

COMMUNAUTE DE COMMUNES MONTAIGNE MONTRAVEL ET GURSON
(CDC MMG)

ENQUETE PUBLIQUE

**Portant sur le projet de
modification n°1 et N°2 du Plan
Local d'Urbanisme Intercommunal
de la CDC Montaigne Montravel et
Gurson**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Anne Hermann Lorrain

Octobre 2024

L'avis du commissaire enquêteur et ses conclusions
font l'objet d'un document séparé remis conjointement au présent rapport

Table des matières

ELEMENTS DE CONTEXTE ET NATURE DU PROJET	5
L'objet de l'enquête publique	6
Le cadre juridique de l'enquête	6
Les procédures antérieures.....	7
La composition du dossier soumis à l'enquête	7
LE PROJET DE MODIFICATION n°1 DU PLUI.....	9
Evolution de zone U et AU	9
Ajustement d'une zone de camping.....	11
Délimitation au plan de zonage d'une bande de protection	11
Ajout de bâtiments pour changement de destination en zones A et N.....	11
Création ou modification de Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil	12
Limitées (STECAL) en zone A, N ou NT	12
Modification du règlement	17
LE PROJET DE MODIFICATION n°2 DU PLUI.....	18
Inversion de zone 1 AU /2AU à St-Vivien : modification des zones 1AUb et 2AU sans évolution de leur délimitation.....	18
L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	19
Rappel du cadre réglementaire :.....	19
Les travaux préparatoires et consultations	20
Les mesures de publicité	20
Le déroulement de l'enquête	20
Synthèse des observations.....	21
Répartition des observations :	22
Classement des observations par commune	22
Les AVIS – OBSERVATIONS ET REPONSES DU PORTEUR DE PROJET	22
Résumé des observations :.....	22
Rappel des Avis des Personnes Publiques Associées et autres autorités consultées.....	26
AU TITRE DE LA MODIFICATION N°1 : La création d'emplacements réservés ; la modification ponctuelle de zonage relevant d'une modification ; l'ajout de bâtiments destinés au	

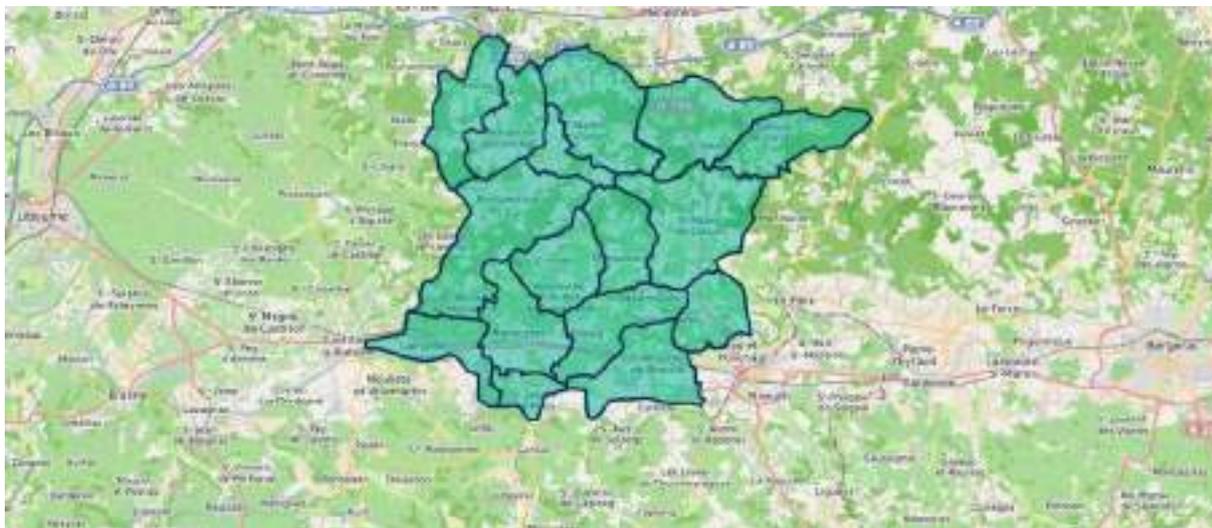
changement de destination en zone A ou N ; l'ajout de STECAL de zones A, N ou NT ; l'ajout de prescriptions paysagères ou environnementales.	27
Au titre du projet de modification N°2 / projet qui a pour objet le passage d'une zone 2au en 1au et d'une zone 1au en 2au sur la commune de Saint Vivien.	34
CONCLUSIONS	35
ANNEXES.....	36
Annexe 1 : Procès-verbal de synthèse des observations.....	36
Annexe 2 : Affichage et publicité dans la presse.....	36

ELEMENTS DE CONTEXTE ET NATURE DU PROJET

La communauté de commune de Montaigne, Montravel et Gurson, créée en 2013, est constituée de 18 communes composant une unité d'environ 2600 Ha, et comptait en 2019, un peu plus de 1200 habitants.

La CDC est Située en limite sud-ouest du département de la Dordogne, et insérée dans les limites géographiques de la Gironde par le côté ouest et sud.

L'entité géographique est située entre Libourne (25km) et Bergerac (30km), et bénéficie d'un réseau routier et ferroviaire favorisant la fluidité des transports.



La densité urbaine est peu dense, 4 communes sur le bord sud de la CDC comptabilisent près de la moitié de la population du territoire : Saint Antoine de Breuilh, Vélines, Montcaret, La Mothe Montravel. Villefranche de Lonchat plus au nord de la CDC est également un lieu de centralité.

Le conseil communautaire du 27 septembre 2023 a approuvé par délibération l'enquête publique relative au projet de modification n°1 et N°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CDC Montaigne Montravel et Gurson.

La Communauté de commune souhaite y apporter des modifications permettant de favoriser la création de projets agritouristiques (STECAL), de modifier quelques zonages en tenant compte des dynamiques démographiques (ER, et modification de zonage), et intégrer des modifications de destination, ainsi que de l'ajout de prescriptions paysagères.

Tel est l'objet du présent rapport.

L'objet de l'enquête publique

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

La communauté de communes a engagé une procédure **de modification N°1 de droit commun** du PLUi ayant pour objets :

- . La création d'emplacements réservés ;
- . La modification ponctuelle de zonage relevant d'une modification ;
- . L'ajout de bâtiments destinés au changement de destination en zone A ou N ;
- . L'ajout de STECAL de zones A, N ou NT ;
- . L'ajout de prescriptions paysagères ou environnementales.

Une seconde procédure est conduite de façon concomitante. La communauté de communes a engagé une procédure de modification **de droit commun n°2 du PLUi** ayant pour objet unique :

- La modification ponctuelle de zonage : inversion entre une zone 1AU et une zone 2AU (sur une surface identique dans la même commune).

A noter que cette modification de zonage était présente dans la modification n°1 mais la DDT a demandé à ce qu'elle fasse l'objet d'une nouvelle procédure en raison de l'absence de délibération de la collectivité concernant l'ouverture motivée justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (délibération prise après demande de cas par cas en envoi aux PPA) – article L.153-38 du Code de l'urbanisme.

Ainsi la communauté de communes a délibéré pour la justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU sur la commune de Saint-Vivien le 4 avril 2024 (délibération DE_2024_039).

Le cadre juridique de l'enquête

La procédure de modification est dite de droit commun. Elle est régie par les articles L 153-36 à L 153-48 du code de l'urbanisme.

La Modification n°1 : Le Conseil Communautaire a voté la prescription de la modification n°1 du PLUi valant SCOT par délibération n° DE-2023-067 le 27 septembre 2023 portant sur :

- Les modifications ponctuelles de zonage relevant d'une modification ;
- La réduction de zones constructibles ;
- La création de divers secteurs de STECAL ;
- L'ajout de bâtiments destinés au changement de destination en zone A ou N ;
- La création d'emplacements réservés ;

- l'ajout de prescriptions paysagères.

Le projet a été envoyé aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 29 janvier 2024.

L'Autorité Environnementale consultée le 20 mars 2024 a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Pour la modification N°2,

- Le Conseil Communautaire a voté la prescription de la modification n°2 du PLUi valant SCOT par délibération n° DE-2024-038 le 11 avril 2024 portant sur le passage d'une zone 2AU en zone 1AU et d'une zone 1AU en zone 2AU sur la commune de Saint Vivien, ainsi que la délibération n° DE-2024-039 le 11 avril 2024 portant sur la justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU sur la commune de Saint Vivien.
- En application de l'article L 153-40 dudit code, le projet de modification a été notifié pour avis aux personnes publiques associées le 13 mai 2024.
- L'Autorité Environnementale consultée le 5 juin 2024 a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Ces deux modifications font l'objet d'une enquête publique unique du mardi 20 août 2024 à 9h au vendredi 20 septembre 2024 à 16h selon les conditions définies dans l'arrêté AR-2024-007 du 30 juillet 2024.

Les orientations d'aménagement déclinées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, restent valides dans le cadre de la procédure de modification n°1 et N°2 du PLUi engagée.

