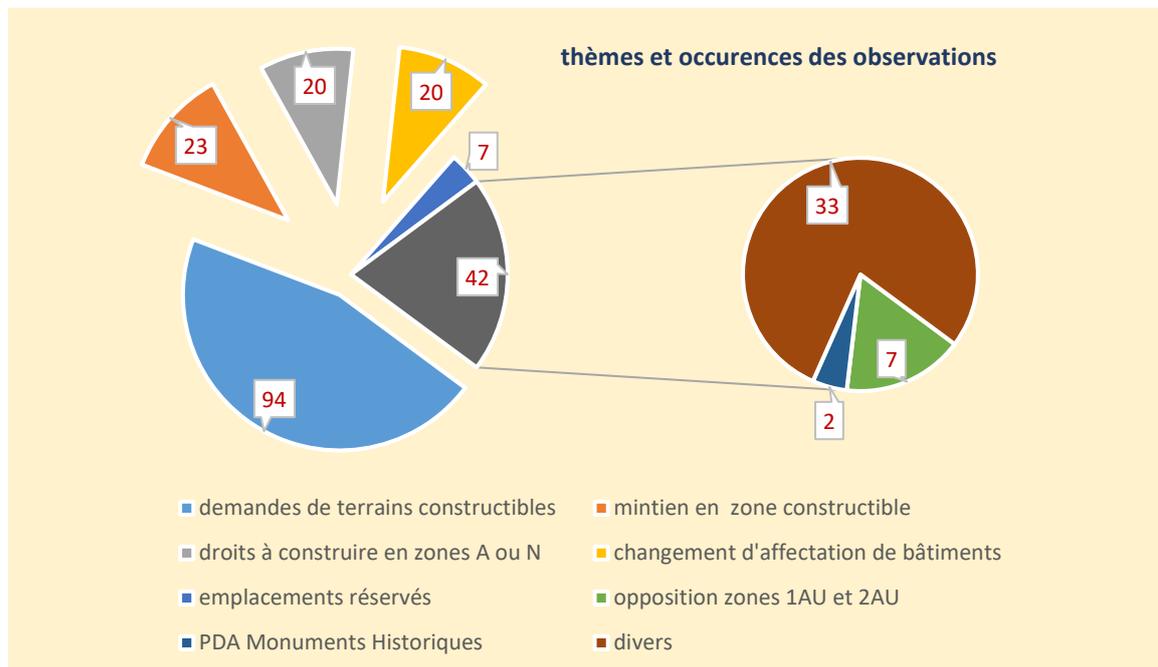
Objet de l'observation	terrains constructibles	Maintien en zone constructible	droits en zones N et A	Changement d'affectation de bâtiments	Relatives à des emplacements réservés	Opposition aux zones 1AU et 2AU	Modification périmètre des monuments historiques	Divers autres	totaux
Numéros des observations				1191					
	1192								
				1193					
								1194	
	1195								
	*1196								
		1197							
			1198						
					1199				
								11910	
								11911	
								11912	
					11913			11913	
				11914			11914		
	11915								
			11916						
Totaux	4	1	2	5	-	-	-	6	18

20. Siège de la CDC à Villefranche de Lonchat :

Objet de l'observation	terrains constructibles	Maintien en zone constructible	droits en zones N et A	Changement d'affectation de bâtiments	Relatives à des emplacements réservés	Opposition aux zones 1AU et 2AU	Modification périmètre des monuments historiques	Divers autres	totaux
Numéros des observations						1201			
Totaux	-	-	-	-	-	1	-	-	1

Récapitulatif par thèmes de tous les registres d'enquête

Objet de l'observation	terrains constructibles	Maintien en zone constructible	droits en zones N et A	Changement d'affectation de bâtiments	Relatives à des emplacements réservés	Opposition aux zones 1AU et 2AU	Modification périmètre des monuments historiques	Divers autres	totaux
Nombre d'observations (tous registres)	94	23	20	20	7	7	2	33	206
Nature des observations	Demandes individuelles de droits à construire 137			Autres demandes 69					



Cette analyse est orientée vers une mise en perspective des questions du public avec les prescriptions règlementaires, d'une part, les avis des PPA, et les orientations spécifiques retenues par la communauté de communes dans le PADD et l'OAP de son projet de PLUi à effet de SCOT, réitérées et complétées lors de la réunion du 29 janvier 2018.

Ces observations sont examinées selon qu'elles se rapportent au projet de PLUi ; à son effet de SCot ; à l'abrogation des cartes communales ou aux PDA des monuments historiques.

- sur l'objectif de développement démographique de 0,9 % : ce taux apparaît surestimé par la Chambre d'Agriculture ; pour le Pôle territorial du Grand Libournais, il n'est pas en cohérence avec celui de son SCot ; la DDT recommande de moduler ce taux ; la CDPENAF alerte sur le taux élevé d'évolution de la population envisagé, et émet des réserves sur le dimensionnement des surfaces constructibles trop élevé ;
- sur l'objectif de réduction de la consommation foncière de 25 % : elle est dénoncée comme étant « *très en deçà des obligations imposées* par le SCot du Grand Libournais à ses communes ». Pour la DDT cette réduction est jugée insuffisante au regard des efforts consentis par les territoires voisins (50 % de réduction pour le SCot du Bergeracois) ;
- sur l'objectif de densité de 1.600 / 1.700 m² par logement : l'Autorité Environnementale note qu'il est nettement inférieur à ceux des territoires voisins de Bergerac (1.250 m²) et du Libournais (< 700 m² de densité moyenne et 1.000 m² en zone rurale) ; la Chambre d'Agriculture incite à augmenter la densité par zone afin de limiter la consommation foncière (réserve à ce sujet) ;
- sur la protection des unités agricoles : l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) a déploré quelques mitages linéaires dans l'espace agricole qui le conduise à suggérer de « *reconsidérer une gestion plus économe de l'espace en évitant le mitage* » ; la CDPENAF estime que plusieurs délimitations de zones constructibles impactent des espaces agricoles et émet des réserves quant au taux d'évolution de la population retenue et au dimensionnement trop élevé des surfaces constructibles ; plus généralement la DDT évoque l'ouverture de STECAL peu justifiée ou impactant des espaces agricoles
- sur les continuités écologiques : l'Autorité Environnementale considère que l'étude des continuités écologiques est insuffisante et recommande une analyse des trames verte et bleue ;
- sur la lutte contre le changement climatique : la DREAL Nouvelle-Aquitaine relève que le PADD ne l'évoque pas explicitement, et que la promotion des énergies renouvelables n'est pas présentée ; la DDT relève également cette absence de prise en compte du changement climatique ;
- sur les temps de déplacements : la DDT considère une absence d'analyse sur cette thématique. De fait le PADD n'apporte qu'une timide affirmation sur ce sujet, évoquant que pour 60% d'entre eux, ils se font hors de la zone pour une distance moyenne de 40,3 kms et un temps de déplacement de 32 mn. Cette part de déplacement se fait à 94% en voiture et environ 4% en transports en commun.
- sur le volet « Habitat » : l'ouverture à l'urbanisation de 1.465 logements apparaît supérieure aux besoins (1.337) d'où une consommation d'une vingtaine d'ha supplémentaires, pour la DDT qui émet de ce fait un avis réservé ; la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites a émis un avis favorable pour 20 zones AU (17 en 1 Aub 1 Auc ; 3 en 1 Auy) ; 16 en zones urbanisables (11 en U, 2 en UY, 3 en UE). Elle a émis 16 avis défavorables (1 en 1 Auc, 15 en U).
- les zones 1AU (14 communes concernées) pour lesquelles les projets devront prendre en compte divers facteurs : une implantation en continuité d'une partie urbanisée, avec analyse de la qualité paysagère (perception proche et lointaine), des possibilités d'adaptation au sol, les moyens de desserte (création d'espace public), le respect des objectifs de densité pour le parcellaire, la gestion des eaux pluviales. La chambre d'Agriculture relève que sur les 24 zones 1 AU que recense le PLUi, certaines impactent des surfaces agricoles (généralement des parcelles de vignes) ou pourraient faire l'objet d'ouverture différée en les classant en 2AU. La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites a émis un avis défavorable (pour Saint Martin de

Gurson : 2,2 ha non constructibles à la carte communale reclassés en 1AUc au PLUi). Il est noté qu'une zone n'a pas fait l'objet d'OAP, le projet de lotissement de « Las Mouthas » à Montazeau, la zone étant déjà divisée en lots, les réseaux et voies raccordées, mais ne supporte aucune construction en raison d'un abandon temporaire du projet de vente.

- sur le volet « Économie » : zones 1AUy : sur les communes de Montcaret (Grands Champs Ouest ; Pré Chalustre) ; St Antoine de Breuilh (zone à vocation économique et de services sur la RD 639 / 936^{E2}) ; St Rémy sur Lidoire (la Devise de Géraud) et Vélines (Prentygrade). Pour chacune de ces zones sont décrits leurs objectifs et enjeux ainsi que les principes d'aménagement. L'Autorité Environnementale recommande une programmation temporelle entre les zones 1AUy afin de limiter une urbanisation économique dispersée sur tout le territoire au profit de zones facilement aménageables aux impacts environnementaux plus faibles ;
- Sur le volet « Commerce » : il n'a pas été enregistré d'observation particulière de la part des PPA.

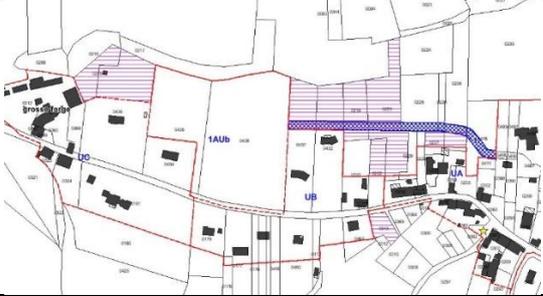
❖ Observations relatives au PLUi :

Pour une bonne lecture des tableaux :

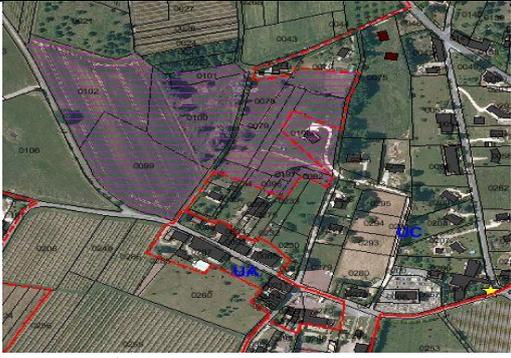
La numérotation des observations du public est reprise sous sa forme numérique, afin d'éviter que plusieurs observations ne soient affectées du même numéro. Cependant sur les illustrations figurent également la numérotation attribuée selon son registre d'enquête d'origine.

Les questions ou observations du public sont reportées en encre noire.
Les analyses ou avis du commissaire enquêteur sont reportés en encre bleue.

- Demandes de classement en zones urbanisables (94) :

N° de l'observation et Nom du (des) demandeur(s)	Nature de l'observation, analyse et illustrations	
Bonneville		
113 M. CHAUVUN et Mme MILLET	Demandent que les parcelles section AH, n° 219, n° 223 et n° 222 soient classées en zone constructible. Parcelles situées hors ZU de la carte communale, qui ouvriraient un 3° rang de construction	
114 Mme Atika MOUZON	Demande que la totalité de sa parcelle AH 437 soit classée en zone UB.	Idem Parcelles situées hors ZU de la carte communale, qui ouvriraient un 3° rang de construction
115 Mme Valérie FAURE JEAN	AH, n° 432 et que la totalité de sa parcelle soit classée en zone UB.	Idem Parcelles situées hors ZU de la carte communale, qui ouvriraient un 3° rang de construction
116 M. Laurent TURLET	Demande l'extension de la zone UC sur la totalité de ses parcelles cadastrées section AH, n° 215 et n° 436 (terrain plat).	Parcelles situées hors assainissement collectif en second rang de constructions (petite partie en Zone U carte communale) et au contact d'un boisement.
Carsac de Gurson		
121 M. Yannick DEVIER	Défavorable au projet de création de la zone U (pas de défense incendie). (Parcelles concernées striées en rose)	

<p>123 Mme André PASCOT</p>	<p>Demande que les parcelles, section AO, n° 795 et 797, section A n° 1273 et 1276 qui forment une seule unité foncière desservie par une servitude de passage sur la parcelle section A, n° 1271, soient incluses dans la zone 1 Aub (3 documents joints).</p>	 <p>A étudier en relation avec la consommation d'espace</p>
<p>124 Mme Marie- Rose FORTIN</p>	<p>Souhaite implanter une habitation de 60 m² sur la parcelle, section A, n° 566. (1 plan joint).</p> <p>Peu propice – Cf avis de la CDC</p>	
<p>125 M. Bernard TERRIBLE</p>	<p>Envisage un projet de 6 logements individuels pour personnes âgées ou handicapées (voir 4 documents annexés au registre) et il demande un classement de zone en fonction de ce dossier. DP accordée n° 024 083 15 20005.</p> <p>Bien que ce secteur soit classé en ZU à l'actuelle carte communale, et qu'il fasse l'objet d'un projet avancé :</p> <p>Avis défavorable en raison de l'impact sur le secteur agricole qui viendrait entamer un vaste espace cultivé. Il en serait de même pour la parcelle B 487 (observation 1210 – Richard BIGOT) Par ailleurs ce secteur est isolé et dépourvu de transports et de services.</p>	
<p>127 SCI le Petit Moulin (M. serge MAURY)</p>	<p>Souhaite une bande de 25 mètres le long de voie communale sur les parcelles cadastrées section A1, n° 1110, 1115, 1267 classée en zone UC.</p>	<p>Située hors Zone U de la carte communale. Peu favorable (en interaction avec vignes et espace agricole). Voir illustration PASCOT (123)</p>
<p>128 M. Michel AUGEREAU</p>	<p>Souhaite que la zone UC s'étende jusqu'à la clôture implantée selon le plan qu'il joint.</p> <p>L'extension paraît envisageable compte tenu de l'absence d'impact sur l'agriculture (parcelle ayant perdu sa vocation agricole)</p>	 <p>les eyssarts</p>

<p>129 M. Christian BERNARD</p>	<p>Souhaite que la parcelle cadastrée, section B, n° 40, lieu-dit " Belair ", soit classée en zone constructible (document joint).</p> <p>Défavorable : parcelle totalement isolée au sein de l'espace agro-sylvicole. Aucune zone U à proximité. (Hors Zone U de l'actuelle carte communale).</p>	
Fougueyrolles		
<p>131 M. et Mme BORDES</p>	<p>Ils souhaitent que leur parcelle cadastrée, section AO, n°196 soit classée en totalité en zone constructible.</p> <p>Les élus locaux paraissent surpris de ce découpage. Parcelle entièrement constructible à la carte communale. Si cela découle d'un déficit de concertation préalable, leur avis pourra être utilement pris en compte.</p>	 <p style="text-align: center;">Zone striée = observations 131 ; 133 ; 1312 et 1314</p>
<p>133 M. Christian EYMERIE</p>	<p>Demande, que les parcelles cadastrées, section AO, "Bourg Nord", n° 99, n° 102, n° 100 et n° 101, situées en prolongement du bourg centre (institution d'un droit de préemption par la commune sur n° 99 et 102 en vue de réaliser un lotissement /habitat individuel), soient réintégréés en zone constructible (voir les 2 documents joints).</p>	<p>Envisageable en ce qui concerne la parcelle 212 en continuité d'une zone U en centre Bourg. Pour les parcelles 99 et 102, constructibles à la carte communale, elles auraient vocation à le demeurer ou à être incluses en 1 AU, en continuité du bourg en lieu et place de la zone 1AUc, plus excentrée, afin de respecter l'objectif du PADD. (Photos ci-dessus et visite des lieux page 25)</p>
<p>135 M. Patrick DELAPOYADE</p>	<p>Demande que les parcelles, section AO, n° 14, 15, 16 et 31 ainsi que AB n° 99 et 183, soient en zone constructible.</p> <p>Il n'existe pas de zone U à proximité, surfaces importantes, consommation de terrains agricoles ou naturels, et non constructibles à la carte communale</p>	
<p>136 Mme Sandrine SALIEN</p>	<p>Demande le classement de la parcelle, section AD n° 176, en zone UC.</p>	<p>Terrain agricole hors Zone U carte communale et entamant un vaste espace agricole.</p>
<p>138 Mme Gisèle BARTHOUX</p>	<p>Demande que la totalité des parcelles n° 329 et 218, lieu-dit " Les Majouans" soit classée en zone constructible.</p> <p>La parcelle 329 est déjà classée en UC. La parcelle 218 est plantée en vigne, (PM : avis défavorable sur parcelle 325 des PPA).</p>	

<p>139 M. Francis LAGARDE</p>	<p>Demande le classement d'une partie de la parcelle section AK n° 423 en zone constructible pour l'implantation d'une résidence principale.</p>	<p>Parcelle plantée en vigne et environnement très agricole, aucune zone U à proximité.</p> 
<p>1310 M. Jean-Marie SERVANT</p>	<p>Souhaite le classement des parcelles cadastrées, section AL n° 345, 347, 349, 351 et 353 en zone constructible. Attention : ces parcelles (avant découpage) sont numérotées 188 à 192. Situées à proximité du bourg et d'une construction existante mais entament un ensemble agricole plus vaste (vignes).</p>	
<p>1311 M. Jean-Louis DESBUIIS</p>	<p>Demande le classement de la parcelle cadastrée, lieu-dit " La Mazurie Sud", section AL, n° 246, en zone UC, (Voir documents).</p>	<p>Idem à réponse 131, ouverture d'un second rang de construction. Terrain acquis en 2007 en terrain à bâtir</p>
<p>1312 M. Ghislain PANTAROTTO (Maire et son CM)</p>	<p>Sont surpris de la dent creuse dans le bourg (Consorts EYMERIE), parcelles cadastrées, section AO, "Bourg Nord", n° 212 n° 78, n° 79 et n° 80, 82, 98, 107, 196 ; situées au cœur du bâti bourg. Les parcelles cadastrées, section AO, "Bourg Nord", n° 99, n° 102, n° 100 étaient des terrains à bâtir sont aujourd'hui en zone agricole. Ils proposent de les réintégrer ou en partie en zone UC éventuellement</p>	<p>Pour les parcelles 212, 100 et 102 : idem 131 Concernant le bourg Nord : la délimitation apparaît comme définie au niveau de la concertation de mars à novembre 2016 Les surfaces proposées à la construction sont supérieures aux besoins établis dans le PADD (très contestés par certains PPA). Néanmoins, si certaines demandes de retraits de parcelles constructibles sont actées par ailleurs, ces parcelles pourraient intégrer la zone UB.</p>
<p>1313 M. Philippe ROCHER</p>	<p>Demande le classement des parcelles cadastrées, section AD n° 143, 128 et 129 en zone constructible.</p>  <p>Pour ce qui est de la bande Np du ruisseau, c'est défavorable. Pour la parcelle 128, cela n'apparaît pas opportun. La CDC pourra utilement étudier pour le reste des parcelles.</p>	
<p>1314 M. Thierry HIVERT</p>	<p>Demande que la totalité de la parcelle cadastrée, section AO, n° 76, soit classée en zone constructible comme la parcelle section AO n° 75, de même configuration.</p>	<p>Ajouter des nouvelles constructions sur ce petit accès (faible visibilité) qui donne sur la RD 708 augmenterait les risques d'accidents. Il y a lieu de traiter de la même façon toute cette enveloppe Nord bourg. Soit la CDC ajoute l'entièreté des parcelles en zone UC (toujours sous condition de retrait d'autres zones U ailleurs), soit elle laisse en l'état (ou modifications à la marge). Idem 131</p>
Lamothe-Montravel		
	<p>Zone AUc de la Tauziatte -1 les parcelles, section AI, n° 760 et 823, propriétaire Monsieur WAN, 2 permis de construire en date du 05/07/2015 à classer en UC - Voir plan n° 1 annexé. -2 la DP en date du 17/06/2015 pour 4 terrains à bâtir à classer l'intégralité en zone UC (terrain de M. SAUBUSSE et Melle. NACHIT, parcelle, section AI, n° 833 - Voir plan n° 2 annexé. -3 création de la desserte pour 4 lots et du futur projet à classer également en zone UC car le projet de voirie est validé depuis 2013 avec la mairie et les services concernés. L'ensemble de tous les réseaux</p>	<p>Pour l'ensemble des requêtes (1 à 4, 6 et 7) : si les projets de constructions et de dessertes ont en effet été autorisés, il y aurait possibilité de classer toute la zone 1AUc du projet de PLUi en UC (afin d'éviter de contraindre le projet par des OAP inadéquates, en termes de desserte ou de densité). 5 : Il semble que le projet initial (plan n°3) ne soit pas exactement intégré aux limites des zone U ou AU du PLU actuel ou du projet de PLUi. En effet, le projet, au Sud, s'étend sur une partie de la parcelle 515 et une partie plus grande de la parcelle 649 (cadre orangé sur la photo ci-dessus). La CDCMMG pourra décider de l'intégration de cette extension</p>

