

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Portant les effets d'un Schéma de Cohérence Territoriale

## Modification de droit commun n° 2



### 1. RAPPORT DE PRESENTATION

PLUi approuvé en conseil communautaire le 27/09/2018

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

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

Modification de droit commun n°1 approuvée en conseil communautaire le 05/11/2024

**Modification n°2 du PLUi approuvée en conseil communautaire le 5 novembre 2024**



# SOMMAIRE

<b>I. NOTE LIMINAIRE</b>	<b>4</b>
I.1. Objet de la modification n°2	4
I.2. La procédure de modification	4
I.3. Le contexte intercommunal	6
<b>II. LE PLUi : LES ORIENTATIONS DU PADD</b>	<b>12</b>
<b>III. LA MODIFICATION DU PLUi</b>	<b>15</b>
Inversion de zones 1AU/ 2AU à Saint-Vivien	15
<b>IV. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION</b>	<b>19</b>
IV.1. Modification de zonage	19
IV.2. Bilan global des évolutions de superficies dans le cadre de la modification	19
<b>V. FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION</b>	<b>20</b>
<b>VI. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION</b>	<b>20</b>
<b>VII. COMPOSITION DU DOSSIER ET PROCEDURE DE MODIFICATION</b>	<b>21</b>

## I. NOTE LIMINAIRE

### I.1. Objet de la modification n°2

La communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson a approuvé par délibération en date du 27 septembre 2018 le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant SCOT. Le PLUi a déjà fait l'objet de deux procédures de modification simplifiée approuvées en juin 2023 et avril 2024.

Parallèlement à la présente procédure, une modification n°1 du PLUi est en cours.

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).

La procédure a fait l'objet d'une consultation des PPA (notification en date du 13/05/2024). L'enquête publique a eu lieu du 20/08/2024 au 20/09/2024.

Les éléments ajoutés ou modifiés suite aux avis des PPA sont notifiés en bleu turquoise.

### I.2. La procédure de modification

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

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

#### Article L153-38 du code de l'Urbanisme

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal 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.

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

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

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

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

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

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

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

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

### I.3. Le contexte intercommunal

La Communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson, créée en Janvier 2013, forme une communauté de 18 communes (environ 26000 hectares et un peu plus de 12000 habitants en 2019).



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

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



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

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

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

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

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

## Paysage, identité du territoire

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

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



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

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

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

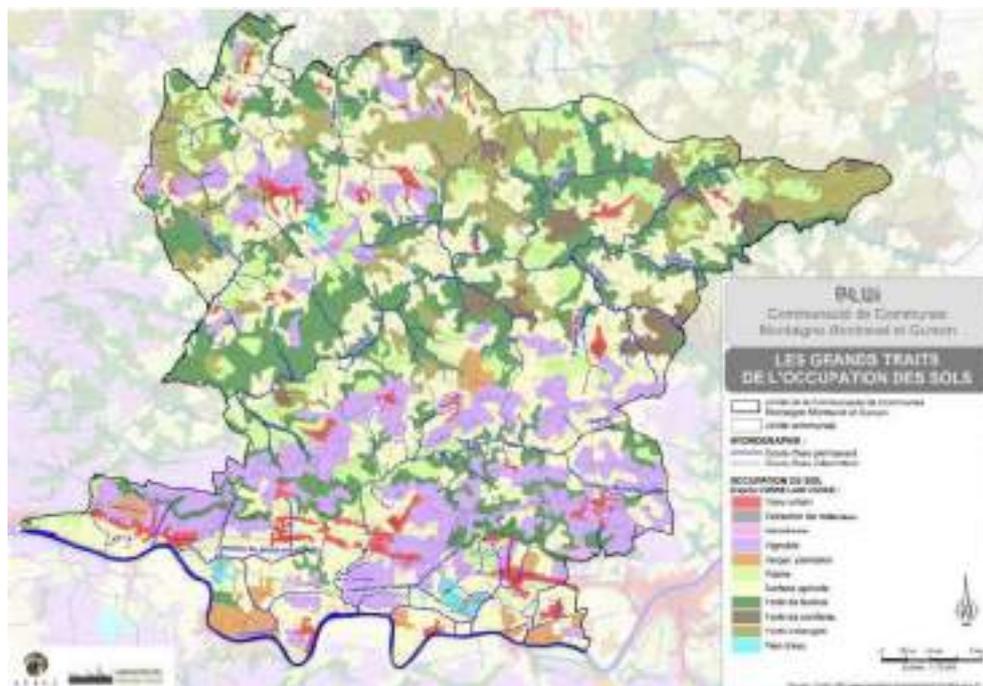
Une vingtaine d'éléments de patrimoine (et le site gallo-romain de Montcaret) font l'objet d'une protection au titre des **monuments historiques (classement ou inscription).**