Les procédures antérieures

Le PLUi valant SCOT a été approuvé en conseil communautaire le 27/09/2018.

Une première Modification simplifiée n°1 a été approuvée en conseil communautaire le 19/06/2023.

Une seconde Modification simplifiée n°2 a été approuvée en conseil communautaire le 19/04/2024.

La composition du dossier soumis à l'enquête

Projet de modification n°1

- Délibération n° DE-2023-067 – 2 pages
- Projet de modification n°1 du PLUI de Montaigne, Montravel et Gurson – décembre 2023 – 135 pages ; qui reprend la présentation du projet de modification du plui , ainsi que les incidences et la comptabilité de la mise en œuvre de ses modifications.
- Dossier est complété par une annexe : analyse approfondie de l'état initial de l'environnement au droit des nouveaux STECAL envisagés.

- Dossier soumis à l’avis de la CDPENAF – JANVIER 2024 – 44 Pages
- Demande d’avis conforme à L’autorité environnementale sur l’absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale – JANVIER 2024 – 16 Pages
- Dossier de demande d’examen au « cas par cas » ad hoc. Notice d’auto évaluation (Annexe 3) - JANVIER 2024 – 140 pages
- Complété par 26 cartes sur différents éléments du PLUi. (sdis, assainissement ...)
- Avis des PPA, de la MRAE et de la CDPENAF – 20 pages

Projet de modification n°2

- Délibération n° DE-2024-038 le 11 avril 2024 portant sur le passage d’une zone 2AU en zone 1AU et d’une zone 1AU en zone 2AU sur la commune de Saint Vivien, ainsi que la délibération n° DE-2024-039 11 avril 2024 portant sur la justification de l’ouverture à l’urbanisation d’une zone 2AU sur la commune de Saint Vivien – 4 pages
- Projet de modification n°2 du PLUI de Montaigne, Montravel et Gurson –mai 2024 –40 P
- Dossier de présentation de l’objet de la modification n°2, et des incidences de la mise en œuvre de cette modification. Le dossier comprend également le bilan global des évolutions de superficies dans le cadre de la modification accompagné de la compatibilité de la modification, ainsi que le document graphique sur le zonage modifié et l’OAP modifiée
- Demande d’avis conforme à L’autorité environnementale sur l’absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale – mai 2024 – 14 P
- Dossier de demande d’examen au « cas par cas » ad hoc Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concerné par la procédure (annexe 2) Mai 2024 – 5 pages
- Dossier de demande d’examen au « cas par cas » ad hoc Notice d’auto-évaluation (annexe 3) mai 2024 – 40 pages Compléter par une annexe comptant 22 cartes.
- Avis des PPA et de la MRAE – 7 pages

Enquête publique des modifications n°1 et n°2

- Ces deux modifications font l’objet d’une enquête publique du mardi 20 août 2024 à 9h au vendredi 20 septembre 2024 à 16h selon les conditions définies dans l’arrêté AR-2024-007 du 30 juillet 2024

LE PROJET DE MODIFICATION n°1 DU PLUI

Evolution de zone U et AU

Création d'emplacements réservés (ER)

Aujourd'hui, 79 emplacements réservés sont délimités dans le PLUI, la plupart étant destinés à la communauté de communes, tandis que le reste concerne les projets de commune et le département. Ils sont répartis sur le territoire et concerne 12 communes.

Le projet de modification porte sur la création de 3 nouveaux emplacements réservés et l'ajustement d'un ER.

Nastringues



Création d'un parking sur la partie Sud et d'un espace public sur la partie Nord.

Saint-Seurin-de-Prats



Création parking en lieu et place d'un bâtiment (parcelle OB 577).

Saint-Vivien



Mise en place d'une bêche incendie



Carsac-de-Gurson. L'emplacement réservé permettant l'accès à la zone 1AUB est légèrement déplacé. (Emprise sur la parcelle 1186 et non 393, comme figuré ci-dessus)

Les incidences générées par ces nouveaux emplacements réservés s'avèrent très limitées :

- 2 des 4 nouveaux emplacements réservés se positionnent au sein de l'enveloppe urbaine existante (zones UC ou UE), au droit de sites d'ores et déjà anthropisés. De plus, ces 2 emplacements réservés s'avèrent nécessaires pour des questions d'utilité publique (sécurisation de voirie pour le premier et sécurité incendie pour le second) ;
- le nouvel emplacement réservé sur la commune de Nastringues, bien que localisé au sein d'une zone A, est inséré – pour sa partie Sud destinée à accueillir le parking – en bordure d'une zone UA qui comporte notamment le cimetière communal dépourvu de stationnement spécifique ;

- enfin le nouvel emplacement réservé sur la commune de Saint-Seurin-de-Prats s'insère au sein d'une zone N mais consiste à réaliser un parking en lieu et place d'un bâti existant. Il ne générera donc pas d'artificialisation des sols supplémentaire.

Modifications de zonage relevant d'une modification

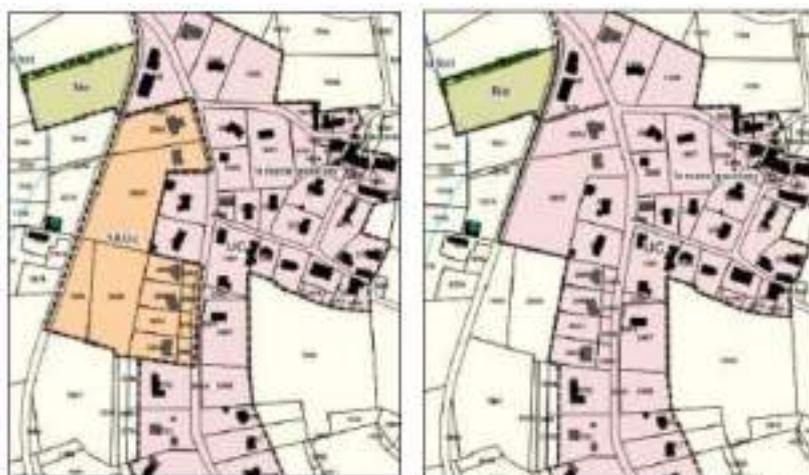
St-Vivien : modification des zones 1AUb et 2AU sans évolution de leur délimitation



Afin d'éviter une urbanisation linéaire, la collectivité a opté pour des zones de développement en épaisseur au Nord du bourg. zone 2AU de 1,25 ha à l'Ouest et 1AUb de 1,27 ha à l'Est.

Les réseaux sont aujourd'hui en capacité suffisante pour ouvrir la zone 2AU. Les principes d'aménagement de l'OAP actuelle sont maintenus.

Villefranche-de-Lonchat – le Maine Gd Pey : Rétrocession de la zone 1AUc en zone UC et zone A.



Zonage au PLUi actuel

Proposition de zonage du PLUi modifié

Proposition d'intégrer le nouveau découpage parcellaire (ainsi que les nouvelles constructions -réalisées ou en projet-) et de rétrocéder en zone urbaine une grande partie de la zone 1AUc.

L'OAP qui accompagnait la zone 1AUc est de ce fait supprimée.

(Les parcelles 1944 et 2888) sont rétrocédées en zone A, l'accès prévu pour y accéder étant bloqué par les nouvelles constructions le long de la voie à l'Est

St-Rémy : Rétrocession d'une zone 1AUy en zone naturelle N



Retrait de la parcelle de 1,8 ha la plus excentrée et qui se rapproche du massif forestier. L'OAP a été modifié en conséquence, avec un ajustement du périmètre de la zone et l'intégration des constructions existantes

Ajustement d'une zone de camping

Le PLUi délimite le camping « la Tuilière » à Saint-Rémy-surLidoire, (secteur Ntc.)

Or, il apparaît qu'une habitation, sise sur deux parcelles de 640 M2 ne fait pas partie du camping. Il est proposé de rétrocéder en zone N ces parcelles.

Délimitation au plan de zonage d'une bande de protection

Saint-Martin-de-Gurson dispose d'une zone d'activité UY correspondant à l'usine d'embouteillage du groupe Cristalline.



Création d'une zone de protection des nuisances de l'activité industrielle
La protection R151-31 apparaît en crochets noirs

La collectivité souhaite créer une bande de protection d'une vingtaine de mètres en bordure de la voie longeant l'entreprise de mise en bouteille afin d'éviter les nuisances.

Il est ainsi créé dans le cadre de la modification une zone de protection au titre de l'article R151-31 du code de l'Urbanisme.

Ajout de bâtiments pour changement de destination en zones A et N

La collectivité souhaite procéder à l'ajout de 8 nouveaux bâtiments, ces bâtiments sont raccordés aux réseaux eau et électricité et font partis de hameaux, corps de ferme déjà habités (hormis à Vélines) et ils sont tous accessibles.

1 - FOUGUEROLLES projet de restauration de deux annexes à proximité de la maison d'habitation



La maison d'habitation principale se situe à proximité.
Les propriétaires souhaitent restaurer l'ensemble de la propriété avec un projet comprenant l'accueil de séminaires, la création de gîtes et de différents espaces de réception.