<p>142 M. Eric BERRY (SARL ERIGA)</p>	<p>avaient été également consulté en 2009 pour l'intégralité du projet avec un nombre de lots - Voir plan n°2 annexé et plan n°3 annexé. - 4 chemin piétonnier déjà implanté sur les plans en 2013 et par la suite sur la DP du 17/06/2015. Implantation différente sans accord des propriétaires concernés - Voir plan n° 2 annexé. - discordance entre le plan consulté ce jour et celui d'internet pour les parcelles section AI, n° 645, 649p et 651p. - 5Parcelle section AI, n° 645 en zone UC et faire le prolongement vers le Sud de cette zone au profit de la parcelle n° 649 et 651, soit environ 3 500 m² en zone UC. - page 20 du document n° 3 problème sur la surface de la Tauziatte 1,6 ha pour 8 terrains, d'une part vérifier la contenance annoncée et d'autre part augmenter le nombre de lots par rapport à la contenance (1000 m² environ /lot). - 6 de retirer les 2 parcelles obtenues en DP du 30/03/2017 (voir documents n° 4 et n° 5) de la parcelle section AI, n° 834. - 7vu l'avancée de la viabilisation sur cette parcelle et le dépôt de la DP pour 3 lots en date du 13/11/2017 (voir plan n° 6 annexé), il ne restera que 3 lots à demander (plans du projet validé avec les services). Il est demandé de classer ce projet en zone UC et non en zone 1AUc.</p>	
<p>144 M. Jean-Paul GILLARD</p>	<p>Souhaite qu'une partie accolée à la zone Nt en zone constructible. Doit apporter plan pour justifier sa demande avant la clôture de l'enquête et ainsi valider sa requête (pas de plan).</p>	<p>Plans jamais remis</p>
<p>146 Mme Sylvette LAMARZELLE</p>	<p>Demande le classement ses parcelles, lieu-dit " Le Bois du Tel", section AH, n° 248 et n° 249, en zone constructible. (Voir plan joint) idem à la demande n° 141 (en infra P. 69)</p>	
<p>1412 Mme Ghislaine BELLOT</p>	<p>Demande que les parcelles, section AK, n° 215, 216, 217et n° 514 soient classées en zone constructible compte tenu de leur situation dans le bourg (voir plan joint). Secteur inconstructible en raison du recul de 75 m de la RD 936 (article L.111-6 du Code de l'Urbanisme).</p>	
Minzac		
<p>151 M. et Mme de OLIVIERA</p>	<p>La parcelle, section ZA, n° 152, soit classée en zone UC au lieu de 2AU (voir courrier annexé au registre), - les parcelles, section C, n° 2020 et 2857 soient en zone UC au lieu de A (voir courrier annexé au registre) Parcelle 2020 déjà en UC. Parcelle 2857 qui n'était pas en Zone U de la carte communale. Favorable à l'extension de la zone UC autour de la piscine afin de permettre la construction d'une terrasse mais en évitant une nouvelle construction d'habitation.</p>	 <p>Photo satellite 2012 avec zonage en rouge</p> <p>Photo satellite 2016</p>

<p>152 M. et Mme HARDY</p>	<p>Demandent que : les parcelles, section D, n° 1001 et 1701 soient en zone UA, du fait que le réseau d'assainissement est présent en bordure de leur terrain.</p>	<p>Possibilité d'envisager une petite portion en prolongement de l'existant.</p>
<p>153 M. et Mme Antoine CAMPANERUTTO</p>	<p>Demandent que les parcelles, section ZB, n° 41, 43 et 44 soient en zone constructible (1AU ou 2 AU). La superficie est de 5,5 ha. Les surfaces constructibles ne peuvent être augmenter aussi significativement (Cf PADD et avis PPA).</p>	
<p>154 M. Didier LAMBERT</p>	<p>Demande le classement d'une bande de 30 mètres environ conformément au plan joint dans l'alignement de la zone UA. La partie de parcelle demandée (320p) n'est pas en Zone U de la carte communale. L'accès pour s'y rendre semble compliqué (mais si la 321p est desservie, celle-ci peut l'être aussi). Sur la photo satellite 2012, occupation agricole, mais semble avoir perdu cette vocation depuis (rectangle bleu sur la photo 2016).</p>	 <p>Photo satellite 2012 avec zonage en rouge</p> <p>Photo satellite 2016</p>
<p>155 Mme Rosita VILLERANGE</p>	<p>Demande qu'une bande de 40 mètres le long de la voie communale, sur les parcelles cadastrées, section C, n° 265 et 266, soit classée en zone constructible. Entame d'un espace libre de construction, en développement linéaire</p>	
<p>156 Mme Anita MOREAU</p>	<p>Demande que les parcelles cadastrées, section C, n° 726 et 727, soient classées en zone constructible. Situées hors Zone U de l'actuelle carte communale</p>	
<p>157 Mme Katia GRELLEY</p>	<p>Demande que les parcelles cadastrées, section C, n° 372 et 1461, soient classées en totalité en zone constructible.</p>	<p>Une partie de ces 2 parcelles est déjà constructible.</p>
<p>158 Mme Lucy JOINER</p>	<p>Demande que sa parcelle cadastrée, section D, n° 1657, soit classée en zone constructible (UC). Envisageable en continuité du petit hameau de Guinet.</p>	

<p>1511 M. Nicolas LESBEGUERIE</p>	<p>Demande que sa parcelle cadastrée, section ZA, n° 48, lieu-dit "Litout", soit classée en zone constructible UB conformément aux plans joints.</p> <p>Défavorable : secteur situé sur parcelle agricole. Hors Zone U de la carte communale.</p>	
Montazeau		
<p>164 M. et Mme Jean-Claude POIL</p>	<p>Ne comprennent pas pourquoi la parcelle cadastrée, section AN, n° 385, qu'ils ont donné à leur fils ne soit pas inscrite en zone constructible alors que les terrains situés de l'autre côté de la route et en face de ladite parcelle sont eux constructibles avec une conduite de gaz haute pression les traversant en leur milieu ? Ils précisent que cette parcelle est desservie en eau, en électricité et par un tabouret du tout à l'égout (voir documents joints).</p>	 <p>Parce que cette parcelle n'était déjà pas constructible à la carte communale. La parcelle voisine 384 a déjà été contestée par la Commission des Sites. Mais effectivement elle aurait pu (au moins en partie) être intégrée à la zone UB.</p>
Montcaret		
<p>173 M. et Mme Francis GUILLOT</p>	<p>Demandent que la parcelle cadastrée, section AY, n° 15, qui jouxte la zone UC soit classée en zone UC (voir courriers du 06/02/2017 et du 10/09/2017 annexés au registre d'enquête).</p>	<p>Grande parcelle de 7200 m2, située hors zone U de l'actuel PLU. Occupation viticole.</p> 
<p>1711 Mme PASQUIER et M. REYNAUD</p>	<p>Étudier la possibilité d'annexes et d'agrandissement pour leur habitation. Ceci suite au permis de construire qu'ils avaient déposé avant le projet de PLUi et refusé (parcelle cadastrée, section AE, n° 129)</p> <p style="text-align: center;">Ne nécessite pas de réponse</p>	
<p>1713 M. Adrien FERAL</p>	<p>Demande que sa parcelle cadastrée, section AM, n° 38, lieu-dit "Les Fosses", soit entièrement constructible.</p>	 <p>Semble possible pour les constructions à l'Est mais pas au Sud en raison de la bande inconstructible due à la RD 936 (75 m – Loi L.111-6 du Code de l'Urbanisme).</p>
<p>1715 M. de CARVALHO BARBOSA</p>	<p>Demande que sa parcelle cadastrée, section AN, n° 80, lieu-dit "L'Hirondelle", soit entièrement constructible (voir courrier et plan joints).</p> <p>Non envisageable</p>	

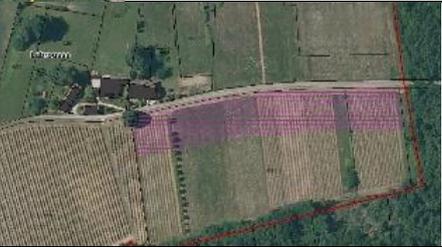
Montpeyroux

<p>181 M. Pierre BESSE</p>	<p>Demande l'alignement de la zone constructible des parcelles voisines sur sa parcelle cadastrée, section AY, n° 479.</p>		<p>Possible</p>
<p>182 M. Donato MELE</p>	<p>Demande que ses parcelles cadastrées AY n° 216, 217, 378, 381, 387 et 389 soient classées en zone constructible.</p>	<p>Parcelles en long avec accès direct sur la RD 9. Inenvisageable.</p>	
<p>183 Mme DUBERNAT</p>	<p>Demande l'extension de la zone constructible sur ses parcelles cadastrées AK n° 230 et 188. Constituerait une extension de l'urbanisation en linéaire.</p>		
<p>184 Melle Cécile PASQUET</p>	<p>Demande que la parcelle cadastrée AV n° 249 soit classée en zone constructible.</p>	<p>Parcelle isolée sans aucune accroche à une zone U existante.</p>	
<p>185 M. Jean-Claude BOUREAUD</p>	<p>Demande que la parcelle cadastrée AX n° 255, lieu-dit « Bandelette », soit classée en totalité en zone constructible. Grande parcelle (8.500 m²) Lotissement au Nord à finaliser avant d'étendre ce secteur</p>		

<p>186 M. Michel PEYRAT</p>	<p>Demande que ses parcelles cadastrées, lieu-dit "Maison Neuve", section AV, n° 4, n° 43, 44, 50 et 51, section AY n° 260 et 265, soient classées en zone constructible (voir lettre jointe).</p>	<p>Défavorable pour l'ensemble des parcelles : renforcerait le développement linéaire le long de la RD 9 et multiplierait les accès individuels.</p>	
<p>187 M. Henk SCHOEN SARL Beauvallon foncière</p>	<p>Demande que l'emprise de son lotissement soit en zone UC conformément au plan qu'il a joint à son courrier. Il semble que le projet de lotissement initial (voiries déjà réalisées, terrains viabilisés) intègre ces parcelles. Elles sont en Zone U de l'actuelle carte communale.</p>		
<p>1810 M. et Mme Jean-Pierre MESTRE</p>	<p>Demandent que leurs parcelles cadastrées AK, n° 181 et 165 soient classées en zone constructible comme la parcelle cadastrée, section AK 164 qui les jouxte. (Voir courrier et plan joints).</p>		<p>Hors zone U de l'actuelle carte communale</p>
<p>1811 Mme Marie-Hélène CARRIER</p>	<p>Demande que la partie classée en zone A passe en zone UC et la partie classée en zone 1AUc passe en zone UC, avec possibilité de réduire cette zone si nécessaire. (Lire son courrier annexé au registre d'enquête).</p>		<p>Pour la zone 1AUc l'accès aux parcelles constructibles se fait indirectement par le chemin communal au Sud et non par la RD9. Envisageable pour des raisons d'équité avec la parcelle 267, notamment avec une réduction de la zone 1AU (ou UC en conservant les orientations d'aménagement) Possibilité de suppression de la zone 1AUc, et passage en UC des parcelles en bord de voie.</p>

Nastringues

<p>191 M. et Mme André de la BARDONIE</p>	<p>Demandent, par cet envoi recommandé, qu'une partie de la parcelle cadastrée, section AB, n° 217, (voir plan joint), soit classée en zone constructible.</p>	<p>Possibilité pour une partie de la demande.</p>	
---	--	---	---

<p>192 M. Patrick DELAPOYADE</p>	<p>Demande que la parcelle cadastrée AC n° 115 soit classée en zone constructible.</p>		<p>Secteur isolé (bien que des constructions soient implantées de part et d'autre de la parcelle). Cela nécessiterait la création d'un STECAL.</p>
<p>193 M. Roland ZARA</p>	<p>Demande qu'une bande de 40 mètres le long de la voie sur la parcelle cadastrée AE n° 95 soit classée en zone constructible.</p>	<p>Défavorable, terrains à vocation agricole dans un secteur isolé. Développement linéaire contraire aux objectifs du PADD.</p>	
<p>194 M. Quentin DEFFARGE</p>	<p>Demande qu'une bande conformément au plan joint, sur les parcelles cadastrées AE n° 138 et 209, soit classée en zone constructible.</p>		<p>Défavorable, terrains à vocation agricole. Développement linéaire contraire aux objectifs du PADD.</p>

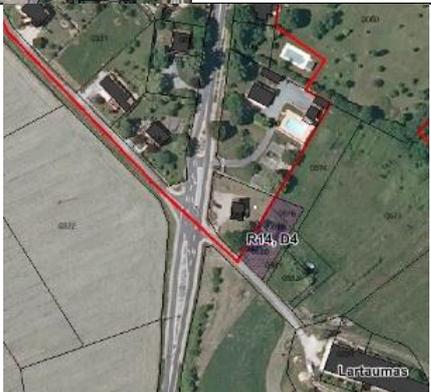
St Géraud de Corps

<p>1111 M. Jean-Marc PEYRUCHAUD</p>	<p>a demandé que son courrier soit annexé au registre d'enquête ainsi que le plan joint. Par ce courrier, Monsieur PEYRUCHAUD demande que ses parcelles cadastrées, section AO, n° 132, 133 et section AN n°100 et 240, lieu-dit "Larbouloy" classées en zone A, soient classées en zone UC et il cite des arguments pour conforter sa demande.</p>	<p>En dépit de la situation indéniable de « dent creuse » de ces parcelles, le SPANC avait mis en garde contre l'urbanisation de cette zone en raison des difficultés d'assainissement individuel (problèmes des rejets) dans ce secteur. Défavorable.</p>
---	---	--

St Martin de Gurson

<p>1122 M. Pierre LAVILLE</p>	<p>Demande que les parcelles cadastrées, lieu-dit " La Tuillère", section E, n° 1412 et 1413 partie soient classées en zone UB comme des parcelles situées de part et d'autre de celles-ci (lire correspondance annexée au présent registre).</p>		<p>L'ensemble de cette zone a une vocation agricole.</p> <p>(R2 D2 = n° 1122 LAVILLE) devant recevoir le même traitement que (R9 D8 = n° 1128 BALTAZAR)</p>
<p>1123 M. Jean FRANÇOIS</p>	<p>Demande que ses parcelles cadastrées, section E, n°1343p et 3292p soient classées en zone constructible (voir plan annexé au présent registre).</p>	<p>Parcelles situées en Zone U de la carte communale, font le lien entre différentes habitations.</p> <p>Attention toutefois à la capacité globale du potentiel de constructions</p>	

<p>1124 M. Jean-Claude BAEY</p>	<p>Demande que sa parcelle cadastrée, section B, lieu-dit "Les Taules", n° 1379, soit classée en zone constructible. - conteste le choix de la création de la zone 1AUC des Coulauds (voir son courrier annexé au présent registre et son mail).</p>		<p>La totalité de ce hameau a été classé en A, pour respecter la vocation agricole du secteur. Mais M. BAEY a acquis la parcelle B1379 (R4 D4 sur la photo) en terrain à bâtir en 2012 pour 32.521 €. Est titulaire d'un CU (n° 02445416 R0011° valide jusqu'au 25 octobre 2018. A déposé un Permis de construire n° 024454 18R0002 LE 16/01/18 A considérer.</p>
<p>1125 M. et Mme Michel et Iris JASPERS</p>	<p>Demandent que les parcelles cadastrées, section E, n° 3316, 2329, 2581, 1219, 1220, 1221, 1222 et 1223 soient classées en zone UB ou en zone Nth (voir les 2 dossiers joints).</p>		<p>Parcelle 2581 concernée par un ER pour l'extension du cimetière. Cf. avis de la CDC (commune ?). Parcelle 3316 : immense parcelle non constructible à la carte communale Pour les autres, bien qu'elles soient occupées par de la vigne, une bande a été déclarée constructible côté Ouest. Pour plus de cohérence et d'équité, possibilité de redéfinir l'enveloppe avec la demande R3, D3 au Sud-Est (n° 1123 M. Jean François), située en franchissement de voie d'un espace agricole (non validable par la CDPENAF). Un examen approfondi du projet touristique semble s'imposer compte tenu des importants débours opérés par les demandeurs antérieurement au projet de PLUi. Seul un classement en zone UB semble envisageable, la création de STECAL ne semble pas devoir être ici retenue.</p>
<p>1128 M. Pierre BALTAZAR</p>	<p>Demande que leurs parcelles cadastrées, section E, n° 1481, 1482 et 1483 soient classées en totalité en zone UA (voir le courrier et le plan joint annexés au registre d'enquête). M. BALTAZAR souhaite en réalité que ces parcelles, constructibles à la carte communale, y restent afin de pouvoir construire deux gîtes à proximité de sa piscine, pour pérenniser l'activité de son épouse.</p>		<p>L'ensemble de cette zone a une vocation agricole. (R9 D8 = n° 1128 BALTAZAR) devant recevoir le même traitement que (R2 D2 = n° 1122 LAVILLE). En tous les cas, limitation de la profondeur pour préserver le secteur agricole à l'arrière.</p>
<p>1129 M. Gilles MIGOUT</p>	<p>Souhaite que les parcelles cadastrées, section E, n° 1412 et 1413, soient classées en zone constructible UB conformément au plan annexé au registre d'enquête. Monsieur MIGOUT René même requête.</p>	<p>Demande similaire à 1122 (LAVILLE) et 1128 (BALTAZAR)</p>	
<p>11211 Mme Danielle ROUSSEL</p>	<p>Demande que sa parcelle cadastrée, section E, n° 62, soit en zone constructible (voir plans joints au registre).</p>	<p>La totalité de la zone a été classée en N. Impossibilité d'isoler une parcelle en constructible. Illustration en 11216 (Marielle ROUSSEL)</p>	