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

## Environnement, biodiversité

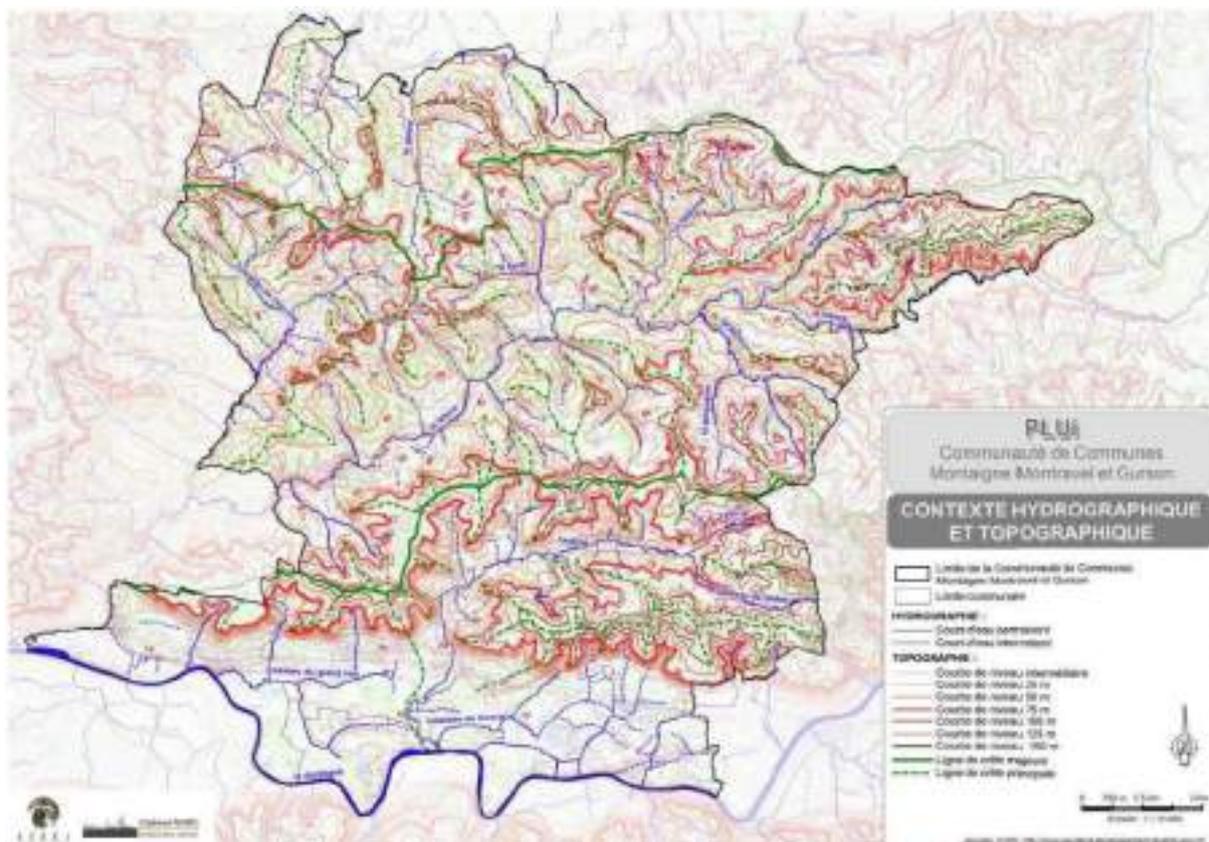
**Le caractère rural marque fortement le territoire.** Il y domine la polyculture et l'élevage, mais également le vignoble et les vergers. La forêt est très présente, avec environ le tiers du territoire boisé, soit environ 9 200 ha.