2 - MONTCARET : rénovation d'une grange au sein d'un hameau agricole



3 - MONTEPEYROU : Rénovation d'une grange en pierre projet Agri tourisme avec demande STECAL



4 - SAINT ANTOINE DE BREUILH : annexe d'une habitation en zone PPRI



5 - VELINE : Rénovation d'un chai à proximité de l'habitation



Création ou modification de Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A, N ou NT

n°	Création de STECAL	Surface en ha	IMAGE	Analyse de l'état initial de l'environnement	EVALUATION INCIDENCES environnementales
Secteurs At1					
1	Fougueyrolles - la Fosse de l'eau Modification du zonage de A en At1 sur parcelle AK 435 (diversification de l'activité agricole)	0,125		L'enjeu principal se limite à la présence d'un gîte potentiel pour les chauves-souris	La création de ce STECAL dans le cadre de la procédure de modification ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié. Aucune incidence sur la trame verte et bleue locale.
2	Montazeau - le Pré de l'Etang (2 secteurs) Projet d'accueil à la ferme. Au Nord des tipis. - Au Sud, à côté de la maison du Pré de l'Etang, d'une cabane « tonneau ». Il est proposé la création de 2 petits secteurs de zone At1.	0,239		L'étang est homologué par le SDIS au titre de la défense incendie. Concernant la flore, aucune préconisation particulière n'est nécessaire. Concernant la faune, les lisières au nord devront être préférentiellement évitées.	Le projet de modification ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié et aucune incidence sur la trame verte et bleue locale.
3	Montpeyroux - la Gayde Le projet se situe en limite ouest de la commune, à environ 250 m au sud de la zone UC vers le Fumat. Projet d'accueil à la ferme avec la réalisation de deux chalets. Une bâche réserve incendie est prévu.	0,125 0,7		L'ensemble des végétations ainsi que la faune recensée sur le site sont à enjeu modéré. Site sensible au risque feu de forêt (caractère boisé) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles.	Le projet retenu n'est concerné par aucun réservoir de biodiversité identifié dans la bibliographie, donc ne génère aucune incidence notable sur la trame verte et bleue.

4	Montpeyroux les jardins de Félicien - (Route des Primevères) - Au Nord de tipis. - Au Sud, à côté de la maison du Pré de l'Etang, d'une cabane « tonneau ».	0,61 0,7	 <p>Projet de PLUI avec la création de 2 secteurs At1 au sein de la zone A</p>	Aucune préconisation particulière sur la flore n'est nécessaire. Concernant la faune, l'alignement de chênes au nord ainsi que la haie sont à éviter, tout comme les pieds de Succise des prés.	Le projet de modification ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié. Aucune incidence sur la trame verte et bleue locale
5	Minzac - la yotte (3 secteurs) Il est prévu des habitations légères, (cabanes) Un bâtiment regroupera les services communs, une protection incendie est présente à environ 650 m linéaire au Sud.	0,270		-Flore, aucune préconisation particulière. - Faune, Eviter le réseau de haies et zones de fourrés/taillis ; l'arbre à gîte/loge potentielle ; les arbres marqués par la présence du Grand capricorne ; la mare et le cours d'eau ; - Adapter le planning des travaux pour ne pas impacter la <i>faune</i> .	Certains arbres font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le projet de modification ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité et du site et sur la trame verte et bleue.
6	Villefranche-de-Lonchat - la Grande May (4 secteurs) Les 4 secteurs At1, d'une superficie de 630 m2 chacun, offre une emprise au sol potentielle maximum de 94 m2 par secteur.	0,252	 <p>Projet de création de secteurs AEL au PLUI</p>	En fonction des travaux réalisés, éviter la période de reproduction des amphibiens afin d'éviter l'intrusion d'individus sur la zone de travaux.	Une prescription au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est portée pour préserver les zones humides botaniques autour de l'étang. L'imperméabilisation permise par ce projet restera très limitée. Aucune incidence notable sur la trame verte et bleue

7	Villefranche-de-Lonchat - la Floque projet de diversifier l'activité de l'exploitation viticole avec un hébergement touristique. Dispositif incendie depuis la gendarmerie (linéaire de 370 m)	0,041	 Délimitation au PLUI d'un secteur At1 d'une superficie de 41	- la flore, aucune préconisation particulière n'est nécessaire. Concernant la faune, aucune préconisation particulière n'est nécessaire.	Le projet ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité. - l'imperméabilisation permise par ce projet restera très limitée. - aucune incidence sur la trame verte et bleue
Sous-total At1		1,052			
Secteur At					
5	Minzac - la yotte ouest	0,023	Voir ci-dessus		
Sous-total At		0,023			
Secteurs Nh					
8	Saint-Géraud-de-Corps - Grand Jar - Projet de création de chalets touristiques La défense incendie, serait mis en place à proximité		 Projet de création d'une zone Nh au PLUI modifié	Concernant la flore, aucune préconisation particulière n'est nécessaire. Concernant la faune, aucune préconisation particulière n'est nécessaire.	- le projet ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité. - l'imperméabilisation permise par ce projet restera très limitée. - aucune incidence notable sur la trame verte et bleue.
9	Villefranche-de-Lonchat – La pourrada Création d'une habitation pour l'installation d'un médecin	0,255	 Protection du fossé au titre du L.151-23 du CU	Concernant la flore, aucune préconisation particulière n'est nécessaire. Concernant la faune, préserver le fossé central, habitat de reproduction potentiel des amphibiens protégés partiellement. Sinon, éviter d'intervenir lors de la période de reproduction des amphibiens.	Au regard des sensibilités écologiques identifiées, il est ajouté une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le fossé identifié. L'imperméabilisation permise par ce projet restera limitée. Aucune incidence notable sur la trame verte et bleue.
Sous-total Nh		0,788			
Secteurs NTh					

10	Carsac-de-Gurson (2 secteurs) – La lidoire Est et Ouest Deux hébergements sont proposés pour une implantation : • À l’Est une cabane de « hobbit » d’une superficie d’environ 50 m2 • A l’Ouest un chalet bois de 100 m2.	0,179		La Lidoire Est : la flore, aucune préconisation particulière n’est nécessaire. Concernant la faune, l’arbre à Grand Capricorne doit être évité. La lidoire ouest : la mare et les arbres favorables pour l’avifaune menacée et protégée doivent être préférentiellement évités.	L’enjeu se limite à l’arbre à Grand capricorne du chêne identifié. Il est ajouté une protection au titre de l’article L.151- 23 du Code de l’urbanisme sur cet arbre. - l’imperméabilisation permise par ce projet est très limitée. Aucune incidence sur la trame verte et bleue locale
11	St-Géraud-de-Corps - le Moulin de Nanot (3 secteurs) Le lieu d’accueil « les Jardins de Myrtille » dispose d’un gîte. Le projet consiste en l’ajout de 4 chalets complémentaires de 35 m2 chacun.	0,181		Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l’arrêté. - Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l’arrêté.	- le projet ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité. - l’imperméabilisation permise par ce projet restera très limitée. - aucune incidence notable sur la trame verte et bleue.
Sous-total NTh		0,360			
Secteurs NThI					
12	St-Vivien (2 secteurs) – Le Rigalot Projet d’installation de cabanes dans les arbres. Présence d’une borne incendie à côté de l’Eglise (soit à une distance d’un peu plus de 400 m en linéaire).	0,214	 ★ : Protection de l’arbre au titre du L.151-23 du CU	Concernant la flore, aucune préconisation particulière n’est nécessaire. Concernant la faune, le chêne susceptible d’être favorable à l’avifaune menacée doit être conservé.	Il est ajouté une protection au titre de l’article L.151-23 du Code de l’urbanisme pour un arbre. - l’imperméabilisation permise par ce projet restera très limitée. - aucune incidence notable sur la trame verte et bleue.
Sous-total NThI		0,214			
		2,437			

A noter que l’ensemble des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) présentés dans le cadre de la modification représentent au bilan une superficie de 2,44 hectares, soit, au regard des 25 309 hectares de zones agricoles et naturelles, un pourcentage de 0,01%.

