

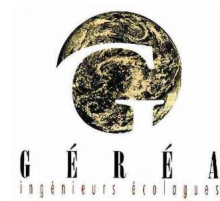
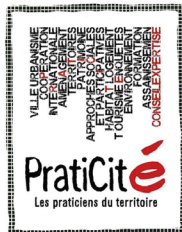


## Annexe 3 au Rapport de Présentation

- Tableau de prise en compte de l'avis des Personnes Publiques Associées
- Tableau de prise en compte de l'enquête publique

PLUi arrêté par délibération du conseil communautaire du 29 mai 2017

PLUi approuvé par délibération du conseil communautaire du 27 septembre 2018





## **Tableaux de synthèse de l'avis des PPA et commissions sur le projet de PLUi**

Septembre 2018



## SOMMAIRE

Préambule _____	4
<b>Avis des services de l'Etat</b>	<b>5</b>
Direction Départementale des Territoires (DDT) _____	5
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) _____	6
Agence Régionale de Santé (ARS) _____	7
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) _____	7
Direction générale de l'Aviation civile _____	7
<b>Avis PPA autre que l'Etat</b>	<b>8</b>
Chambre de l'agriculture _____	8
Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) _____	12
Chambre des métiers et de l'artisanat _____	15
Pays du Grand Libournais _____	15
<b>Avis du Conseil Départemental (Unités d'aménagement voirie)</b>	<b>20</b>
<b>Avis de l'autorité environnementale</b>	<b>29</b>
<b>Avis des commissions</b>	<b>41</b>
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) _____	41
Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNPS) _____	45

## Préambule

✚ Le projet de PLUi valant SCOT de la Communauté de Communes Montaigne, Montravel et Gurson a été arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 29 mai 2017.

✚ La consultation des Services de l'Etat et des autres Personnes Publiques Associées s'est déroulée pendant une période de 3 mois entre mi-juin et mi-septembre 2017.

✚ La CDPENAF a été réunie en date du 6 septembre 2017 pour statuer sur le projet de PLUi, au titre de la consommation des espaces agricoles et naturels, au titre du règlement (extensions et annexes en zones A et N), et enfin au titre des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

✚ La CDNPS a été saisie en date du 15 Juin 2017 sur l'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles et a rendu son avis lors de sa séance du 26 octobre 2017, accompagné de l'avis de la Chambre d'Agriculture.

✚ La commission a donné son accord pour dérogation à l'article L.122-2, sauf pour les sites concernés par les avis défavorables, qui concernent environ 8 hectares répartis sur 17 secteurs.

✚ L'enquête publique s'est tenue du 2 Novembre au 15 décembre 2017.  
Le commissaire enquêteur a remis son rapport en date du 27 février 2018.

✚ Le rapport du commissaire Enquêteur et ses avis sur les demandes à l'enquête ont fait l'objet d'un tableau de synthèse

✚ La communauté de communes a précisé son avis au regard de l'analyse du commissaire Enquêteur.

✚ Une réunion s'est tenue en date du 22 Juin 2018 avec les Services de la DDT sur les conclusions de l'enquête publique.

Suite à cette réunion, il a été convenu des points suivants :

- La communauté de Communes a retenu **de ne pas accepter des demandes qui nécessiteraient un nouveau passage en commission CDNPS**, pour avis conforme au titre d'une nouvelle consommation d'espaces agricoles ou naturels, non classés en zone constructible aux documents d'urbanisme actuels.
- La communauté de Communes a retenu **de soumettre à l'avis de la CDPENAF** un certain nombre de demandes établies dans le cadre de l'enquête publique, qui relèvent d'un STECAL. La commission s'est tenue le **18 juillet 2018 et a rendu son avis en date du 9 Août 2018. Ses conclusions ont été prises en compte.**

## Avis des Services de l'Etat

### Direction Départementale des Territoires (DDT) :

La DDT émet un avis réservé pour les motifs suivants :

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

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

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

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

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

## Précisions / avis de la Communauté de Communes – Modalités de prise en compte

L'ambition affichée dans le cadre du PLUI valant SCOT de la CC Montaigne Montravel et Gurçon est en effet supérieure à celle notifiée dans le cadre du SCOT du Grand Libournais.

Il convient cependant d'analyser les données et les projections au regard des évolutions passées, en particulier à l'échelle des infra-territoires évoqués (projections établies dans le cadre du SCOT du Grand Libournais selon différents bassins de proximité).

	Taux croissance annuel de la population 1999-2014
<b>SCOT Libournais</b>	
CC Castillon – Pujols	0,4%
CC du Pays Foyen	0,4%
CA du Libournais	1,3%
CC du Grand Saint-Emilionnais	-0,2%
TOTAL	0,8%
<b>SCOT Bergeracois</b>	
CA Bergeracoise	0,5%
<b>CC de Montaigne Montravel et Gurçon</b>	0,8%

Ainsi, le taux de croissance annuel de la population 1999-2014 a été de +0,4% sur le bassin de proximité du Pays Foyen ; de +0,4% sur la CC Castillon Pujols et de -0,2% sur la CC du Gd St Emilionnais (le bassin de proximité du Castillonais regroupe la CC Castillon Pujols et une dizaine de communes de la CC du Gd St Emilionnais). Dans la même période ce taux a été **de +0,8% sur la CC Montaigne Montravel et Gurçon (soit le double)** ; il a été de +0,5% sur la CA Bergeracoise.

Les prévisions de la CC MMG (taux de +0,75% pour la majorité des communes) paraissent ainsi légitimes.

**- La collectivité a fait évoluer son document afin que les capacités des zones du PLUI soient conformes à l'objectif défini dans le cadre du PADD. Le potentiel in fine est ainsi de 1344 logements pour un objectif au PADD de 1337 logements soit un différentiel de seulement 7 logements.**



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

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

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

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

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

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

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

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

- Les éléments comparés ne sont pas les mêmes. Le SCOT du Bergeracois notifie (DOO page 76) « objectif de diminuer d'au moins 50% le nombre d'hectares **ouverts à l'urbanisation par an** ».

**Concernant le PLUi MMG, le potentiel constructible est réduit d'environ 54% au regard des documents d'urbanisme actuels (surface effective intégrant la rétention foncière).**

**L'objectif de réduction d'environ 30% de la taille moyenne des terrains à bâtir est atteint (de 2200 m<sup>2</sup> à 1570 m<sup>2</sup>/ construction).**

Analyse déplacements : volet déplacements pages 175 à 195 du RP (dont volet spécifique « mobilité domicile/travail », relation aux bassins de vie, temps de déplacements, pages 175 à 179) + volet économie pages 129 à 132. Au PADD, orientations en matière de déplacements.

Analyse de la situation des zones d'activités et potentiel pages 155 à 161 du RP. Au PADD, orientations en matière de développement économique. Des OAP relatives aux zones d'activités, une OAP « commerce ».

Sur la RD.936, zones d'activités déjà existantes.

Sur l'axe RD.708, la ZAE communautaire constitue la seule zone future d'activités disponible sur l'ensemble Nord et Est du territoire, prévue au PADD.

**STECAL : La collectivité a procédé à divers ajustements concernant les STECAL, qui respectent les avis de la CDPENAF**

**Ajustement du zonage pour répondre aux objectifs inscrits dans le PADD.**

Le dossier de « Périmètres délimités des Abords (P.D.A.) » a été soumis à l'enquête publique dans le même temps que le PLUi.

Les Servitudes d'Utilité Publique intégreront les nouveaux périmètres.



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

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

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

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

Concernant la prise en compte des problématiques énergétiques et climatiques, le dossier présenté n'érige pas la lutte contre le changement climatique, l'adaptation à celui-ci ou l'exigence de sobriété énergétique en tant que problématiques spécifiques à traiter. Cette question n'est pas évoquée explicitement dans le PADD. Il figure en cela dans la droite ligne du diagnostic territorial qui n'identifie pas d'enjeu saillant dans ce domaine. Pour autant le projet de PLUI valant SCOT n'est pas exempt de points positifs dans les leviers mobilisés par exemple dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OPA) qui traitent de la densité des constructions et des cheminements doux ou d'autres prescriptions du dossier sur la compacité économe en consommation d'espace en particulier.

## Direction générale de l'Aviation civile

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

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

Le facteur bruit a été examiné et pris en compte.

L'information relative à la caducité du SRCE a été prise en compte.

Un profil énergétique du territoire est porté au diagnostic et notifié en terme d'enjeux (pages 27 à 30).

Les questions énergétiques et climatiques étant transversales et non sectorielles, elles n'ont pas fait l'objet au PADD d'un chapitre à part. Les secteurs résidentiels et des transports représentant 73% des consommations énergétiques, les volets du PADD relatifs aux déplacements et à la valorisation du potentiel forestier (filière bois énergie) fixent des orientations répondant aux enjeux de développement durable.

Au plan économique, l'écopôle et la création d'une nouvelle unité de méthanisation (St Antoine de Breuilh) répondent également à ces enjeux.

Le plan de la servitude T5 était porté page 124 du dossier des servitudes. Il a été transmis après arrêt en format SIG et a été intégré au plan des SUP.

Le correctif de gestionnaire (DGAC) a été porté.

Les servitudes T4 et T7 ne figuraient pas au tableau des servitudes qui nous avait été transmis en mai 2017. Elles ont été ajoutées.

Avis PPA autres que l'Etat	Prise en compte des remarques par la communauté
<p><b><u>CHAMBRE D'AGRICULTURE</u></b></p> <p><b>RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD</b>  La Communauté de Communes retient un taux moyen d'évolution démographique global sur le territoire de 0,9 %. Les territoires voisins du SCOT du Libournais retiennent une croissance moyenne estimée à 1%/ an à l'horizon 2030 et le SCOT du Bergeracois mise sur une croissance moyenne estimée à 0,6%/ an à l'horizon 2030.  Bien que les chiffres démontrent un taux d'évolution de +0,8% entre 1990 et 2012, et de 0,9% pour la période de 1999 à 2012 pour la Communauté de Communes, nous pensons que le taux moyen de 0,9% est un peu surestimé.</p> <p>Nous notons la volonté de la Communauté de Communes Montaigne-Montravel et Gurson de se donner comme objectif la réduction de 25% de la consommation foncière pour les zones à vocation d'habitat et l'optimisation du foncier économique actuel et nous nous en réjouissons.</p> <p>Nous notons également les choix de la collectivité de renforcer la centralité des bourgs, de conforter quelques quartiers ou hameaux dans le respect de leur identité et de contenir des développements bâtis linéaires ou diffus dans leur enveloppe actuelle.</p> <p><b>ANALYSE DES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION DANS LE CADRE DE L'ÉLABORATION DU PLUi</b></p> <p><b><u>Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat</u></b>  Sur les 24 zones 1 AU à vocation principale d'habitat que recense le PLUi, certaines zones nous semblent impacter les surfaces agricoles (généralement des parcelles de vigne) ou pourraient faire l'objet d'ouverture différée en les classant en 2AU.  -<b>Saint-Antoine-de-Breuilh</b>, la zone 1AUb «Sol de Vidal » se situe dans l'enveloppe urbaine ; par contre, nous nous étonnons de voir une zone 2AU (à ouverture différée) être entre le centre bourg et la zone 1AUb. Pourquoi ne pas inverser la classification de ces zones sachant que les réseaux sont à proximité ?  -<b>Saint-Méard-de-Gurson</b>, il existe des zones 1AU à proximité du centre bourg qui ne sont pas encore loties. Quel intérêt de continuer à étendre la zone constructible du bourg (parcelle N° AM 472) au regard des possibilités qu'offrent les différentes zones 1AU ?  - <b>Vélines</b>, bien que la commune connaisse un développement réel, les 2 zones 1AUb impactent des espaces agricoles (notamment plantation de vigne). Il serait peut-être judicieux de prévoir un phasage dans l'ouverture de ces zones au regard des possibilités existantes.</p> <p><b><u>Les espaces nouvellement ouverts en zone constructible dans le cadre du PLUi</u></b>  Bien que ces zones soient en continuité de zones existantes ou en second rang, certaines parcelles impactent des espaces agricoles, c'est le cas pour les secteurs suivants :</p> <p><b>Zones AU :</b>  <b>Saint-Antoine-de-Breuilh</b>, « La Roque Basse » les parcelles N° 201 et 203 (partie) impactent</p>	<p>Voir précisions déjà apportées précédemment (avis de la DDT).</p> <p>Les surfaces impactées par les zones 1AU sont majoritairement non plantées en vigne. La zone 1AUb Sud-Ouest de Vélines a été rétrocédée en zone agricole (présence de vignes).  <b>Saint-Antoine-de-Breuilh</b> : La délimitation de la zone 2AU trouve sa justification dans le fait qu'il y a sur ce secteur un problème de disponibilité foncière à court terme. Ce point aurait en effet mérité d'être précisé.</p> <p><b>Saint-Méard-de-Gurson : retrait de la parcelle AM 472.</b></p> <p>Maintien de la zone 1AUb au Nord.  <b>La zone 1AUb située au Sud-Ouest du bourg a été rétrocédée en zone agricole (présence de vignes).</b></p>

un espace agricole (cultures pérennes) qu'il faut protéger. Nous demandons le retrait de ces deux parcelles.

#### **Zones UB :**

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

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

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

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

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

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

#### **Zones UC:**

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

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

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

Longuement débattu lors de l'élaboration du PLUi en 2015, et entériné avec servitude de passage pour accès. Maintien.

**Parcelle rétrocedée en zone agricole (A).**

**Les parcelles 376p, 81, 80, 364, 366 et 368 ont été rétrocedées en zone agricole (A).**

**Parcelle 68 rétrocedée en zone A.**

**Parcelle AM 122 rétrocedée en zone A**

**Parcelles OE 995 et 996 rétrocedée en zone A.**

**Maintien des parcelles AC 453, 454 et 457. Les autres ont été rétrocedées en zone A.**

**La zone UC de Sartres est maintenue en l'état.  
La parcelle AK 325 aux Majouans a été rétrocedée en zone A**

**Parcelle AK 123 rétrocedée en zone A.**

Les parcelles ne sont plus en vigne. La parcelle 361 est bâtie (mais cela n'apparaît pas au cadastre – construction très récente). **La collectivité fait néanmoins le choix de les rétroceder en A.**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Zone Nh :**

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

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

Ce projet semble intéressant pour la commune mais la zone nous semble un peu

**Parcelle rétrocedée en zone agricole (A).**

**Parcelle 222 rétrocedée en zone agricole (A).**

**Maintien de la zone UC.**

**Parcelle rétrocedée en zone agricole (A).**

**Les 2 secteurs ont été rétrocedés en zone A.**

**Parcelle AM 354 (les Places) rétrocedée en zone A.  
Maintien en UC des autres parcelles.**

**Maintien en UC.**

**Retrait des parcelles côté Est de la voie mais ajout d'une bande constructible au Nord.**

Secteur débattu en CDPENAF (viticulteur qui souhaite s'installer sur son exploitation). **Maintien.**

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

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

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

## **RÈGLEMENT**

### **Article A.2**

Afin de ne pas bloquer le choix de l'implantation de la maison d'habitation de l'exploitant agricole, il est demandé de ne pas mettre de distance {150 mètres}, ceci pour des raisons : de parcelles en propriété, de topographie du terrain, de relief. ..

L'éloignement de l'implantation de l'habitation de l'exploitant agricole devra respecter les règles sanitaires en vigueur {ICPE ou RSD} : principe de réciprocité. Il serait plus judicieux de parler de limiter l'impact sur des parcelles agricoles et de distance raisonnable. Le choix de l'implantation devra se justifier lors de la demande de permis de construire.

## **CONCLUSION GÉNÉRALE**

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

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

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

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

Projet étudié très précisément dans le cadre de l'élaboration du PLU approuvé en 2015.

La délimitation de la zone correspond aux exigences du projet de bassin de course en ligne.

Les démarches pour la mise en œuvre du projet sont bien engagées.

Cette problématique a été prise en compte dans le cadre des orientations d'aménagement des zones 1AU pour lesquelles il a été préconisé, à l'intérieur de la zone 1AU, des plantations en interface avec l'espace agricole.

La règle de distance a été supprimée dans la mesure où il est précisé que la construction doit se faire sans « renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte » et « n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante ».

Surface moyenne d'un terrain à bâtir (sur la base des permis de construire de la CC – sur 7 à 10 ans) : **2200 à 2400 m<sup>2</sup>**  
Surface moyenne d'un terrain à bâtir (projet de PLUI) : **1570 m<sup>2</sup>**  
Diminution de plus de 30% de la taille moyenne d'un terrain à bâtir.

**AVIS DE L'INAO**

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :  
Les principes d'aménagement pris en compte semblent cohérents afin de permettre le développement de l'habitat tout en préservant les espaces agricoles et naturels et se déclinent notamment selon quatre grands axes :

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

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

- préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole,
- contenir l'urbanisation dans la vallée de la Dordogne et sur les coteaux sud,
- préserver l'espace rural sur le plateau et le Landais d'une fragmentation de l'espace agricole liée à une urbanisation consommatrice d'espace,
- densifier l'urbanisation aux abords et dans les bourgs structurants,
- conforter quelques quartiers ou hameaux dans le respect de leur identité,
- contenir les développements bâtis linéaires ou diffus dans leur enveloppe actuelle.

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

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

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

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

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



**Avis défavorables sur les parcelles suivantes :**

<b>Commune, Lieu-dit</b>	<b>Section, n°</b>	<b>Observations</b>
<b>Bonneville</b> <i>Le Melon</i>	AE 255	Extension mitage linéaire
<b>Carsac-de-Gurson</b> <i>Les Millaudes</i>	AS 1341 à 1343	Extension mitage linéaire
<b>Fougueyrolles</b> <i>Sartres</i> <i>Mazurie</i>	AE 158p, 220p AL 202, 222, 224, 226 AK 325p	Extension mitage linéaire Extension mitage linéaire
<i>Les Majouans</i> <i>Peyre</i>	AO 112p	Extension mitage espace agricole Extension mitage espace agricole
<b>Lamothe</b> <i>Virolles</i> <i>Aux Palus</i>	AK 146p à 149p AE 650p, AK 123p, AK 125Q	Extension mitage linéaire Extension mitage linéaire
<b>Minzac</b> <i>Litout</i>	ZC 21,22 A2 7p, 8p ZB 11p, 48p	Extension mitage linéaire
<i>Cabaret</i> <i>Grand Place</i>	B3 1254p D1 676p, 677, E1 23, 24 0,29 679p, E1 120, 121	Extension mitage espace agricole Extension mitage espace agricole Extension mitage linéaire
<b>Montazeau</b> <i>Les Marthres</i> <i>Charpentière</i>	AM 122 AN80, 81,364, 366,368, 376p AM 458 à 460	Extension mitage espace agricole Extension mitage espace agricole
<i>Font du Parc</i> <i>La Merlandie</i>	AL 360, 361	Extension mitage espace agricole Extension mitage espace agricole
<b>Montcaret</b> <i>Nogaret</i> <i>Le Denoix</i>	AI 5 AI 418p, 445	Extension mitage espace agricole Extension mitage linéaire
<b>Nastringues</b> <i>Les Grandes Vignes</i> <i>La Guillausse</i>	AB 227p AC 188, 191, 196 à 198, 214 à 220	Extension mitage linéaire Extension mitage espace agricole
<b>St-Antoine</b> <i>Sous Bruzac</i>	AH 78p, 79p, 421p, 421p	Extension mitage linéaire
<b>St-Martin</b> <i>Le Moulin</i> <i>Jenduffe</i>	A4 445p, 447 C4 1112p, 1113, 1114p, 1488p	Extension mitage linéaire Extension mitage espace agricole

**Certains secteurs identifiés se recoupent avec l'avis de la Chambre.**

Retrait

Maintien

Maintien

Maintien

Retrait

Maintien

Maintien

Retrait

Maintien

Maintien

Maintien

Maintien

Retrait

Retrait

Retrait

Retrait

**Secteur noté ch. Agri, débattu en CDPENAF. Maintien.**

Maintien

Retrait

Maintien

Linéaire bâti continu sur rue du Chemin de Tord. Les seules parcelles en dent creuse. Maintien