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



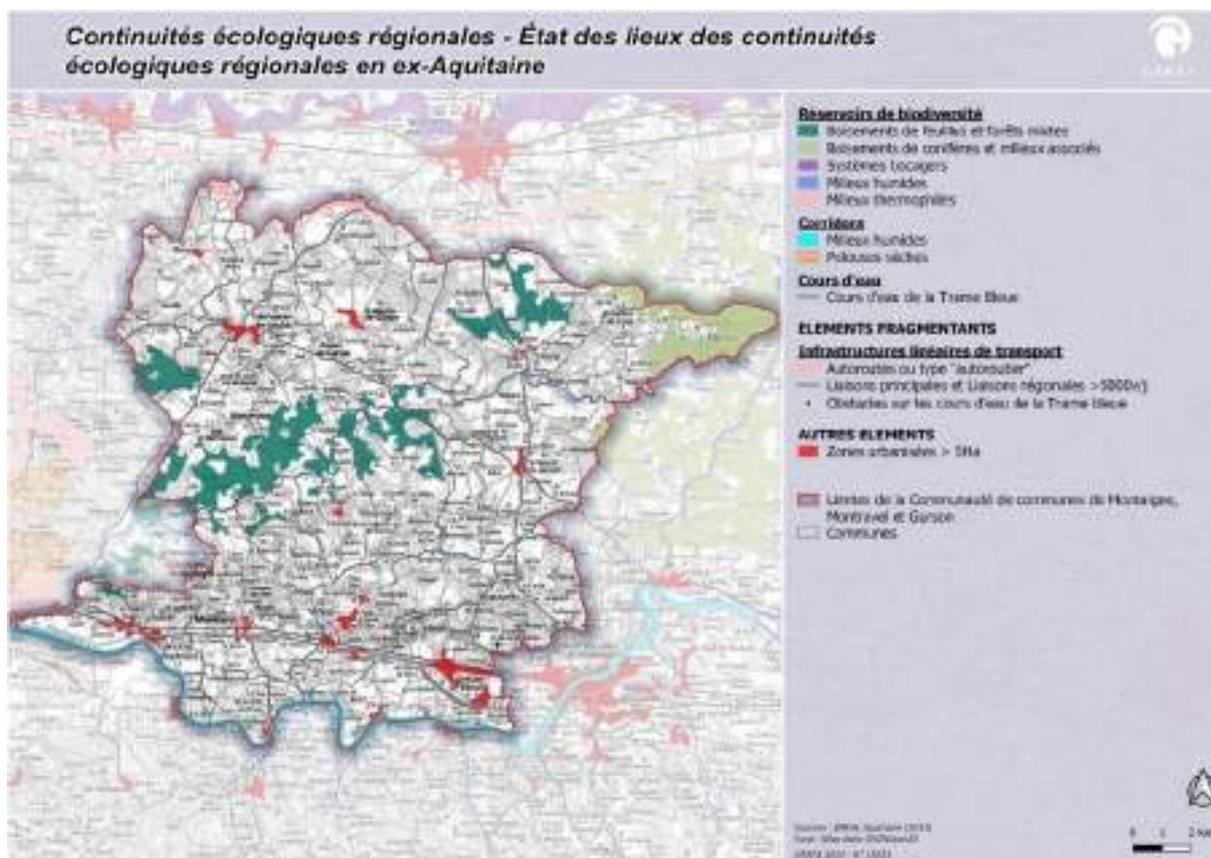
**Le réseau hydrographique** est marqué par la présence de la Dordogne, mais aussi un réseau secondaire, réseau de la Lidoire et de ses nombreux affluents, l'Estrop, Le Galant.

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



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

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



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

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

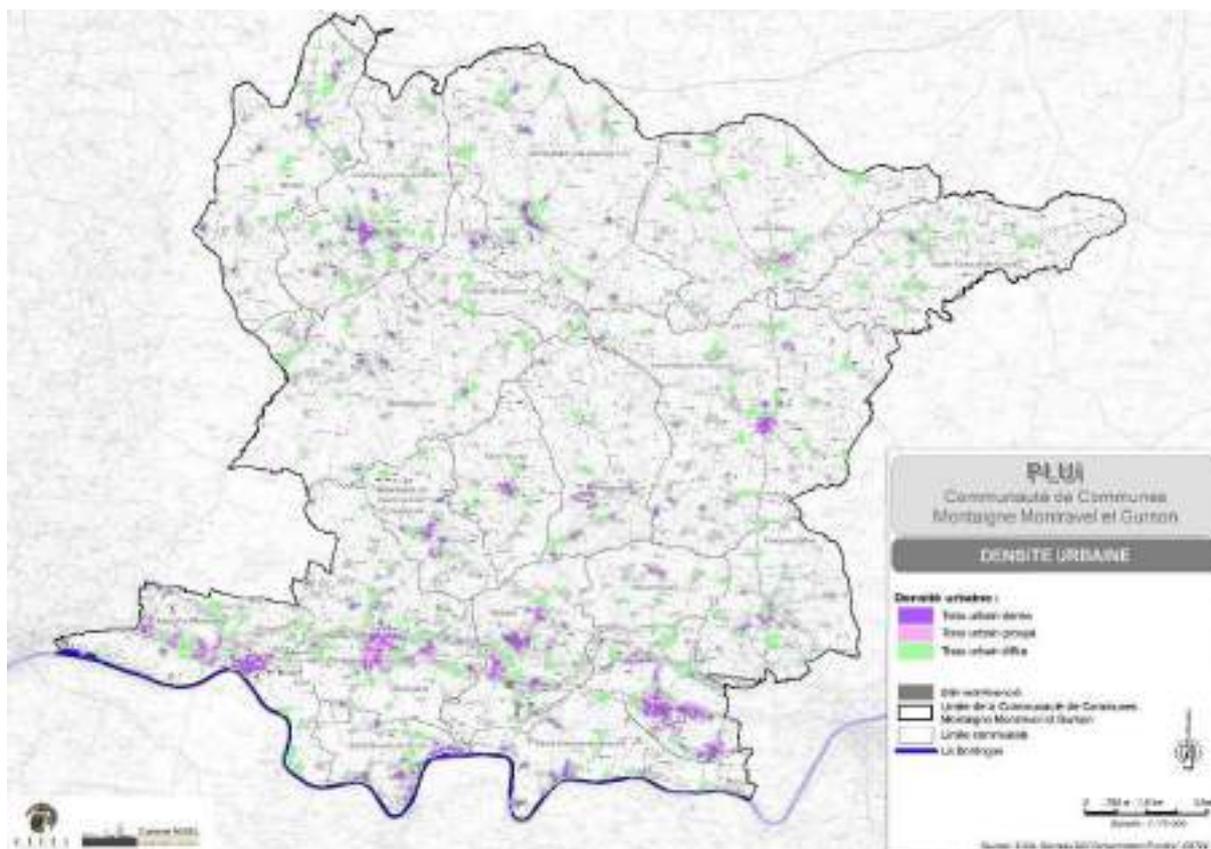
A noter également **diverses** Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (**ZNIEFF**) de **types 1 et 2** concernant La Dordogne.