Modification du règlement

PLUi actuel	PLUi modifié
<p>Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :</p> <p>.....</p> <ul style="list-style-type: none">- Les éléments de patrimoine végétal identifiés (boisements, arbres, haies, mares) à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme) pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Les structures végétales existantes identifiées doivent être préservées. Les travaux d'entretien courant de ces éléments sont admis, dès lors qu'ils ne conduisent pas à leur arrachage et n'altèrent pas la structure du paysage.- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme).- Un figuré indiquant les limites de la bande d'inconstructibilité aux abords de la RD 936 et déviation (articles L.111-6 et L.111-8 - anciennement L.111-1-4 - du Code de l'urbanisme). <p>....</p>	<p>Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :</p> <p>.....</p> <ul style="list-style-type: none">- Les éléments de patrimoine naturel identifiés (boisements, arbres, haies, mares) à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme) pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Les mares ainsi que les structures végétales existantes identifiées doivent être préservées. Les travaux d'entretien courant des éléments végétaux sont admis, dès lors qu'ils ne conduisent pas à leur arrachage et n'altèrent pas la structure du paysage.- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme).- Une zone de protection au titre de l'article R151-31 du code de l'Urbanisme, en lien avec la protection contre les nuisances d'une activité industrielle. Les constructions ne sont pas autorisées dans la bande considérée par la protection.- Un figuré indiquant les limites de la bande d'inconstructibilité aux abords de la RD 936 et déviation (articles L.111-6 et L.111-8 - anciennement L.111-1-4 - du Code de l'urbanisme). <p>....</p>

LE PROJET DE MODIFICATION n°2 DU PLUI

La communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson a approuvé par délibération en date du 27 septembre 2018 le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant SCOT. La communauté de communes a engagé une procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi ayant pour objet unique : La modification ponctuelle de zonage : inversion entre une zone 1AU et une zone 2AU (sur une surface identique dans la même commune).

Les orientations du PADD restent valides dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi engagée.

Inversion de zone 1 AU /2AU à St-Vivien : modification des zones 1AUb et 2AU sans évolution de leur délimitation

Il a été conduit dans le cadre de l'élaboration du PLUi une réflexion sur l'extension progressive du centre-bourg de Saint-Vivien avec une urbanisation par étapes, et intégrant en amont la connexion des zones. Afin d'éviter une urbanisation linéaire, la collectivité a opté pour des zones de développement (zone 2AU de 1,25 ha à l'Ouest et 1AUb de 1,27 ha à l'Est) en épaisseur au Nord du bourg. La partie centrale, plantée de vignes, a été maintenue en zone agricole.

La commune souhaitant conserver le projet global d'extension de son bourg, et compte tenu de l'absence de disponibilité foncière de la zone 1AUb, elle retient de décaler dans le temps l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUb et de la porter en zone 2AU. Dans le même temps, elle retient de porter la zone 2AU en zone 1AUb.

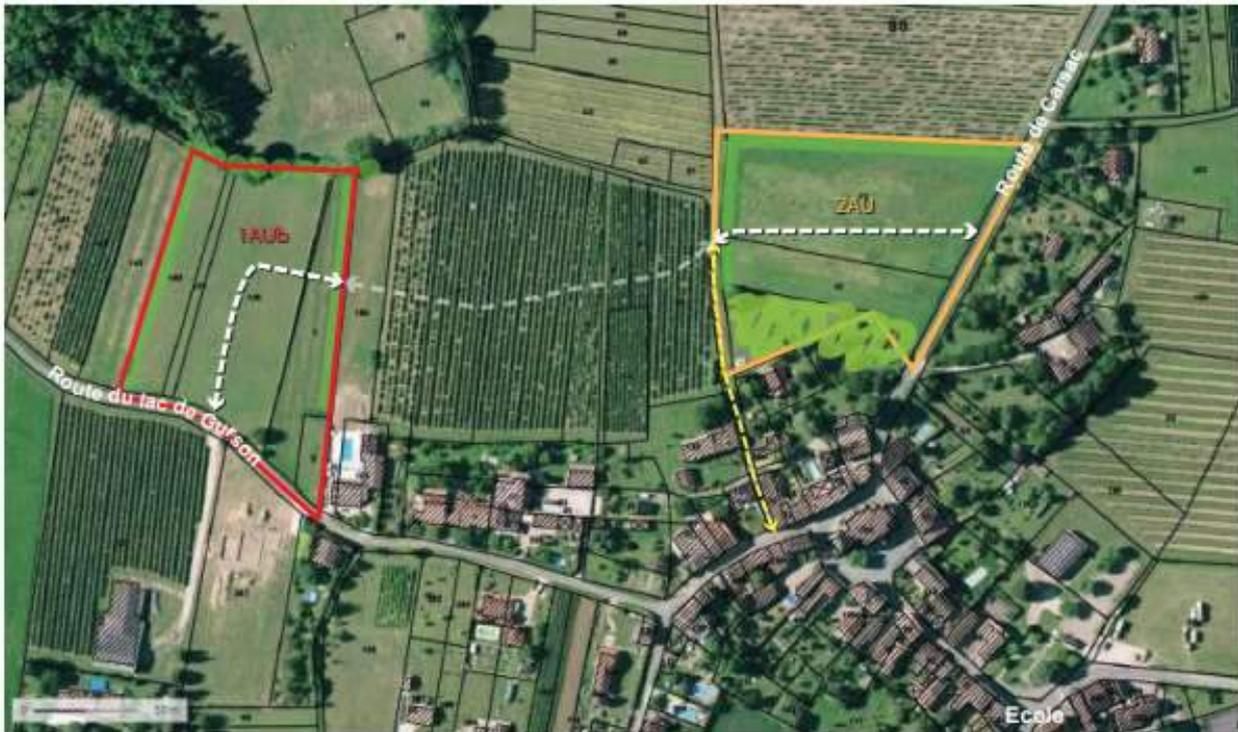
Les réseaux sont aujourd'hui en capacité suffisante pour ouvrir la zone 2AU.

Les principes d'aménagement de l'OAP actuelle sont maintenus et complétés. La voie de desserte depuis la route du lac de Gurson sera faite de telle façon qu'un prolongement ultérieur pourra être réalisé vers la zone 2AU et relier la route de Carsac. L'accès aux nouvelles constructions se fera uniquement depuis la voie créée au cœur de la zone. Un cheminement doux, sera créé et la voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.

Paysage et environnement - Plantation de haies végétales entre la zone bâtie et l'espace agricole pour assurer une interface de qualité et la protection des habitations

- **Traitement des limites séparatives** : les clôtures devront être globalement homogènes
- **La gestion des eaux pluviales est imposée**
- **Zones à raccorder à l'assainissement collectif Programmation**
- **Objectif de densité** porté à 10 logements/ha, et le potentiel de logements de la zone 1AUb est évalué à 10 logements (8 au PLUi actuel) .

Schéma de principe



Légende

Déplacements

- ←---→ Voie interne à créer
- > Principe de cheminement doux

Paysage et environnement

- Plantation des interfaces avec l'espace agricole
- Maintien du linéaire boisé au Nord de la zone
- Préservation d'un espace tampon entre la zone 2AU et le bourg ancien

L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Rappel du cadre réglementaire :

La Modification n°1 : Le Conseil Communautaire a voté la prescription de la modification n°1 du PLUi valant SCOT par délibération n° DE-2023-067 le 27 septembre 2023 portant sur :

- Modifications ponctuelles de zonage relevant d'une modification ;
- Réduction de zones constructibles ;
- Création de divers secteurs de STECAL ;
- Ajout de bâtiments destinés au changement de destination en zone A ou N ;
- Création d'emplacements réservés ;
- Ajout de prescriptions paysagères.

Pour la modification N°2, Le Conseil Communautaire a voté la prescription de la modification n°2 du PLUi valant SCOT par délibération n° DE-2024-038 le 11 avril 2024 portant sur le passage d'une zone 2AU en zone 1AU et d'une zone 1AU en zone 2AU sur la commune de Saint Vivien, ainsi que la délibération n° DE-2024-039 le 11 avril 2024 portant sur la justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU sur la commune de Saint Vivien.

Le commissaire enquêteur et son suppléant, M Alain BERON, ont été désignés le 12 juillet 2024 par le Tribunal Administratif de Bordeaux (décision n° E24000059/33).

L'arrêté prescrivant l'enquête publique de la modification n1 et N2 du PLUI en date du 30 juillet 2024, fixe les conditions de déroulement de ces deux enquêtes.

Les travaux préparatoires et consultations

Préalablement au début de l'enquête, une prise de contact entre Madame GORSSE, Directrice des services, M Gilles TAVERSON, Président de la commission Aménagement de l'espace et urbanisme et le commissaire enquêteur a eu lieu le 26 juillet 2024. L'ensemble des informations nécessaires à la mise en œuvre de la démarche a été traité : description du projet, planning de déroulement de l'enquête débutant le mardi 20 août 2024 à 9h au vendredi 20 septembre 2024 à 16h.

Un dossier a été remis au commissaire enquêteur et à son suppléant ainsi que la copie des avis reçus des PPA, début août.

Les mesures de publicité

Les affichages d'information sur le déroulement de l'enquête ont été effectués dans les délais et sur les sites d'information des 18 communes de la CDC MMG. L'annonce de cette enquête a été effectuée à deux reprises dans deux journaux locaux le journal Sud-Ouest du vendredi 2 août 2024 et dans le journal "Le Résistant" du jeudi 1er août 2024. Un avis rectificatif concernant l'heure de démarrage de l'enquête publique a fait l'objet d'une parution dans le journal Sud-Ouest du mardi 6 août 2024 et dans le journal "Le Résistant" du jeudi 8 août 2024. Cette enquête a débuté le mardi 20 août 2024 à 9h00 et non à 13h30 comme indiqué dans le titre de l'avis d'enquête publique.