Maintien

Retrait



<i>Font du Braud</i> <i>Le Bourg</i>	E4 995p, 996p E6 1484, 1485, 1487p, 1489, 1490p, 1491 p, 1494p à 1496p, 3239p	Extension mitage espace agricole Extension mitage linéaire	Retrait Maintien
<i>Les Ballas</i>	E6 1522p, 2534p, 1543p, D1 1815p	Extension mitage linéaire	Retrait Retrait
<i>Le Nouzaraud</i>		Extension mitage linéaire	
<b>St-Méard</b> <i>Le Bourg</i> <i>Lartaumas</i> <i>Laulerie</i> <i>Le Mandon</i> <i>La Gaillardie</i>	AY36 AN 222 à 224 AT 532, 533p AT 277p, 447 AS 571 AS 103p, 1 04p, 483p, 484p, 111 p à 113p, 121p	Extension mitage linéaire Extension mitage linéaire Extension mitage espace agricole Extension mitage espace agricole Extension mitage espace agricole	Maintien Maintien Maintien Maintien Maintien
<b>St-Rémy</b> <i>Bel-air</i> <i>Sallegourde</i> <i>La Devise de Géraud</i>	BS 39p à 42p CK62p CD 21, 23, 24, 27, 127, 128	Extension mitage linéaire Extension mitage espace agricole Extension mitage espace agricole	Maintien Maintien Maintien
<b>St-Vivien</b> <i>Le Frétou</i>	AH 352,353	Extension mitage linéaire	Maintien
<b>Vélines</b> <i>Tout Vent</i> <i>Pounissou</i> <i>Les Nouvelles</i>  <i>La Peyrière</i> <i>La Font du Casse</i> <i>La Capelle</i> <i>Le Moulin de la Torre</i> <i>Les Champs des Réaux</i> <i>Barrière</i>	AC 456, 471 à 474, 512 AC460 AC 109, 111, 112 AC 127, 128, 362 AC 337p, 404, 505 AC 180, 183 à 188, 315, 356 AC 189 à 192 AN 178p à 181p AB 178p AM 187 à 190, 541 AH 128 à 130	Extension mitage linéaire Extension mitage linéaire Extension mitage linéaire Extension mitage espace agricole Extension mitage espace agricole Extension mitage espace agricole Extension mitage espace agricole Extension mitage espace agricole Extension mitage espace agricole Extension mitage espace agricole Extension mitage espace agricole	Retrait Retrait Maintien Maintien Maintien Maintien Retrait Maintien Option de maintien Option de maintien
<b>Villefranche</b> <i>Les petits Pourcaux</i> <i>Maine-Martin</i> <i>Claud des Faures</i> <i>Le petit Maine</i> <i>Le Bourg</i> <i>Le Chauffour</i>  <i>La grand Font</i>	B2 1975 B2 993p, 999 B3 1326p, 1328p à 1330p A3 1828p, 1829p A3 1801p à 1804p A4 2531 A31646, 1651p, 1652, 1653,2472 C3 1944 à 1946, 2624	Extension mitage linéaire Extension mitage espace agricole Extension mitage linéaire Extension mitage linéaire Extension mitage espace agricole Extension mitage espace agricole	Maintien Maintien Maintien <b>Retrait de la partie à l'Est de la voie. Ajout d'une bande au Nord.</b> Maintien Maintien
			Maintien

Font blanche Maine Jacquet Pont de la Peyre La grande May	C1 429 C2 1022p, 1024, 1025 C3 2135, 2136, 2328, 2723 C3 2592	Extension mitage espace agricole Extension mitage espace agricole Extension mitage espace agricole Extension mitage espace agricole	Maintien Maintien Maintien Maintien
--	--	--	--

Avis PPA autres que l'Etat	Prise en compte des remarques par la communauté
<p><b><u>CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT</u></b></p> <p>Avis favorable</p>	

Avis PPA autres que l'Etat	Prise en compte des remarques par la communauté
<p><b><u>PAYS DU GRAND LIBOURNAIS</u></b></p> <p>Le Bureau Syndical donne, à l'unanimité des membres présents, un avis défavorable au projet de PLUi de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson, pour les raisons suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le projet de PLUi ayant valeur de SCoT n'est pas en cohérence avec le SCoT du Grand Libournais, notamment en ce qui concerne le projet d'accueil au regard des taux de croissance définis par le SCoT du Grand Libournais,</li> <li>• Le projet de PLUi ayant valeur de SCoT reste trop permissif en terme de consommation d'espace et de densité, au regard des modalités d'urbanisation et de densité imposées dans le SCoT du Grand Libournais;</li> <li>• L'ensemble du projet de PLUi va créer des dysfonctionnements territoriaux par une grande inégalité de traitement des bassins de vie voisins des deux SCoT;</li> </ul> <p><b>NOTE TECHNIQUE</b></p> <p><i>La présente note technique s'attache à mettre en parallèle le projet porté par la communauté de communes Montaigne Montravel Gurçon avec celui du SCoT du Grand Libournais. Cet exercice est réalisé sur les 2 grands éléments fondateurs des 2 projets, à savoir les objectifs d'accueil et les modalités de l'urbanisation à venir.</i></p> <p><i>En préambule, quelques éléments d'ordre législatif permettent de recontextualiser la démarche d'élaboration du PLUi ayant les effets d'un SCoT porté par la CdC Montaigne Montravel Gurçon.</i></p> <p><b><u>ELEMENTS DE CONTEXTE LEGISLATIF</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 prévoyait la possibilité d'élaborer un PLUi ayant les effets d'un SCoT.</li> </ul>	<p>Voir notes en pages 5 et 6 du tableau.</p> <p>Décision prise avant la loi ALUR.</p>

• La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, tout en précisant qu'un SCoT ne peut porter sur un seul EPCI, a maintenu la possibilité de PLUi ayant les effets d'un SCoT.

• La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 supprime la faculté d'élaborer des PLUi ayant les effets d'un SCoT. Cette faculté disparaît sans remettre en cause toutefois les documents déjà approuvés ou les procédures engagées avant la publication de la loi et ayant fait avant cette date l'objet d'un accord express du préfet de département. Le législateur a motivé cette suppression par le fait que cette disposition avait été votée pour un usage très circonstancié alors qu'il était constaté que « le recours à cette procédure tendait, de manière peu opportune, à se multiplier sur certains territoires, souvent dans un objectif « défensif », en réaction à l'objectif légal fixé par la loi de « couverture intégrale du territoire national par des SCoT ». Ainsi les démarches de PLUi valant SCoT empêchent souvent l'émergence de périmètres de SCoT plus étendus et plus pertinents. ».

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

#### **ELEMENTS RELATIFS AU PERIMETRE**

1. Un SCoT doit être élaboré à une échelle pertinente « d'aires urbaines » ou de grands « bassins de vie ». Un SCoT doit en effet bénéficier d'une certaine autonomie de fonctionnement. Les critères à prendre en compte pour élaborer un PLUi ayant les effets d'un SCoT sont donc la taille et le fonctionnement du territoire que constitue l'EPCI :

- le territoire de l' EPCI correspond à l'aire urbaine ou à l'aire d'influence d'un pôle urbain ou rural autonome en termes de fonctionnement, ou bien la géographie du territoire lui confère de fait cette autonomie;
- le territoire ne peut s'inscrire dans une dynamique territoriale plus large. Le périmètre du PLUi ayant les effets d'un SCoT doit permettre la mise en cohérence des questions d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement. Le territoire ne constitue pas par exemple un bassin d'emplois. Il se trouve au contraire à l'articulation des bassins d'emplois de Libourne et de Bergerac. 74% des actifs résidant sur le territoire vont travailler en dehors (dont 50% en Gironde et en Grand Libournais).

2. Par ailleurs, ce périmètre doit permettre de prendre en compte de façon cohérente les besoins de protection des espaces naturels et agricoles et les besoins et usages des habitants en matière d'équipements, de logements, d'espaces verts, de services et d'emplois.

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

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

### ELEMENTS RELATIFS AU PROJET D'ACCUEIL

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

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

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

Pour mémoire, le SCoT du Grand Libournais autorise, dans le même temps l'accueil de :  
 +1555 habitants pour la CdC du Pays Foyen (20 communes dont 1 centralité d'équilibre et 1 centralité relais);  
 +1546 habitants pour la CdC Castillon-Pujols (22 communes dont 1 centralité d'équilibre et 1 centralité relais).

Contrairement à ce qui est annoncé, ce projet ne s'inscrit absolument pas en cohérence avec celui affiché par le SCoT du Grand Libournais. Si le taux de croissance annuel moyen (TCAM) global est similaire (1% au niveau des 137 communes du Grand Libournais), la répartition (par commune) qui est proposée s'exonère quant à elle de toute cohérence,

### **Rappel**

L'ambition affichée dans le cadre du PLUi valant SCOT de la CC Montaigne Montravel et Gurçon est en effet supérieure à celle notifiée dans le cadre du SCOT du Grand Libournais.

Il convient cependant d'analyser les données et les projections au regard des évolutions passées, en particulier à l'échelle des infra-territoires évoqués (projections établies dans le cadre du SCOT du Grand Libournais selon différents bassins de proximité).

	Taux croissance annuel de la population 1999-2014
<b>SCOT Libournais</b>	
CC Castillon – Pujols	0,4%
CC du Pays Foyen	0,4%
CA du Libournais	1,3%
CC du Grand Saint-Emilionnais	-0,2%
TOTAL	0,8%
<b>SCOT Bergeracois</b>	
CA Bergeracoise	0,5%
<b>CC de Montaigne Montravel et Gurçon</b>	0,8%

Ainsi, le taux de croissance annuel de la population 1999-2014 a été de +0,4% sur le bassin de proximité du Pays Foyen ; de +0,4% sur la CC Castillon Pujols et de - 0,2% sur la CC du Gd St Emilionnais (le bassin de proximité du Castillonais regroupe la CC Castillon Pujols et une dizaine de communes de la CC du Gd St Emilionnais). Dans la même période ce taux a été de +0,8% sur la CC Montaigne Montravel et Gurçon (**soit le double**) ; il a été de +0,5% sur CA Bergeracoise.

Les prévisions de la CC MMG (taux de +0,75% pour la majorité des communes) paraissent ainsi légitimes.

notamment avec les TCAM retenus au niveau du SCoT du Grand Libournais et des bassins de proximité dont dépendent Montaigne Montravel Gurçon (voir tableau ci-après).

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

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

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

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

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

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

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

### **CONCLUSIONS**

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

#### **Consommation foncière.**

Données NAFU (observatoire des espaces Naturels, Agricoles, Forestiers et Urbain) : 300 ha consommés par les espaces urbains (tissus urbains et zones d'activités période 2000 – 2009 (9 ans), soit 33 ha / an.

**Projet PLUi : 338 ha consommés (habitat, activités, tourisme) – horizon 2030 (18 ans),** soit un peu moins de 19 ha / an.

Valeur < de 40% à la consommation passée établie selon données NAFU.

#### **Surface moyenne d'un terrain à bâtir :**

Actuellement, sur la base des permis de construire de la CC (sur 7 à 10 ans) : 2200 à 2400 m<sup>2</sup>

Surface moyenne d'un terrain à bâtir (projet de PLUi) : 1570 m<sup>2</sup>

**Diminution de plus de 30% de la taille moyenne d'un terrain à bâtir.**

Les densités bâties préconisées sont différenciées suivant le type de zone : Elles sont, pour les zones UA, UBa et 1AUa, de 10 logements / ha, soit 1000 m<sup>2</sup> par logement.

Elles sont un peu moins importantes pour les autres zones.

La surface de 1570 m<sup>2</sup> correspond à une surface moyenne théorique.

L'objectif de densité retenu constitue un objectif atteignable, jugé réaliste au regard de la situation actuelle.



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

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

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

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

Avis PPA autres que l'Etat	Prise en compte des remarques par la communauté
<p><b><u>AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL</u></b></p> <p><b>1. Concernant le réseau routier départemental</b></p> <p>D'un point de vue général, il est fortement préconisé de limiter au maximum le nombre d'accès sur les routes départementales. Aussi, par principe, la desserte des zones constructibles doit être recherchée sur les voies secondaires moins circulées. Afin de limiter les accès sur les routes départementales, un seul accès par unité foncière sera autorisé. Par ailleurs, dans la mesure du possible, les accès sur les routes départementales devront être regroupés.</p> <p>Selon l'évolution des zones d'activité et plus précisément en fonction de l'intensité et la nature du trafic qu'elles généreront, un aménagement spécifique pourrait être sollicité à la charge et aux frais des propriétaires concernés, des aménageurs, de la Commune ou EPCI en charge de l'urbanisme dans le cadre des dispositifs légaux de financement des équipements publics (TA, PUP, équipements publics exceptionnels).</p> <p>Toute intervention sur ou en limite du domaine public routier départemental devra faire l'objet d'une permission de voirie à solliciter auprès de l'Unité d'Aménagement compétente.</p> <p>Il est par ailleurs à noter qu'il serait plus judicieux de prévoir, au sein de la communauté de communes, un nombre limité de zones, dédiées à l'implantation d'activités économiques artisanales et industrielles, aménagées et sécurisées au niveau de leur desserte et bien identifiées pour les usagers de la route, plutôt que de multiplier les zones d'activités le long de la RD936 qui est un axe classé route à grande circulation, sur lequel il n'est pas souhaitable de développer des activités générant du trafic important et spécifique tel celui des poids lourds.</p> <p>Enfin, il est à noter que le PLUI recense des bâtiments dans des zones naturelles qui peuvent faire l'objet de changement de destination. Le Département pourra émettre un avis réservé ou défavorable si l'intensité du trafic généré par les activités projetées engendre un risque pour la sécurité des usagers de la route.</p> <p>Pour les communes relevant de la compétence de <b>l'Unité d'Aménagement de MUSSIDAN :</b></p> <p><b>ST REMY SUR LIDOIRE</b></p> <p><u>RD 708- Zone UC - Entrée du bourg</u> La parcelle CE 112 est en partie constructible mais ne possède pas de possibilité d'accès sur la RD 33. Un accès sur la RD 708 pourra être créé le long de la parcelle CE 67 (le panneau d'agglomération a été déplacé dans ce but il y a quelques années).</p> <p><u>RD 33 - Zone UC- Lieu-dit« le Planège »</u> Un accès commun aux parcelles 80 44 et 80 45 pourra être accordé sur la RD 33 (parcelles situées en agglomération). Un accès commun aux parcelles BO 36 et BO 37 pourra être accordé le plus à l'ouest</p>	<p>Toutes les précisions relatives aux conditions d'accès seront prises en compte et ne génèrent pas de remarques particulières. Seuls les points nécessitant des précisions de la collectivité sont renseignés.</p>



possible (le long de la parcelle BO 111).

#### Zone 1AUy en agglomération

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

#### **St MARTIN DE GURSON**

##### RD 33- Zone UC -Sortie Ouest du bourg

Les parcelles OE 2795 jusqu'à OE 2806 bordant la RD constituent une même unité foncière. Leur desserte sera réalisée sur la VC.

#### **VILLEFRANCHE DE LONCHAT**

##### RD 9E2 -Zone 2AU

La zone est desservie par un accès existant non sécurisé en raison d'une distance de visibilité insuffisante. Il est souhaitable de créer un nouvel accès plus au sud en limite de la zone UB.

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

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

##### RD 10 « le Maine Grand Pey »

La desserte des parcelles situées dans la zone 1AUC se fera par la voie communale (vu avec la mairie). Aucun accès ne sera autorisé sur la RD 10.

##### RD 10-Zone UC- Secteur Nord

Les parcelles OA 1367 et OA 1368 constituent une même unité foncière. Un accès commun aux 2 parcelles pourra être accordé sur la RD 10.

##### RD 32- Zone UB- Entrée Est du bourg

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

##### RD 32- Zone UC- « le Montarut»

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

##### RD 32- Zone Nh - Secteur Ouest

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

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

#### **CARSAC DE GURSON**

Les zones 2AU doivent faire l'objet d'une modification du PLUi pour être ouvertes à l'urbanisation. La zone devra faire l'objet d'une OAP, et dès lors, l'accès sera défini tel que prescrit.

Emplacement réservé redessiné selon la proposition du département.

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

Les parcelles OB 460 et OB 1112 constituent une même unité foncière. Un accès commun sur la RD 32 en limite des 2 parcelles pourra être accordé.

RD32- Zone 2AUt- Lac de Gurson

La desserte sera réalisée par la voie communale.

**St GERAUD -DE -CORPS**

RD 33- Zone UC- Lieu-dit« Larbouloy »

L'accès à la parcelle AO 126 se fera par la voie communale. L'accès à la parcelle AO 276 se fera par le chemin rural. L'accès à la parcelle AB 103 se fera sur la RD 33 en extrémité Est de parcelle (secteur situé en agglomération).

**MONTPEYROUX**

RD 9- Zone 2AU - « Trompette »

L'accès à la parcelle AY 202 se fera par le chemin rural. Un accès commun aux parcelles AY 208 et AY 211 pourra être accordé sur la RD 9.

RD 10-Zone UC- « Le Bos Vieux »

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

**St MEARD DE GURCON**

RD 32 - Zone 1AUb- A l'Est du Bourg

Les parcelles AY 36 et AN 224 constituent une même unité foncière. Un accès commun aux 2 parcelles sur la RD 32 pourra être accordé, positionné le plus au Sud possible. Un accès commun aux parcelles AN 222 et AN 223 sur la RD 32 pourra être accordé en limite des 2 parcelles.

RD 32 -Zone UC- « Le Brandeau »

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

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

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

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

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

Les parcelles AE 278 et AM 354 seront retirées de la zone urbanisable en raison du manque de visibilité et des vitesses élevées pratiquées par les usagers dans ce secteur. L'urbanisation dans cette zone devra être maîtrisée pour des raisons de sécurité.

**MINZAC**

RD 10-Zone UB- « Litout »

La parcelle AM 354 a été retirée de la zone constructible. Pour la parcelle AE 278, elle a été conservée en zone UC (pour conserver la cohérence du zonage) mais elle ne pourra être desservie.

Un accès commun aux parcelles OA 21 et OA 22 pourra être accordé sur la RD 10 en limite des 2 propriétés. Un accès commun aux parcelles OA 11 et OA 48 pourra être accordé sur la RD 10 en limite des 2 propriétés. La parcelle ZA 52 sera desservie par l'accès existant sur la RD 10 en extrémité nord du terrain.

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

Un accès commun aux parcelles ZA 276 et ZA 153 sur la RD 10 pourra être accordé en limite des 2 parcelles. La parcelle ZA 152 sera desservie par l'accès existant sur la RD 10. La parcelle ZA 272 sera desservie par un accès à créer sur le chemin rural.

RD 10 - Zone UC - Limite Villefranche de Lonchat

La parcelle OC 743 sera desservie par l'accès existant sur la RD 10.  
La parcelle OC 744 sera desservie par un accès à créer sur le chemin rural.

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

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

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

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

RD 10E2 1 RD 32- Zone UC- «Grand-place »

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

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

**SAINT ANTOINE DE BREU ILH :**

**Route Départementale n°936**

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

La desserte sera à aménager conformément aux prescriptions émises dans le courrier du 29/01/2016. L'emplacement réservé ne tient pas compte de ce courrier et devra en conséquence être revu.

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

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

**Route Départementale n-936E2**

Zone 1AUb- Champs de Mars

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

Zone du Noble UY et 2AUy

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

Emplacement réservé revu.

## VELINES :

### Route Départementale n°936

Zone 1AUy- Prentygarde - Hors agglomération

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

Zone UC- Hors agglomération

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la Route Départementale.

### Route Départementale n°10

Zone 1AUb au Nord du Bourg

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

### Route Départementale n°11

Zone UY « La Chatonne » -Zone en agglomération

La zone dispose de bonnes distances de visibilité.

Zone UC « Le Maurelon » - Parcelle 484

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

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

### Route Départementale n°32E2

Zone 1AUb - Le Maillard

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

## MONTAZEAU

### Route Départementale n°11

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

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

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

Des parcelles restent à bâtir dans la zone. La visibilité au débouché de la Voie Communale sur la Route Départementale au Sud de cette zone est très insuffisante. Aussi, **seules les entrées seront autorisées par cette Voie Communale. La sortie par cette zone se fera côté cimetière** qui dispose de bonnes conditions de visibilité au niveau de son débouché sur la Route Départementale.

Zone 1AUB- Les Mouthas- en agglomération

Lotissement de 25 parcelles avec accès par la Voie Communale. Le débouché de la Voie Communale sur la Route Départementale au lieu-dit « Les Mouthas » ne disposera de bonnes conditions de visibilité

L'emplacement réservé a été maintenu à son emplacement initial.

que si la végétation des deux côtés est supprimée (arbustes, bacs à fleurs, ...).

#### **NASTRINGUES**

La commune est concernée par la Route Départementale n°32E2. Aucune zone urbanisable n'est située à proximité de cet axe. Par conséquent aucune observation n'est à formuler.

#### **SAINT VIVIEN**

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

#### **BONNEVILLE ET SAINT AVIT DE FUMADIERES**

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

#### **SAINT SEURIN DE PRATS**

##### **Route Départementale n°11**

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

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

Zone Ny

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

##### **Route Départementale n°9**

Zone 1AUC - en agglomération

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

#### **FOUGUEYROLLES**

##### **Route Départementale n°32E2**

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

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

Zone UC- Lieu-dit « Lardot »

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

Aussi, l'urbanisation ne devra pas se développer dans ce secteur, ou un plan de circulation devra être établi. Par ailleurs, la parcelle 59 ne dispose pas de conditions de desserte suffisantes (hors agglomération).

Zone 1AUC - entre la Route Départementale n°708 et la Route Départementale n°32E2

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

#### **MONTCARET:**

**Route Départementale n°936**Zone 1AUy à l'Ouest (Grand Champ)

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

ZONE 1AUc - hors agglomération

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

Le Département devra être associé au projet de desserte et de sécurisation des accès sur la RD 936.

Zone 1AUy- Pré de Chalustre

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

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

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

En effet, lors des manœuvres, un TAG en voie axiale a l'avantage de conduire au franchissement d'une seule voie avec des véhicules arrivant de face alors que le tourne à gauche par la droite, oblige le franchissement de deux voies avec les risques inhérents aux deux sens de circulation. Sur une chaussée aussi large que la RD 936, la longueur et donc le temps de franchissement sont importants par rapport aux vitesses de références qui y sont pratiquées. Cela représente un enjeu significatif de sécurité.

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

Zone UB «Grange Neuve »-hors agglomération

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

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

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

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

**LAMOTHE-MONTRAVEL:****Route Départementale n°936**ZONE UY- Lieu-dit« Le Caillou »

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

**Route Départementale n°9**Zones 1AUc et UC « La Tauziate »- En agglomération

TAG prescrit dans l'OAP de la zone 1AUy.