<p>11212 M. Didier de CLERQ</p>	<p>Il demande que le hameau de la Truffière soit reclassé en zone U. (voir courriel joint).</p> <p>Le hameau de la Truffière présente un développement très linéaire au contact de boisements et sans défense incendie, ce qui a entraîné sa suppression des zones constructibles.</p>	
<p>11213 M. Bernard PRUDENCE</p>	<p>Demande que toutes les parcelles qui se trouvent dans le hameau "Les Taules" (dents creuses) soient mises en zone constructible sur une profondeur de 35 mètres comme auparavant (POS).</p>	<p>La totalité de ce hameau a été classé en A (agricole) pour respecter la vocation du secteur. Idem 1124 (Jean-Claude BAEY).</p>
<p>11216 Mme Marielle ROUSSEL</p>	<p>Demande que les parcelles cadastrées, section E, lieu-dit "Les Gâtinaux", n° 8, 9, 10,11, 44, 48, 50, 51, 52, 53 et 54, soient classées en zone constructible pour qu'elle puisse poursuivre son activité professionnelle (lire courrier joint).</p> <p>La CDC a fait des choix pour se maintenir dans les objectifs du PADD en matière de potentiel constructible. Néanmoins, l'activité singulière décrite dans la lettre paraît tout à fait opportune pour le territoire et ses « petits » habitants.</p> <p>Les constructions autour forment un hameau qu'il serait possible d'intégrer dans une zone U. Cf. volonté de la commune.</p>	
St Méard de Gurçon		
<p>1131 M. Jean-Pierre MIGNON</p>	<p>Demande que les parcelles cadastrées, section AE, n° 494, section AZ, n° 109 et 184 " premier rang" soient intégrées en zone constructible.</p>	<p>Extension linéaire de l'urbanisation.</p> 
<p>1133 M. et Mme Lucien DAMOY</p>	<p>Demandent que leur parcelle cadastrée, section AY, n° 356, soit classée en zone constructible (voir courrier).</p>	 <p>Parcelle déconnectée du bourg</p>
<p>1135 M. et Mme Noël FAGUE</p>	<p>Demandent que les parcelles cadastrées, section AY n° 580, 577, et 576, soient classées en zone constructible.</p> <p>La parcelle n° 580 (369 m²) est à considérer en priorité car ils désireraient y construire un garage (voir mail joint).</p>	<p>Possible pour la parcelle 580 qui bénéficie d'un accès direct sur une voie adjacente à la RD 704.</p> 

St Rémy sur Lidoire

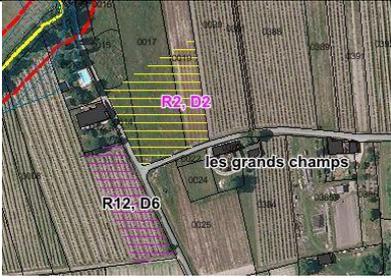
<p>1141 M. et Mme Robert GRASSEAU</p>	<p>Demandent que la parcelle cadastrée, lieu-dit "Sallegourde", section CI, n° 17, soit classée en zone constructible.</p>		<p>Parcelle déconnectée de la zone UC, entièrement boisée avec une défense incendie trop éloignée.</p>
<p>1142 M. et Mme Bernard BEGUE</p>	<p>Souhaitent que la parcelle cadastrée, section CE, n° 112, soit classée en totalité en zone constructible.</p>	<p>Vaste parcelle (1,65 ha) qui a fait l'objet d'une réflexion pour être intégrée au développement du bourg. Mais la problématique de l'accès (éviter des accès directs dangereux sur la RD 704) et du potentiel constructible à respecter ont abouti à ne pas retenir cette zone.</p>	
<p>1145 Mme Marie FEUILLIÉ</p>	<p>Demande l'extension de zone UC sur sa parcelle BW 32 afin d'avoir un terrain à bâtir (voir document).</p>		<p>Parcelle en partie boisée en second rang : accès problématique.</p>
<p>1147 Consorts LECONTE</p>	<p>Demandent que la parcelle cadastrée, section CH, lieu-dit " Sallegourde", n° 151 pour partie, soit classée en zone constructible conformément au plan joint (voir courrier).</p> <p>Sallegourde - le Chai : « échanger » le lot n°2 le Chai (parcelle 63p) contre le lot n°5 Chez Marie (parcelles 150p et 151p) : surface similaire, même problématique (consommation d'une petite surface agricole). Compensation de l'un par rapport à l'autre.</p>		
<p>1148 Mme Claudine FAVAUD</p>	<p>Demande que la parcelle cadastrée, section BP, lieu-dit " Les Joubineries", n° 16, soit classée conformément au plan joint en zone constructible.</p>		<p>Cette parcelle est en situation de dent creuse, mais il n'a pas été retenue de zone U pour ce secteur.</p>
<p>1149 M. et Mme Bernard FAVAUD</p>	<p>Demande que la parcelle cadastrée, section BP, lieu-dit " Les Joubineries", n° 19, soit classée en zone constructible.</p>	<p>Cette parcelle, en situation de dent creuse, pourrait en effet être constructible, mais il n'a pas été retenue de zone U pour ce secteur Idem 1148</p>	

St Vivien		
1161 Mme Marie- Thérèse DUBERNAT	Demande que la parcelle cadastrée, section AI, n° 419, soit classée en zone constructible (voir plan joint).	Parcelle en vigne au cœur de l'espace viticole, déconnectée de toute entité bâtie. 
Vélines		
1172 M. Daniel NOBLE	Demande que ses parcelles cadastrées, section AI, n° 64 et 65, soient classées en zone constructible (terrains bordés par la voie communale n° 208 et viabilisés, voir plan joint). Ensemble agricole (sans vigne) préservé de constructions afin de ne pas enclencher un effet de mitage.	
1173 M. Serge ONILLON	Souhaite que la parcelle cadastrée, section AO, 169 soit de nouveau en zone constructible ainsi que les parcelles cadastrées AN, n° 267 et 269 et le triangle n° 167 (voir plans joints).	Possibilité de classement de toute la parcelle 169 et le triangle (167 : constructible au PLU actuel). Les parcelles 267 et 269, non constructibles au PLU actuel sont en zone Naturelle 
1174 M. Jean- François DEFFARGE	Demande que la parcelle cadastrée, section AE, n° 117, soit classée en zone constructible (voir plan joint). Zone agricole stricte à l'actuel PLU. Parcelle en vigne dans un espace agricole préservé	
1174 bis M. DEFFARGE Benjamin	Demande que la parcelle cadastrée, section AH, n° 380, soit classée en zone constructible (voir plan joint). Les parcelles 128 à 130 à l'Ouest font déjà l'objet de remarques de la part des PPA ; ajouter une parcelle supplémentaire, qui plus est classée en AOC, n'apparaît pas envisageable	

<p>1176 M. et Mme Jean-Claude BOURBON</p>	<p>Demande que la parcelle cadastrée, section AL, n° 11, soit classée en zone constructible conformément au plan joint.</p>	<p>OUI pour la partie jouxtant le bâti apparent sur la photo. Supporte une construction nouvelle. Mais pas de développement linéaire et présence de vignes.</p>	
<p>1177 M. Léopold GUILLERMIER</p>	<p>Demande que sa parcelle cadastrée, section AE, n° 319, soit classée en zone constructible comme en 2011 car suite à un compromis de vente non respecté par l'acquéreur cette affaire est devant le Tribunal de Bergerac qui n'a pas encore tranché ?</p> <p>Actuellement en zone UC au PLU a fait l'objet d'une promesse de vente en 2011 avec projet d'aménagement d'un lotissement -8 lots- Affaire pendante devant le TGI de Bergerac (assignation en exécution des termes du compromis par l'acheteur). Délibéré prévu fin février. (Cf. photo visite des lieux page 24).</p>		<p>Contexte judiciaire à prendre en considération.</p>
<p>1178 Mme Karine BARRATAULT</p>	<p>Demande que sa parcelle n° 699, lieu-dit "Les Lièvres" soit classée en zone constructible (voir plan joint).</p> <p>Secteur agricole actif</p>		
<p>11714 Mme Claudine COSTELLA et M. Bruno REQUIER</p>	<p>Demandent que les parcelles cadastrées, section AH, n° 310, 308, 309, 438, 440 et 441, soient classées en zone constructible. (Voir photos et plan).</p> <p>Que la partie sud des parcelles cadastrées, section AH, n° 448, 446, 321 et 322, soient classées en zone constructible. (Voir photos et plan).</p>	<p>Ce secteur n'a pas été retenu pour accueillir de nouvelles constructions afin de préserver l'activité agricole, bien que classé constructible à l'actuel PLU. (Sauf 310 bâtiment listé à réhabiliter, selon critères) Les parcelles 308 309 438 440 441 = domicile.</p>	
<p>11715 M. Christian NOBLE</p>	<p>Demande que la parcelle cadastrée, commune de VELINES, section AK, n° 198 soit classée en zone UY car il a déposé un projet de local commercial (voir plan et dossier).</p> <p>Secteur déconnecté de l'actuelle zone d'activités. PC déposé. Possibilité de le maintenir en UY, comme dans le cadre du PLU 2012.</p>		
<p>11717 M. et Mme Christophe BAGGIO</p>	<p>Demandent que la parcelle cadastrée, Commune de BONNEVILLE, section AC, n° 122, soit classée en totalité en zone constructible conformément au plan et au courrier joints.</p>	<p>En zone U à la carte communale de Bonneville possibilité de demeurer constructible pour pouvoir s'agrandir.</p>	

Villefranche de Lonchat

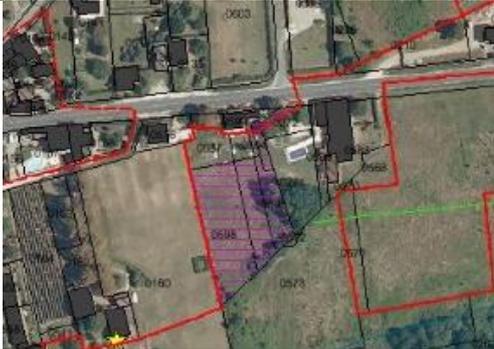
<p>1181 M. Yvan VAXELAIRE</p>	<p>Demande que les parcelles cadastrées, section C, n° 2073 et n° 2081, soient classées en totalité en zone UC.</p>		<p>Urbanisation linéaire, difficultés d'accès.</p>
<p>1182 M. et Mme Pascal MAHIEU</p>	<p>Demandent qu'une bande, d'une profondeur de 50 mètres par rapport à la voirie, soit prise sur les parcelles, n° 1090 et n° 2010, soit classée en zone constructible afin de permettre la construction de 4 maisons maximum (voir lettre jointe).</p>	<p>Parcelles plantées en vignes faisant partie d'une exploitation plus vaste.</p>	
<p>1185 SARL PROTAGORAS</p>	<p>Demande le classement en zone constructible de la parcelle cadastrée, lieu-dit "Fontblanche", section C, n°463.</p>		<p>A proximité d'un hameau constitué, sans linéaire, et la parcelle est desservie correctement.</p>
<p>11811 M. Dominique WEBER</p>	<p>Souhaite que l'emprise de la zone UC soit la même sur ses parcelles n° 110 et 111 que sur les parcelles voisines, (même alignement).</p>	<p>Ce faible recul n'impactant pas d'espace agricole ou naturel, possible.</p>	
<p>11813 M. Gilles TAVERSON, Maire</p>	<p>Demande de reclassement au Petit Maine, passage de la zone 1AUB en A et UB (voir document joint). A rapprocher de la pétition présentée par M. PERUZZI (n° 1201), composée de 17 signatures avec lettre d'accompagnement exprimant un désaccord sur la zone 1AUB du « Petit Maine ». M. le Maire proposera un ajustement du zonage et des Emplacements Réservés dans ce secteur.</p>		
<p>11815 CDCMMG</p>	<p>Demande qu'une partie (1000 m² environ) de la parcelle cadastrée, section C, n° 2690, soit classée en zone UE afin de permettre la construction d'un bâtiment de stockage de matériel.</p>		<p>Sur NE, possibilité de mettre une partie en UB.</p>

CDC Vélines		
1192 M. et Mme Régis MÉRILLOU	Souhaitent que les parcelles cadastrées section AL, n° 14, 17 et 19 en partie soient classées en zone constructible conformément au plan joint.	Entame un espace agricole vierge de constructions. 
1195 M. et Mme Jean-Pierre PENCHAUD	Demandent que la parcelle, section AM n° 555, lieu-dit "Les Réaux", soit classée en zone UY ou bien en zone UA.	 Classement en UY envisageable. Problème de l'accès sur la RD 936 peut être résolu compte tenu de l'existence d'un chemin d'accès privé aboutissant sur un terre-plein le long de la RD. (Cf. photo visite des lieux page 24).
1196 M. Hendrik SCHOEN SARL Beauvallon foncière	Commune de Montpeyroux Demande que les parcelles cadastrées, section AX, n° 395, 411, 399, lieu-dit "Blaye - Est " -soient classées en zone constructible (voir le courrier et plan déposés le 07/11/2017).	Elles le sont déjà partiellement. 
11915 M. René LACOSTE	Commune de Bonneville Demande que la parcelle cadastrée, section AH, n° 515, soit classée en zone constructible.	 Parcelle située en entrée de bourg sur un espace agricole.
Total 94		

○ Demandes de maintien en zones constructibles (23) :

N° de l'observation et Nom du (des) demandeur(s)	Nature de l'observation, analyse et illustrations	
Bonneville		
111 Jean GOUBAULT DE BRUGIERE	Demande que la parcelle, cadastrée section AC, n° 218, soit conservée en zone constructible.	Le hameau a été intégralement retiré de la zone constructible – vocation agricole et homogénéité bâtie.
112 Mme Annie PUISARNAUD et son fils	Demandent une extension de la zone UA sur les parcelles, cadastrées section AH, n° 238 et n° 227, dans l'alignement de la parcelle n° 237, dans le cadre d'un projet de construction d'un garage. Ils demandent également que la parcelle cadastrée AH n° 313 soit classée en zone constructible.	Le Conseil Municipal a émis un avis favorable (délibération du 06 décembre 2017)

Carsac de Gurson		
122 M. et Mme PERRENNOU	<p>Demandent que leur courrier daté du 03/11/2017 et le plan joint soient annexés au registre d'enquête. Dans le contenu de leur courrier, ils demandent que suite à une mauvaise interprétation la zone Nthl soit située sur la parcelle section B n° 739p au lieu du n° 611b pour l'implantation de roulotte à la place de chalets (3 documents joints).</p>	 <p>Réponse négative de la CDPENAF sur le premier projet.</p> <p>Projet à affiner, si les conditions de desserte sont résolues.</p>
1210 M. Richard BIGOT	<p>Souhaite que la parcelle cadastrée, section B, n° 487, reste classée en zone constructible.</p> <p>Défavorable : zone en linéaire qui vient entamer un espace libre de construction. Même observation que pour n° 125 (Bernard TERRIBLE)</p>	
Fougeyrolles		
134 M. Jean-Luc EYMERIE	<p>Demande que la parcelle, section AL, n° 262, acquise en terrain à bâtir, conserve cette même nature.</p> <p>AL 262 : terrain agricole en 2 ou 3^e rang. A étudier compte tenu du contexte, dans le respect de l'équité et des orientations du PADD. Cf. Obs de M. le Maire (n° 1312)</p>	
132 M. et Mme Christophe CHALARD	<p>Demandent que la totalité de la parcelle n° 163, lieu-dit "Mazurie" soit classée en zone UC comme elle l'était auparavant</p>	<p>La parcelle 163 est classée en UC dans le projet de PLUi.</p>
137 M. et Mme Jean-François VALEN	<p>Aimeraient que ses parcelles section AI n° 117, 118 et 119, Lieu-dit "Briat" soient conservées en zone constructible car en face sur la commune de PORT SAINTE FOY il y a des constructions neuves.</p>	<p>D'une logique hors territoire, étrangère au projet.</p>
1315 M. et Mme Gilles et Elizabeth de NAZELLE	<p>Demandent si leurs parcelles cadastrées, section AD, n° 136, 340 et 342 actuellement en zone constructible seront maintenues en zone constructible</p>	<p>Elles sont classées en zone 1AUc au projet. Zone éloignée du centre bourg. Une zone 1AU serait plus judicieuse en continuité du bourg, en vertu des orientations du PADD (Cf. Obs 133 et 1312°</p>
Lamothe-Montravel		
141 M. Michel PALLARO Maire	<p>Que les parcelles cadastrées lieu-dit " Le Bois du Tel", section AH, n° 645, 647, 244, 649, 650, 652, 643, 239 et 460, classées en zone AU dans le cadre du PLU, restent dans le cadre du PLUi en zone constructible</p> <p>(Numéros de parcelles qui ont en partie évolués) Choix de la commune de retirer ces terrains, pour certains pollués et en partie grevés par le recul inconstructible (75 m) de la RD 936 (article L.111-6 du CU – Cf. annexe du RP), au profit d'une zone (1AUc du Chemin de l'Anglais) plus propice à l'accueil de constructions.</p>	

<p>147 Mme Anne-Marie MARTINET et Marie-Louise BLACHERE</p>	<p>Demandent que les parcelles, section AK, n° 593, 595, 596, 598 et n° 600 qui étaient en zone constructible le restent (voir plan annexé).</p>		<p>Retirées en raison de la difficulté d'accès avec un seul accès direct sur la RD 936 très dangereux.</p>
---	--	--	--

<p>148 M. et Mme Philippe et Annie BARBIEUX</p>	<p>Ils souhaitent le maintien de leurs parcelles en zone UC.</p>	<p>Aucun renseignement sur les parcelles sollicitées.</p>
---	--	---

Montcaret

<p>1712 Melle Françoise BENOIST</p>	<p>Souhaite que son terrain, parcelle cadastrée, section AD, n° 136, lieu-dit "Le Touron Est", d'une superficie de 5475m² dont 1500m² sont constructibles actuellement, le restent dans le cadre du PLUi.</p>	<p>Parcelle boisée, aucune zone U à proximité.</p>	
---	---	--	---

<p>1714 Sas Dordogne distribution</p>	<p>Demande que ses parcelles cadastrées, section AR, n° 35 et 36, lieu-dit « L'Hirondelle », restent constructibles car il a un projet d'extension des bureaux (entreprise en péril si projet n'aboutit pas).</p> <p>Peuvent être intégrées en partie dans la zone U. Attention, seules les extensions sont possibles dans la bande de la RD 936 (L.111-6 du Code de l'Urbanisme.)</p>	
---	--	--

St Géraud des Corps

<p>1112 Mme Marinette BROUSSE</p>	<p>A constaté que sa parcelle cadastrée, section AB, n° 157, n'est plus en zone constructible. Ce terrain jouxte une maison louée et un terrain déjà vendu avec CU.</p>	<p>Le zonage de la carte communale « en bande » et en retrait a été supprimé de la zone constructible.</p> <p>Si le CU a moins de 18 mois il est encore valable et un PC peut être déposé dans ce délai. Il sera trop tard ensuite.</p> <p>Mais une réintégration en zone U n'apparaît pas opportune.</p>	
---------------------------------------	---	---	--

St Martin de Gurson

<p>1126 M. Daniel MAUGENEST</p>	<p>Demande que ses parcelles, section D, "Les Lièvres", n° 1043,1590, 1591, 1463, 1572 et 1573, restent en zone constructible ainsi que ses parcelles section D n° 1037 et 1038 (voir courrier).</p>	<p>Secteur agricole à préserver.</p> 
-------------------------------------	--	---