Le déroulement de l'enquête

Les dossiers définitifs et autres pièces (arrêtés d'enquête, les avis émis, les registres d'enquête...) ont été paraphés par le commissaire enquêteur le 20 août 2024, avant le début de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée comme prévu entre le 20 août 2024 et le 20 septembre 2024. Les 4

permanences se sont tenues normalement au siège administratif de la CDC MMG à Villefranche de Lonchat :

Le mardi 20 août 2024 de 9h à 12h

Le mercredi 28 août 2024 de 9h à 12h

Le lundi 9 septembre 2024 de 13h30 à 16h30

Le vendredi 20 septembre de 13h30 à 16h

Les dossiers modification du PLUI mis à disposition du public pendant ce temps étaient consultables en version papier au siège administratif de la CDC MMG à Villefranche de Lonchat et sur le site de la CDC MMG : <https://www.cdcmontaignemontraveltgurson.fr/plui-modifications202407.html>. Un registre Papier était également mis à disposition pour recevoir les observations ou dépositions du public. Une adresse mail dédiée était aussi à disposition. plui@cdcmmg.fr

Quatre permanences ont été tenues avec 17 personnes rencontrées.

Au terme de l'enquête le commissaire enquêteur a clos le registre et pris possession des pièces du dossier de modification n°1 et N°2.

Aucune observation ne concerne la modification n° 2.

Procès-verbal a été remis le lundi 30 septembre 2024, à Monsieur le président de la Communauté de commune M Thierry BOIDE et en présence de M Gilles TAVERSON, Président de la commission Aménagement de l'espace et urbanisme. Conformément à l'article R. 123-18 du code de l'environnement, la CDC MMG disposait de 15 jours pour répondre au Procès-verbal. Le document a été retourné par mail avec les éléments de réponse le 9 octobre à 10h38.

Synthèse des observations

Relevé des observations formulées lors de l'enquête publique portant sur la modification n°1 et N°2 Du Plan Local d'Urbanisme de la CDC Montaigne Montravel et Gurson, qui s'est déroulée du 20 août au 20 septembre 2024 :

Sur les 4 permanences qui ont été tenues, le commissaire enquêteur y a rencontré 17 personnes, venues principalement pour les projets situés sur la commune de Villefranche de Lonchat.

4 personnes ont inscrit des observations sur le registre en dehors des permanences des observations, et une observation a été déposée uniquement par mail (hors doublon ou mail avec complément d'informations qui sont au nombre de 4)

Au total, ce sont 17 personnes qui ont déposé un total de 20 observations.

Répartition des observations :

Permanence du 20 aout 3 personnes pour 3 observations déposées

Permanence du 28 aout : 2 personnes pour 1 observation déposée

Observations déposées au registre hors permanence à la CDC : le 3 septembre : 1 observation

Permanence du 9 septembre 2014 de 13h30 à 16h30 : 3 personnes pour 2 observations

Observations déposées au registre hors permanence à la CDC : le 10 septembre : 2 observations

Observations déposées au registre hors permanence à la CDC : le 11 septembre : 1 observation

Remise par mail le 16 septembre : 1 observation

Observations déposées au registre hors permanence à la CDC : le 17 septembre : 1 observation

Permanence du 20 septembre de 13h30 à 16h : 8 personnes : 7 observations

Remise par mail : 1 observation nouvelle (donc pas un doublon) le 16 septembre

Classement des observations par commune

N° des observations	Favorable au projet	Modification n°3	correction	Création STECAL	Révision zone	Contestation	total
VILLEFRANCHE DE LONCHAT	5 – 7 – 10 – 11	1 – 2			3 - 4 – 14 -8.1		10
MONTCARET			6				1
ST MEARD DE GURCON				12	9– 8.2		3
MONTPEYROUX				13.1 - 13.2 15 - 16.1 - 16.2			5
LOCALITE NON INDIQUEE						17	1
total	4	2	1	6	6	1	20

Les AVIS – OBSERVATIONS ET REPONSES DU PORTEUR DE PROJET

Résumé des observations :

Demande de modification

L'indivision Mongenaz ont inscrit deux observations qui correspondent en fait à une seule observation :

[Obs n°1 suppression d'une zone 1AU au profit d'une zone UC.](#)

Propriétaires occupants de la parcelle 2852 à Villefranche, qui est concernée par la modification de zonage N° 3 qui correspond au projet de suppression d'une zone 1AU au profit d'une zone UC, Mesdame Mongenaz précisent qu'actuellement il y a un étang de 40 m² ; il est important que la modification du PLUI n'influe pas sur le maintien en place de cet étang.

Obs n°2 : suppression d'une zone 1AU au profit d'une zone UC

plus précisément, mesdames Mongenaz demandent que la parcelle 2852 section C repasse en zone A afin de préserver l'étang.

Avis de la CE, cette parcelle est concernée par le projet de projet de modification, ces personnes souhaitent avant tout garantir le maintien de l'étang et de la zone naturelle autour de l'habitation.

Réponse de la CDC MMG :

La modification ne change pas la nature constructible de la parcelle en question. Le zonage passant simplement de 1AU à UC.

Avis de la CE : pas d'observation.



Obs n°17 – Contestation dossier Ravalleau :

Le mail transmis par Mme ANDRILLON est incomplet et ne permet pas de comprendre le projet, la commune n'est pas mentionnée.

Avis de la CE : Cette demande peut-elle être reprise par la CDC afin d'analyser s'il s'agit d'une demande en rapport avec l'objet de l'enquête ?

Réponse de la CDC MMG : Le projet zone Est à Saint Géraud de Corps au Moulin de Nanot, Madame RAVALLEAU (née ANDRILLON) conteste l'avis défavorable sur le secteur Est en indiquant que le secteur STECAL de 1 000 m² lui sert de carrière pour ses chevaux et n'a pas d'arbres comme le montre les 3 photos ci-dessous.



Correction d'erreur

Obs n° 6 - correction du positionnement d'un changement de destination :

Lors de la précédente procédure de modification simplifiée du PLUI , M Chotard demeurant à Montcaret, avait obtenu la possibilité de solliciter un changement de destination pour une grange située à Montcaret parcelle AC 92 , or les modifications cartographiques positionnent l'Etoile identifiant le projet sur la mauvaise parcelle . M Chotard sollicite la correction de cette erreur.

Avis de la CE : demande que cette correction soit apportée au projet de modification.

Réponse de la CDC MMG : C'est une erreur matérielle issue de la modification simplifiée n°1 (le bâtiment identifié sur la photo dans le tableau annexe est le bon mais pas la parcelle). Elle peut être corrigée car la modification de droit commun n°1 intègre des changements de destination.

Avis de la CE : pas d'observation.

Avis favorable à un projet

Obs n°5 - favorable au projet STECAL n°6 : routes des abeilles. la Grande May).

Obs n°10 - favorable au projet STECAL n°9 pourrada :

Obs n°11 - favorable au projet STECAL n°9 pourrada :

Réponse de la CDC MMG : Prend acte (ce n'est pas un projet agro touristique mais une construction d'habitation avec une dépendance).

Obs n°7 – favorable au projet des Grandes May avec une réserve (STECAL n°6 la Grande May):

Mme Tarpin est favorable au projet de STECAL les grande May, elle émet une demande de précaution relative à la configuration du site en forme de cirque, jouant comme une caisse de résonance, ainsi elle demande qu'aucune activité générant des bruits excessifs ne vienne nuire au voisinage.

Avis de la CE : la conduite d'une activité agritouristique qui accueil du public devra garantir la prise en compte des nuisances sonores.

Réponse de la CDC MMG :

La demande de zonage en NThI concerne une petite superficie pour accueillir un Tetodron (habitat), un chalet et deux tentes donc une dizaine de personnes pourront être accueillies en même temps. La personne qui a déposé cette observation doit faire mention à une fête organisée sur ce lieu durant l'été 2024. Cette fête n'a pas de lien avec le futur hébergement, le bruit provoqué par une fête est réglementé du point de vue horaires et niveau sonore.

Avis de la CE : pas d'observation.

Demande de création de STECAL

Obs n°12 - demande de création d'une zone STECAL pour un projet photovoltaïque ,

M Murat représentant l'écurie st mearoises demande le classement STECAL de la parcelle AY 155 à St Médard de Gurcon afin de pouvoir réaliser un bâtiment agri photovoltaïque, nécessaire à l'activité de l'entreprise.

Avis de la CE : orienté par sa commune à venir déposer une observation, il est nécessaire de vérifier si cette demande relève de la création d'un STECAL.

Réponse de la CDC MMG : Parcelle classée en zone A. Si statut d'agriculteur, il est possible de construire un bâtiment en lien avec l'activité avec un toit photovoltaïque mais lors d'une séance récente de la CDPENAF, la DDT a rejeté la demande au motif que le code NAF déclaré n'est pas pris en compte dans le statut agricole.