Un emplacement réservé est prévu à l'arrière de la zone pour desservir ces parcelles.

La visibilité est suffisante.

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

#### **LAMOTHE MONTRAVEL :**

##### Emplacement réservé n°12

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

Emplacement réservé supprimé.

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

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

##### Emplacement réservé n°10

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

#### **MONTCARET :**

##### Emplacement réservé n°4

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

##### Emplacement réservé n°1

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

Emplacement réservé supprimé.

#### **SAINT ANTOINE DE BREUILH :**

##### Emplacements réservés n°1 et 2

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

#### **VELINES :**

##### Emplacement réservé n°2

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

Le giratoire a été porté manuellement.

##### Nouvel emplacement réservé- Route Départementale n°11



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

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

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

- en ce qui concerne les eaux usées, leur rejet est interdit dans les dépendances de la route départementale (sauf existence d'un réseau de collecte communal) ;
  - en ce qui concerne l'écoulement naturel et le rejet des eaux de pluie, l'aménagement des zones constructibles ne doit pas modifier les écoulements actuels dans les fossés de la voirie départementale.
- Les projets d'aménagement de zones devront prévoir, après confirmation par des études hydrauliques, les ouvrages de retenue et/ou d'infiltration nécessaires.

Les remarques suivantes sont à prendre en compte :

- Dans le document 1-PLUI MMG RP-arrêt avril2017

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

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

- Dans le document 3-PLUI MMG OAP-arrêt-avril2017

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

## 3. Concernant le développement durable

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

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

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

Emplacement réservé ajouté.

Ces modifications ont été portées au RP.

Il s'agit de la zone intercommunale 1AUy d'activités «la Devise de Géraud». L'OAP a été modifiée sur ce point.

Avis Autorité environnementale (20 Septembre 2017)	Prise en compte des remarques par la communauté
<p><b>Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi</b></p> <p>Le rapport de présentation du PLUi de Montaigne, Montravel et Gurson comprend les pièces répondant aux obligations issues des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme.</p> <p><b>A. Remarques générales</b></p> <p><b>Le résumé non technique</b> comprend les informations permettant d'appréhender globalement les enjeux du territoire et les réponses proposées dans le PLUi. Cependant, l'ajout de quelques cartes faciliterait la compréhension de cette partie importante du rapport de présentation, notamment pour distinguer les communes sur les questions de l'urbanisation et des milieux naturels existants. La partie relative à la consommation d'espaces n'aborde pas les surfaces mobilisées pour les activités économiques et devrait être complétée.</p> <p>Une illustration par commune de la répartition des surfaces constructibles, ainsi que du nombre de logements induits, permettrait également de rendre le projet plus lisible. L'Autorité environnementale rappelle en effet que le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale destiné en particulier à permettre au public de prendre connaissance, de manière claire et accessible, de l'ensemble du projet et de ses effets sur l'environnement.</p> <p><b>Le rapport de présentation est clair et illustré.</b> L'Autorité environnementale souligne la concision (environ 400 pages) du rapport de présentation. Les synthèses thématiques partielles facilitent la compréhension des informations fournies et la mise en exergue des enjeux relatifs au thème développé. Au regard de l'étendue du territoire, des cartographies de synthèse seraient opportunes afin de préciser la spatialisation des enjeux identifiés, notamment dans les chapitres de l'analyse de l'état initial de l'environnement (Partie I du rapport de présentation). Une restitution transversale en conclusion de ces deux grandes parties analytiques (analyse de l'état initial de l'environnement et diagnostic socio-économique) permettrait d'apprécier les enjeux dans leur ensemble et de comprendre leur répartition spatiale ainsi que leur hiérarchisation par la collectivité. Cela permettrait également d'appréhender plus aisément la faisabilité et les impacts potentiels du projet intercommunal décrit par la suite.</p> <p><b>Le dossier comprend un ensemble de cartes représentant le volet graphique</b> du règlement du PLUi, à raison d'une carte par commune, ainsi qu'une carte à l'échelle de l'intercommunalité. Cette dernière s'avère peu lisible mais donne une vision globale du territoire. Les échelles utilisées pour les cartes à l'échelle communale sont très disparates (de 1/4 000 à 1/8 000). L'insertion dans ces cartes de zooms sur les zones urbanisées facilite toutefois leur utilisation.</p> <p><b>Le document regroupant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</b> - pièce N°3 - comprend une carte de localisation des secteurs soumis à OAP, qui est indispensable pour faciliter le repérage de ces zones mais s'avère difficilement utilisable faute de numérotation des OAP.</p> <p>Le système d'indicateurs, présenté en fin de rapport de présentation (Tome II, page 147), paraît couvrir les principaux thèmes nécessaires à un suivi de la mise en œuvre du PLUi, à l'exception</p>	<p><b>Le résumé technique a été complété par des cartographies illustratives.</b></p> <p>L'analyse de la consommation foncière à fin d'activités, établie sur la période 2005 et 2016, est précisée page 24/ 162 du RP tome 2 (surface consommée d'environ 18 ha).</p> <p>La répartition a été établie par le bureau d'étude et présentée aux communes mais non portée au dossier (il s'agit d'un document à caractère intercommunal).</p> <p>Le PADD reprend et répond de manière cartographique aux enjeux identifiés sur le territoire.</p> <p>Les échelles ont été établies à telle fin que chaque commune puisse disposer d'un plan échelle A0 d'un seul tenant. Des zooms ont été réalisés sur les bourgs quand nécessaire.</p> <p>Le rapport est paginé. Les OAP sont classées par ordre alphabétique des communes.</p>

notable du nombre d'habitants par commune qui devrait faire l'objet d'un indicateur spécifique. Afin de faciliter son utilisation, le **système d'indicateurs** pourrait être complété par l'échelle de mobilisation et de représentation de la donnée (communale ou intercommunale). L'absence de renseignement de la colonne « état zéro » pourrait également s'avérer préjudiciable lors de la mise en œuvre du suivi du PLUi.

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

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

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

Nonobstant cette information, les développements relatifs à la trame verte et bleue sont limités dans le rapport de présentation aux sites protégés (Natura 2000 et ZNIEFF2), aux cours d'eau, aux zones humides et aux boisements. Les autres sous-trames potentielles ne sont pas analysées. Le rapport ne comprend également pas d'analyse de la fragmentation et menaces sur les continuités écologiques et ne décrit pas de méthode permettant d'identifier les corridors à l'échelle cadastrale.

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

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

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

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

L'Autorité environnementale note également que la représentation schématique des zones humides dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD, page 10) n'est

**Indicateur : l'indicateur du nombre d'habitants** par commune et à l'échelle de la communauté est ajouté.

La date de référence de l'état zéro est précisée au rapport.

Les études établies dans le cadre du SRCE restent valides. L'information relative à la caducité du SRCE a été prise en compte.

Le diagnostic territorial a permis de mettre en évidence la présence de deux ensembles distincts sur le territoire, caractérisés par une pression foncière très différente : la vallée de la Dordogne fortement urbanisée s'opposant aux ensembles de coteaux marqués par une plus forte ruralité.

Compte-tenu de la forte pression urbaine s'exerçant dans la vallée de la Dordogne qui concentre ainsi les principaux enjeux en matière de continuités écologiques, le projet de PLUi a pris le parti de prioritairement densifier l'enveloppe urbaine existante. Les boisements sur coteaux du sud du territoire, réservoirs de biodiversité d'échelle locale, et vecteurs de continuités d'échelle locale faisant le lien entre la vallée de la Dordogne et le nord du territoire ont fait l'objet d'une identification en zone Np et d'un classement en EBC. Les espaces agricoles et agro-forestiers, qui, comme le rappelle justement l'autorité environnementale, sont également des habitats de déplacement pour certaines espèces agro-forestières ont été maintenus en zone agricole. Ce résultat est l'aboutissement d'un consensus entre un maintien des zones agro-forestières et un développement urbain raisonné dont la priorité a été de densifier l'enveloppe urbaine existante.

En outre, il est important de rappeler que la fragmentation des espaces naturels passe de manière significative par l'intermédiaire des grands axes de déplacements routiers, tels que la RD 936 qui traverse le sud du territoire intercommunal. Or, la gestion de ces axes n'est pas une compétence intercommunale.

pas totalement cohérente avec la carte du rapport de présentation (page 40), notamment pour certaines prairies humides. La carte figurant dans le PADD doit être complétée.

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

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

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

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

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

Le dossier présente de manière lisible et compréhensible l'état des lieux des 17 stations d'épuration du territoire. Le rapport de présentation indique que les informations disponibles sur l'aptitude des sols sont disparates. Pour les communes, les cartes d'aptitude des sols existantes, a minima pour les secteurs bâtis, pourraient utilement être reprises dans le rapport ou dans les annexes sanitaires. L'absence de ces informations pour les « communes du nord » pourrait justifier une révision du schéma directeur d'assainissement. En effet, le rapport de présentation indique que d'une part, la perméabilité des sols dans ces communes est faible, selon le SPANC3, et d'autre part, que le taux de conformité des installations autonomes est très faible (13 %). Même en relativisant cette donnée (installations classées non conformes par manque de pièces administratives), **l'Autorité environnementale considère que l'assainissement individuel est un enjeu fort pour le territoire intercommunal et que la part relative des constructions non raccordées à l'assainissement non collectif dans le projet de PLUi doit être estimée. Au regard de l'enjeu fort et des impacts potentiels induits, l'assainissement individuel devrait donc faire l'objet d'actions spécifiques.**

## **3. Réseau d'eau potable**

Le rapport de présentation comprend des explications relatives à la ressource en eau et aux différents forages existants (tome 1, page 202). Toutefois, l'Autorité environnementale recommande que cette thématique soit complétée sur les éléments liés aux volumes de prélèvement autorisés pour chacun d'eux afin de s'assurer de la disponibilité future de la ressource (état des lieux des nappes alimentant les forages (qualité, déficit ou équilibre, etc.), capacité résiduelle de ces captages au regard des volumes de prélèvement autorisés, etc.).

## **4. Paysages**

La synthèse partielle relative aux paysages (tome 1, page 75) indique que le territoire présente

Ajouts au RP : Saint-Méard-de-Gurçon et Villefranche-de-Lonchat : étude de Schéma Directeur d'Assainissement établie en 2005 par G2C environnement ; Bonneville et Saint-Avit de Fumadières : étude de Schéma Directeur d'Assainissement en 2003 (SOCAMA).

Projets au stade réflexion uniquement.

Carsac-de-Gurson : limité à la base de loisirs du Conseil Départemental.

L'aptitude des sols varie fortement à peu de distance. Un avis est rendu par le SPANC pour chaque construction.

Situation actuelle notifiée page 208 du RP Tome 1.

Voir RP pages 202 (T1) et 124 (T2)

des points de vue de qualité, à la fois dans les collines et les coteaux, et de manière ponctuelle en bord de Dordogne.

L'intégration d'une carte recensant les principaux points de vue à préserver permettrait par la suite d'évaluer les impacts potentiels de l'urbanisation projetée.

#### **5. Défense incendie**

Le rapport de présentation indique que « *le SDIS4 dispose d'un plan exhaustif sous SIG faisant état des différentes protections (poteaux, bornes, bâches, points d'eau) pouvant être mobilisées [pour la défense incendie]* » (Tome 1, page 203). Cette carte pourrait utilement être reprise dans le rapport de présentation.

Elle permettrait notamment d'évaluer l'exposition des zones urbanisées au risque incendie de forêt, dont le rapport souligne (pages 52 et 64) que « *l'aléa peut être minimisé [...] par un réseau de défense incendie efficace* »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cf carte du PADD relative aux paysages (page 15).

La méthode d'analyse est décrite page 38/39 du RP tome 2. Il n'est pas possible de porter au dossier l'ensemble des cartes d'analyse à l'échelle de la CC. Les cartographies sont disponibles sous SIG.

Il s'agit Tome 1, page 221, des disponibilités foncières des documents d'urbanisme actuels.

Les capacités de densification du projet de PLUi et l'identification des espaces concernés sont précisées Tome 2 pages 94 à 100. Une cartographie globale a été présentée en commission CDPENAF.

il s'agit d'un document intercommunal, les données sont disponibles par commune, mais n'ont pas été portées au dossier. Naturellement, les zones ont été calibrées au regard du PADD, qui a défini un développement différencié des communes au regard de leur potentiel (équipements, emplois, services,...).

Cette valeur n'est pas la bonne, elle se rapporte aux documents d'urbanisme actuels. **Le chiffre de la disponibilité à vocation habitat est au final de 288 ha.**

Les données n'étaient pas disponibles au moment de l'arrêt (données 2014, Insee 2017, disponibles fin Juin).

En tout état de cause, les analyses sur une période très courte (2011-2014) sont peu révélatrices des tendances à 10 ans. Pour les communes de faible taille démographique, les valeurs ramenées en pourcentage accentuent des variations parfois peu significatives en valeur brute.

Période 1982-2012 (30 ans) : taux moyen annuel de + 0,8% /an.

Période 1990-2012 (20 ans) : + 0,8% /an.

Période 1999-2012 (10 ans) : + 0,9% /an.

Projection retenues : taux d'évolution à 18 ans de 0,9%/an (0,75% pour la majorité des communes).



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

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

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

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

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

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

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

Le rapport de présentation (tome 2, pages 94 à 96) indique qu'une « *analyse fine du potentiel de densification des espaces bâtis des zones urbaines définies dans le cadre du PLUi* » a été menée. La méthode est décrite mais les résultats sont restitués uniquement via quelques exemples et un chiffre global à l'échelle de l'intercommunalité, intégrant à la fois les zones urbaines et celles à urbaniser, les espaces en densification et les espaces en extension. Une restitution plus précise est nécessaire, notamment pour répondre aux obligations liées au SCoT. Le rapport indique que 1 425 logements seraient constructibles dans les 230 hectares jugés disponibles et mobilisables, soit 6 % de plus que les besoins estimés, sans explications particulières. La densité moyenne ainsi envisagée serait faible, d'environ 6 logements par hectare (1 600 m<sup>2</sup> par logement). Si cette densité est de fait légèrement améliorée par rapport à celle de la période 2001-2011 (2 200 m<sup>2</sup> par logement soit 4,5 logements par hectare),

Il s'agit d'un potentiel de bâtiments qui pourraient connaître une valorisation, sans toutefois que des projets soient identifiés. Chaque bâtiment devra faire l'objet, au stade projet, d'un avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS. Il n'est, de ce fait, pas pris en compte.

Il semble qu'il y ait une mauvaise compréhension.

Les modalités de délimitation des zones urbaines et à urbaniser sont décrites au RP tome 2, pages 38 à 55, les tableaux globaux de comparaison des zones entre documents actuels et projet de PLUi, pages 89 et suivantes.

Il n'y a pas de zone AU en carte communale, ce qui explique l'augmentation des zones AU, accompagnée d'une réduction de 411 ha des zones U.

Déjà précisé page précédente.

Surface moyenne d'un terrain à bâtir (sur la base des permis de construire de la CC – sur 7 à 10 ans) : 2200 à 2400 m<sup>2</sup>  
Surface moyenne d'un terrain à bâtir (projet de PLUi) : 1570 m<sup>2</sup>

l'Autorité environnement note que les objectifs de densité retenus sont nettement inférieurs à ceux des territoires voisins (Bergeracois et Libournais), par ailleurs pris en exemple dans le rapport de présentation du PLUi pour justifier la croissance démographique retenue. Ainsi le SCoT du Libournais prévoit une densité moyenne de 14,5 logements par hectare, en fixant un objectif de 10 logements par hectare dans les communes les plus rurales (hors polarités). Le SCoT du Bergeracois vise une moyenne de 1 250 m<sup>2</sup> par logement soit 8 logements par hectare. Les densités préconisées dans les zones immédiatement ouvertes à l'urbanisation sont fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : 10 logements par hectare pour les zones 1AUa, 7 logements par hectare pour les zones 1AUb, 5 à 7 logements par hectare pour les zones 1AUc. Le règlement écrit de ces zones donne la possibilité de les urbaniser « lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble » ou « au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ». Seule l'opération d'ensemble est de nature à garantir l'atteinte des objectifs de densité, très difficile à évaluer en cas d'urbanisation progressive. **Dès lors, l'Autorité environnementale considère que les dispositions réglementaires retenues ne permettent pas de garantir l'atteinte des densités préconisées.**

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

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

La communauté de communes a choisi de ne pas intégrer de dispositions valant programme local de l'habitat (PLH) dans le PLUi. Les orientations habitat évoquées dans le rapport de présentation (tome 2, pages 103 à 107), relatives notamment aux typologies de logements (tailles de logements, construction de logements sociaux), ne sont donc pas reprises dans un programme d'orientations et d'actions (POA). Elles ne font par ailleurs pas l'objet de dispositions réglementaires spécifiques : servitudes de mixité sociale par

exemple. **Bien que le rapport de présentation affirme que « Le PLUi définit les objectifs et principes de la politique de l'habitat, comme le DOO5 du SCoT » (tome 2, page 104), l'Autorité environnementale relève donc que ces orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) n'ont pas de traduction réglementaire permettant de garantir leur mise en oeuvre.**

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

## **2. Projet économique et consommation foncière associée**

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

Diminution de plus de 30% de la taille moyenne d'un terrain à bâtir.  
Objectif de densité jugé réaliste.

« au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ....dans le respect d'un plan d'ensemble ». (libellé complet, l'OAP doit être respectée).

La zone 1AUc de Tauziatte a été zonée en zone UC en raison d'un projet de constructions en cours.

Oubli, les surfaces de ces zones ont été ajoutées.

### **Consommation foncière :**

Données NAFU : 300 ha consommés par les espaces urbains (tissus urbains et zones d'activités 2000 – 2009 (9 ans), soit 33 ha / an.

Projet PLUi : 338 ha consommés (zones à vocation d'habitat, environ 288 ha ; zones à vocation économique, environ 34 ha ; zones à vocation touristique, environ 16 ha) – horizon 2030 (18 ans), soit 18,8 ha / an.

Valeur < de 43% à la consommation passée établie selon données NAFU.



des documents d'urbanisme actuels ».

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

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

Le rapport indique (tome 2, page 100) que la consommation foncière entre 2005 et 2016 (soit 11 ans) a été de 18 hectares. La base de calcul pour la consommation foncière du projet de PLUi est de 14 ans (2017- 2030) et non 18 comme indiqué dans le rapport, qui reprend les références utilisées pour l'habitat où les dernières données utilisées sont de 2011. Dès lors, le projet de PLUi pourrait induire une consommation d'espaces à vocation économique nettement supérieure à la période précédente, sans que les besoins identifiés le justifient : 2 hectares par an au lieu de 1,6 hectares par an. Seuls 5,9 hectares sont classés en

urbanisation différée. **L'Autorité environnementale recommande une programmation temporelle entre les zones 1AUy afin de limiter une urbanisation à vocation économique dispersée sur tout le territoire et privilégier les zones les plus facilement aménageables et ayant les impacts environnementaux les plus faibles**

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

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

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

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

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

La base temporelle reste un horizon 18-20 ans.

Les zones urbaines économiques progressent au PLUi de 3 hectares, mais il n'a pas été créé de nouvelle zone à vocation économique. Les zones à urbaniser enregistrent une diminution de plus du tiers (rétrocession en zone agricole d'une réserve foncière 2AUy, commune de Montcaret) de 5,7 ha, ainsi qu'une part de zone à urbaniser AUy, commune de Vélines, de 3,6 ha.

Cette évolution répond à l'objectif développé dans le PADD de conforter le potentiel économique du territoire, en retenant de manière préférentielle une optimisation des zones économiques existantes.

Seule zone d'activités disponible dans le nord du territoire, existante au document d'urbanisme actuel et confirmée au PLUi.

Des principes d'intégration paysagère sont portés dans l'OAP de la zone.

Il s'agira d'un aménagement privé dans la mesure où les terrains situés au Sud appartiennent au même propriétaire.

Point étudié par la commune avec l'opérateur. En tout état de cause, une OAP sera établie pour la zone 2AU lors de son ouverture (transformation en 1AU). A noter qu'une desserte est également établie par l'Ouest.

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. Incidences sur les milieux agricoles**

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

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

La définition des zones repose sur le PADD et la transposition à une échelle plus fine des orientations du projet (délimitation des espaces naturels sensibles et des corridors écologiques, définition de la zone agricole, délimitation de la zone forestière, risques, ..)

Le travail de délimitation à l'échelle parcellaire, sur la base des cartographies établies dans le cadre du PADD et du diagnostic, s'est appuyé sur la superposition sur plan de différentes informations.

Cf RP tome 2 pages 38 et suivantes.

Un focus est fait sur l'ensemble des zones 1AU dans le cadre des OAP.

Zone 1AUB à l'ouest du bourg de Saint-Antoine-de-Breuilh : zone de service et résidentielle, pages 58/59 des OAP.

Zone 1AUB à Montazeau : elle a été reclassée en zone UB.

Les zones peuvent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les zonages d'assainissement seront à actualiser.

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

#### **Carsac de Gurson**

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

#### **Lamothe-Montravel**

Création d'une enclave agricole

#### **Vélines**

Zone 1AU Sud Ouest fragmentant une entité agricole homogène, notamment des parcelles viticoles plantées divisées en deux

Zone 1AU Nord limitrophe de parcelles plantées de vignes

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

#### **5. Protection des zones humides**

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

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

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

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

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

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

**Carsac de Gurson** : Zone 1AU attenante centre bourg, connexion bourg/hameau proche Est. Zone constructible fortement réduite au regard document actuel.