## Développement urbain et démographique

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

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

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



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

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

## Développement économique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

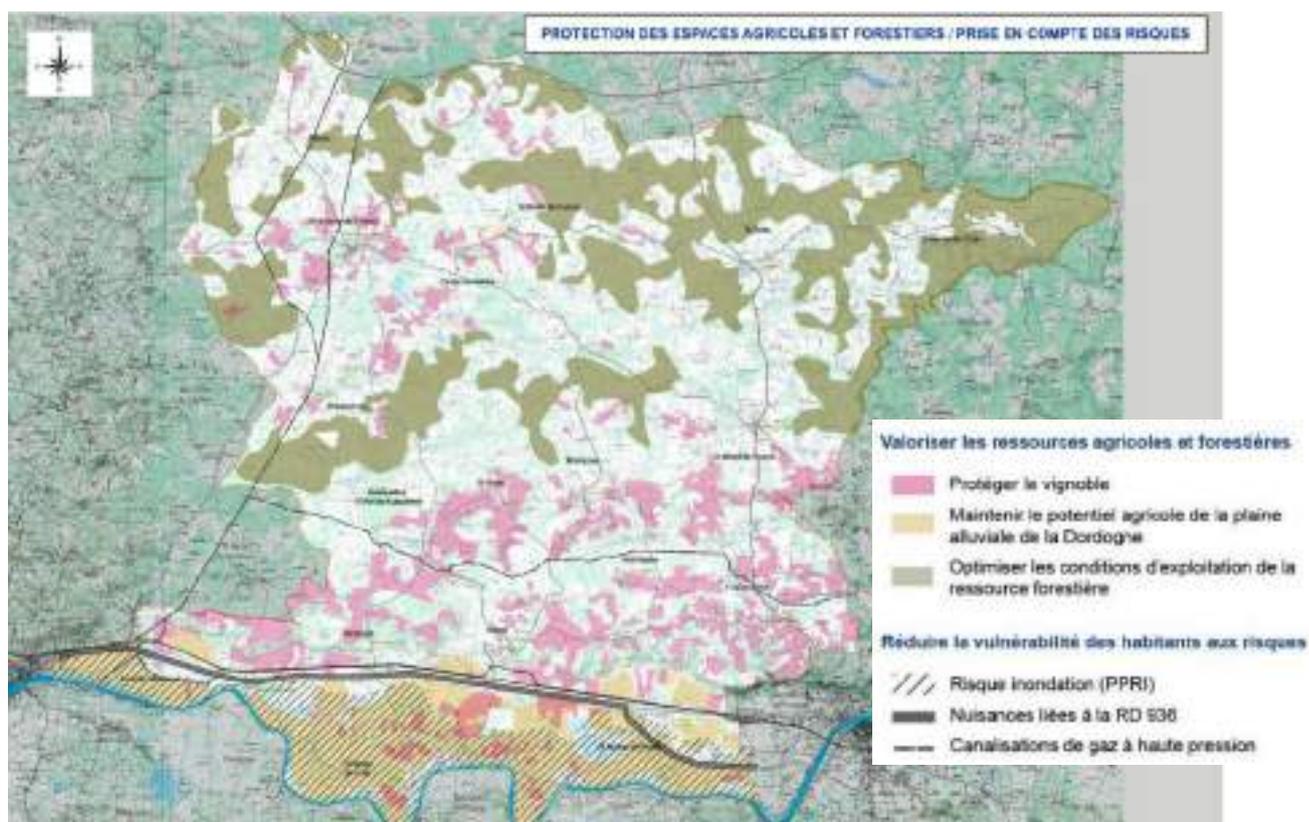
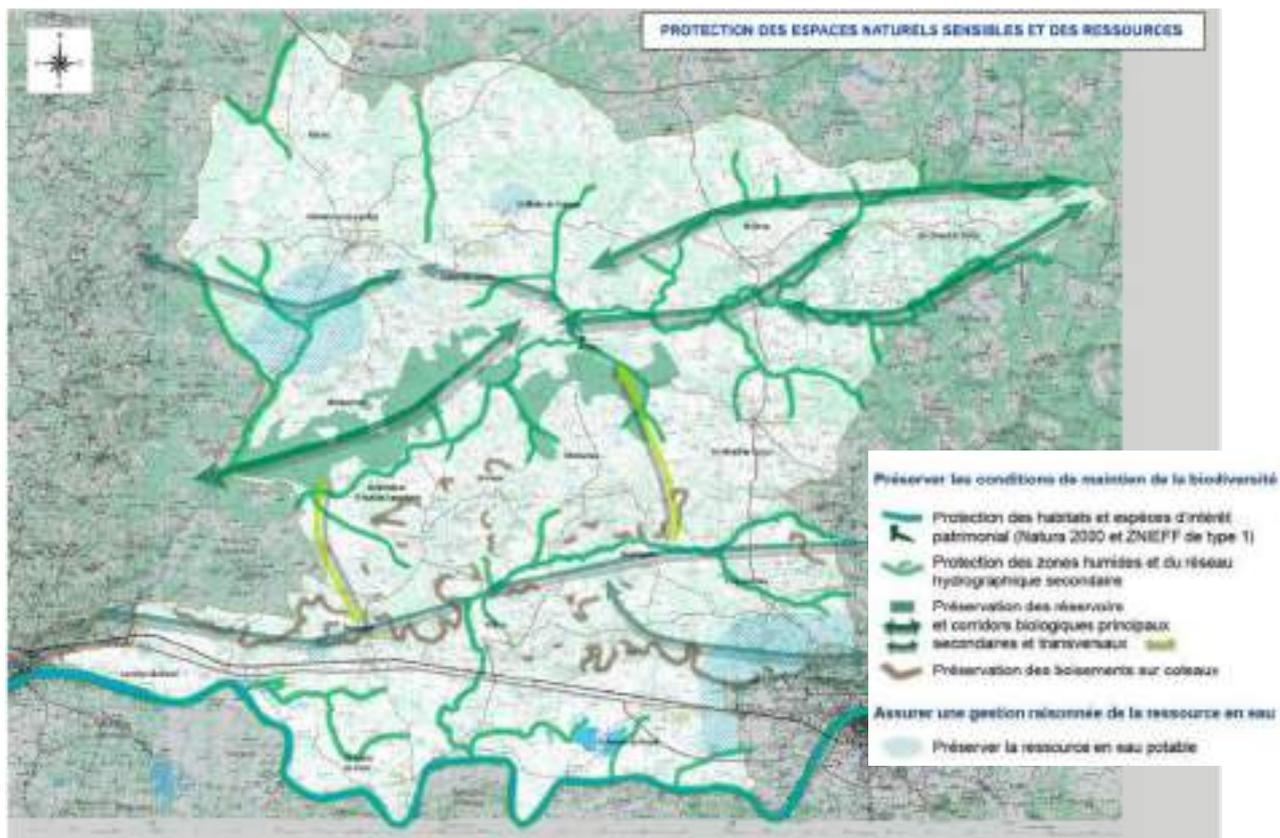
La sphère commerciale se trouve concentrée sur les communes de l'axe RD.936 et sur le bourg de Villefranche-de-Lonchat, avec une palette de commerces et services assez large. Des commerces multifonctions sont implantés sur certains petits bourgs à l'initiative des communes.