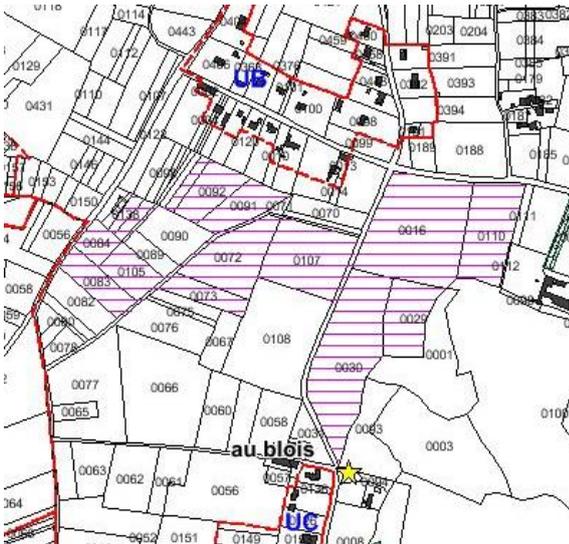
<p>1127 Mme Colombe DACQUIGNIES</p>	<p>Constata que ses parcelles cadastrées, section E, n° 1707 et 2543, étaient constructibles au POS et ils demande qu'elles restent constructibles au PLUi (voir courrier et plans joints).</p> <p>La demande semble légitime (parcelle non agricole et qui est située non loin de constructions existantes), cependant une grande partie de zone constructible a été retirée sur ce secteur afin de protéger au mieux l'activité viticole (vignes et bâtiments d'activités juste à l'Ouest).</p>	
<p>11217 Mme Rose- Marie STEY</p>	<p>Demande que les parcelles cadastrées, section E, lieu-dit "Les Gâtinaux Sud", n° 2589 et 2588, soient maintenues en zone constructible.</p>	<p>Idem à 11216 (Marielle Roussel) – choix de se maintenir dans les objectifs du PADD</p>
St Méard de Gurçon		
<p>1132 M. jean ROCHE</p>	<p>Demande, suite à la consultation du plan de zonage, le maintien de la carte communale et que la parcelle cadastrée section AT, n° 277 demeure en zone constructible (voir plan annexé au registre).</p>	<p>R8 = observation registre d'enquête</p> <p>Parcelle assez vaste qui, au projet de PLUi a conservé sa partie Sud constructible. Sur le projet de zonage arrêté : avis défavorable de l'INAO et de la Chambre d'agriculture. La demande de l'extension du potentiel constructible (dans la délimitation de l'actuelle carte communale) apparaîtrait alors comme déraisonnable.</p>  <p>= observation n° 1132</p>
Vélines		
<p>1175 M. serge SELVES</p>	<p>Demande que la parcelle cadastrée, section AI, n° 3, soit classée en zone constructible comme c'est le cas aujourd'hui.</p>	 <p>Micro secteur isolé dans espace agricole</p>
<p>1171 M. Paul DESCOINS</p>	<p>Demande le maintien des parcelles cadastrées, section AC, n° 18 (546, 547, 548) et section, AE n° 193, en zone constructible</p>	 <p>AC 0018</p> <p>AE 193</p> <p>AC 18 : secteur isolé dans environnement agricole. AE 193 : parcelle boisée à l'extrémité de la zone U. terrain pentu, sans possibilité d'accès sécurisé sur la voie. Limiter le développement linéaire.</p>

11713 M. André MARCETEAU	Demande que les parcelles cadastrées, section AL, n° 130P, 133P, 135P et 141P restent en zone constructible (voir plan joint).		Pas de noyau bâti à proximité.
Villefranche de Lonchat			
11814 M. Jean-Louis BRISSEAU	Demande que les parcelles cadastrées section H, n° 1673, n°1674 et n° 2522 restent en zone constructible.	Signataire de la pétition : idem 1813 et 1201	
CDC Vélines			
1197 Mme Janny- Annette BERNY	Commune de Montcaret demande que la parcelle cadastrée, section E, n° 75, lieu-dit "Le Pinta", soit maintenue en zone 1AUy.	Parcelle impossible à localiser	
Total 23			

- o Demandes De droits à construire en zones A et N : 20 dont plusieurs ouvertures de STECAL :

N° de l'observation et Nom du (des) demandeur(s)	Nature de l'observation, analyse et illustrations
--	---

Bonneville

117 Thibault GUILLERMIER	<p>Demande, dans le cadre de la création d'une ferme photovoltaïque, que ses parcelles cadastrées section AI, lieu-dit "Au Bois", n° 29, 30, 72, 73, 83, 84, 91, 92, 93, 105, 107 soient classées en zone Na et à la demande de Monsieur CAPETTE Christophe les parcelles section AI, n° 16 et 110. Il encourage également les propriétaires des parcelles contiguës à faire de même afin de créer une zone de taille suffisante.</p>
118 Cyril SEILLEN	<p></p> <p style="text-align: center;">Idem sur parcelles AI 87, 88 et 138</p> <p>Projet intéressant plusieurs propriétaires fonciers désengagés du monde agricole ou en voie de reconversion, y compris pour les parcelles en AOC ou bénéficiant actuellement de la PAC, s'inscrivant dans les objectifs du « Grenelle de l'Environnement » de production (18,2 à 20,2 GW entre 2018 et 2023) Cf. photos visite des lieux page 25, mais, en l'état, ces parcelles n'ont pas vocation à recevoir un projet de centrale photovoltaïque. Le Conseil Municipal de Bonneville a émis un avis favorable de demande d'inscription du projet de ferme photovoltaïque dans le PLUi, à l'unanimité (délibération du 06 décembre 2017).</p> <p>Étudier l'opportunité d'un tel projet, à considérer dans son ensemble, en relation avec les services de l'État, et notamment à l'occasion de l'élaboration d'un plan climat, air, énergie territorial, un tel projet ne nécessitant plus de zonage spécifique.</p>

Carsac de Gurson

121

Classement des parcelles 908a et 908b en Nthl pour construction de 2 cabanes perchées

Yannick
DEVIER



Implantation dans une zone naturelle boisée. La parcelle la plus au nord, en bordure de route pourrait être retenue pour 2 cabanes sur une profondeur de 40m maxi. Celle plus au sud, isolée, se trouve dans une situation de risque incendie de forêt. Avis défavorable.

Minzac

1510
David BESSE
et Mme
Sabrina
ZACHANTKAE

Classement des parcelles A 484, 485, 493, 494, 495, 498, 2124, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481 en At pour activité agricole : accueil touristique et loisir (dossier joint)

Si les propriétaires sont déclarés comme agriculteurs, une partie de la zone peut rester en A (Pour mémoire : en zone A sont autorisées : « Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole. »)

Seules les cabanes dans les arbres, la maison de hobbits enterrée, la roulotte, la yourte, les aires de jeux et de pique-nique doivent être délimitées en At. La surface présentée est nettement trop vaste (25 ha !). Un STECAL doit être localisé plus précisément sans pour autant englober toute la propriété foncière.

Montazeau

163
M. Georges
MADELAINE

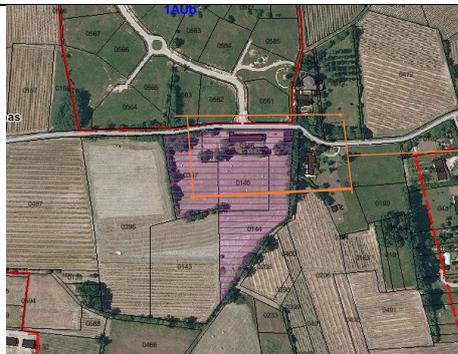
Classement de la parcelle 354 en Nthl pour construction de chalets en bois sur partie de la parcelle (plan joint)



STECAL de taille acceptable. Avis de la CDPENAF recommandé

165
Michel et Iris
JASPAERS

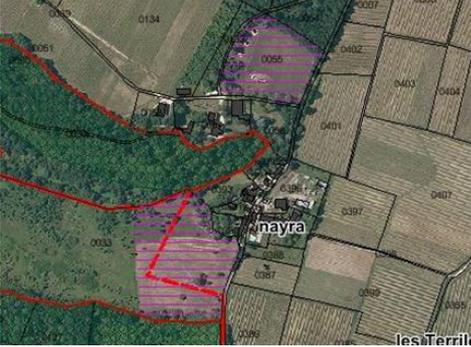
Classement des parcelles 144, 145, 146, 397 lieudit « Les Mouthas », en At pour activité à vocation accueil touristique et loisir agricole (lettre jointe)



La création d'annexes (dont piscine) et l'extension des bâtiments existants sont autorisées en zone A.

Le projet ne semble pas très abouti (parcelles indiquées très vastes, pas de dessins ni esquisses), Il y a déjà une piscine. La construction d'un gîte, sans contrôle architectural, à côté de la chartreuse, de très belle facture ne semble pas opportune. Création d'un STECAL = avis de la CDPENAF recommandé.

Montcaret

<p>174</p> <p>Jean-Paul LEBONDIDIER Sci Les Cèdres</p>	<p>Vend son domaine, un acheteur potentiel souhaiterait augmenter l'accueil touristique sur les parcelles AH n° 55 (déjà 3 roulotte implantées) et sur la partie de parcelle cadastrée, section AH, n° 33, proche du hameau de Nerpat. Il demande leur classement en zone Nth.</p>  <p>Envisageable sur la parcelle Ah 55. Un peu moins sur la parcelle 33.</p>
--	---

<p>177</p> <p>Bernard LIVET Fast Hôtel</p>	<p>Nth ou Nthl pour installer Mobil home</p>	<p>Le classement en UT le permet.</p>
--	--	---------------------------------------

<p>178</p> <p>Thibault GUILLERMIER</p>	<p>Classement des parcelles AD 57, 58, 59, 60, 61, 206, 235 lieudit « Les Oliviers » en Na pour ferme photovoltaïque</p>	<p>Montcaret à l'Ouest et Bonneville à l'Est</p>  <p>Cf. observation n° 117 : projet à étudier et à considérer dans son ensemble, en liaison avec les services de l'État.</p>
--	--	---

Montpeyroux

<p>188</p> <p>M. Julien SROKA et Blandine MENAGER</p>	<p>Classement des parcelles AD 275, 276, 277, 278, 293, 294, 295, 296, 302, 303 en At pour légumes bio et agrotourisme : avis du conseil municipal du 4/10/17</p>	<p>La commune a validé le projet. Cependant voir selon la nature exacte du projet, et sa réalité économique. la production agricole elle-même : pas besoin de zonage spécifique. Pour les bâtiments <u>nécessaires</u> à l'activité agricole : A ou N conviennent, pas besoin de STECAL. Pour la vente et l'agrotourisme : à voir selon la nature du projet. At alors se justifier, sur une zone limitée, pour préciser l'implantation des bâtiments, dans l'idée de permettre l'activité économique tout en préservant espaces agricoles et naturels. Une partie des parcelles est en zone forestière sensible au feu (275, 276, 277)</p>	 <p>Pour peut les</p>
---	---	--	--

<p>189</p> <p>Stéphane VIOLEAU</p>	<p>Demande le classement de la parcelle AO 233 en At pour siège d'exploitation</p>	 <p>Une zone At n'apparaît pas adaptée car elle nécessite un projet lié au tourisme bien défini. Cf. Avis CDC</p>
--	--	---

St Antoine de Breuilh

<p>1101</p> <p>Hélène FAURICHON de la BARDONNIE</p>	<p>Classement d'une bande de 15 m de A en Np parcelle 137 en bordure de 143 (plan joint)</p>	<p>Secteur agricole, en bordure d'un EBC et difficile d'accès. La demande porte classement en zone Naturelle protégée. Il y a possibilité d'étendre la Np sur la 15 mètres.</p>	 <p>sur un zone A pour</p>
---	--	---	---

<p>1102 Jérémy GAUWAIN</p>	<p>Classement en Nh à côté de l'habitation pour la construction d'une piscine</p> <p>Les piscines sont autorisées en zones A et N (sous conditions).</p>	
<p>1104 Christian GALLOT, Maire, pour plan d'eau « Rouillas »</p>	<p>Souhaite que les habitations de la zone du plan d'eau des « Rouillas » (dont M. GAUWIN) soient classées en Nh ; Classement en Nt seulement la propriété de la commune</p> <p>Les constructions ne sont pas précisées : sur quelles parcelles, et quel intérêt en Nh ? Cf. avis CDC Les extensions minimales et les annexes possibles en N</p>	

St Martin de Gurson

<p>1125 Michel et Iris JASPERS</p>	<p>Demande dans le courrier : que les parcelles 1522 et 2534 restent inconstructibles</p>	 <p>Ces parcelles sont constructibles à la carte communale. Si ce sont eux les propriétaires, aucun problème pour les retirer de la zone U : photo ci-contre</p>
--	---	--

<p>11215 Melle Céline LAFITTE et M. Christophe DAUGERON</p>	<p>Demandent que la parcelle cadastrée, section E1, lieu-dit "Le Lac Est", n° 3344, classée en zone Ns alors qu'elle leur appartient et qu'ils la cultivent en partie doit être classée en zone A.</p> <p>- demandent que leur îlot "à vocation d'accueil touristique et de loisirs lié à une activité agricole" (zone At) s'étendent sur les parcelles cadastrées, section E, n° 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1271, 1272 et n° 1273.</p>  <p>Parcelle 3344 : reclassement en A Pour la zone At = 2,3 ha, ce n'est pas dans l'esprit d'un STECAL. Le projet est passé devant la CDPENAF en l'état ; Cette étude apparaît tardive (Cf. Avis des services de l'Etat). Le vieux chêne peut être classé, c'est tout à fait la vocation de l'article L.151-19.</p>	
---	---	--

St Rémy sur Lidoire

<p>1144 Marie-Ange GUERALT</p>	<p>Classement de la parcelle BY 126 en Nth (plan joint) construction d'une grange pour box à chevaux.</p>	<p>S'il s'agit d'un projet de STECAL lié au tourisme, avis de la CDPENAF recommandé. S'il s'agit d'une installation nécessaire à une activité agricole, pas besoins de STECAL.</p> 
------------------------------------	---	--

Villefranche de Lonchat

<p>1188 Mme Laura SCHOLTES 821, 828</p>	<p>Classement en Nth partie de parcelle pour écurie et hangar à nourriture (plan joint)</p>	 <p>Le projet a été accepté dans son ensemble par la CDPENAF et les PPA.</p>
---	---	---

Cdc Vélines

<p>1198 M. Sébastien VEYSSIERE Scea « Château des Oliviers »</p>	<p>Classement en At commune de Moncaret AC 47 « Les pinassat-Sud » pour créer une aire d'accueil et station touristique + chai dégustation</p>		<p>Projet à détailler en liaison avec les services de l'État (avis pour la création de nouveaux STECAL).</p>
<p>11916 Mme Sophie de LAVERGNE et M. Vincent LABOUREL</p>	<p>Classement commune de Carsac B 1124, en Nth ou Nthl pour construction habitat bioclimatique et écologique accueil touristique (plan joint). Projet à détailler, afin de solliciter l'avis services de l'Etat pour la création de nouveaux STECAL.</p>		
<p>Total 20</p>			

Certaines de ces observations, relatives à des demandes d'ouverture de STECAL, peuvent être satisfaites, sous plusieurs conditions cumulatives :

- ❖ Qu'elles soient limitées en nombre ;
- ❖ Que leurs tailles soient limitées ;
- ❖ Que leurs capacités d'accueil soient limitées ;
- ❖ Qu'elles présentent un caractère exceptionnel, justifié.

Les demandes de création d'un habitat insolite en milieu forestier ne pourront pas être satisfaites eu égard au risque d'incendie.

Ces demandes s'inscrivent dans l'un des objectifs du PADD qui consiste à « favoriser l'intégration de projets nouveaux ». Elles apparaissent également compatibles avec les prescriptions liées au SCoT.

Toutefois, les prescriptions de l'article L. 112-1-1 du code rural qui dispose que « ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers » sont à prendre en compte pour l'ouverture de nouveaux STECAL. La CDPENAF a émis des avis, au titre de l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme, lors de sa séance du 6 septembre 2017, sur des demandes d'ouverture de STECAL dont elle était saisie avant cette date (Cf. avis du 14 septembre 2017).

- Demandes de listage de bâtiments pour un changement d'affectation (20) :

N° de l'observation et Nom du (des) demandeur(s)	Nature de l'observation, analyse et illustrations	
Carsac de Gurson		
<p>1212 M. Georges MADELAINE 1033 « La Lidoire »</p>	<p>Annexes disparues sur PLUi alors que présentes sur cartes IGN (document joint) ; réintégration étable + porcheries pour faire des gîtes (photos jointes) Cadastre à mettre à jour</p>	
Minzac		
<p>151 De OLIVEIRA</p>	<p>La parcelle, section C, n° 348, ajouter la bâtisse à la liste des bâtiments identifiés au titre de l'article L 151 -11 du Code de l'Urbanisme (voir courrier annexé au registre). Parcelle, section C, n° 348, ajouter la bâtisse : favorable</p>	
<p>159 Claire CATHERIN E 999</p>	<p>Enregistrer grange</p>	<p>Il ne semble pas y avoir de bâtiment sur la parcelle E 999, il y en a un sur la parcelle voisine E 1000. Si le bâtiment respecte les conditions d'accès et de réseaux, pas d'objection.</p>

Montcaret

<p>171 Agnès VERSEAU AD 181</p>	<p>Lister une grange en bâti sur la parcelle AD 181</p>	 <p>Pas d'objection. A noter un bâtiment déjà identifié sur la parcelle en face.</p>
---	---	--

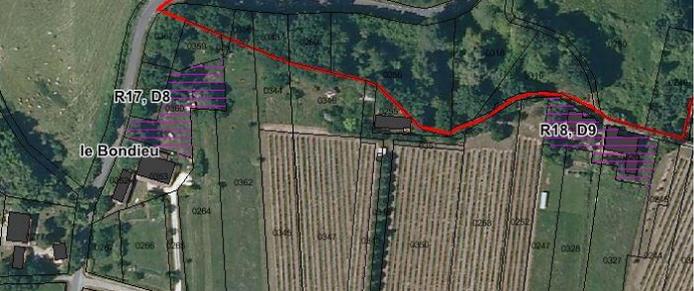
St Géraud de Corps

<p>1113 Thierry MUELLO</p>	<p>Lister une grange en bâti sur la parcelle AS 108 (photo jointe)</p>	 <p>A vérifier que le bâti corresponde aux critères de sélection et Vérifier l'absence d'un élevage.</p>
--------------------------------	--	--

St Antoine de Breuilh

<p>1102 Jérémy GAUWAIN</p>	<p>Lister local commercial, à côté de son habitation, pour transformer en habitation future pour ses enfants Identification du bâti pour changement de destination possible.</p>
--------------------------------	--

Vélines

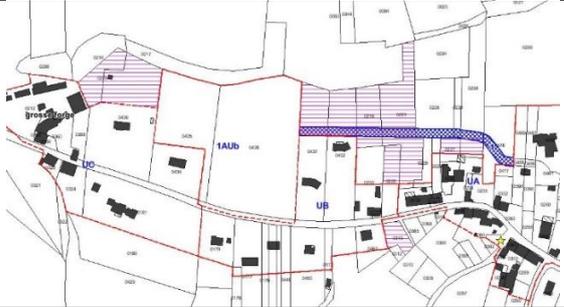
<p>1171 Paul DESCOINS tuteur d'Antoinette DESCOINS</p>	<p>Changement de destination d'un bâti agricole (dossier et photos joints)</p>	<p>Envisageable si le bâti respecte les critères de sélection (présence des réseaux, structure du bâti solide (pas de cabane ou entrepôt en tôle par exemple), pas de création de conflit d'usage avec agriculture) Etc...</p>
<p>11710 Geneviève JACQUES</p>	<p>Lister une grange sur la parcelle AD 360 lieudit « Bondieu » (photo jointe)</p>	
<p>11711 Alain CAGNA PERAZZO AD 325 326</p>	<p>Idem Parcelle AD 325 326 (Plan et photo jointe)</p>	<p>R 17 (n° registre d'enquête) = G. JACQUES ; R 18 = A. CAGNA PERAZZO Si le bâti respecte les critères de sélection (présence des réseaux, structure du bâti solide (pas de cabane ou entrepôt en tôle par exemple), pas de création de conflit d'usage avec agriculture, ...), aucune objection à l'ajouter. (pas de bâti apparent sur le cadastre pour la parcelle AD 360, à vérifier).</p>
<p>11712 Yves GHALMICHE AN66 « les Guillaumeaux- Ouest »</p>	<p>Idem Parcelle AN 66 « Les Guillaumeaux-Ouest » (Photo jointe)</p>	 <p>Idem</p>