**Lamothe-Montravel** : Desserte voirie nouvellement créée au Nord. Se substitue à une zone attenante existante au PLU.

**Vélines** : zone Nord pensée dans le cadre d'un développement progressif du bourg et d'un aménagement d'ensemble. Foncier pour partie public. Zone 1AU Sud-Ouest supprimée au profit d'une zone A.

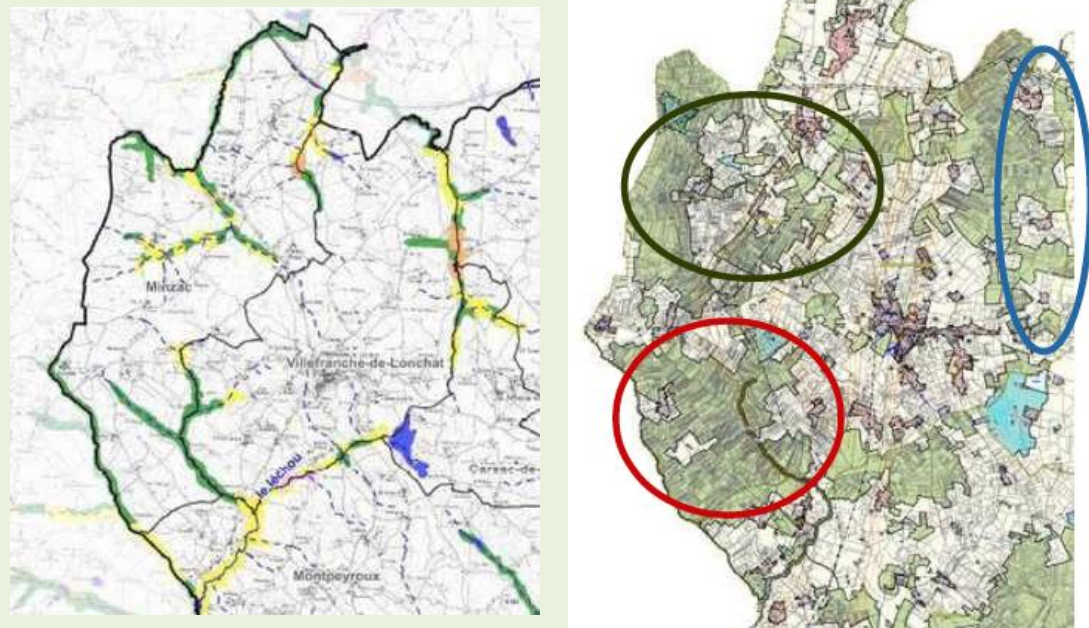
**Saint-Antoine-de-Breuilh** : L'ensemble 1AU/2AU constitue la zone de développement privilégiée du bourg, déjà délimitée au PLU. La délimitation de la zone 2AU trouve sa justification dans le fait qu'il y a sur ce secteur un problème de disponibilité foncière à court terme. Elle n'a pas vocation à rester agricole.

Comme l'indique la cartographie des zones humides issues des données de l'inventaire réalisé par EPIDOR, une importante surface des zones humides cartographiées sont des prairies (en jaune) ainsi que des zones humides cultivées (en orange), constat confirmé par la réalité de terrain. C'est pourquoi le projet de PLUi a pris le parti d'identifier en zone agricole, et non naturelle, bon nombre de zones humides inventoriées de manière à maintenir la vocation agricole de ces secteurs.

Il est à rappeler que la réalisation d'exhaussements et/ou d'affouillements en zone humide est soumise, dans le cadre de la Loi sur l'eau à déclaration pour toute surface comprise entre 0,1 ha et 1 ha et à autorisation pour toute surface supérieure ou égale à 1 ha (selon l'article R214-1 du Code de l'Environnement)



naturel protégé Np.



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

### 6. Gestion des risques

La prise en compte du risque remontée de nappe n'est pas expliquée dans le rapport de présentation. Certains secteurs de la vallée de la Dordogne sont pourtant concernés par un aléa fort, notamment sur la commune de Saint-Antoine-de-Breuilh (secteur Sol de Vidal comportant des zones ouvertes à l'urbanisation 1AUb et 2AU). Le rapport de présentation et le règlement devraient donc être complétés. Les zones ouvertes à l'urbanisation 1AUc de la commune de Saint-Seurin-de-Prats sont, à l'instar du reste de la commune, concernées par l'aléa inondation lié à la Dordogne. Le plan de prévention du risque inondation de la Dordogne classe toutefois ces terrains en zone bleue, ce qui permet sous conditions leur constructibilité. L'Autorité environnementale recommande, pour faciliter la compréhension du dossier, de modifier la sémiologie graphique du schéma représentant la zone inondable dans la pièce n°3 dédiée aux OAP (page 36). En effet, la zone rouge du PPRI y est représentée par un à-plat bleu tandis que la zone bleue n'est pas représentée mais évoquée dans le texte accolé. Le rapport de présentation indique que la délimitation des zones constructibles sera effectuée suite à un examen particulier des dispositifs de défense incendie (tome 1, page 203). Aucune explication relative à cette analyse n'est apportée dans la partie justification des choix du rapport de présentation. Il n'est donc également pas possible d'évaluer la prise en compte de cet enjeu.

Tout ce qui n'est pas en à-plat est en zone bleue du PPRI.

Examen de la couverture du SDIS sur chacune des zones.

### **7. Prise en compte des paysages**

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

### **8. Impact sur la trame verte et bleue**

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

Le rapport de présentation indique que les stations de tulipe précoce et de tulipe des bois, espèces protégées au niveau national, seront préservées par un classement en zone agricole et qu'ainsi le projet de PLUi n'aura pas d'incidences. Les dispositions réglementaires associées à cette zone ne garantissent pas la protection de ces espèces, dans la mesure où les constructions à usage agricole et certains affouillements et exhaussements sont autorisés.

**L'Autorité environnementale recommande un classement en zone naturelle protégée et/ou une identification de ces espaces au titre des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (Code de l'urbanisme, L. 151-23) qui permettraient une meilleure préservation de ces espèces.**

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

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Montaigne, Montravel et Gurson, portant sur 18 communes, prévoit l'accueil de 2 000 habitants d'ici 2030, ce qui impliquerait la construction de 1 335 logements et la mobilisation d'environ 47 hectares pour l'habitat et les activités économiques, dont 110 hectares en extension urbaine. Par rapport aux documents existants, **le projet marque une évolution positive en termes de réduction globale de la consommation des espaces naturels ou agricoles au regard de la somme des documents d'urbanisme existants.**

Respect des orientations du PADD en matière de paysage.  
Prescriptions réglementaires (article 11 et 13 des zones) et volet paysage des OAP.

Projet privé soutenu par la commune au stade « études ».

Toutefois, certains choix effectués, dont quelques illustrations sont données en annexe du présent avis, ont pour conséquence l'intensification d'une urbanisation diffuse au sein des espaces agricoles et naturels des communes plus rurales et l'extension linéaire associée à des consommations foncières excessives. Afin d'assurer une bonne compréhension par le public, l'Autorité environnementale considère que des justifications plus détaillées de ces choix et de leurs impacts potentiels sur l'activité agricole et sur l'environnement sont nécessaires. Elle recommande également d'étudier des aménagements alternatifs permettant une densité plus importante, notamment dans des zones ouvertes à l'urbanisation à proximité des gares de Vélines et Lamothe-Montravel. Afin de permettre une appréhension aisée des impacts potentiels du projet intercommunal, des compléments sont nécessaires dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, notamment pour la trame verte et bleue, l'assainissement et l'analyse du potentiel de densification. L'Autorité environnementale estime indispensable l'ajout de focus sur les secteurs à enjeux, et notamment sur les secteurs ouverts à l'urbanisation, pour évaluer les incidences du projet de PLUi.

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

#### **Annexe de l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine**

**Préambule :** *Cette annexe comprend des illustrations d'extensions d'urbanisation devant être spécifiquement justifiées car pouvant avoir des impacts sur des espaces agricoles ou naturels ou sur les paysages. Les exemples proposés ont valeur d'illustration, en ne prétendant pas à l'exhaustivité.*

**Carsac de Gurson :** Urbanisation linéaire

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

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

**Nastringues :** Renforcement significatif de hameau

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

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

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

**Vélines :** Extension urbaine significative de la zone UC

**Vélines :** Extension linéaire d'un hameau

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

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

Carsac de Gurson : Urbanisation en vis à vis et limitation en fond de parcelles. Préservation de l'ensemble agricole Sud.

Saint Martin de Gurson : présence de l'assainissement collectif

Saint Méard de Gurçon : secteur déjà examiné (Gaillardie)

Nastringues : Peu de zones constructibles.

Nastringues : Renforcement d'un petit hameau

Montazeau : présence de l'assainissement collectif

Montazeau : secteur déjà examiné.

Vélines : secteur déjà examiné (Pounissou, Tout Vent)

Vélines : Terrains communaux, projet de lotissement.

Saint Antoine de Breuilh : enveloppe du bourg, zone bâtie.

Saint Rémy sur Lidoire : secteur déjà examiné.

Avis CDPENAF du 6 septembre 2017	Prise en compte des remarques par la communauté
<p>En application de l'article L112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime et du Code de l'Urbanisme (articles L163-8, L151-12 - règlement - et L151-13 - STECAL -) vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sur le projet d'élaboration de plan local d'urbanisme de la communauté de communes Montaigne Montravel et Gurson arrêté par délibération communautaire en date du 29 mai 2017.</p> <p><b>Au titre de l'article L163-8 :</b>  La commission note les efforts pour la prise en compte de l'agriculture ainsi que les objectifs annoncés de réduction de la consommation foncière.  Elle alerte sur le fait que l'évolution de population envisagée est élevée au regard de celles retenues sur les territoires voisins ; elle émet des réserves sur cette hypothèse qui conduit à un dimensionnement en surface constructible trop élevé, au détriment des espaces naturels ou agricoles. Elle demande donc qu'une priorisation, une programmation, et un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones constructibles soient faits (détermination de zones fermées 2AU, orientations d'aménagement et de programmation précises ...) afin de permettre le respect des objectifs de réduction de la consommation foncière annoncés.  Un point d'étape dans trois à cinq ans permettra d'évaluer précisément les évolutions démographiques réelles ainsi que le développement de l'urbanisation, afin d'ajuster la programmation en conséquence.  Enfin la commission estime qu'une vigilance particulière est nécessaire sur l'activité viticole, ce qui devrait conduire à réduire plusieurs zones : en effet, plusieurs délimitations de zones constructibles sont impactantes pour les espaces agricoles (franchissement de voie dans des espaces non bâtis en particulier ...).  La commission a émis un avis globalement favorable tout en demandant le respect des prescriptions ci-dessus.</p> <p><b>Au titre de l'article L151-12 (règlement)</b> la commission a émis un avis favorable.</p> <p><b>Au titre de l'article L151-13 (secteurs de taille et de constructibilité limitées - STECAL -).</b>  Les secteurs suivants ont fait l'objet de remarques spécifiques :</p> <p><b>Secteur Nh, le Vieux Château Est à Fougueyrolles</b>  La commission a émis un avis favorable sous réserve de réduire nettement la zone d'implantation.</p> <p><b>Secteur Nh, Nogaret à Montcaret</b>  La commission a émis un avis favorable.</p> <p><b>Secteur At de Chalustre à Montcaret</b>  La commission considère que l'implantation envisagée va conduire à une dispersion du bâti au sein d'un espace majoritairement agricole (implantation au nord et au sud-est en lisière de</p>	<p>Périmètre qui a été ajusté.</p> <p>Zonage qui a été modifié avec la suppression du secteur au Sud-Est. Maintien du secteur au Nord.</p>



<p>forêt). Elle demande à ce que les implantations soient revues pour regrouper le bâti ; à cette condition elle a émis un avis favorable.</p> <p><b>Secteur Nthl les Tuilières à Saint-Rémy-sur-Lidoire</b> La surface totale est importante au regard du projet, avec une pénétration significative dans le massif forestier. La commission demande à ce que la surface soit réduite et que le traitement de l'interface avec la forêt soit prévue (prévention du risque incendie : accès, débroussaillage) ; à ces conditions la commission a émis un avis favorable.</p> <p><b>Secteur Nthl de Beaulieu à Montpeyroux - gîtes</b> La commission estime que la surface retenue est importante au regard du projet touristique présenté, et va conduire à de la dispersion d'habitat au sein d'un espace naturel. De ce fait elle demande à ce que la surface du secteur de taille et de constructibilité limitées Nthl soit diminuée et a émis à cette condition un avis favorable.</p> <p><b>Secteur Nthl à Carsac de Gurson : projet d'installation de chalets en bois</b> L'implantation envisagée pour les chalets est isolée en milieu naturel et forestier, présente une topographie de terrain difficile, ce qui conduirait à une aggravation du risque incendie. La commission a émis un avis défavorable au classement proposé.</p> <p>Enfin la commission confirme que la collectivité est en dessous du seuil qui pourrait déclencher un avis au titre de la réduction des surfaces en Appellation d'Origine Protégée (Décret n° 2016-1886 du 26 décembre 2016 précisant les modalités d'application de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime relatif à la réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée et à l'atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation).</p> <p>Une copie du présent avis devra figurer dans le dossier mis à l'enquête publique et la délibération d'approbation du dossier, à l'issue de la procédure, devra viser cet avis.</p>	<p>Zonage qui a été ajusté</p> <p>Zonage qui a été ajusté</p> <p>Zone supprimée en accord avec l'avis défavorable.</p>
---	--

Avis de la CDPENAF du 18 juillet 2018	Prise en compte des remarques par la communauté
<p>En application de l'article L112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime et de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités- STECAL), vous avez sollicité, le 10 juillet 2018, l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cette consultation porte uniquement sur les STECAL introduits après enquête publique dans le cadre de projet d'élaboration du plan</p>	

<p>local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Montaigne Montravel et Gurson.</p> <p><b>Commune de Montcaret - demande n°1198 à l'enquête publique- secteur situé au nord du bourg de Montcaret- secteur At sur la parcelle AC 47- Les Pinassat-Sud 5500m2</b> La commission a émis un avis favorable en excluant la possibilité de gîtes permettant une présence permanente du fait de la proximité de vignes (traitements phytosanitaires).</p> <p><b>Commune de Montpeyroux - Demande n°188 enquête publique - 2 secteurs At, pour un projet de transfert d'une exploitation agricole</b> <u>Sur la zone At nord (camping)</u>, la commission a émis un avis favorable en demandant d'exclure la possibilité de gîtes dans le règlement des secteurs At (tout type d'habitat permanent). <u>Sur le secteur At sud (accueil)</u>, la commission a émis un avis favorable.</p> <p><b>Commune de St Rémy At sur 85 et 86p, demande n°1144 à l'enquête publique (grange pour box à chevaux).</b> La commission a émis un avis favorable.</p> <p><b>Commune de Carsac de Gurson - Le Brandeau - secteur Nh, demande n°121 à l'enquête publique (parcelles 715, 716, 718).</b> La commission a émis un avis favorable.</p> <p><b>Commune de Montpeyroux - le Chapout - secteur Nh, demande n°189 à l'enquête publique, parcelle AO 223p (siège d'exploitation).</b> La commission a émis un avis favorable.</p> <p><b>Commune de St Méard de Gurson - L'Houme - secteur Nh pour une habitation.</b> La commission a émis un avis favorable sous réserve d'une réduction significative de la surface en alignement de l'existant.</p> <p><b>Commune de St Méard de Gurson- Les Places- parcelles AM 339, 340 et 341.</b> La parcelle retenue conduira à une implantation isolée, en franchissement de voie, dans un secteur forestier sensible au feu. En outre le risque du conflit d'usage est fort du fait de la proximité des parcelles viticoles à l'ouest. Pour ces raisons la commission a émis un avis défavorable.</p> <p><b>Commune de St Méard de Gurson - Le Buisson</b> La commission a émis un avis favorable.</p> <p><b>Commune de St Vivien - Le Roc</b> La commission a émis un avis favorable.</p> <p><b>Commune de Montcaret - secteur Ny afin de permettre l'extension des bureaux existants, parcelles AR 35 et 36, L'Hirondelle- demande n°1714 à l'enquête publique.</b> La commission a émis un avis favorable.</p>	<p>Le secteur At a été décliné en 2 sous-secteurs : une zone At qui ne permet pas de construire des gîtes, et une zone At1 qui le permet. Cette demande a ainsi été classée en At.</p> <p>Classement en At (voir ci-dessus)</p> <p>Classement en At1</p> <p>Classement en At1</p> <p>Classement en Nh</p> <p>Classement en Nh</p> <p>Ce secteur a fait l'objet d'un avis défavorable à la CDNPS (avis conforme) et ne peut être intégré au zonage.</p> <p>Ce secteur a fait l'objet d'un avis défavorable à la CDNPS (avis conforme) et ne peut être intégré au zonage.</p> <p>Ce secteur a fait l'objet d'un avis défavorable à la CDNPS (avis conforme) et ne peut être intégré au zonage.</p> <p>La demande n'a pas été portée dans les délais par la collectivité et ne figurait pas au registre d'enquête. Elle ne peut être prise en compte.</p> <p>Classement en Ny</p>
--	--

<p><b>Carsac de Gurson - Le Brandeau - Nthl pour construction de deux cabanes perchées, demande n°121 à l'enquête publique (parcelles 908a et 908b).</b> La commission a émis un avis favorable.</p>	<p>Classement en NThl</p>
<p><b>Carsac de Gurson - Le Brandeau Ouest - Nth pour construction d'un habitat bioclimatique et écologique à vocation d'accueil touristique, demande n°11916 à l'enquête publique, parcelle B 1124.</b> La commission a émis un avis favorable.</p>	<p>Classement en NTh</p>
<p><b>Carsac de Gurson - Le Brandeau Sud - Nthl pour deux roulottes, demande n°122 à l'enquête publique, parcelle OB 739.</b> Il s'agit d'une implantation isolée dans un secteur forestier. Le niveau de risque incendie est élevé. De ce fait, la commission a émis un avis défavorable.</p>	<p>Maintien en zone N</p>
<p><b>Montazeau - Moulin des cabanes - demande n°163 à l'enquête publique, pour construction de chalets en bois sur une partie de la parcelle AB 354 pour 1700 m2, secteur Nthl.</b> Il s'agit d'une implantation isolée dans un espace naturel qui mérite d'être préservé. La commission a émis un avis défavorable à la délimitation d'un secteur Nthl au lieudit le moulin des cabanes, Montazeau.</p>	<p>Maintien en zone N</p>
<p><b>Commune de Montcaret- lieu-dit Nayra- demande n°174 à l'enquête publique, secteur Nth pour 1,79 ha, parcelle AH 55 (accueil touristique)</b> La commission a émis un avis favorable à ce projet. La surface totale retenue pour délimiter la zone Nth (1,8 ha) est néanmoins importante.</p>	<p>Classement en NTh</p>
<p><b>Commune de St Antoine de Breuilh - La Roque demande n°1101 à l'enquête publique, secteur Nthl pour des implantations déjà existantes parcelles 142p, 119p et 143p (accueil touristique, bloc sanitaire et cabanes).</b> La commission a émis un avis favorable.</p>	<p>La demande de l'enquête publique ne portait pas sur la bonne parcelle. La requête ne peut être acceptée.</p>
<p><b>Commune de St Méard de Gurson - Nth - demande n°1101 à l'enquête publique, projet de construction de chalets touristiques à proximité de l'étang</b> La commission a émis un avis favorable.</p>	<p>Classement en NTh</p>

Avis Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (séance du 26 Octobre 2017)	Prise en compte des remarques par la communauté
<p data-bbox="125 188 1099 244"><b>Demande de dérogation à l'application de l'article L.122.2 du code de l'Urbanisme – Avis en date du 26 Octobre 2017 et courrier du 31 Octobre 2017</b></p> <p data-bbox="125 280 439 308"><b>Les zones à urbaniser</b></p> <hr/> <p data-bbox="125 347 797 375"><b><u>Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat</u></b></p> <p data-bbox="125 395 353 422"><b>1. Avis favorables</b></p> <ul data-bbox="143 427 1099 1449" style="list-style-type: none"> <li>- Site 1: <u>Carsac de Gurson</u> : zone non constructible de la carte communale (0,5 ha) reclassée en 1AUB au projet de PLUi.</li> <li>- Site 2: <u>Lamothe Montravel</u> La Tauziatte: zone AU (1,6 ha) au PLU opposable reclassée en 1AUc au projet de PLUi.</li> <li>- Site 3: <u>Lamothe- Montravel</u>: La Font du Bois : zone AU (2,4 ha) au PLU opposable reclassée en 1AUc au projet de PLUi</li> <li>- Site 4: <u>Lamothe- Montravel</u> : L'Anglais: zone Ne (2,8 ha) au PLU opposable reclassée en 1AUc au projet de PLUi.</li> <li>- Site 5: <u>Montcaret</u>: Chemins des Cerises: zone A (2,4 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUc au projet de PLUi.</li> <li>- Site 6: <u>Montpeyroux</u>: Trompette: zone non constructible de la carte communale (1 ha) reclassé en 1AUc au projet de PLUi.</li> <li>- Site 7 : <u>Saint Antoine de Breuilh</u> : Sol de Vidal : zone 1AU (7,5 ha) au PLU opposable reclassée en 1AUB au projet de PLUi.</li> <li>- Site 8: <u>Saint Antoine de Breuilh</u>: Le Bon Dieu: zone 1AU (1,5 ha) au PLU opposable reclassée en 1AUB au projet de PLUi.</li> <li>- Site 10: <u>Saint Méard de Gurson</u>: zone non constructible de la carte communale (0,4 ha) reclassée en 1AUB au projet de PLUi.</li> <li>- Site 11: <u>Saint Seurin de Prats</u> Nord: zone non constructible de la carte communale (1 ha) reclassée en 1AUc au projet de PLUi.</li> <li>- Site 12: <u>Saint Seurin de Prats</u> Sud : zone non constructible de la carte communale (1,5 ha) reclassée en 1AUc au projet de PLUi.</li> <li>- Site 13: <u>Vélines</u> Sud-Ouest du Bourg: zone 1AU (1,6 ha) au PLU opposable reclassée en 1AUB au projet de PLUi.</li> <li>- Site 14 : <u>Vélines</u> Nord Bourg : zone 1AU (0,6 ha) au PLU opposable reclassée en 1AUB au projet de PLUi</li> <li>- Site 15: <u>Vélines</u> Nord Est : zone A (2,4 ha) au PLU opposable reclassée en 1AUB au projet de PLUi ;</li> <li>- Site 16: <u>Vélines</u> Chatonne: zone A (1,9 ha) au PLU opposable reclassée en 1AUB au projet de PLUi.</li> <li>- Site 17: <u>Villefranche de Lonchat</u>: Bourg Nord : zone non constructible de la carte communale (0,4 ha) reclassée en 1AUB au projet de PLUi.</li> </ul>	<p data-bbox="1122 323 2112 384"><b>Les avis de la CDNPS concernant les demandes de dérogation à l'urbanisation limitée constituent des avis « conformes ».</b></p> <p data-bbox="1122 416 2063 477"><b>La communauté de communes a ainsi conservé les zones pour lesquelles la CDNPS a donné son accord pour dérogation à l'article L.122-2.</b></p> <p data-bbox="1122 509 2040 569"><b>Elle a retiré les sites pour lesquels la commission a émis un avis défavorable.</b></p>

- Site 18: Villefranche de Lonchat: Grand Font: zone non constructible de la carte communale {1,5 ha) reclassée en 1AUb au projet de PLUi.