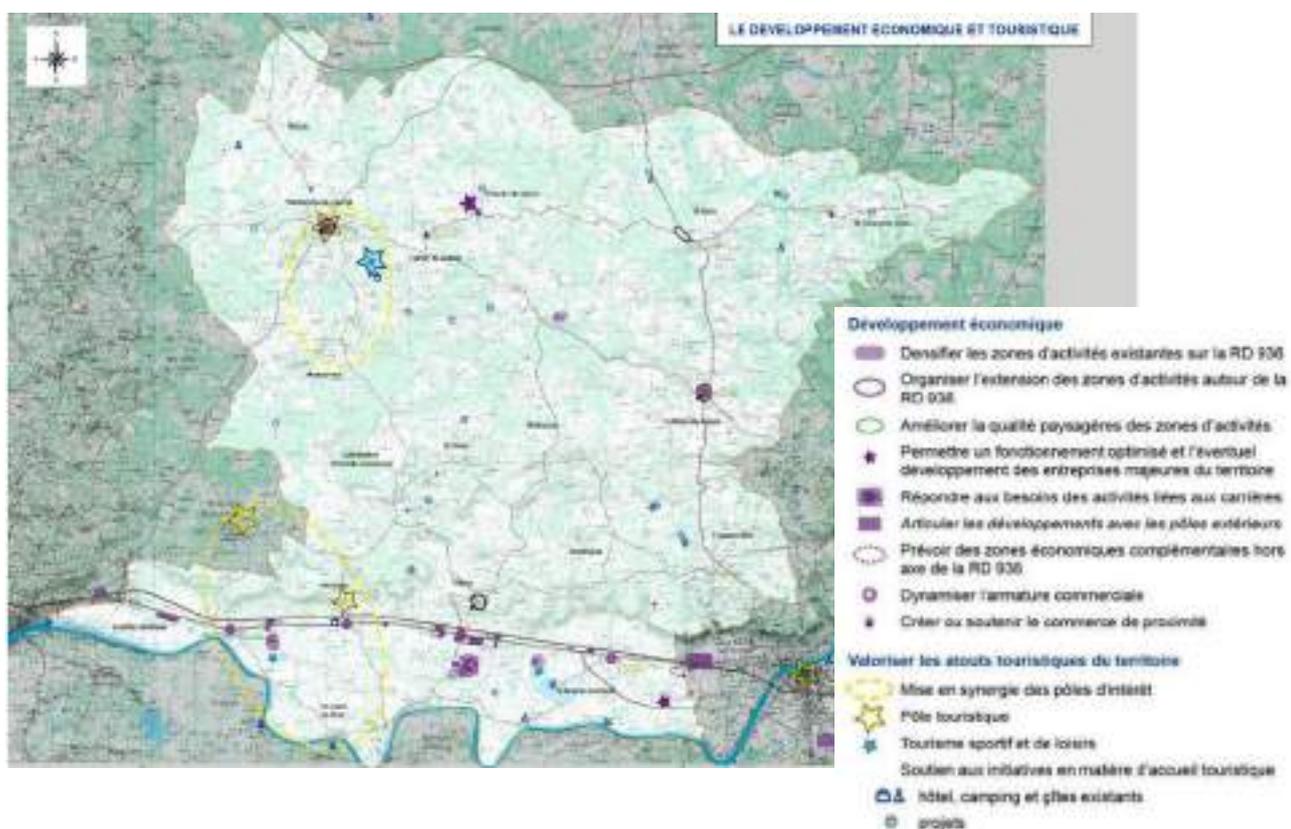
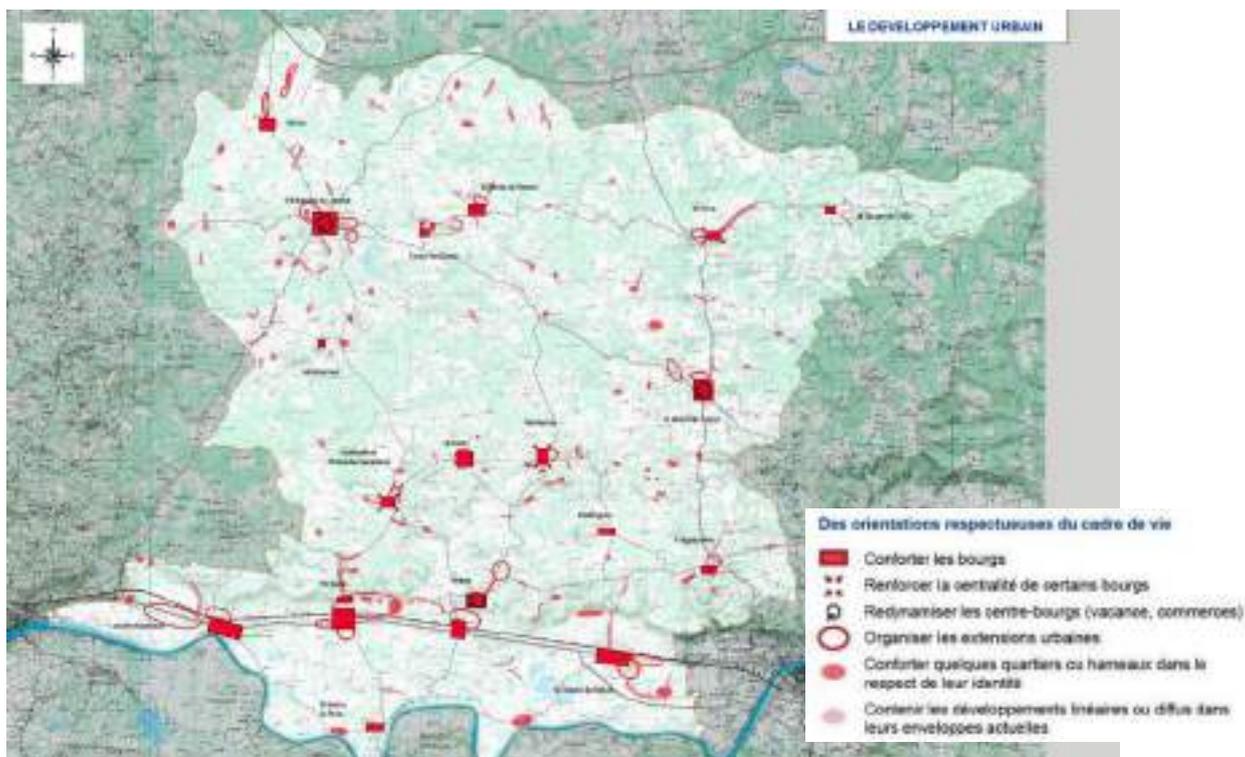
A noter d'importantes carrières, dans la zone de plaine pour lesquelles les restitutions des sites après fermeture sont programmées. De nouveaux projets sont à venir.