Extrait du règlement (Zone A, article 11) : *Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables [...] est autorisé.*

Si le statut d'agriculteur n'est pas acté, un STECAL serait en effet nécessaire. Néanmoins, il ne pourrait être introduit dans la modification en cours et devrait être envisagé dans une procédure ultérieure.

Avis de la CE : pas d'observation.

Obs n°13. 1 - demande de création d'une zone STECAL pour un projet agritourisme :

Mme GRAVE demande le classement de plusieurs parcelles en STECAL afin de pouvoir mener à terme son projet de création agri touristique.

Avis de la CE : la demande est transmise à la CDC pour suivi de cette demande.

Réponse de la CDC MMG : La modification ne peut intégrer de nouvelles demandes de STECAL : la création de STECAL nécessiterait à minima de nouvelles investigations naturalistes (en période favorable) et un nouveau passage en CDPENAF. L'objectif est de finaliser la procédure après l'enquête publique. L'intégration de nouveaux STECAL (sans certitude de leur validation finale), prendrait au minimum 3 ou 4 mois supplémentaires.

Avis de la CE : pas d'observation.

Obs n°13. 2 - demande de révision de zonage OU projet agricole en zone A :

Mme GRAVE demande la possibilité de réaliser une construction de bâtiments agricoles.

Avis de la CE : à vérifier si compte-tenu de son activité reconnue agricole le zonage permet la création de l'activité ?

Réponse de la CDC MMG : Parcelle classée en zone A. Si statut d'agriculteur, il est possible de construire un bâtiment en lien avec l'activité.

Avis de la CE : pas d'observation.

Obs n°15 - demande de création d'une zone STECAL pour un projet agritourisme :

Mme TEIXEIRA demande le classement de plusieurs parcelles en STECAL, afin de pouvoir mener à terme son projet de création agri touristique

Projet en partenariat avec Mme PINAULT observation N°16.

Avis de la CE : la demande est transmise à la CDC pour suivi de cette demande.

Réponse de la CDC MMG : La modification ne peut intégrer de nouvelles demandes de STECAL : la création de STECAL nécessiterait à minima de nouvelles investigations naturalistes (en période favorable) et un nouveau passage en CDPENAF. L'objectif est de finaliser la procédure après l'enquête publique. L'intégration de nouveaux STECAL (sans certitude de leur validation finale), prendrait au minimum 3 ou 4 mois supplémentaires.

Avis de la CE : pas d'observation.

Obs n°16.1 - demande de création d'une zone STECAL pour un projet agritourisme

Mme PINAULT demande le changement de zonage A, compte-tenu du fait qu'il s'agit d'un projet de création d'une activité agri touristique (mobil home).

Avis de la CE : la demande est transmise à la CDC pour suivi de cette demande.

Réponse de la CDC MMG : La modification ne peut intégrer de nouvelles demandes de STECAL : la création de STECAL nécessiterait à minima de nouvelles investigations naturalistes (en période favorable) et un nouveau passage en CDPENAF. L'objectif est de finaliser la procédure après l'enquête publique. L'intégration de nouveaux STECAL (sans certitude de leur validation finale), prendrait au minimum 3 ou 4 mois supplémentaires.

Avis de la CE : pas d'observation.

Obs n°16.2 – demande de changement de destination :

Mme PINAULT souhaite transformer un séchoir à tabac en projet agri touristique et lieu de stockage.

Avis de la CE : Cette demande peut-elle être analysée pour être intégrée à la procédure de modification ?

Réponse de la CDC MMG : Si c'est une identification pour changement de destination (qui remplit les critères de sélection), oui.

La modification en cours ne peut intégrer de nouvelles demandes de STECAL.

Avis de la CE : pas d'observation.

Ne concerne pas l'objet de l'enquête : Révision de zonage

Obs n°3- demande de révision de zonage:

Obs n°4 – demande de révision de zonage

Obs n°8 - demande de révision de zonage:

Obs n°9 - demande de révision de zonage:

Avis de la CE : Ne concerne pas l'objet de l'enquête, l'observation est transmise à la CDC pour information.

Réponse de la CDC MMG : Prend acte.

Obs n°14- suppression d'une zone AUc au profit d'une zone A. :

Mme DUHART est venue constater que ses parcelles ne sont plus constructibles.

Rappel des Avis des Personnes Publiques Associées et autres autorités

consultées

AU TITRE DE LA MODIFICATION N°1 : La création d'emplacements réservés ; la modification ponctuelle de zonage relevant d'une modification ; l'ajout de bâtiments destinés au changement de destination en zone A ou N ; l'ajout de STECAL de zones A, N ou NT ; l'ajout de prescriptions paysagères ou environnementales.

Avis de la Chambre d'Agriculture

- Dossier reçu par la Chambre d'Agriculture 29 janvier 2024, avis transmis à la CDC MMG le 12 février 2024 ; Avis favorable sous réserve de prise en compte des 4 remarques formulées par la Chambre d'Agriculture ;
- Projet de création d'un STECAL Nh de 0,530 Ha à Saint Géraud des Corps au lieu-dit Grand Jar. [AVIS DEFAVORABLE](#)
 - Projet de création d'un STECAL Nh à Villefranche de Lonchat au lieu dit « La Pourrada » d'une superficie de 2 250 m², [AVIS RESERVE](#)
 - Projet de création d'un STECAL NTh à Carsac de Gurcon d'une contenance totale de 0,179 ha , au lieu-dit Le moulin des cabanes, identifiée sur le projet route de lidoire [AVIS RESERVE](#)
 - Projet de création d'un STECAL de 0,181 ha NTh à Saint Géraud des Corps, Lieu-dit Moulin de Nanot. [AVIS RESERVE](#)

[Le tableau synthétisant les avis CDPENAF- CHAMBRE D'AGRICULTURE et DDT délégation territoriale du Bergeracois plus loin](#)

Avis du Conseil Départemental Dordogne,

Avis émis par la Direction de l'Environnement et du Développement Durable Aménagement de l'Espace et Transition Energétique le 11 mars 2024. En application des articles L. 143-20 et L. 153-16 du code de l'urbanisme, le Département est amené à formuler un avis sur les accès au réseau routier départemental.

[AVIS FAVORABLE](#), à titre informatif le courrier reprend les points qui doivent être pris en considération par la CDC MMG. Ces points portent sur les règles d'accès au réseau routier départemental (avec l'obligation de demande préalable et d'étude de desserte en amont des changements de destination des bâtiments). Également, une attention particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales et usées et à l'implantation des clôtures, végétaux et autres dispositifs, ouvrages et bâtis en bordure de routes départementales

Question de la CE : l'exposé du projet ne fait pas état de aménagements prévus pour accéder aux réseaux routiers départementaux, ce point fait-il partie des éléments portés à la connaissance de la CDC par les porteurs de projets ?

Réponse de la CDC MMG : Gestion au cas par cas au moment des PC. Les permissions de voirie seront obligatoirement déposées pour les accès sur les départementales au moment du dépôt du PC.

Avis de la CE : même si peu de projets sont concernés par des accès au réseau départemental (cependant peu d'informations caractérisent cette conditions dans la description des projets) , l'objet de la question était de vérifier si la cdc avait analysé en amont des conditions sécurisées à l'accès au réseau routier avant d'entériner les changements de destination, ou même la création de STECAL.

Avis de la cdpénaf

Avis transmis par la DDT le 17 juillet 2024, cet avis concerne les 12 demandes d'autorisation STECAL soumis à consultation.

Le tableau synthétisant les avis CDPENAF- CHAMBRE D'AGRICULTURE et DDT délégation territoriale du Bergeracois est joint plus loin

Avis de la CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT

Avis transmis le 4 mars 2024 Pas d'observation particulière, avis réputé favorable.

Avis de la DDT ;

Avis transmis 4 mars 2024, délégation territoriale du Bergeracois. Complément de réponse transmis le 26 mars par mail. Favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées

- Avis concernant la création d'emplacements réservés : la DDT note que le nombre d'ER initial était de 79 suite à la modification N°1 : 7 ER ont été supprimés, et 5 ont été créés portant le total de ER à 77.

L'emprise de l'ER délimité à Nastringues devra être considérée au titre de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF).

Avis FAVORABLE DDT sur la création des ER.

- modification de zonage :

- Passage d'une zone 2AU vers une zone 1AUb : commune de Saint Vivien :

La DDT rappelle que, conformément à l'art L.153-38 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de la CDC (en l'occurrence) justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

- Suppression de l'OAP initiale : commune de Villefranche de Lonchat – le Maine Grand Pey.

La DDT propose de réduire l'OAP à la parcelle non encore construite afin d'éviter ainsi qu'une seule construction soit réalisée et de contribuer à la limitation excessive d'espace.

Question de la CE : comment la collectivité souhaite prendre en compte cette demande de la DDT ?