## 2. Avis défavorable

- Site 9: Saint Martin de Gurson: zone non constructible de la carte communale (2,2 ha) reclassée en 1AUc au projet de PLUi. Avis défavorable compte tenu de l'incertitude sur l'état d'avancement du projet et interrogation sur l'emplacement choisi alors que ce type de projet est plutôt positionné près des services.

### Les zones à urbaniser à vocation d'activités : (3 zones)

Les trois zones 1AUy ci-dessous sont déjà présentes aux documents d'urbanisme actuels. Aucune nouvelle zone 1AUy n'a été créée.

#### **Avis favorables**

- Site 19: Montcaret Grands Champs Ouest: zone 1AUy (2,5 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUy au projet de PLUi. Rappel : accès sur la RD936.
- Site 20 : Montcaret Chalustre: zone 1AUy (2 ha) au PLU opposable reclassé en 11AUy au projet de PLUi. Rappel : servitude utilité publique risques canalisation transport gaz + Accès RD N° 936.
- Site 21 : Saint Antoine de Breuilh Le Bon Dieu : zone 1AUy (5,7 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUy au projet de PLUi. Rappel : Servitude utilité publique canalisation transport de gaz.

#### **Les zones urbaines**

### Les zones urbaines habitat (U)

#### **Le projet de PLUi réduit les zones urbaines.**

Vingt-quatre espaces constructibles (U) n'existent pas dans les documents d'urbanisme actuels. Ils se situent en zones N des cartes communales ou A et N des PLU actuels. Les zones urbaines U du projet de PLUi nouvellement ouvertes consomment environ 13 ha de surfaces agricoles et 5 ha de surfaces naturelles.

#### **1. Avis favorables**

- Site 23 : Carsac de Gurson - Hameau de Bel Air : zone non constructible de la carte communale (0,56 ha) reclassée en UC au projet de PLUi.
- Site 26 : Minzac  
hameau du Litout ouest: zone non constructible de la carte communale (0,22 ha) reclassé en UB au projet de PLUi.  
hameau du Litout sud : zone non constructible de la carte communale (0,51 ha) reclassé en UB au projet de PLUi.

- Site 27: Montazeau (Bourg): zone non constructible de la carte communale (0,29 ha) reclassé en UB au projet de PLUi.
- Site 32: Montpeyroux (Bourdelat): zone non constructible de la carte communale (0,10 ha) reclassé en UC au projet de PLUi.
- Site 33: Montpeyroux (les quatre chemins):
  - zone non constructible de la carte communale (0,51 ha) reclassé en UC au projet de PLUi.
  - zone non constructible de la carte communale (0,16 ha) reclassé en UC au projet de PLUi.
- Site 35: Saint Martin de Gurson (bourg sud): zone non constructible de la carte communale (0,33 ha) reclassé en UC au projet de PLUi
- Site 37: Saint Méard de Gurson (bourg ouest): zone non constructible de la carte communale (0,15 ha) reclassé en UB au projet de PLUi
- Site 38: Saint Méard de Gurson (le petit Paris) : zone non constructible de la carte communale (0,40 ha) reclassé en UC au projet de PLUi.
- Site 40 : Saint Méard de Gurson (les Places) au nord: zone non constructible de la carte communale (0,42 ha) reclassé en UC au projet de PLUi.
- Site 43: Saint Rémy (extension bourg est): zone non constructible de la carte communale (0,50 ha) reclassé en UC au projet de PLUi.
- Site 44: Saint Rémy (la Mouthe): zone non constructible de la carte communale (ha) reclassé en UC au projet de PLUi.
- Site 45: Villefranche de Lonchat (limite communale avec Minzac RD n° 10 : zone non constructible de la carte communale (0,41 ha) reclassé en UC au projet de PLUi

## 2. Avis défavorables

- Site 22 : Bonneville et Saint Avit de Fumadières - Le Mayne (Nord du Bourg) : zone non constructible de la carte communale (0,23 ha) reclassée en UB au projet de PLUi. Avis défavorable extension linéaire espace agricole vignes.
- Site 24: Fouqueyrolles Les Majouans: zone non constructible de la carte communale (0,41 ha) reclassée en UC au projet de PLUi. Avis défavorable : vignes, nuit à la protection des espaces agricoles.
- Site 25 : Lamothe-Montravel Au Palus ouest: zone A (0,51 ha) au PLU opposable reclassée en UC au projet de PLUi. Avis défavorable: nuit à la protection des espaces agricoles. Extension linéaire.
- Site 28: Montazeau (Brunet): zone non constructible de la carte communale (0,21 ha) reclassé en UB au projet de PLUi. avis défavorable : espace naturel - Rappel SUP Gaz.
- Site 30: Montcaret (secteur de Courty): zone A (0,29 ha) au PLU opposable reclassé en UB au projet de PLUi. Avis défavorable : nuit à la protection des espaces agricoles.
- Site 31: Montpeyroux (Bourg sud) : zone non constructible de la carte communale (0,22 ha) reclassé en UA au projet de PLUi. Avis défavorable : le terrain concerné se situe en face du château et de son parc protégés. Le



classement proposé n'est pas opportun et ne correspond pas pour une seule parcelle à un objectif de densification. Rien ne permet d'être assuré d'un projet bien adapté.

- Site 34: Nastringues (le bourg) : zone non constructible de la carte communale (0,42 ha) reclassé en UC au projet de PLUi. Avis défavorable : vignes, nuit à la protection des espaces agricoles + urbanisation linéaire
- Site 36: Saint Martin de Gurson (Peyrat nord): zone non constructible de la carte communale (0,22 ha) reclassé en UB au projet de PLUi. Avis défavorable : vignes, nuit à la protection des espaces agricoles.
- Site 39: Saint Méard de Gurson (la Chataignère): zone non constructible de la carte communale (0,22 ha) reclassé en UC au projet de PLUi. Espace naturel/ densification peu cohérente.
- Site 40 : Saint Méard de Gurson (les Places) au sud-est: zone non constructible de la carte communale (0,25 ha) reclassé en UC au projet de PLUi. Avis défavorable : nuit à la protection des espaces agricoles.
- Site 41: Saint Méard de Gurson (le buisson):
  - zone non constructible de la carte communale (0,71 ha) reclassé en UC au projet de PLUi. Avis défavorable : nuit à la protection des espaces agricoles.
  - zone non constructible de la carte communale (0,38 ha) reclassé en UC au projet de PLUi. avis défavorable : accès aux terres agricoles situées à l'arrière?
- Site 42: Saint Méard de Gurson (l'houme) : zone non constructible de la carte communale (0,31 ha) reclassé en UC au projet de PLUi. Avis défavorable : vignes, nuit à la protection des espaces agricoles

#### Les zones urbaines d'activités (UY)

##### **Avis favorables**

- Site 46: Bonneville: zone non constructible de la carte communale (2,4 ha) reclassé en UY au projet de PLUi
- Site 47 : Vélines : zone (0,25 ha) au PLU opposable reclassé en UY au projet de PLU.

#### Les zones urbaines d'équipements UE

##### **Avis favorables**

- Site 48: Montpeyroux : zone non constructible de la carte communale (0,11 ha) reclassé en UE au projet de PLUi
- Site 49 : Saint Vivien : zone 2AU au PLU opposable reclassé en UE au projet de PLUi.
- Site 50: Saint Martin de Gurson : zone non constructible de la carte communale (0,50 ha) reclassé en UE au projet de PLUi.







## **DEMANDES ISSUES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **Tableau de synthèse des avis**

Septembre 2018



**Préambule \_\_\_\_\_ 5****Demandes de classement en zones urbanisables (94) \_\_\_\_\_ 9**

Bonneville et St-Avit-de-Fumadières _____	9
Carsac de Gurson _____	9
Fougueyrolles _____	11
Lamothe-Montravel _____	14
Minzac _____	15
Montazeau _____	18
Montcaret _____	18
Montpeyroux _____	19
Nastringues _____	21
St Géraud de Corps _____	22
St Martin de Gurson _____	22
St Méard de Gurçon _____	25
St Rémy sur Lidoire _____	26
St Vivien _____	27
Vélines _____	28
Villefranche de Lonchat _____	30
CDC Vélines _____	32

**Demandes de maintien en zones constructibles (23) \_\_\_\_\_ 33**

Bonneville et St-Avit-de-Fumadières _____	33
Carsac de Gurson _____	33
Fougueyrolles _____	34
Lamothe-Montravel _____	34
Montcaret _____	35
St Géraud des Corps _____	36
St Martin de Gurson _____	36
St Méard de Gurçon _____	36
Vélines _____	37
Villefranche de Lonchat _____	37
CDC Vélines _____	38

**Demandes de droits à construire en zones A et N : 20 dont plusieurs ouvertures de STECAL \_\_\_\_\_ 39**

Bonneville et St-Avit-de-Fumadières _____	39
Carsac-de-Gurson _____	39
Montazeau _____	40
Montcaret _____	40
Montpeyroux _____	41
St Antoine de Breuilh _____	41
Saint-Martin-de-Gurson _____	42
Saint-Rémy sur Lidoire _____	43
Villefranche-de-Lonchat _____	43
Cdc Vélines _____	43

**Demandes de listage de bâtiments pour un changement d'affectation (20) \_\_ 45**

Carsac de Gurson _____	45
Minzac _____	45
Montcaret _____	45
St Géraud de Corps _____	45
St Antoine de Breuilh _____	45
Vélines _____	46
Villefranche de Lonchat _____	47
Cdc Vélines _____	47

**Demandes relatives à des Emplacements Réservés (7) \_\_\_\_\_ 48**

Bonneville _____	48
Lamothe-Montravel _____	48
Montcaret _____	48
Villefranche de Lonchat _____	48

**Demandes en opposition à une zone 1AU ou 2AU (7) \_\_\_\_\_ 49**

Montcaret _____	49
Saint Martin de Gurson _____	49
Villefranche de Lonchat _____	50



<b>Observations diverses</b>	<b>51</b>
Bonneville	51
Carsac de Gurson	51
Fougueyrolles	51
Lamothe-Montravel	51
Montazeau	53
Montcaret	53
Saint Antoine de Breuilh	54
St Martin de Gurson	54
St Méard de Gurçon	55
St Rémy sur Lidoire	55
St Seurin de Prats	56
Vélines	56
Villefranche de Lonchat	56
Remarques portées CDC Vélines	57

## Préambule

- ✚ Le projet de PLUi valant SCOT de la Communauté de Communes Montaigne, Montravel et Gurson a été arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 29 mai 2017.
- ✚ La consultation des Services de l'Etat et des autres Personnes Publiques Associées s'est déroulée pendant une période de 3 mois entre mi-juin et mi-septembre 2017.
- ✚ La CDPENAF a été réunie en date du 6 septembre 2017 pour statuer sur le projet de PLUi, au titre de la consommation des espaces agricoles et naturels, au titre du règlement (extensions et annexes en zones A et N), et enfin au titre des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).
- ✚ La CDNPS a été saisie en date du 15 Juin 2017 sur l'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles et a rendu son avis lors de sa séance du 26 octobre 2017, accompagné de l'avis de la Chambre d'Agriculture.
- ✚ La commission a donné son accord pour dérogation à l'article L.122-2, sauf pour les sites concernés par les avis défavorables, qui concernent environ 8 hectares répartis sur 17 secteurs.
- ✚ **L'enquête publique s'est tenue du 2 Novembre au 15 décembre 2017. Le commissaire enquêteur a remis son rapport en date du 27 février 2018.**
- ✚ Le rapport du commissaire Enquêteur et ses avis sur les demandes à l'enquête ont fait l'objet d'un tableau de synthèse
- ✚ La communauté de communes a précisé son avis au regard de l'analyse du commissaire Enquêteur.
- ✚ Une réunion s'est tenue en date du 22 Juin 2018 avec les Services de la DDT sur les conclusions de l'enquête publique.
- ✚ **Le tableau ci-après fait état des décisions prises.**

Il a été convenu des points suivants :

- La communauté de Communes a retenu de ne pas accepter des demandes qui nécessiteraient un nouveau passage en commission CDNPS, pour avis conforme au titre d'une nouvelle consommation d'espaces agricoles ou naturels, non classés en zone constructible aux documents d'urbanisme actuels.
- La communauté de Communes a retenu de soumettre à l'avis de la CDPENAF un certain nombre de demandes établies dans le cadre de l'enquête publique, qui relèvent d'un STECAL. La commission s'est tenue **le 18 juillet 2018 et a rendu son avis en date du 9 Août 2018. Ses conclusions ont été prises en compte.**

## Conclusions du commissaire enquêteur sur le projet de PLUI portant les effets d'un SCoT

### AVIS FAVORABLE

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

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

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

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

### Observations relatives à la présentation du tableau de synthèse :

#### Pour une bonne lecture des tableaux :



- La numérotation des observations du public est reprise sous sa forme numérique, afin d'éviter que plusieurs observations ne soient affectées du même numéro. Cependant sur les illustrations figurent également la numérotation attribuée selon son registre d'enquête d'origine.
- Les questions ou observations du public sont reportées en encre noire.
- Les parcelles concernées par les demandes apparaissent en striés rose sur les extraits de plans ou de photos satellites.
- Les analyses ou avis du commissaire enquêteur sont reportés en encre bleue.
- Des compléments ont été ajoutés par le bureau d'étude en orange.

## Classement thématique des observations écrites par communes, établi par le commissaire enquêteur

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




## Demandes de classement en zones urbanisables (94)

**Attention : le classement « demandes en zones urbanisables » comprend des secteurs situés en zones urbaines des actuels documents d'urbanisme.**





N° et Nom du (des) demandeur(s)	Nature de l'observation et illustrations	Analyse du commissaire enquêteur	Décision de la communauté de communes
<b>Bonneville et St-Avit-de-Fumadières</b>			
113 M. CHAUVUN et Mme MILLET	<p>Demandent que les parcelles section AH, n° 219, n° 223 et n° 222 soient classées en zone constructible.</p> 	Parcelles situées hors ZU de la carte communale, qui ouvriraient un 3° rang de construction.	<b>Avis défavorable</b>
114 Mme Afika MOUZON	<p>Demande que la totalité de sa parcelle AH 437 soit classée en zone UB.</p>	Idem Parcelles situées hors ZU de la carte communale, qui ouvriraient un 3° rang de construction.	<b>Avis défavorable</b>
115 Mme Valérie FAURE JEAN	<p>AH, n° 432 et que la totalité de sa parcelle soit classée en zone UB.</p>	Idem Parcelles situées hors ZU de la carte communale, qui ouvriraient un 3° rang de construction.	<b>Avis défavorable</b>
116 M. Laurent TURLET	<p>Demande l'extension de la zone UC sur la totalité de ses parcelles cadastrées section AH, n° 215 et n° 436 (terrain plat).</p>	Parcelles situées hors assainissement collectif en second rang de constructions (petite partie en Zone U carte communale) et au contact d'un boisement.	<b>Avis défavorable</b>
<b>Carsac de Gurson</b>			
121 M. Yannick DEVIER		Défavorable au projet de création de la zone U (pas de défense incendie).	La communauté de communes est <b>favorable</b> . <b>Passage en CDPENAF : avis favorable. Demande prise en compte.</b>



<p>123 Mme André PASCOT</p>	<p>Demande que les parcelles, section AO, n° 795 et 797, section A n° 1273 et 1276 qui forment une seule unité foncière desservie par une servitude de passage sur la parcelle section A, n° 1271, soient incluses dans la zone 1 AUb (3 documents joints).</p>		<p>A étudier en relation avec la consommation d'espace.</p>	<p>La communauté de communes ne peut accepter la demande : ces parcelles devraient faire l'objet d'un nouveau passage en commission : dérogation à l'urbanisation limitée (sans certitude quant à l'avis de la commission), avec une nouvelle enquête publique par la suite.</p>
<p>124 Mme Marie-Rose FORTIN</p>		<p>Souhaite implanter une habitation de 60 m² sur la parcelle, section A, n° 566. (1 plan joint).</p>	<p>Peu propice – Cf avis de la COMMUNAUTE DE COMMUNES</p>	<p>La communauté de communes est <b>favorable</b>. Parcelle intégrée à la zone Nh, qui avait fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF.</p>
<p>125 M. Bernard TERRIBLE</p>	<p>Envisage un projet de 6 logements individuels pour personnes âgées ou handicapées (voir 4 documents annexés au registre) et il demande un classement de zone en fonction de ce dossier. DP accordée n° 024 083 15 20005.</p> <p>* parcelles situées en ZU à la CC actuelle</p>		<p>Bien que ce secteur soit classé en ZU à l'actuelle carte communale, et qu'il fasse l'objet d'un projet avancé : <b>Avis défavorable</b> en raison de l'impact sur le secteur agricole qui viendrait entamer un vaste espace cultivé. Il en serait de même pour la parcelle B 487 (observation 1210 – Richard BIGOT) Par ailleurs ce secteur est isolé et dépourvu de transports et de services.</p>	<p><b>Avis défavorable</b> (PC en cours)</p>
<p>127 SCI le Petit Moulin (M. serge MAURY)</p>		<p>Souhaite une bande de 25 mètres le long de voie communale sur les parcelles cadastrées section A1, n° 1110, 1115, 1267 classée en zone UC.</p>	<p>Située hors Zone U de la carte communale. Peu favorable (en interaction avec vignes et espace agricole). Voir illustration PASCOT (123)</p>	<p>La communauté de communes ne peut accepter la demande : ces parcelles devraient faire l'objet d'un nouveau passage en commission : dérogation à l'urbanisation limitée, avec une nouvelle enquête publique par la suite.</p>

<p>128 M. Michel AUGEREAU</p>		<p>Souhaite que la zone UC s'étende jusqu'à la clôture implantée selon le plan qu'il joint.</p>	<p>L'extension paraît envisageable compte tenu de l'absence d'impact sur l'agriculture (parcelle ayant perdu sa vocation agricole)</p>	<p>La communauté de communes ne peut accepter la demande : ces parcelles devraient faire l'objet d'un nouveau passage en commission : dérogation à l'urbanisation limitée, avec une nouvelle enquête publique par la suite.</p>
<p>129 M. Christian BERNARD</p>	<p>Souhaite que la parcelle cadastrée, section B, n° 40, lieu-dit " Belair ", soit classée en zone constructible (document joint).</p>		<p><b>Défavorable</b> : parcelle totalement isolée au sein de l'espace agro-sylvicole. Aucune zone U à proximité. (Hors Zone U de l'actuelle carte communale).</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<b>Fougueyrolles</b>				
<p>131 M. et Mme BORDES</p>		<p>Ils souhaitent que leur parcelle cadastrée, section AO, n°196 soit classée en totalité en zone constructible.</p> <p>Zone striée = observations 131 ; 133 ; 1312 et 1314</p> <p>* parcelles situées en ZU à la CC actuelle</p>	<p>Les élus locaux paraissent surpris de ce découpage. Parcelle entièrement constructible à la carte communale. Si cela découle d'un déficit de concertation préalable, leur avis pourra être utilement pris en compte.</p>	<p><b>Avis favorable</b> pour la « dent creuse » (parcelles 76p, 196p, 78 à 80, 82, 197, 275p, 92p, 96, 234p, 235p, 212p) au Nord du bourg. 1,57 ha intégrés dans le potentiel constructible</p>
<p>133 M. Christian EYMERIE</p>	<p>Demande, que les parcelles cadastrées, section AO, "Bourg Nord", n° 99, n° 102, n° 100 et n° 101, situées en prolongement du bourg centre (institution d'un droit de préemption par la commune sur n° 99 et 102 en vue de réaliser un lotissement /habitat individuel), soient réintégrées en zone constructible (voir les 2 documents joints).</p> <p>* parcelles situées en ZU à la CC actuelle</p>	<p>Envisageable en ce qui concerne la parcelle 212 en continuité d'une zone U en centre Bourg. Pour les parcelles 99 et 102, constructibles à la carte communale, elles auraient vocation à le demeurer ou à être incluses en 1 AU, en continuité du bourg en lieu et place de la zone 1AUc, plus excentrée, afin de respecter l'objectif du PADD. (Photos ci-dessus et visite des lieux page 25)</p>	<p><b>Avis favorable</b> pour une partie du secteur Ouest : parcelles 99 et 100 : zone 1AU ou U. 2,3 ha intégrés dans le potentiel constructible</p>	