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

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

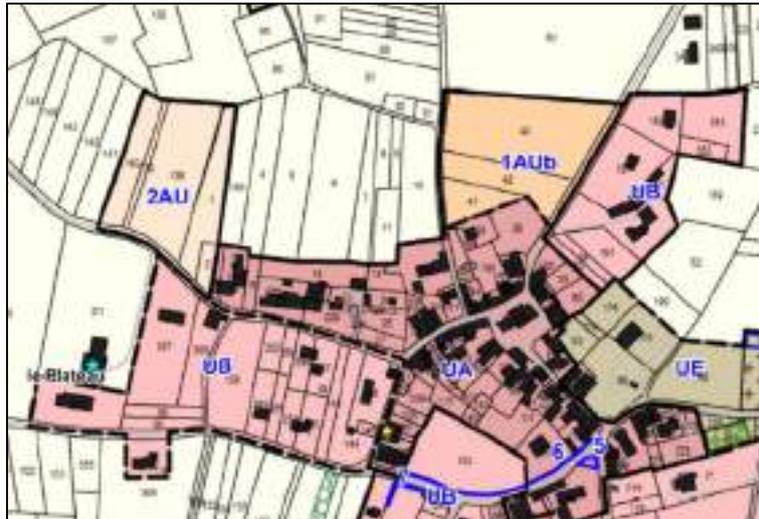
- **La communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson : une inscription dans un cadre territorial élargi**
- **La protection et mise en valeur des ressources**
- **L'attractivité résidentielle : un équilibre entre les différents bassins de vie**
- **Le développement urbain : des orientations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





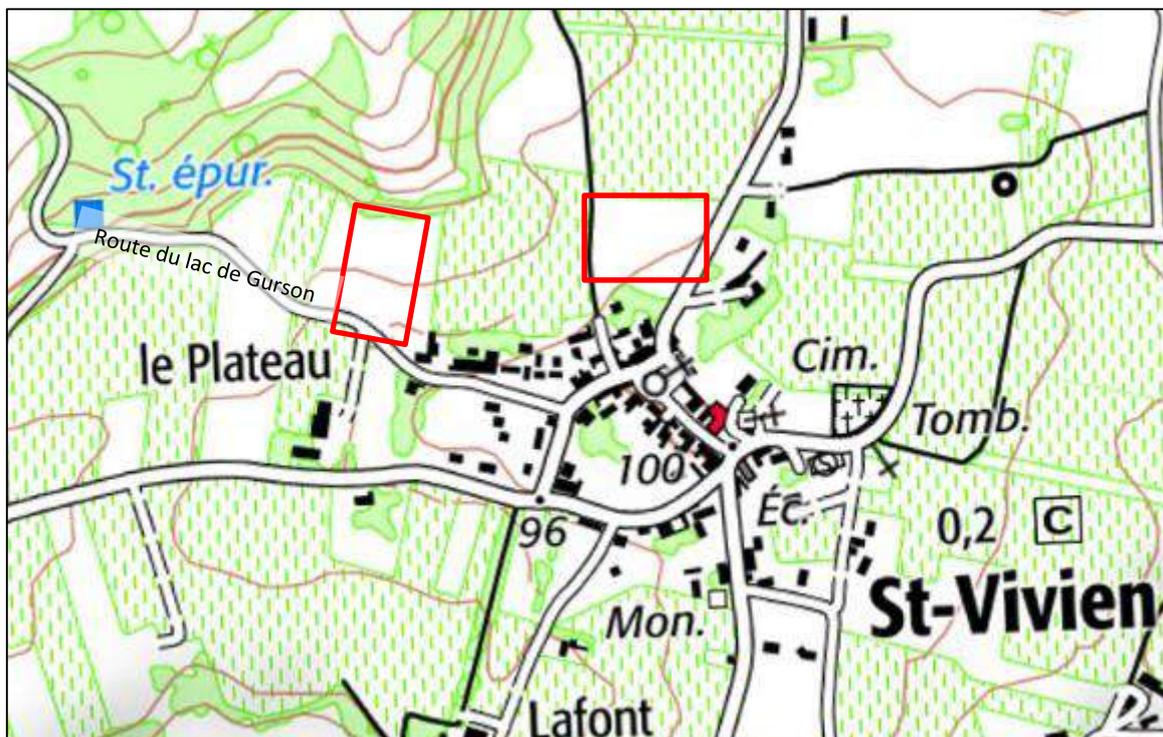
Les orientations du PADD restent valides dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi engagée.





Zonage au PLUi actuel

La commune a récemment réalisé des travaux importants avec la création d'une station d'épuration et un réseau d'assainissement collectif (située au Nord-Ouest du bourg, route du lac de Gurson) desservant le bourg.