Réponse de la CDC MMG : La surface de la zone constructible (anciennement 1AU) a été fortement réduite. La commune indique qu'elle négociera directement avec le propriétaire pour s'assurer que la densité respecte les prescriptions du PADD.

Avis de la CE : Prend acte.

- Délimitation au plan de Zonage d'une bande de protection : commune de Saint –Martin-de Gurcon .

La DDT souligne le manque de justification quant à l'intérêt même de la délimitation d'une telle protection sur des propriétés privées riveraines de l'usine. Et elle s'interroge sur la possibilité de créer cette zone de protection sur l'unité foncière de l'usine du groupe Cristalline.

Question de la CE : comment la collectivité souhaite prendre en compte la proposition de modification évoquée par la DDT ?

Réponse de la CDC MMG :

Le maire de Saint Martin de Gurson maintient sa demande car certaines parcelles situées en face de la source Cristalline peuvent être construites et il ne souhaite pas que les futures constructions soient gênées par le bruit de l'usine d'embouteillage et des camions qui viennent charger.

Avis de la CE : Prend acte

- l'ajout de bâtiments destinés au changement de destination en zone A et N

La DDT souligne qu'en intégrant les 8 demandes de changement de destination du dossier, cela porte à une identification de 179 changements de destination sur le territoire. Ainsi, pour l'ensemble de ces demandes, il convient de vérifier la mise en conformité des bâtiments au regard du règlement d'assainissement, de la lutte contre les incendies, et les accès à la voirie.

Question de la CE : Ces projets bénéficient t'ils de l'accès aux réseaux, sécurités incendies, et accès aux dessertes ?

Réponse de la CDC MMG :

Oui les mairies ont vérifié les réseaux, les bornes incendies et les points d'eau ainsi que la non-proximité de zone boisée.

Avis de la CE : réponse incomplète, en effet les indications concernant les réseaux pour chaque projet sont succinctes et parfois incomplètes.

Avis réservé concernant le changement de destination situé au lieu-dit la Gayde à Saint Antoine-de- Breuil. L'ancien séchoir à tabac est situé en zone PPRI zone Rouge, le projet n'indique pas la destination finale.

Question de la CE : le projet est incomplet et présente un risque important au regard de la zone PPRI.

Réponse de la CDC MMG : de nombreuses identifications de changements de destination sont déjà localisées en zone rouge du PPRI.

A noter que le règlement de la zone rouge du PPRI n'interdit pas le changement de destination (article 4.1),

quel que soit l'usage, à condition « que la surface hors œuvre nette ne soit pas augmentée de plus de 10 % quelle qu'en soit la destination (surface habitable supplémentaire, garages ou autres surfaces). »

Avis de la CE : ne répond pas à la question.

- Avis STECAL : mail avis complémentaire reçu le 26 mars 2024 :

La DDT note le manque de précision des cartes de localisation des STECAL.

La DDT souligne que la majorité des projets est située à proximité immédiate ou au cœur de massifs boisés, la sensibilité au risque incendie est très forte dans ces zones, et demande qu'à minima la réglementation OLD soit rappelée. Et elle se pose la question de la compatibilité du choix des sites sur des zones en milieu environnemental sensible.

Le résumé des avis DDT concernant les STECAL est repris dans le tableau synthétisant les avis CDPENAF- CHAMBRE D'AGRICULTURE et DDT délégation territoriale du Bergeracois. Ci-dessous

n°	Création de STECAL	Surface en ha	CDPENAF	CHAMBRE AGRICULTURE	DDT
Secteurs At1					
1	Fougueyrolles - la Fosse de l'eau	0,125	favorable	favorable	favorable
2	Montazeau - le Pré de l'Etang (2 secteurs)	0,239	favorable	favorable	Avis réputé favorable sous réserve - Demande la correction p33 : espace boisé mais les implantations seront effectuées en zone de clairière. Une autorisation de défrichement pourrait être nécessaire. Demande une attention sur le respect de la réglementation contre l'incendie (création de réserve, OLD)
3	Montpeyrroux - la Gayde	0,125	favorable	favorable	Avis réputé favorable sous réserve : Partie SUD- Une autorisation de défrichement sera requise si le projet impacte les parcelles AT 152 et AT 153. - demande de privilégier l'implantation du projet sur la partie agricole.
4	Montpeyrroux les jardins de félicien Sud : siège d'exploitation, stockage, et local accueil public Nord : aire de camping	0,61 0,7	favorable	favorable	Avis réputé favorable sous réserve SUD ET NORD- demande une attention sur l'analyse du respect du règlement de défense incendie, le cas échéant prévoir de réaliser un point d'eau incendie.
5	Minzac - la yotte (3 secteurs)	0,270	favorable	favorable	Favorable sous réserve - Démontrer l'absence d'incidence sur la zone riche en espèce et en habitat à protéger et notamment favorable aux chiroptères. - se conformer au respect de la réglementation contre l'incendie (création de réserve si nécessaire et OLD). - Opportun de rapprocher les 2

					constructions situées dans le massif afin de limiter l'effet mitage
6	Villefranche-de-Lonchat - la Grande May (4 secteurs)	0,252	favorable	favorable	favorable
7	Villefranche-de-Lonchat - la Floque	0,041	favorable	favorable	favorable
	Sous-total At1	1,052			
Secteur At					
5	Minzac - la yotte ouest	0,023	favorable	favorable	Favorable sous réserve - Démontrer l'absence d'incidence sur la zone riche en espèce et en habitat à protéger et notamment favorable aux chiroptères. - se conformer au respect de la réglementation contre l'incendie (création de réserve si nécessaire et OLD). - opportun de rapprocher les 2 constructions situées dans le massif afin de limiter l'effet mitage.
	Sous-total At	0,023			
Secteurs Nh					
8	Saint-Géraud-de-Corps - Grand Jar	0,533	favorable	Avis défavorable au projet, manque de précision sur la nature même du projet , (il est précisé qu'il s'agit de conforter l'implantation bâtie) et il est souligné que les risques incendies de forêt sont importants même s'il est prévu la création d'une réserve (à ce propos, apport d'une correction concernant l'accompagnement pour la création d'une réserve qui doit être demandée à l'ADHA	Avis très réservé en raison du risque incendie : - L'analyse environnementales ne renseigne pas assez sur les effets résiduels. - Manque de précision sur le projet - Mise en œuvre obligatoire du débroussaillage dès la création de la zone. -L'ensemble des obligations en matière de défense incendie devront être mises en place dès la création de la zone, puis lors des extensions -Enfin une réflexion doit être menée au regard des accès au moyens de secours
9	Villefranche-de-Lonchat – La pourrada	0,255	favorable	Avis réservé compte-tenu du risque de mitage, et de sa proximité de zone viticole (risque de conflit de voisinage)	Avis défavorable - création d'un mitage dans un espace naturel vierge de toute construction. Une maison d'habitation autre que celle indispensable à la présence d'un agriculteur ne saurait légalement trouver sa place dans ce type d'espaces qu'il convient de préserver (L101-2code de l'urbanisme)
	Sous-total Nh	0,788			
Secteurs NTh					
10	Carsac-de-Gurson (2 secteurs) – La lidoire	0,179	favorable	Avis réservé : Deux hébergements sont proposés pour une implantation • À l'Est, non loin du plan d'eau (sur partie de la parcelle B 589), une cabane de « hobbit » d'une superficie d'environ 50 m2 , dans le cadre d'un STECAL e 600m2 ; • A l'Ouest (parcelle 588), un chalet bois de 100 m2 avec prévision d'un STECAL de	Sur l'ensemble du secteur : le projet est au cœur d'un massif boisé, l'inventaire environnemental note la présence d'une espèce protégée. Site classé en réservoir de biodiversité (forêt de st Cloud, vallée de Lidoire- zone humide autours de l'étang) Avis défavorable secteur Est : -L'implantation des cabanes sera soumise à une demande d'autorisation de défrichement. -Positionnement des cabanes avec un risque important de d'incendie.