<p>135 M. Patrick DELAPOYADE</p>	<p>Demande que les parcelles, section AO, n° 14, 15, 16 et 31 ainsi que AB n° 99 et 183, soient en zone constructible.</p>		<p>Il n'existe pas de zone U à proximité, surfaces importantes, consommation de terrains agricoles ou naturels, et non constructibles à la carte communale</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<p>136 Mme Sandrine SALIEN</p>	<p>Demande le classement de la parcelle, section AD n° 176, en zone UC.</p>	<p>Terrain agricole hors Zone U carte communale et entamant un vaste espace agricole.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>	
<p>138 Mme Gisèle BARTHOUX</p>	<p>Demande que la totalité des parcelles n° 329 et 218, lieu-dit " Les Majouans" soit classée en zone constructible.</p>		<p>La parcelle 329 est déjà classée en UC. La parcelle 218 est plantée en vigne, (PM : avis défavorable sur parcelle 325 des PPA).</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<p>139 M. Francis LAGARDE</p>		<p>Demande le classement d'une partie de la parcelle section AK n° 423 en zone constructible pour l'implantation d'une résidence principale.</p>	<p>Parcelle plantée en vigne et environnement très agricole, aucune zone U à proximité.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<p>1310 M. Jean-Marie SERVANT</p>	<p>Souhaite le classement des parcelles cadastrées, section AL n° 345, 347, 349, 351 et 353 en zone constructible.</p>		<p><b>Attention</b> : ces parcelles (avant découpage) sont numérotées 188 à 192. Situées à proximité du bourg et d'une Construction existante mais entament un ensemble agricole plus vaste (vignes).</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>

<p>1311 M. Jean-Louis DESBUIS</p>		<p>Demande le classement de la parcelle cadastrée, lieu-dit " La Mazurie Sud", section AL, n° 246, en zone UC, (Voir documents)</p> <p>* parcelles situées en ZU à la CC actuelle</p>	<p>Idem à réponse 131, ouverture d'un second rang de construction. Terrain acquis en 2007 en terrain à bâtir</p>	<p><b>Avis favorable</b> 0,5 ha</p>
<p>1312 M. Ghislain PANTAROTTO (Maire et son CM)</p>	<p>Sont surpris de la dent creuse dans le bourg (Consorts EYMERIE), parcelles cadastrées, section AO, "Bourg Nord", n° 212 n° 78, n° 79 et n° 80, 82, 98, 107, 196 ; situées au cœur du bâti bourg. Les parcelles cadastrées, section AO, "Bourg Nord", n° 99, n° 102, n° 100 étaient des terrains à bâtir sont aujourd'hui en zone agricole. Ils proposent de les réintégrer ou en partie en zone UC éventuellement</p>		<p>Pour les parcelles 212, 100 et 102 : idem 131</p> <p>Concernant le bourg Nord : la délimitation apparaît comme définie au niveau de la concertation de mars à novembre 2016</p> <p>Les surfaces proposées à la construction sont supérieures aux besoins établis dans le PADD (très contestés par certains PPA). Néanmoins, si certaines demandes de retraits de parcelles constructibles sont actées par ailleurs, ces parcelles pourraient intégrer la zone UB.</p>	<p><b>Avis favorable (voir 131 et 133)</b></p>
<p>1313 M. Philippe ROCHER</p>	<p>Demande le classement des parcelles cadastrées, section AD n° 143, 128 et 129 en zone constructible.</p>		<p>Pour ce qui est de la bande Np du ruisseau, c'est défavorable. Pour la parcelle 128, cela n'apparaît pas opportun. La CDC pourra utilement étudier pour le reste des parcelles</p>	<p><b>Avis défavorable</b> (agriculteur qui veut construire un hangar : possible en zone A)</p>
<p>1314 M. Thierry HIVERT</p>	<p>Demande que la totalité de la parcelle cadastrée, section AO, n° 76, soit classée en zone constructible comme la parcelle section AO n° 75, de même configuration.</p> <p>* parcelles situées en ZU à la CC actuelle</p>		<p>Ajouter des nouvelles constructions sur ce petit accès (faible visibilité) qui donne sur la RD 708 augmenterait les risques d'accidents. Il y a lieu de traiter de la même façon toute cette enveloppe Nord bourg. Soit la CDC ajoute l'entièreté des parcelles en zone UC (toujours sous condition de retrait d'autres zones U ailleurs), soit elle laisse en l'état (ou modifications à la marge). Idem 131</p>	<p><b>Avis favorable (voir 131)</b></p>

142  
M. Eric BERRY  
(SARL ERIGA)

Zone AUC de la Tauziatte  
-1 les parcelles, section AI, n° 760 et 823, propriétaire Monsieur WAN, 2 permis de construire en date du 05/07/2015 à classer en UC - Voir plan n° 1 annexé.

-2 la DP en date du 17/06/2015 pour 4 terrains à bâtir à classer l'intégralité en zone UC (terrain de M. SAUBUSSE et Melle. NACHIT, parcelle, section AI, n° 833 - Voir plan n° 2 annexé.

-3 création de la desserte pour 4 lots et du futur projet à classer également en zone UC car le projet de voirie est validé depuis 2013 avec la mairie et les services concernés. L'ensemble de tous les réseaux avaient été également consulté en 2009 pour l'intégralité du projet avec un nombre de lots - Voir plan n°2 annexé et plan n°3 annexé.

- 4 chemin piétonnier déjà implanté sur les plans en 2013 et par la suite sur la DP du 17/06/2015. Implantation différente sans accord des propriétaires concernés - Voir plan n° 2 annexé.  
- discordance entre le plan consulté ce jour et celui d'internet pour les parcelles section AI, n° 645, 649p et 651p.

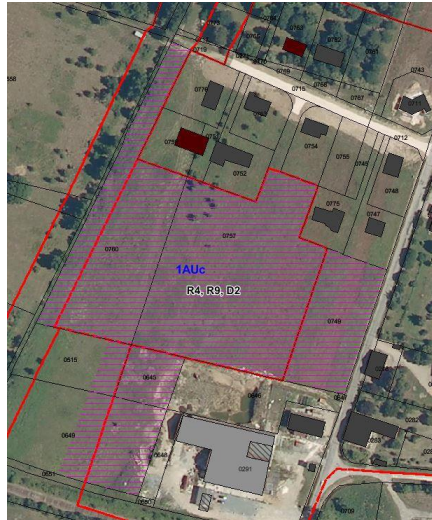
- 5 Parcelle section AI, n° 645 en zone UC et faire le prolongement vers le Sud de cette zone au profit de la parcelle n° 649 et 651, soit environ 3 500 m<sup>2</sup> en zone UC.

- page 20 du document n° 3 problème sur la surface de la Tauziatte 1,6 ha pour 8 terrains, d'une part vérifier la contenance annoncée et d'autre part augmenter le nombre de lots par rapport à la contenance (1000 m<sup>2</sup> environ /lot).

- 6 de retirer les 2 parcelles obtenues en DP du 30/03/2017 (voir documents n° 4 et n° 5) de la parcelle section AI, n° 834.

- 7 vu l'avancée de la viabilisation sur cette parcelle et le dépôt de la DP pour 3 lots en date du 13/11/2017 (voir plan n° 6 annexé), il ne restera que 3 lots à demander (plans du projet validé avec les services). Il est demandé de classer ce projet en zone UC et non en zone 1AUC.

\* parcelles situées en ZU du PLU actuel



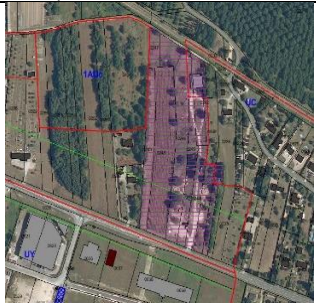
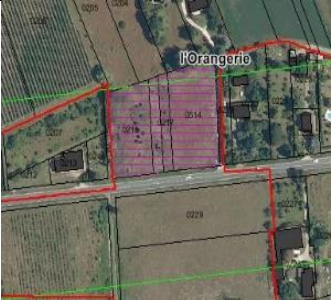
Pour l'ensemble des requêtes (1 à 4, 6 et 7) : si les projets de constructions et de dessertes ont en effet été autorisés, il y aurait possibilité de classer toute la zone 1AUC du projet de PLUi en UC (afin d'éviter de contraindre le projet par des OAP inadéquates, en termes de desserte ou de densité).


5 : Il semble que le projet initial (plan n°3) ne soit pas exactement intégré aux limites des zone U ou AU du PLU actuel ou du projet de PLUi. En effet, le projet, au Sud, s'étend sur une partie de la parcelle 515 et une partie plus grande de la parcelle 649 (cadre orangé sur la photo ci-dessus). La CDCMMG pourra décider de l'intégration de cette extension






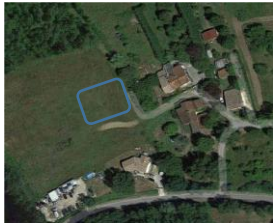
**Avis favorable :**

Zone 1AU qui va être intégrée à la zone UC.







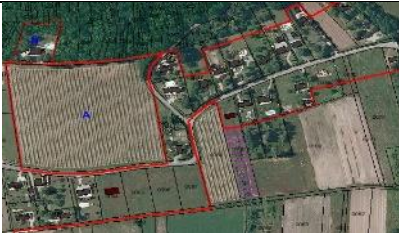
144 M. Jean-Paul GILLARD	Souhaite qu'une partie accolée à la zone Nt en zone constructible. Doit apporter plan pour justifier sa demande avant la clôture de l'enquête et ainsi valider sa requête (pas de plan).	Plans jamais remis	RAS
146 Mme Sylvette LAMARZELLE	 Demande le classement ses parcelles, lieu-dit " Le Bois du Tel", section AH, n° 248 et n° 249, en zone constructible. (Voir plan joint)  (Numéros de parcelles qui ont en partie évolués) * parcelles situées en ZU du PLU actuel	idem à la demande n° 141.	<b>Avis défavorable</b> Choix de la commune de retirer ces terrains, pour certains pollués et en partie grevés par le recul inconstructible (75 m) de la RD 936 (article L.111-6 du CU – voir annexe du RP), au profit d'une zone (1AUC du Chemin de l'Anglais) plus propice à l'accueil de constructions.
1412 Mme Ghislaine BELLOT	 Demande que les parcelles, section AK, n° 215, 216, 217 et n° 514 soient classées en zone constructible compte tenu de leur situation dans le bourg (voir plan joint).	Secteur inconstructible en raison du recul de 75 m de la RD 936 (article L.111-6 du Code de l'Urbanisme).	<b>Avis défavorable</b>

Minzac			
151 M. et Mme de OLIVIERA	 <b>1)</b> La parcelle, section ZA, n° 152, soit classée en zone UC au lieu de 2AU (voir courrier annexé au registre),  <b>2)</b> les parcelles, section C, n° 2020 et 2857 soient en zone UC au lieu de A (voir courrier annexé au registre)	<b>2)</b> Parcelle 2020 déjà en UC. Parcelle 2857 qui n'était pas en Zone U de la carte communale. Favorable à l'extension de la zone UC autour de la piscine afin de permettre la construction d'une terrasse mais en évitant une nouvelle construction d'habitation.	<b>1) Avis favorable</b> : une partie de la zone 2AU, le long de la voie, va être intégrée à la zone UC.  <b>2) Avis défavorable</b> (passage en CDNPS requis)





	 <p>Photo satellite 2012 avec zonage en rouge</p>	 <p>Photo satellite 2016</p>		
152 M. et Mme HARDY		<p>Demandent que : les parcelles, section D, n° 1001 et 1701 soient en zone UA, du fait que le réseau d'assainissement est présent en bordure de leur terrain.</p> <p>* parcelles en partie situées en ZU à la CC actuelle (rectangle jaune)</p>	<p>Possibilité d'envisager une petite portion en prolongement de l'existant.</p>	<p><b>Avis favorable</b> pour une extension limitée de la zone UA.</p>
153 M. et Mme Antoine CAMPANERUTTO	<p>Demandent que les parcelles, section ZB, n° 41, 43 et 44 soient en zone constructible (1AU ou 2 AU).</p>		<p>La superficie est de 5,5 ha. Les surfaces constructibles ne peuvent être augmentées aussi significativement (Cf PADD et avis PPA).</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
154 M. Didier LAMBERT	 <p>Photo satellite 2012 avec zonage en rouge</p>	 <p>Photo satellite 2016</p>	<p>La partie de parcelle demandée (320p) n'est pas en Zone U de la carte communale. L'accès pour s'y rendre semble compliqué (mais si la 321p est desservie, celle-ci peut l'être aussi). Sur la photo satellite 2012, occupation agricole, mais semble avoir perdu cette vocation depuis (rectangle bleu sur la photo 2016).</p>	<p>La communauté de communes ne peut accepter la demande : ces parcelles devraient faire l'objet d'un nouveau passage en commission (CDNPS) : dérogation à l'urbanisation limitée, avec une nouvelle enquête publique par la suite.</p>



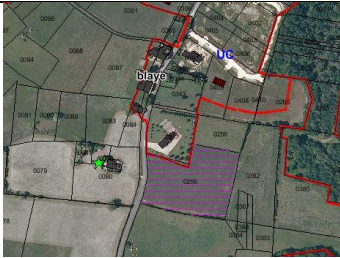



<p>155 Mme Rosita VILLERANGE</p>	<p>Demande qu'une bande de 40 mètres le long de la voie communale, sur les parcelles cadastrées, section C, n° 265 et 266, soit classée en zone constructible.</p>		<p>Entame d'un espace libre de construction, en développement linéaire</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<p>156 Mme Anita MOREAU</p>	<p>Demande que les parcelles cadastrées, section C, n° 726 et 727, soient classées en zone constructible.</p>		<p>Situées hors Zone U de l'actuelle carte communale</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<p>157 Mme Katia GRELLETY</p>	<p>Demande que les parcelles cadastrées, section C, n° 372 et 1461, soient classées en totalité en zone constructible.</p>		<p>Une partie de ces 2 parcelles est déjà constructible.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<p>158 Mme Lucy JOINER</p>	<p>Demande que sa parcelle cadastrée, section D, n° 1657, soit classée en zone constructible (UC).</p>		<p>Envisageable en continuité du petit hameau de Guinet.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<p>1511 M. Nicolas LESBEQUERIE</p>	<p>Demande que sa parcelle cadastrée, section ZA, n° 48, lieu-dit "Litout", soit classée en zone constructible UB conformément aux plans joints.</p>		<p>Défavorable : secteur situé sur parcelle agricole. Hors Zone U de la carte communale.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>

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


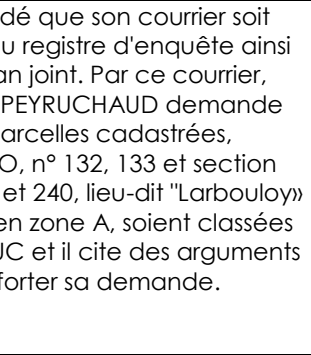
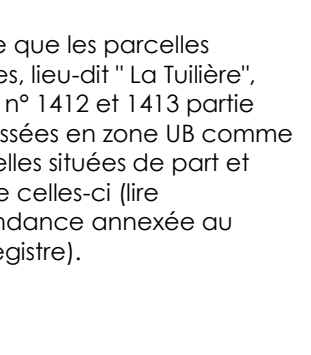

Montpeyroux

<p>181 M. Pierre BESSE</p>		<p>Demande l'alignement de la zone constructible des parcelles voisines sur sa parcelle cadastrée, section AY, n° 479.</p> <p>* parcelle située en ZU à la CC actuelle</p>	<p>Possible</p>	<p><b>Avis favorable dans les limites de la zone U de la carte communale.</b></p>
<p>182 M. Donato MELE</p>	<p>Demande que ses parcelles cadastrées AY n° 216, 217, 378, 381, 387 et 389 soient classées en zone constructible.</p>		<p>Parcelles en long avec accès direct sur la RD 9. Inenvisageable.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<p>183 Mme DUBERNAT</p>		<p>Demande l'extension de la zone constructible sur ses parcelles cadastrées AK n° 230 et 188.</p>	<p>Constituerait une extension de l'urbanisation en linéaire.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<p>184 Melle Cécile PASQUET</p>	<p>Demande que la parcelle cadastrée AV n° 249 soit classée en zone constructible.</p>		<p>Parcelle isolée sans aucune accroche à une zone U existante.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>






<p>185 M. Jean-Claude BOUREAUD</p>		<p>Demande que la parcelle cadastrée AX n° 255, lieu-dit « Bandelette », soit classée en totalité en zone constructible.</p>	<p>Grande parcelle (8.500 m²) Lotissement au Nord à finaliser avant d'étendre ce secteur.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<p>186 M. Michel PEYRAT</p>	<p>Demande que ses parcelles cadastrées, lieu-dit " Maison Neuve", section AV, n° 4, n° 43, 44, 50 et 51, section AY n° 260 et 265, soient classées en zone constructible (voir lettre jointe).</p>		<p>Défavorable pour l'ensemble des parcelles : renforcerait le développement linéaire le long de la RD 9 et multiplierait les accès individuels.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<p>187 M. Henk SCHOEN SARL Beauvallon foncière</p>		<p>Demande que l'emprise de son lotissement soit en zone UC conformément au plan qu'il a joint à son courrier.</p> <p>* parcelles situées en ZU à la CC actuelle</p>	<p>Il semble que le projet de lotissement initial (voiries déjà réalisées, terrains viabilisés) intègre ces parcelles. Elles sont en Zone U de l'actuelle carte communale.</p>	<p><b>Avis favorable</b></p>
<p>1810 M. et Mme Jean-Pierre MESTRE</p>	<p>Demandent que leurs parcelles cadastrées AK, n° 181 et 165 soient classées en zone constructible comme la parcelle cadastrée, section AK 164 qui les jouxte. (Voir courrier et plan joints).</p>		<p>Hors zone U de l'actuelle carte communale.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>



<p>1811 Mme Marie- Hélène CARRIER</p>		<p>Demande que la partie classée en zone A passe en zone UC et la partie classée en zone 1AUC passe en zone UC, avec possibilité de réduire cette zone si nécessaire. (Lire son courrier annexé au registre d'enquête).</p> <p>* parcelle située en ZU à la CC actuelle</p>	<p>Pour la zone 1AUC l'accès aux parcelles constructibles se fait indirectement par le chemin communal au Sud et non par la RD9. Envisageable pour des raisons d'équité avec la parcelle 267, notamment avec une réduction de la zone 1AU (ou UC en conservant les orientations d'aménagement) Possibilité de suppression de la zone 1AUC, et passage en UC des parcelles en bord de voie.</p>	<p><b>Avis favorable</b> pour ajustement de la zone 1AU avec parcelle 300p (le long de la RD 9) intégrée en UC en continuité des parcelles 298 et 299. <i>Autorisation du Département pour accès privé sur la RD pour la 300p</i></p>
<b>Nastringues</b>				
<p>191 M. et Mme André de la BARDONIE</p>	<p>Demandent, par cet envoi recommandé, qu'une partie de la parcelle cadastrée, section AB, n° 217, (voir plan joint), soit classée en zone constructible.</p>		<p>Possibilité pour une partie de la demande.</p>	<p>La communauté de communes ne peut accepter la demande : ces parcelles devraient faire l'objet d'un nouveau passage en commission (CDNPS) : dérogation à l'urbanisation limitée, avec une nouvelle enquête publique par la suite.</p>
<p>192 M. Patrick DELAPOYADE</p>		<p>Demande que la parcelle cadastrée AC n° 115 soit classée en zone constructible.</p>	<p>Secteur isolé (bien que des constructions soient implantées de part et d'autre de la parcelle). Cela nécessiterait la création d'un STECAL.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<p>193 M. Roland ZARA</p>	<p>Demande qu'une bande de 40 mètres le long de la voie sur la parcelle cadastrée AE n° 95 soit classée en zone constructible.</p>		<p>Défavorable, terrains à vocation agricole dans un secteur isolé. Développement linéaire contraire aux objectifs du PADD.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>