11714 Mme Claudine et Bruno COSTELLA REQUIER AH310	Idem Demandent que la grange située sur la parcelle cadastrée, section AH, n° 310, soit listée pour changement de destination (plan et photo joints)	AH 310 : Idem à 11710 et 11711	
11716 M. Dominique TOURNIER	Lister ancien bâtiment d'habitation (2, route de Nastringues – photos jointes-)		
11718 Consorts BIASON/DUBOURDE AUX/BESARION	Lister une grange + une ancienne étable + un chai Lieudit « Mas Montet » (Photo jointe)		Vérifier localisation (numéros de parcelles). Idem aux précédentes demandes pour changement de destination, favorable si cela respecte les critères de sélection.
Villefranche de Lonchat			
1189 Michel LAFFONT C1759	Photo du bâti listé sur parcelle C 1759		Favorable au changement de destination
11810 Christian COUTOU	Demande que les bâtiments soient listés pour changement de destination ou fassent partie de la zone UC conformément au plan joint (pas d'espace agricole consommé).(plan joint)		Extension de la zone UC aux bâtis afin d'éviter deux changements de destination sur ce secteur envisageable.
Cdc Vélines			
1191 Jean-Pierre CASTANET	Grange à lister sur parcelles AC463 et 465 (Photos jointes)		Pas d'objection si les bâtis respectent les critères
1193 Véronique PESQUIER	Idem Parcelle AC 263 (Photos jointes)		Pas d'objection si les bâtis respectent les critères
1199 Gérard LAMBARD	Idem Parcelles AH 366, 307 et 298 (Courrier et photos joints)		Pas d'objection si les bâtis respectent les critères
11913 Stéphane KEIREL	Petit bâtiment sur parcelle AO 118 commune de St Géraud n'est qu'un abri ouvert (courrier et plan joint)		Pour les bâtis pouvant changer de destination, la notion de « remarquable » n'est pas une condition. Les critères sont les suivants : présence des réseaux, structure du bâti solide (pas de cabane ou entrepôt en tôle par exemple), pas de création de conflit d'usage avec agriculture, ...
11914 Vincent BECHEAU et Mme Marie-Laure BOURGEOIS	Idem Petites constructions étoile bleue = bâti non remarquable, donc pas ce statut (courrier joint) pour ne pas changer de destination. Commune de St Géraud AO 118 + 90, 102, 147 à l'Est et 148 au Sud-Ouest		
Total 20			

La majorité des observations relatives à une demande de changement d'affectation d'un bâtiment a été illustrée par la fourniture de photographies justifiant de l'état du, ou des, bâtiments concernés. Sous condition que ces demandes remplissent les critères requis, notamment la présence des réseaux, que la structure du bâtiment soit solide (à l'exclusion d'une simple cabane ou d'un entrepôt éphémère, en tôle...), et sous réserve que ce changement de destination ne soit pas de nature à créer un conflit d'usage avec une activité agricole proche, une suite favorable pourra être réservée à ces demandes.

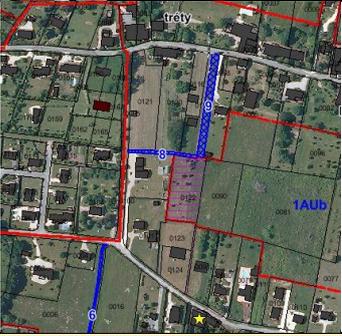
Il y aura lieu, également, d'inscrire ces changements d'affectation dans les objectifs généraux du PLUi et du SCoT, notamment pour ce qui relève des objectifs de densité d'habitat, de moyens de desserte et de protection des périmètres autour des unités agricoles d'élevage.

○ Demandes relatives à des Emplacements Réservés (7) :

N° de l'observation et Nom du (des) demandeur(s)	Nature de l'observation. Analyse et illustrations	
Bonneville		
113 M. CHAUVUN et Mme MILLET	Suppression ER traversant les parcelles AH 219 et 223 L'emplacement réservé peut en effet être déplacé plus au Nord sans pour autant être supprimé.	
114 Mme Atika MOUZON	Suppression ER traversant AH 437	idem
115 Mme Valérie FAURE JEAN	Suppression ER sur AH 432	idem
116 M. Laurent TURLET	Refuse ER qui traverse son terrain	Quel terrain est concerné par l'ER ? → ER certainement modifié
Lamothe-Montravel		
149 M. Michel FRICHOU, Maire	Renonce à ER n° 12 car il n'est plus nécessaire	Renonciation actée
Montcaret		
179 M. le Maire	Supprimer ER jouxtant la commune de Lamothe-Montravel (Barreau) –décision du 28/11/17)	Enregistré
Villefranche de Lonchat		
11813 M. Gilles TAVERSON, Maire	Modification ER n° 2 (étude des jardins des remparts) ; suppression ER 5 ; création ER le long des écoles en accord avec les propriétaires	Enregistré
Total 7		

Les observations relatives à des emplacements réservés émanent, pour une grande partie, de maires de communes concernées par des projets à plus ou moins court terme. Il a été entrevu, lors de la réunion du 26 janvier 2018 avec la CDCMMG, que dans la majorité des cas, une solution technique et amiable était déjà en cours d'aboutissement, soit par un simple déplacement de l'ER (obs. 113, 114, 11), ou d'un retrait partiel ou total (obs. 149, 179, 11813). La CDCMMG prendra acte des courriers des différents maires à cet effet.

o Demandes en opposition à une zone 1AU ou 2AU (7) :

N° de l'observation et Nom du (des) demandeur(s)	Nature de l'observation, analyse et illustrations	
Montcaret		
172 M. et Mme GUILLEMOT	Oter la parcelle AO 69 de la zone 1 AUB (voir compromis de vente joint)	 <p data-bbox="1283 562 1469 741">Elle peut être retirée de la zone 1AUB au profit de la zone UB. Modification de l'OAP à prévoir en conséquence.</p>
1710 Gislain NOËL AO 122	Oter de la zone 1AUB (cession à sa sœur avec servitude de passage sur ER 9)	<p data-bbox="746 880 1034 1032">Idem de l'autre côté de la zone 1AUB. Si la CDC (commune ?) valide, possibilité de transfert des parcelles en zone UB, OAP revue.</p> 
Saint Martin de Gurson		
1124 Jean-Claude BAEY	Conteste la zone 1 AUC « Les Coulauds » (courrier Joint)	Rappelle les avis défavorables des services de l'État sur cette zone. Ceux-ci devront être justement appréciés par la CDC concernant le maintien ou non de cette zone.
Villefranche de Lonchat		
1184 Marc GERVILLE- REACHE OA 1679 – 1680 « Le Petit Maine »	S'oppose à ce que ces parcelles servent de liaison entre les 2 zones AUB et 2 AU (courrier joint)	Zonage du secteur qui va être ajusté en concertation avec la commune. Néanmoins, sur le principe, l'intérêt général prime sur les intérêts individuels. L'OAP, qui définit les principes d'aménagement, va, elle aussi être revue.
1186 Melle Éliane VERANT	Refuse les zones 1AUB et 2AU (courrier joint)	Idem et Cf. 11813 ; 1186 ; 1187
1187 Victor PERUZZI	Ajustement du zonage et des ER prévu dans ce secteur. Cf. Observation 11813 (M. Taverson, Maire de Villefranche de Lonchat) idem pétition 1201	
Cdc Villefranche de Lonchat		
1201 Pétition PERUZZI (17 signataires)	idem	 <p data-bbox="1246 1845 1458 1868">Cf. 11813 ; 1186 ; 1187.</p>
Total 7		

Il y aura lieu de prendre en compte les prescriptions des OAP, en matière d'habitat pour les zones 1AU qui doivent être implantées en continuité d'une partie urbanisée, présenter une bonne adaptation au sol et respecter la qualité paysagère et les objectifs de densité pour le parcellaire, ainsi que les aménagements prévus pour les zones à urbaniser et les modifications projetées de certains emplacements réservés.

○ Observations diverses :

N° de l'observation et Nom du (des) demandeur(s)	Nature de l'observation, analyse et illustrations
Bonneville	
119 M. Serge FOURCAUD Maire	A déposé cinq délibérations du Conseil Municipal annexées au registre d'enquête concernant les interventions exposées en infra : maintien de la parcelle AE 255 en zone UB ; déplacement de l'ER « Grosse Forges vers Services publics (plan) ; classement des parcelles AH 217 – 138 (PUISARNAUD) en zone UA ; et AH 313 en constructible ; accord pour la ferme photovoltaïque de 30 ha (GUILLERMIER). Chaque observation a été analysée selon son classement dans les thèmes concernés.
Carsac de Gurson	
126 M. Michel SOUQUES	Souhaite le maintien du règlement du lotissement du château en particulier au niveau des clôtures. Possible
1211 M. Jean-Pierre MAHIEU Maire	Souhaite l'extension de la zone UA sur la zone UC (voir dossier joint). Possible, plutôt en zone UB.
Fougeyrolles	
133 M. Christian EYMERIE	Demande que le bureau d'études rectifie "une erreur d'interprétation" et que les parcelles cadastrées, section AO, "Bourg Nord", n° 212 (partie nord délimitée par un fort talus, tronquée?), n° 79 et n° 80, situées au cœur du bâti bourg et jouxtant un chemin rural, ainsi que les parcelles cadastrées, section AO, "Bourg Nord", n° 99, n° 102, n° 100 et n° 101, situées en prolongement du bourg centre (institution d'un droit de préemption par la commune sur n° 99 et 102 en vue de réaliser un lotissement /habitat individuel), <u>soient réintégréées en zone constructible (voir les 2 documents joints).</u> Cf. analyse de la même observation en supra (page 54)
Lamothe-Montravel	
142 M. Éric BERRY (SARL ERIGA)	<p style="text-align: center;"><u>Zone AUc de la Tauziatte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les parcelles, section AI, n° 760 et 823, propriétaire Monsieur WAN, 2 permis de construire en date du 05/07/2015 à classer en UC - Voir plan n° 1 annexé. - la DP en date du 17/06/2015 pour 4 terrains à bâtir à classer l'intégralité en zone UC (terrain de M. SAUBUSSE et Melle. NACHIT, parcelle section AI, n° 833 - Voir plan n° 2 annexé. - création de la desserte pour 4 lots et du futur projet à classer également en zone UC car le projet de voirie est validé depuis 2013 avec la mairie et les services concernés. L'ensemble de tous les réseaux avaient été également consulté en 2009 pour l'intégralité du projet avec un nombre de lots - Voir plan n° 2 annexé et plan n°3 annexé. - chemin piétonnier déjà implanté sur les plans en 2013 et par la suite sur la DP du 17/06/2015. Implantation différente sans accord des propriétaires concernés - Voir plan n° 2 annexé. - discordance entre le plan consulté ce jour et celui d'internet pour les parcelles section AI, n° 645, 649p et 651p. <p>Parcelle section AI, n° 645 en zone UC et faire le prolongement vers le Sud de cette zone au profit de la parcelle n° 649 et 651, soit environ 3 500 m² en zone UC.</p> <ul style="list-style-type: none"> - page 20 du document n° 3 <div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="flex-grow: 1;"> <ul style="list-style-type: none"> > problème sur la surface de la Tauziatte 1,6 ha pour 8 terrains, d'une part vérifier la contenance annoncée et d'autre part augmenter le nombre de lots par rapport à la contenance (1000 m² environ /lot). * est venu compléter l'intervention R4 du 07/11/2017 et il demande : <ul style="list-style-type: none"> - de retirer les 2 parcelles obtenues en DP du 30/03/2017 (voir documents n° 4 et n° 5) de la parcelle section AI, n° 834. - vu l'avancée de la viabilisation sur cette parcelle et le dépôt de la DP pour 3 lots en date du 13/11/2017 (voir plan n° 6 annexé), il ne restera que 3 lots à demander (plans du projet validé avec les services). Il est demandé de classer ce projet en zone UC et non en zone 1AUc. <p>(Observation analysée en « demande de terrains constructibles en supra). Pour Mémoire : Pour l'ensemble des requêtes (1 à 4, 6 et 7) : si les projets de constructions et de dessertes ont en effet été autorisés,</p> </div> </div>

<p>142 M. Éric BERRY (SARL ERIGA) -suite-</p>	<p>possibilité de classer toute la zone 1AUC du projet de PLUi en UC (afin d'éviter de contraindre le projet par des OAP inadéquates, que ce soit en termes de desserte ou de densité).</p> <p>5 : Il semble que le projet initial (plan n°3) ne soit pas exactement intégré aux limites des zone U ou AU du PLU actuel ou du projet de PLUi. En effet, le projet, au Sud, s'étend sur une partie de la parcelle 515 et une partie plus grande de la parcelle 649. Voir avis de la commune (et de la communauté) pour intégrer cette extension. Pas d'objection.</p>
<p>145 M. Michel FRICHOU Maire</p>	<p>Demande à ajouter au règlement (pièce 5, page 9) au paragraphe UA2 : " La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation".</p> <p align="right">Favorable.</p>
<p>1410 M. Sébastien BOEHM</p>	<p>Demande que la partie de la parcelle 643 soit classée en zone N comme les parcelles voisines (voir plan joint).</p> <p>Favorable : elle est actuellement classée en Np mais elle est accolée à une construction. Si les propriétaires souhaitent faire une extension ou une annexe, il est préférable de la classer en N. Pas d'impact sur la zone de protection.</p> 
<p>1411 M. et Mme François ADIBI (SPPEF)</p>	<p>Font des remarques générales sur le PLUi et plus particulièrement sur la commune de Lamothe-Montravel et demande des réponses (voir courrier joint).</p> <p>Le courrier (recommandé avec AR et ampliation à Préfet de la Dordogne) synthétise certaines observations des PPA : lutte contre l'étalement urbain, le mitage, les nuisances sonores sur la RD 936 ; mise en valeur du patrimoine et des paysages ; consommation foncière excessive. Il conclut par un avis défavorable au projet de PLUi pour ce qui concerne la commune de Lamothe-Montravel.</p> <p>Cette observation n'apporte aucun élément précis, de nature à modifier le projet de PLUi à effet de SCoT, en général. Tout au plus il suggère, à l'aide d'un croquis annoté, mais difficilement compréhensible, la modification de certaines zones urbanisables sur la commune de Lamothe-Montravel.</p>

Montazeau

<p>161 Mme DESHAYES</p>	<p>Demande pourquoi la parcelle AO n° 50, au lieu-dit "Les Marthes", est en zone inconstructible (accessibilité facile, tangente la RD 11, tout à l'égoût installé, continuité du bâti) donc équipée pour la construction ?</p> <p>Réponse : Pour éviter un développement linéaire le long de la D11 avec une multiplication des accès individuels augmentant les risques d'accidents.</p>  <p>Néanmoins, il est possible d'envisager la possibilité de construire uniquement au Sud de la parcelle avec un accès sur le chemin des Marthes (Cf. rectangle bleu sur photo).</p>
<p>162 Mme Evelyne BOUDIEUX</p>	<p>Est venue consulter le plan de zonage et a été surprise par le passage en zone naturelle des parcelles n° 22, 23, 24, 25, 44 et 45, section AL, qui étaient auparavant en zone U de la carte communale, d'autant que l'extension du réseau d'assainissement est prévue et qu'elles sont partie intégrante du hameau et auraient pu accueillir 1 ou 2 habitations maximum de plus.</p>  <p>Pas d'objection : si extension du réseau d'assainissement, possibilité d'inclure en zone UB.</p>

Montcaret

<p>175 M. Raymond-Henri BERNAT</p>	<p>Demande le classement en zone N conformément au plan annexé au registre. Parcelles cadastrées, section AL.</p> <p>Pas d'objection, le classement ne change pas grand-chose (hormis l'impossibilité de construire).</p> 
--	--

176 M. Christophe CAPPETTE	Signale une inversion dans la légende entre le plan de zonage et le règlement d'urbanisme (At et Ah)	L'erreur sera corrigée.
----------------------------------	--	-------------------------

Saint Antoine de Breuilh

1103 Mme Suzel BOISSELIER	Souhaite qu'il soit procédé à un échange de parcellaire car le projet actuel ne permet pas d'accéder au terrain (voir plan joint et courrier annexés).	La présente enquête n'a pas vocation à répondre à cette demande. Un échange parcellaire peut être sollicité, pour être pris en charge sous certaines conditions, auprès du Conseil Départemental (CDAF)
---------------------------------	--	--

St Martin de Gurson

1121 M. LAFOND- GRELLETY	<p>Une erreur sur la hauteur des constructions évoquée dans le courrier ? <u>Question</u> : le propriétaire du terrain concerné est-il dans l'obligation de produire un projet spécifiquement dédié aux personnes âgées ?</p> <p>- félicite la CDC pour la qualité du travail conduit, du caractère précis et didactique de tous les documents.</p> <p>- fait part de ses interrogations concernant le projet de lotissement de 2 hectares sur le hameau des Coulauds, dédié aux personnes âgées : son implantation ne tient pas compte de 2 nuisances importantes, la proximité immédiate de l'autoroute et de sa zone rouge de bruit (à 300 mètres) et le passage d'un trafic important de poids lourds sur la RD 9 desservant l'usine La Cristalline (quelques dizaines de mètres), L'argumentation de mettre en avant la proximité des zones de services et commerciales de Montpon distantes d'environ 3 à 4 kilomètres ne tient pas. Il lui semble qu'il serait plus judicieux de relocaliser ce projet dans un village, au cœur de la vie sociale, près des commerces de proximité, des équipements publics et structures associatives (lire le courrier annexé).</p>  <p>S'agissant d'un projet privé, il n'est pas transposable sur une autre zone. Cependant, l'observation est pertinente et rejoint certains avis des PPA, qu'il appartiendra à la CDCMMG de prendre en compte dans sa décision finale.</p>	
--------------------------------	--	--

11210 M. Marc SEPTIER	<p>Souhaite que les parcelles n° 1073 - 1075 - 1076 et 1060 soient classées en zone N (voir plan joint au registre).</p> <p>Les parcelles semblent avoir une occupation agricole, mais le classement en N n'empêche pas cette activité, juste l'impossibilité d'y construire des bâtiments liés à l'activité agricole.</p>	
-----------------------------	--	--

11212 M. Didier de CLERQ	<p>Déclare que "ce PLUi est tout à fait illogique et ne correspond pas au besoin de développement de nos villages. Ce n'est qu'incohérence !! Qui dédommage les propriétaires de terrains devenus inconstructibles". Il demande que le hameau de la Truffière soit reclassé en zone U. (voir courriel joint).</p> <p>Le hameau de la Truffière présente un développement très linéaire au contact de boisements et sans défense incendie, ce qui a entraîné sa suppression des zones constructibles.</p>	
--------------------------------	--	--

11214 M. Didier TOLLER	<p>Déclare qu'il est opposé au projet pour les raisons qu'il évoque dans son courrier annexé au registre.</p> <p>- demande que toutes les parcelles qui se trouvent dans le hameau "Les Taules" (dents creuses) soient mises en zone constructible sur une profondeur de 35 mètres comme auparavant (POS).</p> <p>Même courrier que M. PRUDENCE, en copier-coller (observation 11213 en supra)</p>	
------------------------------	--	--