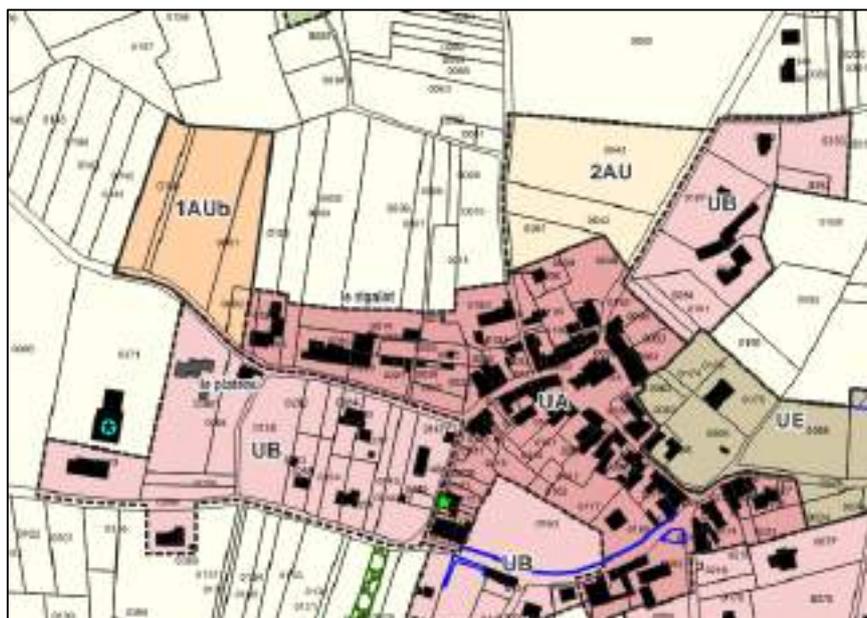


Plan IGN du bourg avec la station d'épuration au Nord-Ouest et les 2 zones AU au Nord du centre-bourg

Les réseaux sont aujourd'hui en capacité suffisante pour ouvrir la zone 2AU. Par ailleurs la zone 1AUb sur l'actuel PLUi est bloquée par sa propriétaire (rétention foncière).

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.

A contrario, elle retient de porter la zone 2AU en zone 1AUb.



Zonage au PLUi modifié

Les principes d'aménagement de l'OAP actuelle sont pour la quasi-totalité maintenus et complétés, avec notamment un objectif de densité renforcé afin d'optimiser la consommation foncière (d'un espace agricole).

A noter que suite à une demande des PPA, le lien envisagé entre les 2 zones a été supprimé afin de préserver l'espace viticole.

### Déplacements et espace public

- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.
- L'accès aux nouvelles constructions se fera uniquement depuis la voie créée au cœur de la zone (pas d'accès individuel sur la route du lac de Gurson).
- Un cheminement doux, reprenant le tracé d'un chemin rural, reliera à terme la zone au bourg ancien (et à l'école située à 250 m).
- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.
- Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...).
- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.
- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir des stationnements occasionnels/complémentaires le long de la voie.

### 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.

**A noter qu'il est porté en complément de l'OAP actuelle une interface avec l'espace agricole en bordure Ouest de la nouvelle zone 1AUb.**

- L'harmonisation des volumes et des couleurs doit constituer un élément de composition architecturale et paysagère.
- Traitement des limites séparatives : les clôtures devront être globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront composées d'essences locales
- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol : noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

### Condition d'équipement

- Zones à raccorder à l'assainissement collectif

### Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- **Objectif de densité porté à 10 logements/ ha** (l'objectif de densité au PLUi actuel sur la zone 1AUb est de 7 logements/ ha).
- Potentiel de logements de la zone 1AUb (sur la base d'une surface constructible réelle de la zone de 1 ha, compte tenu d'une surface de 20% étant dévolue aux VRD et espaces publics) : 10 logements (8 au PLUi actuel)

### Schéma de principes



#### 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 ZAU et le bourg ancien

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

### IV.1. Modification de zonage

Les incidences générées par ces évolutions du zonage s'avèrent très limitées :

- L'évolution du zonage se justifie alors pour des raisons qui ne génèrent pas d'incidence supplémentaire par rapport à la situation actuelle dans le PLUi en vigueur (pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, supplémentaire en particulier) ;

### IV.2. Bilan global des évolutions de superficies dans le cadre de la modification

Les surfaces n'évoluent quasiment pas puisque les 2 zones interchangées sont de surface similaire.

Au global, la zone 2AU augmente de 210 m<sup>2</sup> et la zone 1AU diminue de 210 m<sup>2</sup>.

**Cette évolution mineure n'a aucun impact sur les surfaces.**

## V. FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION

La procédure de modification de droit commun, comme précisé aux articles L151-31, L.153-36 et L.153-45 du code de l'Urbanisme, portant distinction de la révision et de la modification (de droit commun et simplifiée), respecte les critères suivants :

### ➤ **Ne pas modifier les orientations définies dans le PADD**

#### ➤ **Ne pas avoir pour effet de réduire**

- un espace boisé classé,
- une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

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

#### ➤ **Ne pas comporter de graves risques de nuisances**

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

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

## VI. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION

La modification n°2 du PLUi est compatible avec :

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

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

### - **les Servitudes d'Utilité Publique**

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

### - **les Projets d'Intérêt Général**

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

## VII. COMPOSITION DU DOSSIER ET PROCEDURE DE MODIFICATION

### 1 – Composition du dossier

Le dossier comporte les pièces suivantes :

- Le présent rapport de présentation
- le document graphique sur le zonage modifié
- l'OAP modifiée
- Le rapport d'enquête publique.

### 2 – Suivi de la procédure

- Le projet de modification n°2 a été notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L. 132-7 du code de l'urbanisme le 13 mai 2024.
- Il a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe qui a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale le 11 juillet 2024.
- L'enquête publique, mutualisée avec la procédure de modification de droit commun n°1, s'est déroulée du 20 août au 20 septembre 2024, accompagnée des avis émis par les personnes publiques associées, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
- A l'issue de l'enquête, le président en présente le bilan devant le conseil communautaire, pour adoption du projet, modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.