<p>194 M. Quentin DEFFARGE</p>	<p>Demande qu'une bande conformément au plan joint, sur les parcelles cadastrées AE n° 138 et 209, soit classée en zone constructible.</p>		<p>Défavorable, terrains à vocation agricole. Développement linéaire contraire aux objectifs du PADD.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<b>St Géraud de Corps</b>				
<p>1111 M. Jean-Marc PEYRUCHAUD</p>	<p>A demandé que son courrier soit annexé au registre d'enquête ainsi que le plan joint. Par ce courrier, Monsieur PEYRUCHAUD demande que ses parcelles cadastrées, section AO, n° 132, 133 et section AN n°100 et 240, lieu-dit "Larbouloy" classées en zone A, soient classées en zone UC et il cite des arguments pour conforter sa demande.</p>		<p>En dépit de la situation indéniable de « dent creuse » de ces parcelles, le SPANC avait mis en garde contre l'urbanisation de cette zone en raison des difficultés d'assainissement individuel (problèmes des rejets) dans ce secteur. Défavorable.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<b>St Martin de Gurson</b>				
<p>1122 M. Pierre LAVILLE</p>	<p>Demande que les parcelles cadastrées, lieu-dit " La Tuilière", section E, n° 1412 et 1413 partie soient classées en zone UB comme des parcelles situées de part et d'autre de celles-ci (lire correspondance annexée au présent registre).</p>		<p>L'ensemble de cette zone a une vocation agricole.</p> <p>(R2 D2 = n° 1122 LAVILLE) devant recevoir le même traitement que (R9 D8 = n° 1128 BALTAZAR)</p>	<p>La communauté de communes ne peut accepter la demande : ces parcelles devraient faire l'objet d'un nouveau passage en commission (CDNPS) ; dérogation à l'urbanisation limitée (sans certitude quand à l'avis de la commission), avec une nouvelle enquête publique par la suite.</p>
<p>1123 M. Jean FRANÇOIS</p>	<p>Demande que ses parcelles cadastrées, section E, n°1343p et 3292p soient classées en zone constructible (voir plan annexé au présent registre).</p> <p>* parcelle située en ZU à la CC actuelle</p>		<p>Parcelles situées en Zone U de la carte communale, font le lien entre différentes habitations.</p> <p>Attention toutefois à la capacité globale du potentiel de constructions</p>	<p><b>Avis favorable</b></p>






<p>1124 M. Jean-Claude BAEY</p>		<p>Demande que sa parcelle cadastrée, section B, lieu-dit "Les Taules", n° 1379, soit classée en zone constructible. - conteste le choix de la création de la zone 1AUc des Coulauds (voir son courrier annexé au présent registre et son mail). <b>* parcelle située en ZU à la CC actuelle</b></p>	<p>La totalité de ce hameau a été classé en A, pour respecter la vocation agricole du secteur. Mais M. BAEY a acquis la parcelle B1379 (R4 D4 sur la photo) en terrain à bâtir en 2012 pour 32.521 €. Est titulaire d'un CU (n° 02445416 R001 1° valide jusqu'au 25 octobre 2018. A déposé un Permis de construire n° 024454 18R0002 LE 16/01/18 A considérer.</p>	<p><b>Avis favorable.</b> <b>Une nouvelle zone U est créée pour l'ensemble du hameau.</b></p>
<p>1125 M. et Mme Michel et Iris JASPERS</p>	<p>Demandent que les parcelles cadastrées, section E, n° 3316, 2329, 2581, 1219, 1220, 1221, 1222 et 1223 soient classées en zone UB ou en zone Nth (voir les 2 dossiers joints).  <b>* parcelles en partie situées en ZU à la CC actuelle (rectangles jaunes)</b></p>		<p>Parcelle 2581 concernée par un ER pour l'extension du cimetière. Cf. avis de la CDC (commune ?). Parcelle 3316 : immense parcelle non constructible à la carte communale Pour les autres, bien qu'elles soient occupées par de la vigne, une bande a été déclarée constructible côté Ouest. Pour plus de cohérence et d'équité, possibilité de redéfinir l'enveloppe avec la demande R3, D3 au Sud-Est (n° 1123 M. Jean François), située en franchissement de voie d'un espace agricole (non validable par la CDPENAF). <u>Un examen approfondi du projet touristique semble s'imposer</u> compte tenu des importants débours opérés par les demandeurs antérieurement au projet de PLUi. Seul un classement en zone UB semble envisageable, la création de STECAL ne semble pas devoir être ici retenue.</p>	<p><b>Avis favorable pour les parcelles 1223, 1221p, 1222p, 1219, 1220p</b></p> <p><b>Avis défavorable pour les parcelles 3316 (hors ZU de l'actuelle CC) et 2581, 2601 et 2602 (conservation de l'ER pour extension du cimetière).</b></p>
<p>1128 M. Pierre BALTHAZAR</p>	<p>Demande que leurs parcelles cadastrées, section E, n° 1481, 1482 et 1483 soient classées en totalité en zone UA (voir le courrier et le plan joint annexés au registre d'enquête).  <b>M. BALTHAZAR souhaite en réalité que ces parcelles, constructibles à la carte communale, y restent afin de pouvoir construire deux gîtes à proximité de sa piscine, pour pérenniser l'activité de son épouse.</b></p>		<p>L'ensemble de cette zone a une vocation agricole. (R9 D8 = n° 1128 BALTHAZAR) devant recevoir le même traitement que (R2 D2 = n° 1122 LAVILLE).  En tous les cas, limitation de la profondeur pour préserver le secteur agricole à l'arrière.</p>	<p><b>Avis défavorable pour 1482p et 1483p</b></p>







1129 M. Gilles MIGOUT	Souhaite que les parcelles cadastrées, section E, n° 1412 et 1413, soient classées en zone constructible UB conformément au plan annexé au registre d'enquête. Monsieur MIGOUT René même requête.	Demande similaire à 1122 (LAVILLE) et 1128 (BALTAZAR)	
11211 Mme Danielle ROUSSEL	Demande que sa parcelle cadastrée, section E, n° 62, soit en zone constructible (voir plans joints au registre).	La totalité de la zone a été classée en N. Impossibilité d'isoler une parcelle en constructible. Illustration en 11216 (Marielle ROUSSEL)	<b>Avis défavorable</b>
11212 M. Didier de CLERQ	 <p>Il demande que le hameau de la Truffière soit reclassé en zone U. (voir courriel joint).</p> <p>* parcelles en partie situées en ZU à la CC actuelle</p>	Le hameau de la Truffière présente un développement très linéaire au contact de boisements et sans défense incendie, ce qui a entraîné sa suppression des zones constructibles.	<b>Avis défavorable</b>
11213 M. Bernard PRUDENCE	Demande que toutes les parcelles qui se trouvent dans le hameau "Les Taules" (dents creuses) soient mises en zone constructible sur une profondeur de 35 mètres comme auparavant (POS). <p>* parcelles en partie situées en ZU à la CC actuelle</p>	La totalité de ce hameau a été classé en A (agricole) pour respecter la vocation du secteur. Idem 1124 (Jean-Claude BAEY).	<b>Voir 1124</b>
11216 Mme Marielle ROUSSEL	Demande que les parcelles cadastrées, section E, lieu-dit "Les Gâtinaux", n° 8, 9, 10, 11, 44, 48, 50, 51, 52, 53 et 54, soient classées en zone constructible pour qu'elle puisse poursuivre son activité professionnelle (lire courrier joint). <p>* parcelles situées en ZU à la CC actuelle</p> 	La CDC a fait des choix pour se maintenir dans les objectifs du PADD en matière de potentiel constructible. Néanmoins, l'activité singulière décrite dans la lettre paraît tout à fait opportune pour le territoire et ses « petits » habitants. Les constructions autour forment un hameau qu'il serait possible d'intégrer dans une zone U. Cf. volonté de la commune.	<b>Avis favorable</b> : Création d'une zone U identique à celle de la CC

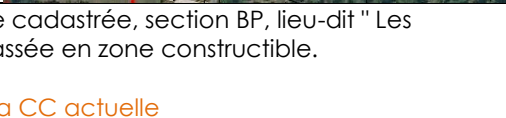
St Méard de Gurçon

<p>1131 M. Jean-Pierre MIGNON</p>		<p>Demande que les parcelles cadastrées, section AE, n° 494, section AZ, n° 109 et 184 " premier rang" soient intégrées en zone constructible.</p>	<p>Extension linéaire de l'urbanisation.</p>	<p><b>Demande qui a fait l'objet d'un passage en CDPENAF. Avis favorable : une zone Nth a été ajoutée.</b></p>
<p>1133 M. et Mme Lucien DAMOY</p>		<p>Demandent que leur parcelle cadastrée, section AY, n° 356, soit classée en zone constructible (voir courrier).</p>	<p>Parcelle déconnectée du bourg</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<p>1135 M. et Mme Noël FAGUE</p>	<p>Demandent que les parcelles cadastrées, section AY n° 580, 577, et 576, soient classées en zone constructible. La parcelle n° 580 (369 m²) est à considérer en priorité car ils désireraient y construire un garage (voir mail joint).</p>		<p>Possible pour la parcelle 580 qui bénéficie d'un accès direct sur une voie adjacente à la RD 704.</p>	<p>La communauté de communes ne peut accepter la demande : ces parcelles devraient faire l'objet d'un nouveau passage en commission (CDNPS) : dérogation à l'urbanisation limitée (sans certitude quand à l'avis de la commission), avec une nouvelle enquête publique par la suite.</p>



St Rémy sur Lidoire

<p>1141 M. et Mme Robert GRASSEAU</p>		<p>Demandent que la parcelle cadastrée, lieu-dit "Sallegourde", section CI, n° 7, soit classée en zone constructible.</p>	<p>Parcelle déconnectée de la zone UC, entièrement boisée avec une défense incendie trop éloignée.</p>	<p>La communauté de communes ne peut accepter la demande : ces parcelles devraient faire l'objet d'un nouveau passage en commission (CDNPS) : dérogation à l'urbanisation limitée (sans certitude quand à l'avis de la commission), avec une nouvelle enquête publique par la suite.</p>
<p>1142 M. et Mme Bernard BEGUE</p>	<p>Souhaitent que la parcelle cadastrée, section CE, n° 112, soit classée en totalité en zone constructible.</p>		<p>Vaste parcelle (1,65 ha) qui a fait l'objet d'une réflexion pour être intégrée au développement du bourg. Mais la problématique de l'accès (éviter des accès directs dangereux sur la RD 704) et du potentiel constructible à respecter ont abouti à ne pas retenir cette zone.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<p>1145 Mme Marie FEUILLIÉ</p>	<p>Demande l'extension de zone UC sur sa parcelle BW 32 afin d'avoir un terrain à bâtir (voir document).</p>		<p>Parcelle en partie boisée en second rang : accès problématique.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<p>1147 Consorts LECONTE</p>		<p>Demandent que la parcelle cadastrée, section CH, lieu-dit "Sallegourde", n° 151 pour partie, soit classée en zone constructible conformément au plan joint (voir courrier). <b>* parcelle située en ZU à la CC actuelle</b></p>	<p>Sallegourde - le Chai : « échanger » le lot n°2 le Chai (parcelle 63p) contre le lot n°5 Chez Marie (parcelles 150p et 151p) : surface similaire, même problématique (consommation d'une petite surface agricole). Compensation de l'un par rapport à l'autre.</p>	<p><b>Avis favorable</b></p>







<p>1148 Mme Claudine FAVAUD</p>	<p>Demande que la parcelle cadastrée, section BP, lieu-dit " Les Joubineries", n° 16, soit classée conformément au plan joint en zone constructible.</p> <p>* parcelle située en ZU à la CC actuelle</p>		<p>Cette parcelle est en situation de dent creuse, mais il n'a pas été retenue de zone U pour ce secteur.</p>	<p><b>Avis favorable : création d'une zone U qui intègre le hameau dans sa globalité</b></p>
<p>1149 M. et Mme Bernard FAVAUD</p>	<p>Demande que la parcelle cadastrée, section BP, lieu-dit " Les Joubineries", n° 19, soit classée en zone constructible.</p> <p>* parcelle située en ZU à la CC actuelle</p>		<p>Cette parcelle, en situation de dent creuse, pourrait en effet être constructible, mais il n'a pas été retenue de zone U pour ce secteur Idem 1148</p>	<p><b>Avis favorable : création d'une zone U qui intègre le hameau dans sa globalité (idem à 1148)</b></p>





### St Vivien

<p>1161 Mme Marie- Thérèse DUBERNAT</p>		<p>Demande que la parcelle cadastrée, section AI, n° 419, soit classée en zone constructible (voir plan joint).</p>	<p>Parcelle en vigne au cœur de l'espace viticole, déconnectée de toute entité bâtie.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<p>M. Kim LIGGINS (non transmise au CE – ajoutée lors de la réunion du 4/04)</p>	<p>Demande de maintien en zone constructible</p> <p>* en Nh au PLU  (mail joint)</p>			<p>La communauté de communes a pris en compte la demande lors d'une réunion du 4 Avril 2018, qui ne figurait pas à l'enquête. La demande ne peut être acceptée.</p>


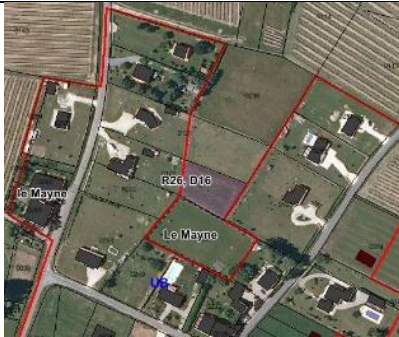


Vélines


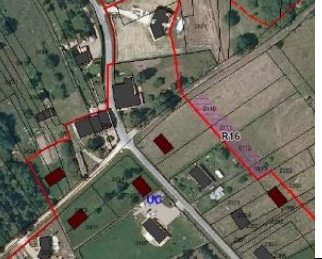
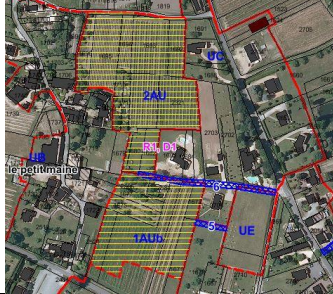

<p>1172 M. Daniel NOBLE</p>	<p>Demande que ses parcelles cadastrées, section AI, n° 64 et 65, soient classées en zone constructible (terrains bordés par la voie communale n° 208 et viabilisés, voir plan joint).</p>		<p>Ensemble agricole (sans vigne) préservé de constructions afin de ne pas enclencher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



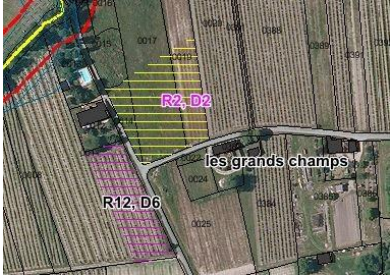



<p>1176 M. et Mme Jean-Claude BOURBON</p>	<p>Demande que la parcelle cadastrée, section AL, n° 11, soit classée en zone constructible conformément au plan joint.</p>		<p>OUI pour la partie jouxtant le bâti apparent sur la photo. Supporte une construction nouvelle. Mais pas de développement linéaire et présence de vignes.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<p>1177 M. Léopold GUILLERMIER</p>		<p>Demande que sa parcelle cadastrée, section AE, n° 319, soit classée en zone constructible comme en 2011 car suite à un compromis de vente non respecté par l'acquéreur cette affaire est devant le Tribunal de Bergerac qui n'a pas encore tranché ?</p>	<p>Actuellement en zone UC au PLU a fait l'objet d'une promesse de vente en 2011 avec projet d'aménagement d'un lotissement -8 lots- Affaire pendante devant le TGI de Bergerac (assignation en exécution des termes du compromis par l'acheteur). Délibéré prévu fin février. (Cf. photo visite des lieux page 24).</p>	<p><b>En attente du jugement Demande non intégrée</b></p>
<p>1178 Mme Karine BARRATAULT</p>	<p>Demande que sa parcelle n° 699, lieu-dit "Les Lièvres" soit classée en zone constructible (voir plan joint).</p> 	<p>Secteur agricole actif</p> <p><b>SITUE A ST MARTIN DE GURSON</b></p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>	
<p>11714 Mme Claudine COSTELLA et M. Bruno REQUIER</p>	<p>Demandent que les parcelles cadastrées, section AH, n° 310, 308, 309, 438, 440 et 441, soient classées en zone constructible. (Voir photos et plan).</p> <p>Que la partie sud des parcelles cadastrées, section AH, n° 448, 446, 321 et 322, soient classées en zone constructible. (Voir photos et plan)</p> <p>* parcelles situées en ZU du PLU actuel.</p>		<p>Ce secteur n'a pas été retenu pour accueillir de nouvelles constructions afin de préserver l'activité agricole, bien que classé constructible à l'actuel PLU.</p> <p>(Sauf 310 bâtiments listés à réhabiliter, selon critères) Les parcelles 308 309 438 440 441 = domicile.</p>	<p><b>Avis défavorable. Certains bâtis présents sur le secteur ont été identifiés pour un changement de destination.</b></p>



<p>11715 M. Christian NOBLE</p>		<p>Demande que la parcelle cadastrée, commune de VELINES, section AK, n° 198 soit classée en zone UY car il a déposé un projet de local commercial (voir plan et dossier).</p>	<p>Secteur déconnecté de l'actuelle zone d'activités. PC déposé. Possibilité de le maintenir en UY, comme dans le cadre du PLU 2012.</p>	<p><b>Avis favorable sur la partie ouest de la parcelle (à l'identique du PLU actuel)</b></p>
<p>11717 M. et Mme Christophe BAGGIO</p>	<p>Demandent que la parcelle cadastrée, Commune de <b>BONNEVILLE</b>, section AC, n° 122, soit classée en totalité en zone constructible conformément au plan et au courrier joints.</p>		<p>En zone U à la carte communale de Bonneville possibilité de demeurer constructible pour pouvoir s'agrandir.</p>	<p><b>Avis défavorable : pas d'accès</b></p>
<b>Villefranche de Lonchat</b>				
<p>1181 M. Yvan VAXELAIRE</p>		<p>Demande que les parcelles cadastrées, section C, n° 2073 et n° 2081, soient classées en totalité en zone UC.</p>	<p>Urbanisation linéaire, difficultés d'accès.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<p>1182 M. et Mme Pascal MAHIEU</p>	<p>Demandent qu'une bande, d'une profondeur de 50 mètres par rapport à la voirie, soit prise sur les parcelles, n° 1090 et n° 2010, soit classée en zone constructible afin de permettre la construction de 4 maisons maximum (voir lettre jointe).</p>		<p>Parcelles plantées en vignes faisant partie d'une exploitation plus vaste.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>


<p>1185 SARL PROTAGORAS</p>		<p>Demande le classement en zone constructible de la parcelle cadastrée, lieu-dit "Fontblanche", section C, n°463.</p> <p>* parcelle en ZU de la CC actuelle</p>	<p>A proximité d'un hameau constitué, sans linéaire, et la parcelle est desservie correctement.</p>	<p><b>Avis favorable</b></p>
<p>11811 M. Dominique WEBER</p>	<p>Souhaite que l'emprise de la zone UC soit la même sur ses parcelles n° 110 et 111 que sur les parcelles voisines, (même alignement).</p> <p>* parcelles en partie situées en ZU de la CC actuelle</p>		<p>Ce faible recul n'impactant pas d'espace agricole ou naturel, possible</p>	<p><b>Avis favorable</b></p>
<p>11813 M. Gilles TAVERSON, Maire</p>		<p>Demande de reclassement au Petit Maine, passage de la zone 1AUB en A et UB (voir document joint).</p>	<p>A rapprocher de la pétition présentée par M. PERUZZI (n° 1201), composée de 17 signatures avec lettre d'accompagnement exprimant un désaccord sur la zone 1AUB du « Petit Maine ». M. le Maire proposera un ajustement du zonage et des Emplacements Réservés dans ce secteur.</p>	<p><b>Un nouveau zonage va être dessiné en prenant en compte les diverses remarques sur ce secteur</b></p>
<p>11815 CDCMMG</p>	<p>Demande qu'une partie (1000 m<sup>2</sup> environ) de la parcelle cadastrée, section C, n° 2690, soit classée en zone UE afin de permettre la construction d'un bâtiment de stockage de matériel.</p>		<p>Sur NE, possibilité de mettre une partie en UB.</p>	<p><b>Avis favorable pour un classement en zone UE</b></p>