11215 Melle Céline LAFITTE et M. Christophe DAUGERON	<p>- Demandent que la parcelle cadastrée, section E1, lieu-dit "Le Lac Est", n° 3344, classée en zone Ns alors qu'elle leur appartient et qu'ils la cultivent en partie doit être classée en zone A.</p> <p>- Demandent que le vieux chêne, situé entre les parcelles, section E, n° 2419 et n° 1253, qualifié de plus vieux chêne du canton et dont l'âge est estimé entre 300 et 600 ans, soit protégé et classé (voir courrier et photo joints).</p> <p>Parcelle 3344 : reclassement en A</p> <p>Le vieux chêne peut être classé, c'est tout à fait la vocation de l'article L.151-19.</p>	
--	---	--

St Méard de Gurçon

<p>1134 M. Benoit RADIN</p>	<p>Suite à la demande de la D.D.T., il retire les parcelles cadastrées section AE 278 et AM 354 de la zone urbanisable.</p>	<p>Favorable au retrait de la parcelle 354, de nature agricole. Par contre, pour la 278, elle fait partie d'un ensemble cohérent avec 496p et 277 relié au petit hameau des Places de l'autre côté de la voie. En retirant uniquement la 278, Il se crée 2 zones distinctes peu cohérentes. En conséquence il y aurait possibilité : soit de retirer l'ensemble des parcelles à l'Ouest de la voie, soit de ne retirer que la 354, pour plus de cohérence.</p>	
-------------------------------------	---	--	---

St Rémy sur Lidoire

<p>1143 M. Jean- Michel LABESSE</p>	<p>Ne comprend pas pourquoi il y a encore des zones UC éloignées du Bourg ? - pourquoi sur la RD 33 à la sortie de Saint Rémy direction de Saint Géraud de Corps les zones UC sont entrecoupées de zone A sachant que cette portion est déjà construite. Le panneau d'agglomération ne devrait-il pas être déplacé en prévision des risques encourus (enfants, cars scolaires, SMD3 poubelle, poste, etc...) - pourquoi il y a des zones agricoles incrustées dans des zones constructibles (problèmes de nuisances, odeurs, mouches, pesticides, bruit etc...).</p> <p>Le PADD a pour objectif de privilégier l'intensification de la construction dans les bourgs. Mais cela ne constitue pas l'unique espace possiblement constructible. La RD 33 constitue en effet un linéaire fortement construit, générateur d'insécurité. L'objectif est, cependant, d'éviter une urbanisation totale du linéaire en maintenant des zones UC aux extrémités bâties existantes. L'activité agricole étant antérieure au développement urbain, a été un frein au développement du bourg en épaisseur, favorisant ainsi son linéaire.</p>		
<p>1146 M. Claude LECONTE (indivision)</p>	<p>A comme il l'avait annoncé lors de sa première visite déposé un dossier qui a été annexé au registre d'enquête. - il souhaite les modifications du plan de zonage indiquées sur les plans et son courrier du 13/12/2017 (f) voir dossier.</p>		<p>Sallegourde – Chez Marie : défavorable pour donner le droit de construire un nouveau bâtiment hors changement de destination (étoile verte sur la photo satellite). Si c'est pour transférer le changement de destination au bâtiment d'à côté, c'est envisageable.</p> <p>Bel-Air : que la parcelle soit boisée ou agricole, il y a consommation des espaces à préserver. De plus, ce secteur, déjà critiqué par l'INAO, deviendrait encore plus linéaire qu'il ne l'est déjà. Egalement absence de défense incendie.</p>

St Seurin de Prats

<p>1152 M. le Maire</p>	<p>Demande une orientation d'aménagement de programmation afin de conditionner l'urbanisation des parcelles libres à la création d'ouvrages privés et d'évacuation des eaux de pluie pour la zone UC, située au lieu-dit "Les Auvergnats". Favorable</p>		
-----------------------------	--	--	--

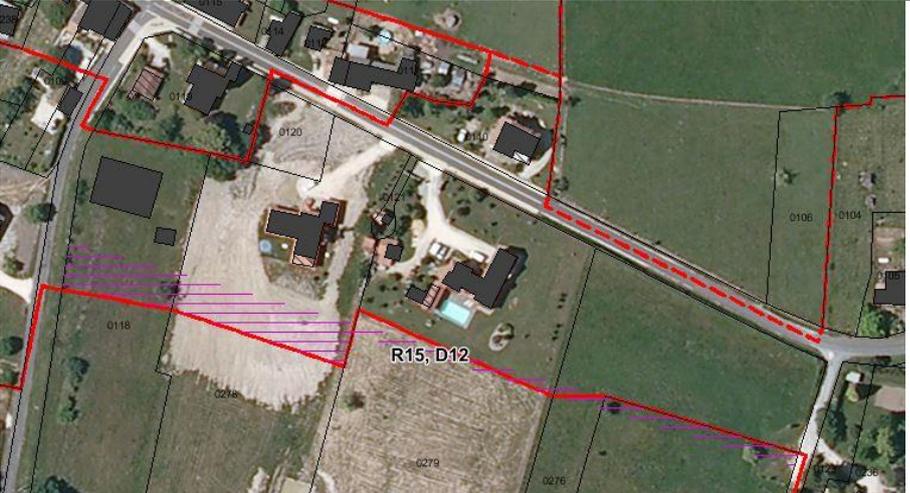
Vélines

<p>1179 M. Gilbert de MIRAS Maire</p>	<p>Soulève un éventuel problème sur le changement de destination des bâtiments en zone A et propose un nouveau libellé. (Voir document pour GAZ)</p>	<p>Sur la question des changements de destination : le règlement du PLUi reprend le texte de loi (article L.151.11 du code de l'urbanisme). Il n'est pas possible de l'ajuster. Les bâtiments qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination doivent être identifiés au plan de zonage et listés en annexe. Le document sur la SUP du gaz sera ajouté au dossier de PLUi.</p>	
---	--	--	--

Villefranche de Lonchat

<p>1183 Consorts BLANC et M. et Mme Jean- Roger BERNARD</p>	<p>Demandent des compléments d'informations personnelles à apporter par la CDC ou par les communes associées afin de formuler des observations motivées. - sentiments exposés par Madame BERNARD Colette sur le projet.</p> <p>De nombreux propriétaires sont venus séparément puis en se regroupant à travers une pétition (observation 1201 -CDC Villefranche) sur ce sujet (zonage entre l'école et le Petit Maine). Ce zonage va être revu et adapté.</p>		
---	---	--	--

<p>1185 Sarl PROTAGORAS</p>	<p>Demande des aménagements dans le cadre du projet de contournement de la Route Départementale n° 9 et le classement en zone constructible de la parcelle cadastrée, lieu-dit "Fontblanche", section C, n°463.</p>		<p>A proximité d'un hameau constitué, sans linéaire, et la parcelle est desservie correctement.</p>
<p>11812 M. BACH</p>	<p>A acquis les 2 lots pour garder une vue et la jouissance du verger et ne souhaite pas voir ces lots séparés. Monsieur le Maire de VILLEFRANCHE DE LONCHAT demande la modification de l'Emplacement Réservé n° 2, afin de permettre l'étude de l'ensemble des jardins des remparts (observation en infra 11813).</p>		
<p>11813 M. Gilles TAVERSON Maire</p>	<p>Demande de reclassement au Petit Maine, passage de la zone 1AUB en A et UB (voir document joint) Réorganisation de cette zone prévue. Un espace public en terrasse à cet endroit aurait toute sa place. Voir toutefois remarque 11812 (M. BACH)</p>		
<p>CDC Vélines</p>			
<p>1194 SCEA CARLES PASCAL</p>	<p>Souhaite que la parcelle cadastrée, section AC, n° 18, enclavée entre deux parcelles cadastrées, section AC, n° 20 et 288, soit classée en zone A et donc en zone non constructible. Cette parcelle a fait l'objet d'une demande de maintien en zone constructible (observation 1171 Paul DESCOINS Cf. en supra, pour laquelle il est noté : «AC 18 : secteur isolé dans environnement agricole »).</p>		
<p>11910 Collectif ASAilleurs</p>	<p>Commune de St Géraud de Corps Leurs requêtes portent sur un partage d'expérience en vue d'amender le PLUi dans le cadre d'une construction neuve ou dans celui d'un changement d'affectation. * Ils proposent les amendements aux règlements pour les zones Ua, Ub, Uc,1AU : "- ARTICLE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES - Les constructions à usage industriel, les installations classées et les constructions artisanales ne respectant pas les conditions..... - ARTICLE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES - Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les installations classées soumises à déclaration et les installations artisanales connexes à la vie urbaine non nuisantes au regard du bruit, des odeurs, des risques et du trafic induit, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone..... " * (voir courrier et pièces jointes) La notion de nuisances en zone urbaine est abordée dans le règlement (article 2) comme suivant : « Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'usager ». La notion de compatibilité avec le caractère général de la zone (en zones UA, UB et UC, il s'agit de quartiers à dominante d'habitations) permet de refuser un PC si on constate que l'activité prévue peut engendrer des nuisances. Néanmoins, ce volet peut être complété si la communauté de communes le souhaite. Pour l'activité existante qui engendre des nuisances pour les riverains dans le centre de Saint-Géraud-de-Corps, elle sera prochainement transférée dans la zone d'activité de Saint-Rémy sur Lidoire (1AUy).</p>		
<p>11911 M. et Mme Christophe COIGNARD</p>	<p>St Géraud de Corps Souhaitent la modification de zonage partielle de leur parcelle cadastrée section AO, n° 302 conformément au plan annexé. - Ils soutiennent, dans un souci d'équité, la rectification de zonage de Monsieur et Madame KEIREL. Ils partagent les amendements du règlement du PLUi demandés par le Collectif ASAilleurs et ils font des remarques sur les zones U, sur le classement des hameaux en zone UC et le classement des zones 1AU. (Voir courrier et plan joints). Si cette partie de la parcelle est en effet humide et qu'une haie doit y être plantée pas d'objection. Voir avec le propriétaire. Possibilité de créer un EBC pour préserver la future haie. Pour le reste idem ci-dessus</p>		
<p>11912 M. Michel FEYNIÉ</p>	<p>St Géraud Fait part des nuisances causées par l'entreprise implantée dans le bourg de SAINT GERAUD DE CORPS et il fait écho aux propositions d'amendement du Collectif ASAilleurs (voir courrier joint). Idem à 11910</p>		

<p>11913 M. et Mme » Stéphane KEIREL</p>	<p>St Géraud Font part des nuisances causées par l'entreprise implantée dans le bourg de SAINT GERAUD DE CORPS et ils font également écho aux propositions d'amendement du Collectif ASAilleurs. - demandent, dans un souci d'équité, pour l'ensemble des propriétaires concernés, que la totalité des parcelles soit impactée par la réduction de surface constructible comme indiqué sur l'extrait de plan de zonage. Nous précisons que le petit bâtiment situé sur la parcelle, section AO, n° 118, qui apparaît fermé n'est en fait qu'un abri ouvert qui ne peut pas être pérennisé en construction bâtie (voir courrier et plan joints).</p>	 <p>La limite de la zone UC du PLUi se situe dans l'enveloppe de l'actuelle Zone U de la carte communale, elle a été diminuée au vu de l'activité agricole à l'arrière. La requête fait échos aux demandes sur l'activité source de nuisances et à son propriétaire. Idem à 11910</p>
<p>11914 M. Vincent BECHÉAU et Mme Marie- Laure BOURGEOIS</p>	<p>St Géraud - font part des nuisances causées par l'entreprise implantée dans le bourg de SAINT GERAUD DE CORPS et ils demandent que les propositions d'amendement du Collectif ASAilleurs soient ajoutées au règlement. - demandent que l'abri ouvert situé sur la parcelle, section AO, n° 118, qui apparaît fermé sur le plan soit effacé du plan de zonage. - souhaitent la mise en place d'une ou de plusieurs boucles de PDIPR sur les communes de Saint Rémy sur Lidoire et de Saint Géraud de Corps (seules communes de la CDC non concernées), avec des chemins de liaison entre elles et les autres communes. - demandent que les petites constructions munies d'une étoile bleue situées sur les parcelles n°90, n°102, et n°147 (à l'est) ainsi que n°148 (au sud-ouest) qui sont des bâtis non remarquables n'aient pas ce statut sur le plan de zonage leur permettant un changement de destination. (Voir courrier joint) COMMUNE DE SAINT REMY SUR LIDOIRE - demandent que la parcelle cadastrée, section BR, n° 81, d'une contenance totale de 21ha 09a 33 centiares soit ou reste classée en zone N, en vertu de l'équité générale ainsi que pour le respect des intentions et des aspects environnementaux préconisés dans le PLUi (voir courrier joint).</p>	 <ol style="list-style-type: none"> 1) idem 11910 2) C'est le cadastre (données nationales) qui délimite les bâtiments. 3) Le PLUi n'a pas vocation à créer des boucles de PDIPR (il pourra néanmoins, si besoin, mettre en place des emplacements réservés une fois les itinéraires tracés). 4) Pour les bâtis pouvant changer de destination, la notion de « remarquable » n'est pas une condition. Les critères sont les suivants : présence des réseaux, structure du bâti solide (pas de cabane ou entrepôt en tôle par exemple), pas de création de conflit d'usage avec agriculture, ... 5) La quasi-totalité de la parcelle BR 81 est classée en Nt, classement qui respecte très strictement l'environnement en ne permettant pas de construction nouvelle ni aménagement permanent.
<p>Total : 33</p>		

❖ **Observations relatives à l'effet de SCoT du PLUi :**

- Avis des PPA : les réserves ou avis défavorables émis sont de la même nature que ceux relatifs au PLUi proprement dit. Il est notamment réitéré
 - La **densification** : en règle générale le taux de développement démographique retenu (0,9%) apparaît surestimé. Selon le Pôle Territorial du Grand Libournais, il n'est pas en cohérence avec son propre SCoT. L'objectif de réduction de la consommation foncière apparaît également très inférieur à celui imposé à ses communes. La DDT 24 juge également cette réduction insuffisante au regard de l'autre SCoT voisin du Bergeracois (50 %). L'objectif de densité de 1.600/1.700 m² par logement est analysé également comme nettement inférieur à ceux des

SCoT voisins (1.250 m² pour le Bergeracois, ≤ 700 m² pour le Libournais) par l'Autorité Environnementale, ainsi que par la Chambre d'Agriculture.

- Une prise en compte insuffisante des **temps de déplacement** ;
- **Habitat** : l'ouverture à l'urbanisation de 1.465 logements apparaît supérieure aux besoins (1.337) ce qui induit une consommation d'une vingtaine d'ha supplémentaires selon la DDT ;
- **Commerce** : le fait de favoriser les commerces de proximité dans les petits bourgs et de proposer une offre d'achats quotidiens (points de vente limités ou superettes), incluant la gestion du stationnement, conduira, indéniablement, à fixer un habitat rural tout en diminuant de façon significative, les déplacements domestiques.

- Observations du public : Le public ne s'est pas exprimé sur l'effet de SCoT du PLUi.

❖ **Observations relatives à l'abrogation des cartes communales** : seules deux observations ont émis une opposition à l'abrogation des cartes communales :

- A Saint Martin de Gurson : n° 11214 (M. Didier TOLLER) qui dit « *s'opposer au PLUi* » ;
- A Saint Médard de Gurson : n° 1132 (M. Jean ROCHE) qui demande « *le maintien de la carte communale* ».

Ces oppositions n'apparaissent nullement motivées. Les cartes communales de ces communes, ainsi que celles des autres communes de la CDCMMG qui en sont dotées ne répondent plus aux exigences urbanistiques contenues dans les prescriptions énoncées au Grenelle II (loi ENE du 12 juillet 2010). A ce titre elles ne peuvent demeurer dans leurs formes actuelles. Ces communes doivent donc intégrer l'actuel projet de PLUi, compte tenu de la compétence d'urbanisme dévolue à la CDCMMG, à laquelle elles adhèrent.

Il est à noter que le PLUi ne pourra entrer en vigueur que si les cartes communales ne le sont plus (Cf. avis du Conseil d'État du 28 novembre 2007). Or, lorsque l'abrogation de cartes communales s'accompagne de l'élaboration d'un PLUi, la mise en œuvre du principe du parallélisme des formes n'est pas requis (principe par lequel l'abrogation doit faire l'objet d'une double approbation, par décision du Conseil Communautaire et par arrêté préfectoral). L'enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLUi suffit. La délibération du Conseil Communautaire emportera à la fois approbation du PLUi et abrogation des cartes communales, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet.

Le projet de PLUi, portant les effets d'un SCoT, arrêté par le Conseil Communautaire de la CDCMMG le 29 mai 2017, a été transmis à l'ensemble des PPA, suivant un courrier de son Président, en date du 15 juin 2017, pour consultation. L'abrogation des cartes communales en vigueur, pour intrinsèque qu'elle puisse être considérée, n'y est pas relatée. De ce fait, dans leurs réponses respectives, les PPA n'ont pas intégré d'éléments d'appréciation relatifs aux possibles effets urbanistiques de ces abrogations. Ceux-ci se traduisent par certaines observations du public, s'appuyant sur des droits à construire affichés dans certaines des cartes communales en vigueur actuellement, pour demander leur prise en compte dans le nouveau document d'urbanisme. Cet argument ne peut être considéré que s'il s'inscrit dans les objectifs du PADD et des OAP, d'une part, et également s'il ne présente aucun impact négatif sur l'environnement : pas d'obstacle à un corridor écologique, ou une trame verte ; pas d'effet sur une zone naturelle, agricole, de vignoble en AOC notamment. Le défaut de maintien dans une des diverses zones constructibles de ces cartes communales ne sauraient être un obstacle à leurs abrogations.

❖ **Observations relatives aux PDA des monuments historiques :**

Selon les termes de l'article R 621-93 du Code du Patrimoine, j'ai pris contact avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la Dordogne, ainsi qu'avec le vice-président de la CDCMMG, afin d'identifier les propriétaires ou affectataires domaniaux pour pouvoir les consulter, comme suit :

Monuments concernés	Nature de la protection du monument	Propriétaire ou affectataire Domanial	Résultat de la consultation
Commune de Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières			
Église St Jean de Bonneville	Inscrites par arrêté du 12 décembre 1986	Commune	Maire : avis favorable au PDA proposé
Communes de Carsac de Gurson / St Martin de Gurson			
Ruines du château de Gurson	Inscrites par arrêté du 06 décembre 1948	Marielle et Luc BOUDYO	Avis favorable au PDA proposé
Église St Pierre à Carsac	Classée par arrêté du 05 juin 1940	Commune	Maire : avis favorable au PDA proposé
Église St Martin à St Martin	Classée par arrêté du 11/12/1912	Commune	Maire : avis favorable au PDA proposé
Commune de Lamothe-Montravel			
Ancien château des archevêques de Bordeaux	Inscrit par arrêté du 27 septembre 1948	Commune	Maire : avis favorable au PDA proposé
Commune de Montcaret			
Villa Gallo-Romaine	Classée par arrêté des 5 mars 1926 et 2 juillet 1935	État DRAC	État = DRAC : Avis favorable
Église St Pierre-es-Liens	Classée par arrêté du 18 mars 1913	Commune	Maire : avis favorable au PDA proposé
Commune de Montpeyroux			
Église de St Pierre-es-Liens	Classée par arrêté du 26 septembre 1908	Commune	Maire : avis favorable au PDA proposé
Château de Matecoulon	Classement arrêté du 12 mai 1972 et inscription arrêté du 25 juillet 2003 et 26 novembre 2008	Mme GAGNEPAIN	Avis favorable : souhaite une protection paysagère afin de conserver l'harmonie d'un paysage très ouvert.
Commune de Saint-Méard-de-Gurçon			
Église Saint Méard	Inscrite par arrêté du 25 février 1974	Commune	Maire : avis favorable au PDA proposé
Commune de Saint-Seurin-de-Prats			
Château de Prats	Inscrit par arrêté du 30 octobre 1963	M. EDWARD Peter	M. EDWARD n'est pas joignable et ne sera présent en France qu'au mois d'avril. M. GREEN, gardien, dispose d'un pouvoir pour solliciter la conservation du périmètre Sud en l'état (500 mètres) en vue de face du château.
Vélines			
Église St Martin	Inscrite par arrêté du 1 ^{er} février 1988	Commune	Maire : accord sur PDA proposé
Château de la Raye	Partiellement inscrit par arrêté du 10 avril 1974	M. THIENPONT	Avis favorable : souhaiterait conserver le périmètre actuel de 500 mètres autour de ce château, arguant l'avoir acquis dans ces conditions au mois de juin 2017
Commune de Villefranche de Lonchat			
Église Notre Dame	Inscrite par arrêté du 6 décembre 1948	Commune	Avis favorable du Maire au PDA proposé
Mairie actuelle (maison)	Inscrite par arrêté du 10 juin 2002	Commune	Avis favorable du Maire au PDA proposé

- 2 observations ont été enregistrées par le commissaire enquêteur durant le temps de l'enquête publique.