				1190m2. La Chambre d'Agriculture émet cet avis réservé compte-tenu que la création de l'emprise en STECAL (1790 m2) est très importante par rapport aux surfaces construites (150M2)	Secteur ouest Avis favorable sous réserve de se conformer au RDDECI à défaut de créer une réserve incendie et de veiller au respect des obligations de débroussaillage du site .
11	St-Géraud-de-Corps - le Moulin de Nanot (3 secteurs)	0,181	Secteur ouest favorable Secteur est :défavorable possibilité de transférer les gîtes sur secteur ouest.	Avis réservé Compte-tenu du risque d'incendie de feux de forêt, de plus le STECAL étant sur ce site composé de 3 lots correspondants à un mitage supplémentaire, la Chambre d'Agriculture demande que le lot sud soit regroupé à l'un des lots plus au nord.	Secteur Ouest X2 : Avis favorable sous réserve de se conformer au RDDECI à défaut de créer une réserve incendie et de veiller au respect des obligations de débroussaillage du site. Secteur Est de la Voie: avis défavorable : zone vierge de toutes constructions, il est préférable de regrouper les constructions sur le côté de la voie. Sinon obligation de se conformer au RDDECI à défaut de créer une réserve incendie et de veiller au respect des obligations de débroussaillage du site.
	Sous-total NTh	0,360			
Secteurs NThI					
12	St-Vivien (2 secteurs) – Le Rigalot	0,214	Secteur nord : favorable Secteur sud : défavorable : atteinte espace boisé avec un problème d'accès – risque de conflit d'usage	favorable	Avis favorable sous réserve d'une disponibilité en eau suffisante sur le secteur (avis SDIS à demander) Et de l'aménagement d'un accès aux cabanes par les pompiers.
	Sous-total NThI	0,214			
		2,437			

Question de la CE : la création d'un STECAL doit présenter un caractère exceptionnel, de manière à éviter le mitage des espaces naturels. » autre précision : L'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme dispose notamment que « leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ». y a-t-il une évaluation globale de l'ensemble des projets générant le mitage sur le territoire qui reprend notamment l'ensemble des critères évoqués dans l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme ?

Réponse de la CDC MMG : Oui, il y a une analyse globale des STECAL, à la fois sur leur surface globale (recherche d'un équilibre entre les surfaces créées et celles rétrocedées), sur leur impact (étude environnementale spécifique à chacun) et sur leur nombre (afin de préserver le caractère exceptionnel du STECAL).

Des arbitrages ont été effectués en amont de la procédure avec des projets non retenus en raison, soit du manque d'informations, soit en raison d'une problématique réseau ou risques, soit de leur potentiel impact agricole ou environnemental.

En termes de méthodologie, les dossiers de demandes sont analysés de la façon suivante : localisation (accès, réseaux, défense incendie...), surface envisagée (est-il possible de réduire l'emprise bâtie ? la nature des terrains concernés) et cohérence du projet en lien avec les objectifs du PADD (diversification de l'activité agricole ou projet d'hébergement touristiques, etc.).

Avis de la CE : Réponse incomplète, en effet il s'agissait de savoir si la Collectivité avait évalué le nombre d'ouvertures « au mitage » depuis la mise en œuvre des STECAL et leurs incidences sur l'organisation du territoire et des aménagements publics.

Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Nouvelle Aquitaine

Rend un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

- La MRAE souligne que **les STECAL, répartis sur le territoire en sites boisés**, constituent des sites sensibles au risque de feu de forêt, en raison d'incidences paysagères potentielles, ainsi qu'en matière de gestion des eaux usées ; qu'il convient de conditionner la création de STECAL à la suffisance des dispositifs de défense incendie et à la possibilité de mettre en place des dispositifs d'assainissement performants ; qu'il convient de proposer des mesures réglementaires pour éviter et réduire les incidences paysagères d'une diffusion de l'urbanisation des STECAL et des aménagements qu'ils induisent (stationnement, desserte, clôtures...) au sein du massif forestier.

- Et elle rappelle que l'annexe d'une maison de maître est identifiée comme **bâtiment pouvant changer de destination sur la commune de Saint-Antoine-de-Breuilh** ; or il est situé en zone rouge du plan de prévention du risque inondation de la Dordogne, approuvé le 19 décembre 2002 ; qu'il convient de réinterroger ce changement de destination à usage de logement afin d'éviter d'aggraver le risque lié au phénomène d'inondation.

QUESTION DE LA CE : Comment la collectivité souhaite prendre en compte la réserve évoquée par la MRAE ?

Réponse de la CDC MMG :

Concernant la prise en compte du risque incendie, chaque STECAL a été validé en fonction de la possibilité d'y établir une défense incendie (si celle-ci n'est pas déjà présente à proximité).

Concernant le changement de destination, de nombreuses identifications sont déjà localisées en zone rouge du PPRI.

A noter que le règlement de la zone rouge du PPRI n'interdit pas le changement de destination (article 4.1), quel que soit l'usage, à condition « que la surface hors œuvre nette ne soit pas augmentée de plus de 10 % quelle qu'en soit la destination (surface habitable supplémentaire, garages ou autres surfaces). »

Avis de la CE : Concernant les mesures de précaution prises pour répondre aux enjeux de protection des risques incendie et inondation, la question reste en suspens. Même si le législateur permet certain aménagement, cela ne répond pas aux mesures spécifiques adoptées par le CDC pour faire face aux risques accrus consécutifs à l'augmentation du mitage. La MRAE suggère d'instaurer des mesures réglementaires pour éviter et réduire les

incidences paysagères d'une diffusion de l'urbanisation des STECAL et des aménagements qu'ils induisent (stationnement, desserte, clôtures...) au sein du massif forestier.

Au titre du projet de modification N°2 / projet qui a pour objet le passage d'une zone 2au en 1au et d'une zone 1au en 2au sur la commune de Saint Vivien.

Préambule notifié par les services de la DDT : une telle évolution peut effectivement être menée dans le cadre d'une procédure de modification classique dans la mesure où la zone 2AU est délimitée depuis moins de 6 ans, ce qui amène le délai de modification approuvée avant le 27 septembre 2024. Au-delà de ce délai, l'ouverture de la zone 2AU ne pourra uniquement être opérée que dans le cadre d'une révision générale du PLUI.

QUESTION DE LA CE : l'approbation interviendra après le 27 septembre, qu'en est-il de la procédure de modification n°2 ?

Réponse de la CDC MMG : ce point précis a été vu avec les services de l'état (DDT).

Avis de la DDT ;

Réponse en date du 30 mai 2024 : favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées :

- passage d'une zone 2AU en 1Aub route du lac de Gurson ; l'ouverture en profondeur de la zone 1Aub engendre une urbanisation non homogène et en décalage avec l'esprit du bourg. La DDT conseille de réduire en profondeur la zone. La voie interne reliant la zone 2 AU route de Carsac pose problème compte-tenu de son positionnement en milieu des vignes, la DDT invite la collectivité à repenser son projet moins impactant sur la vigne.

- Passage d'une zone 1Aub en 2AU, route de Carsac. Un espace tampon est proposé entre la zone 2AU et le bourg ancien. La DDT préconise le transfert de cette zone tampon au nord (vignes sur la parcelle AD80 et la zone 2AU)

QUESTION DE LA CE : comment seront prise en compte les recommandations de la DDT ?

Réponse de la CDC MMG : Maintien de l'OAP en l'état.

Avis de la CE : il est noté que la collectivité ne souhaite pas tenir compte des modifications suggérées par la DDT.

Avis de la MRAE;

Consultation du 5 juin 2024 réponse en date du 11 juillet 2024

Rend un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°2.

- la MRAE rappelle que les objectifs de la loi climat et Résilience ainsi que le SRADDET Nouvelle Aquitaine est

de diviser par deux la consommation d'espace naturel, agricole et forestier (naf) entre 2021 et 2030 par rapport à la période antérieure. A ce titre il convient de justifier cette proposition d'ouvrir une nouvelle zone à court terme.

- de surcroit, l'OAP du secteur identifie une liaison interne à créer entre deux zones à urbaniser traversant un secteur de projet en zone viticole. Il convient de la justifier à l'aune de la réduction de la consommation d'espaces NAF.

QUESTION DE LA CE : Comment la collectivité souhaite prendre en compte la réserve évoquée par la MRAE ?

Réponse de la CDC MMG : Il s'agit d'une OAP et de zones déjà existantes au PLUi approuvé en 2018. Il n'y a aucun changement, hormis l'inversion des zones.

Avis de la CE : Même remarque que pour la DDT.

Avis de la Chambre de métiers et de l'artisanat ;

Réponse en date du 16 mai 2024 : **AVIS REPUTE FAVORABLE** .

En conclusion, seules 7 observations du public sur 20 concernent l'objet de l'enquête, et un seul avis est critique par rapport aux modifications de zonage. Les principales réserves ou critiques du projet émanent essentiellement des PPA en l'occurrence la DDT et la MRAE.

CONCLUSIONS

L'enquête n'a pas suscité un fort intérêt de la part de la population, malgré une publicité correctement effectuée. L'enquête modificative se veut correctrice avant d'engager une procédure de révision prévue en 2025.

Le territoire est caractérisé par un massif forestier très présent (environ un tiers du territoire, soit 9200ha), la majorité des projets sont, soit dans un massif forestier, soit en lisière de forêt. La prépondérance du risque incendie est sous-jacente dans l'analyse de chaque demande de modification située hors agglomération.

L'analyse des risques incendie globalement pour le massif et pour chaque projet mériterait une attention toute particulière, l'analyse des incidences générales produite page 54 du rapport de présentation, aborde en 4 lignes le risque incendie, ce qui ne correspond pas un traitement satisfaisant de cette attente.

A la Roche Chalais, le 19 Octobre 2024,



La commissaire-enquêteur

ANNEXES

Annexe 1 : Procès-verbal de synthèse des observations

Annexe 2 : Affichage et publicité dans la presse.