Communes	N° de l'observation	Nom du demandeur	Nature de l'observation	Avis
Lamothe-Montravel	143	Simone SALVARELLI	Manque des lavoirs, église, temple, commémoration de la bataille de Castillon. Rectifier Vierge (monument religieux)	Des éléments de patrimoine peuvent être ajoutés
St Seurin de Prats	1151	Andrée LAMBERT	Souhaite la conservation des zones de protection situées en Gironde dans le périmètre	Il s'agit de la conservation du périmètre actuelle de 500 m sur la rive gauche de la Dordogne situé en Gironde.
Total	2			

- Commune de Lamothe-Montravel (n° 143) : précise que l'inventaire des lavoirs, est incomplet, mais ne précise pas les coordonnées des lavoirs absents, ni ceux d'églises ou temple. Pour ce qui concerne le monument de commémoration de la bataille de Castillon, il appartiendra au service compétent d'apprécier l'opportunité de son classement.

L'ex-voto constitué par la Vierge à l'issue de l'épidémie de peste en fin du XIX° siècle, peut être considéré comme ayant une valeur historique, eu égard à la référence à laquelle il s'adresse, et donc, à ce titre, être conservé comme tel.

- Commune de St Seurin de Prats (n° 1151) :

il appartiendra aux services de l'UDAP 24 de considérer cette proposition, en liaison avec la revendication du propriétaire du château de Prats (Cf. infra) et les services territoriaux compétents.

J'ai consulté les maires des communes qui sont propriétaires de certains de ces monuments historiques, en règle générale les Églises, qui ont pris connaissance des propositions de délimitation des périmètres de protection aux abords de ces édifices. Le résultat de cette consultation figure dans le tableau en supra, les maires concernés ayant unanimement exprimé un avis favorable aux PDA proposés.

Pour ce qui concerne la villa Gallo-Romaine de Montcaret (classée par arrêté du 05 mars 1926, et le cimetière du Haut Moyen-Âge, classé par arrêté du 02 juillet 1935, et selon les informations recueillies auprès de l'UDAP 24, il a été déterminé que l'État en était le propriétaire (affectataire domanial le Centre de Monuments Nationaux). Afin de satisfaire aux prescriptions réglementaires, j'ai pris contact, téléphoniquement, avec la DRAC¹² Nouvelle Aquitaine à Bordeaux. Pour permettre à ce service d'apporter une réponse éclairée à ma consultation, j'ai adressé une copie numérisée de la partie du dossier concernant ce monument historique.

Pour les **monuments historiques relevant de la propriété privée**, j'ai dû, préalablement, identifier et localiser leurs propriétaires afin de pouvoir les consulter. Pour deux d'entre eux, résidant hors de France, le contact s'est avéré difficile, m'obligeant à des recherches avec la collaboration de l'UDAP d'une part, et des élus locaux d'autre part. Le résultat des consultations effectuées peut-être synthétisé ainsi :

¹² Direction Régionale des Affaires Culturelles

- Le propriétaire du **château de la Raye, à Vélines**, M. THIENPONT, résident en Belgique, et ne pouvant être présent actuellement en France, contacté téléphoniquement m'a fait part de sa volonté de conserver le périmètre actuel de 500 mètres autour de ce château, arguant l'avoir acquis dans ces conditions au mois de juin 2017. M. le Maire de Vélines ne s'opposerait pas à ce que ce périmètre soit élargi vers l'arrière du château, en raison de la présence d'un vignoble classé.

Ce PDA pourrait, le cas échéant, être reconsidéré en englobant le vignoble arrière.



Vue du paysage arrière du château



Vue du paysage depuis l'entrée du château



Vue du bourg de Vélines depuis l'entrée du Château

- Les (nus)-propriétaires des **ruines de Carsac de Gurson** : M. et Mme Luc et Marielle BOUDYO, demeurant au pied des ruines, ont étudié la proposition de Périmètre Délimité aux Abords pour les 3 monuments (ruines du château de Gurson ; Église St Pierre à Carsac de Gurson et Église Saint Martin à Saint Martin de Gurson) périmètre remodelé d'un seul tenant, et élargi au-delà de l'ancien périmètre circulaire de 500 mètres, en ce qui concerne les ruines du château de Gurson. Compte tenu de la situation haute, sur un promontoire abrupte dominant une plaine cultivée, ce monument est perceptible, dans un tel paysage ouvert, depuis une longue distance. Les propriétaires ont donné leur accord à cet élargissement.

Celui-ci apparaît judicieux compte tenu de la covisibilité et de la perceptibilité lointaine de ce monument.



Vue lointaine



Vue du pied des ruines



Perception du hameau depuis la route de Montpeyroux

- La propriétaire du **château de Matecoulon à Montpeyroux** : Mme GAGNEPAIN réside dans son château, au centre du bourg de Montpeyroux. Je lui ai donné connaissance de la proposition d'extension du Périmètre Délimité aux Abords de son château et de l'Église adjacente, afin de protéger les perspectives paysagères lointaines qu'offrent ces monuments, dans les perspectives Sud et Ouest formées de l'ensemble ainsi constitué et qui englobe également son parc, ainsi que l'Église St Pierre. Mme GAGNEPAIN a mis l'accent sur sa volonté de protection paysagère des constructions futures qui seraient en covisibilité, afin de conserver l'harmonie que révèle un paysage très ouvert (de l'Est à l'Ouest). M. le Maire de Montpeyroux partage l'avis de cette administrée.

Le périmètre proposé, élargi dans ses limites Sud et Ouest, s'appuie sur des massifs forestiers, ce qui est de nature à protéger les perspectives paysagères lointaines dans ces azimuts. La perspective Est, plus fermée, et demeurant dans le rayon initial, ne nécessite pas d'extension de celui-ci. Vers le Nord l'intégration, au-delà du périmètre de 500 mètres du hameau de « Bos Vieux » est pertinente car située en entrée de bourg.



Perception du château depuis le Sud



Façade Sud du Château



Paysage ouvert de la façade Sud

- ✚ Le propriétaire du **château de Prats à Saint Seurin de Prats** : ce château est une propriété privée appartenant à un ressortissant britannique, absent du territoire pendant la présente enquête. J'ai rencontré son gardien, M. GREEN ayant pouvoir de s'exprimer pour le compte de son employeur. Celui-ci a exprimé le souhait que le périmètre Sud, en face avant du château demeure dans sa situation ancienne (rayon de 500 mètres), s'agissant d'un paysage ouvert sur un coteau boisé, en rive opposée de la rivière « Dordogne ».

Celle-ci est située en Gironde. De ce fait, cette partie de périmètre ne concerne pas le territoire de la CDCMMG. En liaison avec l'UDAP, et l'observation formulée par Mme LAMBERT, une solution pourrait être envisagée avec les services girondins compétents.



Paysage ouvert en face Sud du château



Façade du château



Vue arrière du château avec un « Maclura pommifère »

En règle générale il n'a pas été relevé d'opposition au projet de délimitation des périmètres de protection proposés dans le dossier de présentation à l'enquête publique. Les élargissements ou rétrécissements des anciens périmètres, ou leur fusion en un seul périmètre pour la protection de plusieurs monuments rapprochés apparaissent pertinents et logiques d'un point de vue de la prise en compte des perspectives paysagères inhérentes à la topographie des lieux. Seules deux remarques de propriétaires privés paraissent pouvoir être accueillies favorablement.

Le Commissaire Enquêteur
Christian JOUSSAIN

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS du Commissaire-Enquêteur

La présente enquête publique avait pour objet de présenter au public, en vue de recueillir ses observations, dans le cadre d'une enquête unique, le projet de

- ✚ Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) portant les effets d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sur le territoire de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson ;
- ✚ D'abrogation des cartes communales des communes de : Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières, Carsac de Gurson, Fougueyrolles, Minzac, Montazeau, Montpeyroux, Nastringues, St Géraud de Corps, St Martin de Gurson, St Méard de Gurçon, St Rémy sur Lidoire, Villefranche de Lonchat ;
- ✚ De délimitation des périmètres des abords (PDA) des monuments historiques du territoire.

I. Modalités de l'enquête publique unique :

Cette enquête publique unique s'est déroulée du 02 novembre 2017 au 15 décembre 2017 inclus, compte tenu d'une prolongation allant du 03 au 15 décembre 2017 selon les modalités de l'arrêté de M. le Président de la CDCMMG, en date du 17 octobre 2017, qui l'a prescrite. Elle a été conduite par le Commissaire Enquêteur Jacques RODRIGUEZ, désigné par l'ordonnance n° E17000146/33 de M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, en date du 12 septembre 2017.

Le 09 janvier 2018, M. RODRIGUEZ faisait connaître au Tribunal Administratif qu'il était empêché. J'ai alors été désigné pour terminer cette enquête publique par ordonnance n° E17000146/33 (Bis) de M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, en date du 10 janvier 2018.

Information du public

- ✚ **Publicité légale** initiée par l'autorité organisatrice (CDCMMG) qui s'est traduite par :
 - la publication de deux avis en rubrique « annonces légales » des journaux « Sud-Ouest » et « La Dordogne Libre » en dates des 17 octobre 2017 pour 1° avis et 07 novembre 2017 pour 2° avis ;
 - la publication de l'arrêté complémentaire, suite à la prolongation de l'enquête, dans les mêmes parutions les 17 novembre et 07 décembre 2017 ;
 - Compte tenu de l'obligation réglementaire d'information du public suite au remplacement du commissaire-enquêteur empêché, la CDCMMG a initié une publicité légale de l'arrêté complémentaire d'information du public, dans les mêmes journaux, le 25 janvier 2018 ;
 - l'affichage de 3 avis d'enquête publique réglementaires (arrêté initial et 2 complémentaires) au siège de la CDCMMG, ainsi que dans les 18 mairies du territoire, informant le public ;
 - l'affichage des modalités sur le site Internet de la CDCMMG.

Publicité complémentaire :

- par la publication d'avis complémentaires dans 2 autres journaux : « Réussir le Périgord » le 20 octobre 2017 et « L'Écho Dordogne » le 17 octobre 2017.

Le public a donc eu connaissance des modalités de l'enquête : dates, durée, lieux et horaires des permanences, lieu de mise à disposition des registres d'enquête, ainsi que l'adresse électronique disponible sur le site de la CDCMMG, et de l'ensemble des modalités complémentaires. Ca faisant, il y a lieu de considérer que le public a parfaitement été informé de l'ensemble des caractéristiques de ce projet et des modalités particulières de l'enquête publique. Son importante participation à celle-ci a démontré l'intérêt qu'il y portait.

II. Déroulement de l'enquête publique unique :

Un dossier de présentation du projet, règlementairement constitué, a été tenu à la disposition du public, au siège de la CDCMMG ainsi que dans les 18 mairies du territoire, dès avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute la durée de celle-ci, et de sa prolongation, ainsi que sur le site de la CDCMMG.

Vingt registres d'enquête ont été tenus à la disposition du public :

- A Villefranche de Lonchat et à Vélines, aux lieux de siège de la CDCMMG ;
- Dans chacune des 18 mairies du territoire ;
- Par ailleurs, le public pouvait également adresser ses observations par voie électronique à l'adresse électronique : montaigne-montravel-gurson@orange.fr

Les personnes désireuses de prendre connaissance du dossier d'enquête et/ou de déposer des observations ont pu avoir accès aux documents, sans restriction.

Les permanences :

Conformément aux prescriptions de l'arrêté d'organisation de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a tenu 39 permanences, dans les différentes mairies et siège de la CDCMMG.

Au cours de celles-ci il a enregistré 262 observations écrites, 131 documents écrits annexés aux différents registres et 74 observations orales, relatives aux différents projets.

Le public a donc largement et activement participé à cette enquête, notamment en se rendant massivement aux nombreuses permanences (39) du commissaire enquêteur, et ce dans toutes les communes du territoire, et en déposant des observations circonstanciées, souvent illustrées par la fourniture de courriers ou courriels explicatifs, documents ou plans.

Visite des lieux

J'ai personnellement procédé, à 5 visites des lieux qui m'ont permis de prendre la mesure visuelle des observations qu'elles concernaient, et de constater que les rédacteurs de ces observations, regrettaient de n'avoir pas été informés des phases de la concertation préalable.

CONCLUSIONS

Sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) portant les effets d'un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) sur le territoire de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson.

A. Contexte dans lequel s'inscrit le projet

La CDCMMG a souhaité bénéficier des dispositions de la loi « ENE », qui lui permettent d'élaborer un PLUi ayant les effets d'un SCoT. Elle a bénéficié d'un arrêté préfectoral en ce sens (17/12/2013) pour accord. Cet accord est antérieur à la promulgation de la loi du 27 janvier 2017, qui a abrogé cette possibilité offerte antérieurement par l'article L 144-2 du Code de l'Urbanisme. A ce titre ce projet doit répondre aux prescriptions des articles L 122-1-2 (**densification**) ; 122-1-3 (**prise en compte des temps de déplacement**); 122-1-5 (**objectifs chiffrés de consommation d'espace**) ; 122-1-7 (**habitat**) ; 122-1-9 (**commerce**) du Code de l'Urbanisme.

B. Analyse technique du projet de PLUi portant les effets d'un SCoT sur le territoire de la CDCMMG

1. Le projet de PLUi :

Les PLU des communes qui en sont dotées sont anciens (seule la commune de Saint-Antoine-de-Breuilh dispose d'un PLU récent approuvé en 2015). Les cartes communales sont également assez anciennes. Leur abrogation a donc été décidée afin de pouvoir intégrer, dans un document d'urbanisme nouveau, les récentes dispositions issues des lois « Grenelle » et « ALUR ». Celles-ci ont fortement renforcé les exigences en matière de protection des espaces naturels et agricoles, de réduction de la consommation foncière, ce qui pourra permettre une plus grande adéquation de leur document avec la réalité du territoire.

Le travail de « Grenellisation » du futur document d'urbanisme constitue bien la base réglementaire principale à mettre en œuvre dans le cadre du territoire, puisqu'à l'issue de sa réflexion, la CDCMMG présente un projet basé, notamment, sur :

- ✚ la lutte contre l'étalement urbain ;
- ✚ la préservation de la biodiversité ;
- ✚ le rapprochement entre densité urbaine et niveau de desserte par les transports collectifs ;
- ✚ la protection des espaces ruraux et forestiers ;
- ✚ la valorisation de ses ressources agricoles et forestières ;
- ✚ la protection des unités agricoles (terres labourables, vignobles en AOC) ;
- ✚ la volonté d'éviter le fractionnement, le mitage et le grignotage du massif forestier ;
- ✚ la volonté de préserver la valeur paysagère et d'améliorer sa lecture, notamment depuis la RD 936 ;
- ✚ la préservation et la mise en valeur de son patrimoine.

Pour cela elle s'appuie sur un Plan d'Aménagement et de Développement Durable qui fixe et détaille, outre l'ensemble de ces principes, des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain, et les Orientations d'Aménagement et de

Programmation, qui déclinent, pour des ensembles urbains et des zones à urbaniser, les principes d'aménagement à suivre.

Ces deux documents ont fait l'objet, en amont de l'enquête publique, d'une **analyse critique de la part des services de l'État**, lesquels ont émis des avis, parfois favorables, mais souvent défavorables ou assortis de nombreuses réserves, relativement au projet de PLUi en tant que tel, ou à effet de SCoT et qu'il conviendra d'intégrer au dossier, selon les conclusions de « l'examen de l'avis des PPA ». Ces observations critiques portent notamment :

- sur la protection des unités agricoles : l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) a déploré quelques mitages linéaires dans l'espace agricole qui le conduise à suggérer de « *reconsidérer une gestion plus économe de l'espace en évitant le mitage* » ; la CDPENAF estime que plusieurs délimitations de zones constructibles impactent des espaces agricoles ; plus généralement la DDT évoque l'ouverture de STECAL peu justifiée ou impactant des espaces agricoles ;
- sur l'étalement urbain : le PADD se limite à affirmer dans son introduction « *qu'il fixe des objectifs de lutte contre l'étalement urbain* ». Le dossier de présentation détermine une réduction des surfaces constructibles de 389 ha en estimant que celle-ci traduit une volonté de contrôler l'étalement urbain, dans l'intérêt, également, d'une amélioration de la sécurité liée aux transports ;
- sur le paysage : le PADD énumère une série de mesures destinées à la préservation du paysage et du cadre de vie, en portant une attention particulière à la valorisation du patrimoine et des itinéraires de découvertes, notamment, par la préservation de coupures d'urbanisation sur la RD 936 et des points de vue à partir des coteaux ;
- sur les continuités écologiques : l'Autorité Environnementale considère que l'étude des continuités écologiques est insuffisante et recommande une analyse des trames verte et bleue ;
- sur la lutte contre le changement climatique : la DREAL Nouvelle-Aquitaine relève que le PADD ne l'évoque pas explicitement, et que la promotion des énergies renouvelables n'est pas présentée ; la DDT relève également cette absence de prise en compte du changement climatique ;
- les zones 1AU concernent 14 communes, pour lesquelles les projets devront prendre en compte divers facteurs : une implantation en continuité d'une partie urbanisée, avec analyse de la qualité paysagère (perception proche et lointaine), des possibilités d'adaptation au sol, les moyens de desserte (création d'espace public), le respect des objectifs de densité pour le parcellaire, la gestion des eaux usées et pluviales. Il est noté qu'une zone n'a pas fait l'objet d'OAP, le projet de lotissement de « Las Mouthas » à Montazeau, la zone étant déjà divisée en lots, les réseaux et voies raccordés, mais ne supporte aucune construction en raison d'un abandon temporaire du projet de vente.

Ces avis sont également à mettre en perspective avec **les nombreuses observations du public**. Celui-ci a déposé 262 observations écrites, pour certaines appuyées de la production de 131 documents annexés aux divers registres d'enquête, nonobstant 74 observations orales. Ce sont donc 336 personnes, sur une population de 11.852 habitants, qui se sont mobilisées au cours de cette enquête. Cette forte mobilisation démontre, d'une part, que le public a été bien informé des modalités de l'enquête publique. Par ailleurs, et eu égard à la composition moyenne des ménages

(2,34 habitants/ménage sur le territoire) ce sont environ 7 % de ceux-ci qui ont émis une ou plusieurs observations.

Cette proportion apparaît importante, compte tenu du bilan de la concertation justifié dans le dossier de présentation au public, mais critiquée par plusieurs rédacteurs d'observations.

Celui-ci présente la plupart de ces observations sous un angle personnel, en sollicitant des droits à construire nouveaux (pour 94 observations), le maintien de ceux existants dans les documents d'urbanisme actuels (23), l'ouverture de STECAL ou zones N ou A spécifiques (20) ou le changement d'affectation de bâtiments (20), soit 157 observations à caractère individuel. Pour les autres (49), elles sont d'ordre général, et concernent la protection du patrimoine (2), le positionnement d'emplacements réservés (7), de zones à urbaniser (7) ou relatives à des objets divers (33) parmi lesquels il a été noté la présentation d'une pétition ayant recueillie 17 signatures. Enfin, certains maires de communes composant le territoire ont déposé des requêtes, appuyées parfois de délibérations unanimes de leurs Conseils Municipaux, afin d'obtenir des modifications du projet.

De l'étude individualisée de ces observations, ainsi classées selon ces thèmes, il se dégage que la CDCMMG pourra donner une suite favorable à un certain nombre. Ainsi, et dans le respect, tant des prescriptions règlementaires, que des objectifs affichés dans le PADD ou les OAP, et également avec la prise en compte des avis des PPA, de telles modifications du projet pourraient avoir des effets significatifs sur les superficies des différentes zones urbaines, au détriment des zones agricoles ou naturelles. Une minoration de la densification et de la consommation d'espace serait alors génératrice d'une modification substantielle du projet, remettant en cause son économie générale, non envisageable à ce stade, sauf à le réviser dans le cadre d'une procédure d'enquête complémentaire (possibilité offerte par le décret du 29 décembre 2011 en ce qu'il « *améliore la prise en considération des observations du public*, notamment).

2. L'effet de SCoT du PLUi :

L'analyse des prescriptions règlementaires permettant d'impulser un effet de SCoT au PLUi a également soulevé un certain nombre d'observations de la part des PPA, qui ont fait l'objet d'un examen par la CDCMMG avant la mise à l'enquête publique. Celle-ci énonce qu'elle prendra en compte certaines de ces observations, qui sont listées dans le document « Examen de l'avis des PPA » qui a été soumis au public durant l'enquête. Cependant il apparaît que subsistent certaines divergences d'appréciation importantes sur nombre de ces prescriptions relatives à :

○ **La densification :**

- La prévision de **développement démographique** de 0,9 % apparaît surestimée pour la Chambre d'Agriculture ; pour le Pôle Territorial du Grand Libournais, il n'est pas en cohérence avec celui de son SCoT ; la DDT recommande de moduler ce taux ; la CDPENAF alerte sur le taux élevé d'évolution de la population envisagé ;
- L'objectif de **réduction de la consommation foncière** de 25 % est dénoncé comme étant « très en deçà des obligations imposées par le SCoT du Grand Libournais à ses communes », et de ce fait émet un avis défavorable. Pour la DDT cette réduction est jugée insuffisante au regard des efforts consentis par les territoires voisins (50 % de réduction pour le SCoT du Bergeracois) ;

- L'objectif de **densité** de 1.600 / 1.700 m² par logement : l'Autorité Environnementale note qu'il est nettement inférieur à ceux des territoires voisins de Bergerac (1.250 m²) et du Libournais (< 700 m² de densité moyenne et 1.000 m² en zone rurale) ; la Chambre d'Agriculture incite à augmenter la densité par zone afin de limiter la consommation foncière (réserve à ce sujet) ; la CDPENAF émet des réserves sur le dimensionnement trop élevé des surfaces constructibles.

Il est à craindre que les différences constatées à ces différents niveaux, entre les deux SCoT voisins, Bergeracois à l'Est et Libournais à l'Ouest soient de nature à entraîner, mécaniquement, un effet d'aspirateur pour de nouvelles populations vers le territoire restreint de la CDCMMG, au détriment de ces autres territoires, beaucoup plus vastes. Le trait d'union entre ces deux SCoT installés de part et d'autre n'afficherait pas, alors, la cohérence recherchée par les initiateurs du PLUi.

- Prise en compte des **temps de déplacements** : la DDT considère une absence d'analyse sur cette thématique ; le PADD n'évoque que la part des déplacements professionnels en voiture des résidents pour 94 %, comparables aux 95 % des travailleurs venant d'un autre territoire. Sur l'ensemble des déplacements vers le lieu d'emploi, 60% d'entre eux se font hors de la zone pour une distance moyenne de 40,3 kms et un temps de déplacement de 32 mn. La part de déplacement des résidents extérieurs se fait, également, à 95% en voiture, la distance moyenne est alors de 28 kms et un temps de déplacement d'environ 24 mn ;

Ces seuls éléments n'apparaissent pas satisfaire pleinement aux exigences de la loi ALUR. Des éléments complémentaires au PADD seraient de nature à conforter celles-ci.

- **L'habitat** : Le projet apparaît compatible avec les documents de rang supérieur (SDAGE, SAGE,). L'ouverture à l'urbanisation de 1.465 logements apparaît supérieure aux besoins (1.337) d'où une consommation d'une vingtaine d'ha supplémentaires, pour la DDT qui émet de ce fait un avis réservé ; la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites a émis un avis favorable pour 20 zones AU ; 16 en zones urbanisables Elle a émis 16 avis défavorables (1 en 1 AUC, 15 en U) ;
- **Commerce** : le fait de favoriser les commerces de proximité dans les petits bourgs et de proposer une offre d'achats quotidiens (points de vente limités ou superettes), incluant la gestion du stationnement, conduira, indéniablement et positivement, à fixer un habitat rural tout en diminuant de façon significative, les déplacements domestiques.

Ce projet présente :

❖ **Des faiblesses :**

✓ **Inhérentes au projet de PLUi :**

- Relatives à **l'importance des observations du public** : sur les 262 observations écrites enregistrées, la majorité (157) réclament des ouvertures ou des maintiens de droits à construire, ce qui induit, de la part de la CDCMMG, la satisfaction potentielle de celles répondant aux critères règlementaires d'éligibilité à ces zones, dans le respect de l'équité, des objectifs affichés (PADD, OAP), et la prise en compte de recommandations ou avis des PPA, impactant ainsi l'économie générale du projet ;

- Relatives à des **demandes de modifications** du projet émanant **de maires** de la CDC et de leurs Conseils Municipaux, afin d'obtenir des modifications substantielles du projet ;
- Relatives aux divers **avis des PPA** : reconsidérer une gestion plus économe de l'espace agricole en évitant le mitage (INAO) ; espaces agricoles impactés par des zones constructibles (CDPENAF) ; ouverture de STECAL peu justifiée ou impactant des espaces agricoles (DDT) ; étude insuffisante des continuités écologiques (Autorité Environnementale) ; changement climatique et promotion des énergies renouvelables non (ou insuffisamment) évoqués (DREAL Nouvelle-Aquitaine et DDT) ;
- Relatives à certaines spécificités du territoire, en particulier :
 - une **exposition aux risques** : le territoire est très exposé aux risques « inondation » (en partie Sud, protégée par un PPRI « Dordogne »). La partie nord, au risque feu de forêt ;
 - un **important morcellement des propriétés**, avec difficultés d'accès, de boisements parfois anciens, de terres agricoles propices au développement du risque d'incendie de forêt ;
 - un **développement diffus** d'un habitat pavillonnaire, **linéaire** en bordures de voies de circulation ;
 - un parc de **logements, de grande taille** en maisons individuelles en décalage avec une majorité de petits ménages, qui se développe plus vite que la population ;
 - la part des transports dans les **consommations énergétiques** est supérieure à celle du département en particulier du fait des poids lourds ;

✓ **Inhérentes à l'effet de SCoT :**

Relatives à l'analyse de l'économie générale du projet mises en perspective aux avis des PPA :

- une prévision de **développement démographique (0,9 %) surévaluée** ;
- un objectif de **réduction foncière (25 %) insuffisant** ;
- un objectif de **densité (1.600 à 1.700 m² par logement) très inférieur à celui des SCoT voisins** du Bergeracois et du Libournais ;
- l'ouverture à **l'urbanisation** de logements (1.465) **supérieure aux besoins**, malgré la prévision de remise sur le marché de 135 logements vacants ;
- les **temps de déplacements insuffisamment pris en compte**.

❖ **Des atouts :**

- ✓ **Un document d'urbanisme « Grenellisé »** qui prend en compte les particularités des différentes composantes du territoire, en lieu et place de documents d'urbanisme anciens ne répondant plus aux exigences réglementaires ;
- ✓ En matière **d'habitat** : Un parc de logements « anciens » à fort potentiel en matière de réhabilitation (prévision de remise sur le marché de 135 logements vacants) ; un marché de l'immobilier qui n'apparaît pas tendu et présente des coûts d'acquisition modérés au regard des moyennes régionales ; une offre en logements adaptés pour les personnes âgées (établissement d'hébergement, familles d'accueil) ;
- ✓ **Touristiques** : avec un important patrimoine, inséré dans des paysages variés composés d'un relief diversifié, plaines et coteaux avec des vues ouvertes et des points de vue ; un territoire drainé par un réseau de voies départementales et de routes secondaires dense, qui en permet une découverte plus intime ; un réseau étoffé de sentiers de randonnées et un projet de Vélo Route et Voie Verte de la Dordogne ;
- ✓ **Agricoles** : par une viticulture de qualité, étalée sur des AOC de renom, ainsi qu'une polyculture et poly élevage, vergers et autres cultures permanentes, qui concourent au maintien d'un espace agricole vivace ;
- ✓ **Économiques** : de par sa situation géographique sur un axe Est-Ouest reliant deux territoires structurés, et la proximité de l'autoroute A 89 au Nord ; la présence d'une importante filière bois-énergie et diverses activités artisanales, certes inégalement réparties sur le territoire ; le développement des commerces de proximité ;
- ✓ De **qualité de vie** : un territoire qui s'étend sur 26.091 ha, peuplé de 11.852 habitants disposant d'une bonne qualité de l'air et de l'eau, profonde et de surface ;
- ✓ **Environnementaux** : une absence d'incidence prévisible notable du projet de PLUi sur les habitats, les habitats d'espèces et espèces du site Natura 2000.

Considérant l'ensemble de ces conclusions, **je recommande** :

- **la prise en considération des observations du public** qui peuvent être réglementairement admises, dans le strict respect des objectifs définis au projet, et plus particulièrement celles relatives à l'étude ou au maintien de droits à construire ;
- **la tenue d'une réunion de concertation avec l'ensemble des services de l'État** pour l'analyse de projets particuliers de développement économique ou touristique, notamment sous forme de créations de STECAL, en soutien à la forme définitive du projet de PLUi à effet de SCoT.

Vu l'ensemble de ces motifs, et le bon déroulement de ma mission, j'émet un :

AVIS FAVORABLE

Au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) portant les effets d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sur le territoire de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson :

Sous réserve que les modifications apportées au projet initial, tel que présenté au public dans le cadre de la présente enquête publique unique, ne participent pas à une modification substantielle de son économie générale par :

- une minoration du taux de réduction foncière ;
- une diminution de la densité ;
- une ouverture à l'urbanisation supérieure aux besoins ;

afin de **garantir au projet de PLUi la cohérence nécessaire à l'effet de SCoT**, en liaison avec ceux des territoires voisins.

Fait à Saint Astier, le 26 février 2018
Le Commissaire-Enquêteur
Christian JOUSSAIN

CONCLUSIONS

Sur le projet d'abrogation des cartes communales en vigueur sur le territoire de la Communauté de Communes Montaigne, Montravel et Gurson.

Les communes de Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières, Carsac de Gurson, Fougueyrolles, Minzac, Montazeau, Montpeyroux, Nastringues, St Géraud de Corps, St Martin de Gurson, St Méard de Gurçon, St Rémy sur Lidoire, Villefranche de Lonchat sont actuellement dotées d'une carte communale. Celles-ci sont assez anciennes car elles ont été approuvées entre 2008 et 2010. Trois communes ont fait l'objet de révisions un peu plus récentes (Minzac, 2012 ; Saint-Méard-de-Gurson et Villefranche-de-Lonchat, 2013).

Leur abrogation a donc été présentée au public, dans le cadre de la présente enquête unique, afin que le projet de PLUi de la CDCMMG puisse entrer en vigueur.

Le public n'a manifesté aucune hostilité à ce projet d'abrogation. Seules 2 des 262 observations écrites, nullement motivées, ont été enregistrées au cours de l'enquête.

Les Personnes Publiques Associées n'ont également émis aucune observation particulière concernant ces abrogations.

Compte tenu, également, que les cartes communales des communes qui en sont dotées :

- ne répondent plus aux exigences urbanistiques contenues dans les prescriptions de la loi ENE du 12 juillet 2010 ;
- et que ces communes ne disposent plus de la compétence « urbanisme » dévolue à la CDCMMG à laquelle elles sont liées d'autre part ;

il apparaît qu'elles ne peuvent demeurer dans leurs formes actuelles.

En conséquence, j'émet un

AVIS FAVORABLE

Au projet de d'abrogation des cartes communales des communes de : Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières ; Carsac de Gurson ; Fougueyrolles ; Minzac ; Montazeau ; Montpeyroux ; Nastringues ; St Géraud de Corps ; St Martin de Gurson ; St Méard de Gurçon ; St Rémy sur Lidoire ; Villefranche de Lonchat, sur le territoire de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson.

Fait à Saint Astier, le 26 février 2018
Le Commissaire-Enquêteur
Christian JOUSSAIN

CONCLUSIONS

Sur le projet de Délimitation des Périmètres aux Abords des Monuments Historiques

- I. Modalités du projet de délimitation des périmètres des abords (PDA) des monuments historiques sur le territoire de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson :

Le projet d'élaboration du PLUi de la CDCMMG est apparu un moment opportun pour transformer les périmètres de rayons uniformes de 500 mètres autour de tous les monuments historiques de son territoire, en périmètres de protection mieux adaptés, en liaison avec les enjeux de développement retenus. C'est ainsi qu'il a été choisi d'opérer une délimitation des abords afin de participer à un environnement architectural, urbain et paysager en cohérence avec les monuments historiques ou susceptibles de contribuer à leur conservation ou leur mise en valeur.

Cette protection se traduit par une Servitude d'Utilité Publique (SUP) qui sera annexée au PLUi.

En application de cette SUP, les travaux susceptibles de modifier l'environnement aux abords des monuments historiques seront soumis à autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dix des dix-huit communes qui composent la CDCMMG sont concernées par ce projet de PDA, à raison de 15 monuments historiques listés sur leurs territoires. Parmi ceux-ci quatre appartiennent à des propriétaires privés, un à l'État et 10 aux communes sur lesquels ils sont emplantés.

Conformément à l'article R 621-93-IV du Code du Patrimoine, j'ai consulté les propriétaires de ces monuments historiques. Selon le résultat de cette consultation, dont les détails sont retranscrits en infra, il n'apparaît pas d'opposition aux propositions de modifications des différents périmètres des monuments historiques listés.

Plus généralement, dans le cadre du déroulement de la présente enquête publique unique, le public a très bien été informé des modalités des modifications envisagées pour chacun des périmètres de protection de ces monuments historiques. Deux observations ont été consignées sur les registres d'enquête, n'apportant pas de contestation, à l'exception d'une proposition d'extension pour un de ceux-ci.

II. Analyse technique du projet de PDA des monuments historiques sur le territoire de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson :

Pour chaque monument historique, il a été porté, tant à la connaissance du public que de ses propriétaires :

- ✚ Le contexte local ainsi que la nature de la protection ;
- ✚ Son descriptif détaillé et son historique ;
- ✚ Le descriptif de ses abords ;
- ✚ L'illustration graphique de son périmètre de protection actuel ;
- ✚ Une proposition de nouveau PDA et sa justification.

Au vu de ces éléments, et compte tenu que :

- Les périmètres proposés pour chacun de ces monuments historiques apparaît cohérent en ce qu'il participe à la conservation ou la mise en valeur des monuments d'un point de vue urbain et paysager afin d'accompagner efficacement l'évolution qualitative de l'environnement aux abords des monuments ;
- Les élargissements, rétrécissements, ou fusions entre les périmètres de plusieurs monuments voisins, proposés, sont pertinents et basés sur des constats paysagers logiques ;
- Ces périmètres n'ont fait l'objet d'aucune contestation de la part du public ;
- Les personnes publiques associées n'ont émis aucune observation relative à ce projet ;

Les propriétaires de ces monuments ont unanimement émis des avis favorables, assortis de vœux légitimes pour deux d'entre eux ;

Pour l'ensemble de ces constatations, j'émet un

AVIS FAVORABLE

Au projet de délimitation des périmètres des abords (PDA) des monuments historiques sur le territoire de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson :

tel que ces périmètres sont délimités dans le projet présenté au public et la prise en considération du résultat de la consultation des propriétaires en application des prescriptions de l'article R 621-93-IV du Code du Patrimoine, comme suit :

Monuments historiques	Nature de la protection du monument	Avis des Propriétaires ou affectataires Domaniaux sur les périmètres proposés
Commune de Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières		
Église St Jean de Bonneville	Inscrite par arrêté du 12 décembre 1986	Commune : Avis favorable
Communes de Carsac de Gurson / St Martin de Gurson		
Ruines du château de Gurson	Inscrites par arrêté du 06 décembre 1948	Marielle et Luc BOUDYO (propriétaires privé) : Avis favorable
Église St Pierre à Carsac	Classée par arrêté du 05 juin 1940	Commune : Avis favorable
Église St Martin à St Martin	Classée par arrêté du 11/12/1912	Commune : Avis favorable
Commune de Lamothe-Montravel		
Ancien château des archevêques de Bordeaux	Inscrit par arrêté du 27 septembre 1948	Commune : Avis favorable de la DRAC
Commune de Montcaret		
Villa Gallo-Romaine	Classée par arrêté des 5 mars 1926 et 2 juillet 1935	État : Avis favorable
Église St Pierre-es-Liens	Classée par arrêté du 18 mars 1913	Commune : Avis favorable
Commune de Montpeyroux		
Église de St Pierre-es-Liens	Classée par arrêté du 26 septembre 1908	Commune : Avis favorable
Château de Matecoulon	Protection mixte classement par arrêté du 12 mai 1972 ; inscription arrêté du 25 juillet 2003 et 26 novembre 2008	Mme GAGNEPAIN (propriétaire privée) Avis favorable - volonté de protection paysagère afin de conserver l'harmonie d'un paysage très ouvert.
Commune de Saint-Méard-de-Gurçon		
Église Saint Méard	Inscrite par arrêté du 25 février 1974	Commune : Avis favorable
Commune de Saint-Seurin-de-Prats		
Château de Prats	Inscrit par arrêté du 30 octobre 1963	M. EDWARD Peter (propriétaire privé) représenté par M. GREEN , son gardien exprime le souhait de conserver le périmètre de 500 m en façade, sur sa partie girondine, rive gauche de la Dordogne.
Commune de Vélines		
Église St Martin	Inscrite par arrêté du 1 ^{er} février 1988	Commune : Avis favorable
Château de la Raye	Partiellement inscrit par arrêté du 10 avril 1974	M. THIENPONT (propriétaire privé) : volonté de conserver le périmètre actuel de 500 mètres autour de ce château, arguant l'avoir acquis dans ces conditions au mois de juin 2017
Commune de Villefranche de Lonchat		
Église Notre Dame	Inscrite par arrêté du 6 décembre 1948	Commune : Avis favorable
Mairie actuelle (maison)	Inscrite par arrêté du 10 juin 2002	Commune : Avis favorable

Fait à Saint Astier, le 26 février 2018
Le Commissaire-Enquêteur
Christian JOUSSAIN