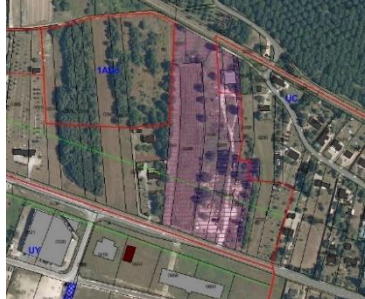
CDC Vélines


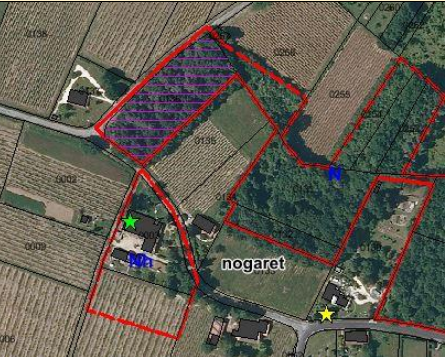
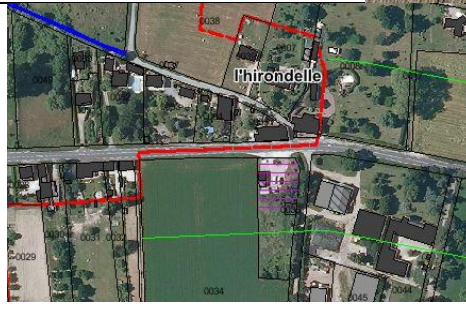
<p>1192 M. et Mme Régis MÉRILLOU</p>		<p><b>Vélines</b> Souhaitent que les parcelles cadastrées section AL, n° 14, 17 et 19 en partie soient classées en zone constructible conformément au plan joint.</p> <p>* parcelles en ZU du PLU actuel</p>	<p>Entame un espace agricole vierge de constructions.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<p>1195 M. et Mme Jean-Pierre PENCHAUD</p>	<p><b>Vélines</b> Demandent que la parcelle, section AM n° 555, lieu-dit "Les Réaux", soit classée en zone UY ou bien en zone UA.</p>		<p>Classement en UY envisageable. Problème de l'accès sur la RD 936 peut être résolu compte tenu de l'existence d'un chemin d'accès privé aboutissant sur un terre-plein le long de la RD. (Cf. photo visite des lieux page 24).</p>	<p>La communauté de communes ne peut accepter la demande : ces parcelles devraient faire l'objet d'un nouveau passage en commission (CDNPS) : dérogation à l'urbanisation limitée (sans certitude quand à l'avis de la commission), avec une nouvelle enquête publique par la suite.</p>
<p>1196 M. Hendrik SCHOEN SARL Beauvallon foncière</p>		<p><b>Commune de Montpeyroux</b> Demande que les parcelles cadastrées, section AX, n° 395, 411, 399, lieu-dit "Blaye - Est " -soient classées en zone constructible (voir le courrier et plan déposés le 07/11/2017).</p>	<p>Elles le sont déjà partiellement</p>	<p><b>Avis favorable (voir 187)</b></p>
<p>11915 M. René LACOSTE</p>	<p><b>Commune de Bonneville</b> Demande que la parcelle cadastrée, section AH, n° 515, soit classée en zone constructible.</p>		<p>Parcelle située en entrée de bourg sur un espace agricole.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<p>Total 95</p>				






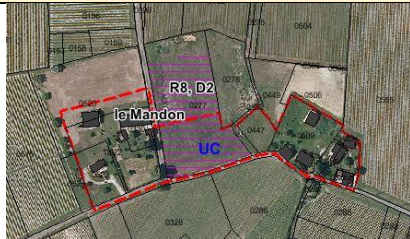
## Demandes de maintien en zones constructibles (23)

N° et Nom du (des) demandeur(s)	Nature de l'observation et illustrations	Analyse du commissaire enquêteur	Décision de la communauté de communes
<b>Bonneville et St-Avit-de-Fumadières</b>			
111 Jean GOUBAULT DE BRUGIERE	Demande que la parcelle, cadastrée section AC, n° 218, soit conservée en zone constructible.		Le hameau a été intégralement retiré de la zone constructible – vocation agricole et homogénéité bâtie. <b>Avis défavorable</b>
112 Mme Annie PUISARNAUD et son fils	Demandent une extension de la zone UA sur les parcelles, cadastrées section AH, n° 238 et n° 227, dans l'alignement de la parcelle n° 237, dans le cadre d'un projet de construction d'un garage. Ils demandent également que la parcelle cadastrée AH n° 313 soit classée en zone constructible.		La communauté de communes ne peut accepter la demande : ces parcelles devraient faire l'objet d'un nouveau passage en commission (CDNPS) : dérogation à l'urbanisation limitée (sans certitude quand à l'avis de la commission), avec une nouvelle enquête publique par la suite.
<b>Carsac de Gurson</b>			
122 M. et Mme PERRENOU	<p>Demandent que leur courrier daté du 03/11/2017 et le plan joint soient annexés au registre d'enquête. Dans le contenu de leur courrier, ils demandent que suite à une mauvaise interprétation la zone Nthl soit située sur la parcelle section B n° 739p au lieu du n° 611b pour l'implantation de roulottes à la place de chalets (3 documents joints).</p>  <p>→ demande de STECAL (modification d'un projet refusé en CDPENAF)</p>	<p>Réponse négative de la CDPENAF sur le premier projet.</p> <p>Projet à affiner, si les conditions de desserte sont résolues.</p>	<p><b>Passage en CDPENAF : avis défavorable.</b></p> <p><b>Demande non retenue.</b></p>

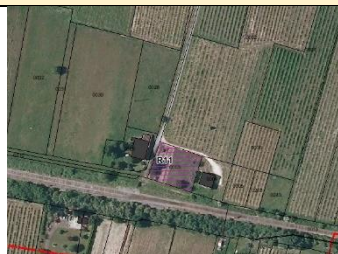



<p>1210 M. Richard BIGOT</p>		<p>Souhaite que la parcelle cadastrée, section B, n° 487, reste classée en zone constructible.</p>	<p>Défavorable : zone en linéaire qui vient entamer un espace libre de construction. Même observation que pour n° 125 (Bernard TERRIBLE)</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<b>Fougueyrolles</b>				
<p>134 M. Jean-Luc EYMERIE</p>	<p>Demande que la parcelle, section AL, n° 262, acquise en terrain à bâtir, conserve cette même nature.</p>		<p>AL 262 : terrain agricole en 2 ou 3<sup>e</sup> rang. A étudier compte tenu du contexte, dans le respect de l'équité et des orientations du PADD. Cf. Obs de M. le Maire (n° 1312)</p>	<p><b>Avis favorable (idem à 1311)</b></p>
<p>132 M. et Mme Christophe CHALARD</p>	<p>Demandent que la totalité de la parcelle n° 163, lieu-dit "Mazurie" soit classée en zone UC comme elle l'était auparavant</p>		<p>La parcelle 163 est classée en UC dans le projet de PLUi.</p>	<p>Constructible au projet de PLUi</p>
<p>137 M. et Mme Jean-François VALEN</p>	<p>Aimeraient que ses parcelles section AI n° 117, 118 et 119, Lieu-dit "Briat" soient conservées en zone constructible car en face sur la commune de PORT SAINTE FOY il y a des constructions neuves.</p>		<p>D'une logique hors territoire, étrangère au projet.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<p>1315 M. et Mme Gilles et Elizabeth de NAZELLE</p>	<p>Demandent si leurs parcelles cadastrées, section AD, n° 136, 340 et 342 actuellement en zone constructible seront maintenues en zone constructible</p>		<p>Elles sont classées en zone 1AUc au projet. Zone éloignée du centre bourg. Une zone 1AU serait plus judicieuse en continuité du bourg, en vertu des orientations du PADD (Cf. Obs 133 et 1312°)</p>	<p>Constructible au projet de PLUi</p>
<b>Lamothe-Montravel</b>				
<p>141 M. Michel PALLARO Maire</p>	<p>Que les parcelles cadastrées lieu-dit " Le Bois du Tel", section AH, n° 645, 647, 244, 649, 650, 652, 643, 239 et 460, classées en zone AU dans le cadre du PLU, restent dans le cadre du PLUi en zone constructible</p>		<p>(Numéros de parcelles qui ont en partie évolués) Choix de la commune de retirer ces terrains, pour certains pollués et en partie grevés par le recul inconstructible (75 m) de la RD 936 (article L.111-6 du CU – Cf. annexe du RP), au profit d'une zone (1AUc du Chemin de l'Anglais) plus propice à l'accueil de constructions.</p>	<p><b>Avis défavorable (idem à 146)</b></p>


<p>147 Mme Anne-Marie MARTINET et Marie-Louise BLACHERE</p>		<p>Demandent que les parcelles, section AK, n° 593, 595, 596, 598 et n° 600 qui étaient en zone constructible le restent (voir plan annexé).</p>	<p>Retirées en raison de la difficulté d'accès avec un seul accès direct sur la RD 936 très dangereux.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<p>148 M. et Mme Philippe et Annie BARBIEUX</p>	<p>Ils souhaitent le maintien de leurs parcelles en zone UC.</p>		<p>Aucun renseignement sur les parcelles sollicitées.</p>	
<p><b>Montcaret</b></p>				
<p>1712 Melle Françoise BENOIST</p>	<p>Souhaite que son terrain, parcelle cadastrée, section AD, n° 136, lieu-dit "Le Touron Est", d'une superficie de 5475m<sup>2</sup> dont 1500m<sup>2</sup> sont constructibles actuellement, le restent dans le cadre du PLUi.</p>		<p>Parcelle boisée, aucune zone U à proximité.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
<p>1714 Sas Dordogne distribution</p>		<p>Demande que ses parcelles cadastrées, section AR, n° 35 et 36, lieu-dit « L'Hirondelle », restent constructibles car il a un projet d'extension des bureaux (entreprise en péril si projet n'aboutit pas).</p>	<p>Peuvent être intégrées en partie dans la zone U. Attention, seules les extensions sont possibles dans la bande de la RD 936 (L.111-6 du Code de l'Urbanisme.)</p>	<p><b>Passage en CDPENAF : avis favorable. Classement en secteur Ny.</b></p>



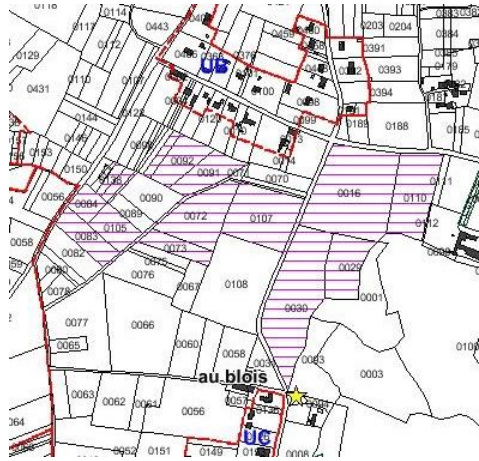

St Géraud des Corps			
1112 Mme Marinette BROUSSE	<p>A constaté que sa parcelle cadastrée, section AB, n° 157, n'est plus en zone constructible. Ce terrain jouxte une maison louée et un terrain déjà vendu avec CU.</p> 	<p>Le zonage de la carte communale « en bande » et en retrait a été supprimé de la zone constructible.</p> <p>Si le CU a moins de 18 mois il est encore valable et un PC peut être déposé dans ce délai. Il sera trop tard ensuite.</p> <p>Mais une réintégration en zone U n'apparaît pas opportune.</p>	<p><b>Avis favorable sur une partie (la plus à l'Est).</b></p>
St Martin de Gurson			
1126 M. Daniel MAUGENEST	<p>Demande que ses parcelles, section D, "Les Lièvres", n° 1043, 1590, 1591, 1463, 1572 et 1573, restent en zone constructible ainsi que ses parcelles section D n° 1037 et 1038 (voir courrier).</p> 	<p>Secteur agricole à préserver.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
1127 Mme Colombe DACQUIGNIES	 <p>Constate que ses parcelles cadastrées, section E, n° 1707 et 2543, étaient constructibles au POS et il demande qu'elles restent constructibles au PLUi (voir courrier et plans joints).</p>	<p>La demande semble légitime (parcelle non agricole et qui est située non loin de constructions existantes), cependant une grande partie de zone constructible a été retirée sur ce secteur afin de protéger au mieux l'activité viticole (vignes et bâtiments d'activités juste à l'Ouest).</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
11217 Mme Rose- Marie STEY	<p>Demande que les parcelles cadastrées, section E, lieu-dit "Les Gâtinaux Sud", n° 2589 et 2588, soient maintenues en zone constructible.</p>	<p>Idem à 11216 (Marielle Roussel) – choix de se maintenir dans les objectifs du PADD</p>	<p><b>Avis favorable (voir 11216)</b></p>
St Méard de Gurçon			
1132 M. jean ROCHE	<p>Demande, suite à la consultation du plan de zonage, le maintien de la carte communale et que la parcelle cadastrée section AT, n° 277 demeure en zone constructible (voir plan annexé au registre).</p> <p>R8 = observation registre d'enquête = observation n° 1132</p> 	<p>Parcelle assez vaste qui, au projet de PLUi a conservé sa partie Sud constructible. Sur le projet de zonage arrêté : avis défavorable de l'INAO et de la Chambre d'agriculture.</p> <p>La demande de l'extension du potentiel constructible (dans la délimitation de l'actuelle carte communale) apparaîtrait alors comme déraisonnable.</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>




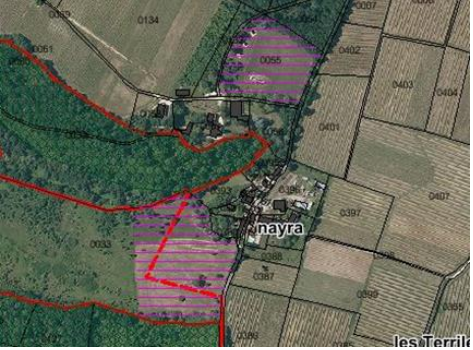


<b>Vélines</b>				
1175 M. serge SELVES		Demande que la parcelle cadastrée, section AI, n° 3, soit classée en zone constructible comme c'est le cas aujourd'hui.	Micro secteur isolé dans espace agricole	<b>Avis défavorable</b>
1171 M. Paul DESCOINS	 <p style="text-align: center;">AC 0018</p>  <p style="text-align: center;">AE 193</p>	Demande le maintien des parcelles cadastrées, section AC, n° 18 (546, 547, 548) et section, AE n° 193, en zone constructible	AC 18 : secteur isolé dans environnement agricole. AE 193 : parcelle boisée à l'extrémité de la zone U. terrain pentu, sans possibilité d'accès sécurisé sur la voie. Limiter le développement linéaire.	<b>Avis défavorable</b>
11713 M. André MARCETEAU		Demande que les parcelles cadastrées, section AL, n° 130P, 133P, 135P et 141P restent en zone constructible (voir plan joint).	Pas de noyau bâti à proximité.	<b>Avis défavorable</b>
<b>Villefranche de Lonchat</b>				
11814 M. Jean-Louis BRISSEAU		Demande que les parcelles cadastrées section H, n° 1673, n°1674 et n° 2522 restent en zone constructible.		<b>Le secteur va connaître des ajustements mais ces parcelles vont rester constructibles. Voir 11813</b>


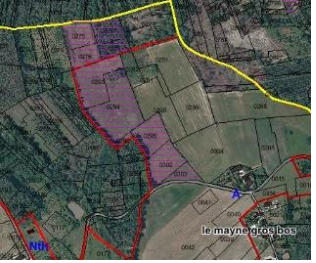


<p>1199 Gérard LAMBARD</p>	<p>Demande que les parcelles AH 366, 307, 299, 300, 298, 301, 306 et 421 restent en constructible</p> 		<p><b>Avis défavorable.</b></p>
<p>1197 Mme Janny- Annette BERNY</p>	<p><b>Commune de Montcaret</b> demande que la parcelle cadastrée, section E, n° 75, lieu-dit "Le Pinta", soit maintenue en zone 1 AUJ.</p>		<p>Maintien</p>
<p>Total 23</p>			

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



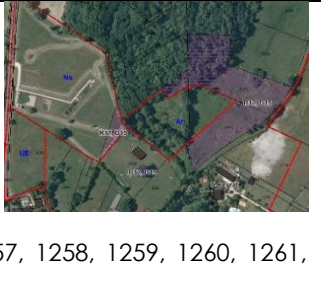
N° et Nom du (des) demandeur(s)	Nature de l'observation et illustrations	Analyse du commissaire enquêteur	Décision de la communauté de communes
<b>Bonneville et St-Avit-de-Fumadières</b>			
<p>117 Thibault GUILLERMIER</p> <p>et</p> <p>118 Cyril SEILLEN</p>	<p>Demande, dans le cadre de la création d'une ferme photovoltaïque, que ses parcelles cadastrées section AI, lieu-dit "Au Bois", n° 29, 30, 72, 73, 83, 84, 91, 92, 93, 105, 107 soient classées en zone Na et à la demande de Monsieur CAPETTE Christophe les parcelles section AI, n° 16 et 110. Il encourage également les propriétaires des parcelles contiguës à faire de même afin de créer une zone de taille suffisante.</p> <p>Idem sur parcelles AI 87, 88 et 138</p>	 <p>Projet intéressant plusieurs propriétaires fonciers désengagés du monde agricole ou en voie de reconversion, y compris pour les parcelles en AOC ou bénéficiant actuellement de la PAC, s'inscrivant dans les objectifs du « Grenelle de l'Environnement » de production (18,2 à 20,2 GW entre 2018 et 2023) Cf. photos visite des lieux page 25, mais, en l'état, ces parcelles n'ont pas vocation à recevoir un projet de centrale photovoltaïque.</p> <p>Le Conseil Municipal de Bonneville a émis un avis favorable de demande d'inscription du projet de ferme photovoltaïque dans le PLUi, à l'unanimité (délibération du 06 décembre 2017).</p> <p><b>Étudier l'opportunité d'un tel projet, à considérer dans son ensemble</b>, en relation avec les services de l'État, et notamment à l'occasion de l'élaboration d'un plan climat, air, énergie territorial, un tel projet ne nécessitant plus de zonage spécifique.</p>	<p>Le règlement des zones A et N a été modifié afin de permettre les projets photovoltaïques.</p> <p>Le guichet unique permettant une attention très particulière sur la pertinence des projets.</p>
<b>Carsac-de-Gurson</b>			
<p>121 Yannick DEVIER</p>	 <p>Classement des parcelles 908a et 908b en Nthl pour construction de 2 cabanes perchées</p>	<p>Implantation dans une zone naturelle boisée. La parcelle la plus au nord, en bordure de route pourrait être retenue pour 2 cabanes sur une profondeur de 40m maxi. Celle plus au sud, isolée, se trouve dans une situation de risque incendie de forêt. Avis défavorable.</p>	<p><b>Passage en CDPENAF : avis favorable.</b></p> <p><b>Classement en secteur Nthl.</b></p>

Montazeau				
1510 David BESSE et Mme Sabrina ZACHANTKAE		Classement de la parcelle 354 en Nthl pour construction de chalets en bois sur partie de la parcelle (plan joint)	STECAL de taille acceptable. Avis de la CDPENAF recommandé	<b>Passage en CDPENAF. Avis défavorable.</b>
165 Michel et Iris JASPAERS	 	Classement des parcelles 144, 145, 146, 397 lieudit « Les Mouthas », en At pour activité à vocation accueil touristique et loisir agricole (lettre jointe)	La création d'annexes (dont piscine) et l'extension des bâtiments existants sont autorisées en zone A.  Le projet ne semble pas très abouti (parcelles indiquées très vastes, pas de dessins ni esquisses), il y a déjà une piscine. La construction d'un gîte, sans contrôle architectural, à côté de la chartreuse, de très belle facture ne semble pas opportune. Création d'un STECAL = avis de la CDPENAF recommandé.	<b>Avis défavorable.</b>
Montcaret				
174 Jean-Paul LEBONDIDIER Sci Les Cèdres	Vend son domaine, un acheteur potentiel souhaiterait augmenter l'accueil touristique sur les parcelles AH n° 55 (déjà 3 roulotte implantées) et sur la partie de parcelle cadastrée, section AH, n° 33, proche du hameau de Nerpat. Il demande leur classement en zone Nth.		Envisageable sur la parcelle Ah 55. Un peu moins sur la parcelle 33.	<b>Passage en CDPENAF. Avis favorable – Classement de la parcelle AH55 en zone Nth</b>
177 Bernard LIVET Fast Hôtel	Nth ou Nthl pour installer Mobil home		Le classement en UT le permet. (Non, pas au règlement du PLUi arrêté)	<b>Un libellé spécifique a été ajouté au règlement de la zone UT afin de permettre l'installation de mobil home.</b>



<p>178 Thibault GUILLERMIER</p>		<p>Classement des parcelles AD 57, 58, 59, 60, 61, 206, 235 lieudit « Les Oliviers » en Na pour ferme photovoltaïque</p>	<p>Cf. observation n° 117 : projet à étudier et à considérer dans son ensemble, en liaison avec les services de l'État.</p>	<p><b>Voir demandes 117 et 118.</b></p>
<b>Montpeyroux</b>				
<p>188 M. Julien SROKA et Blandine MENAGER</p>		<p>Classement des parcelles AD 275, 276, 277, 278, 293, 294, 295, 296, 302, 303 en At pour légumes bio et agrotourisme : avis du conseil municipal du 4/10/17</p>	<p>La commune a validé le projet. Cependant voir selon la nature exacte du projet, et sa réalité économique. Pour la production agricole elle-même : pas besoin de zonage spécifique. Pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole : A ou N conviennent, pas besoin de STECAL. Pour la vente et l'agrotourisme : à voir selon la nature du projet. At peut alors se justifier, sur une zone limitée, pour préciser l'implantation des bâtiments, dans l'idée de permettre l'activité économique tout en préservant les espaces agricoles et naturels. Une partie des parcelles est en zone forestière sensible au feu (275, 276, 277)</p>	<p><b>Passage en CDPENAF. Avis favorable – Délimitation d'un zonage adapté avec deux secteurs de zone A : secteur At1 (sud), et secteur At (nord) plus restrictif, excluant les gîtes et HLL.</b></p>
<p>189 Stéphane VIOLEAU</p>	<p>Demande le classement de la parcelle AO 233 en At pour siège d'exploitation</p>		<p>Une zone At n'apparaît pas adaptée car elle nécessite un projet lié au tourisme bien défini. Cf. Avis CDC</p>	<p><b>Passage en CDPENAF. Avis favorable pour le classement en secteur Nh d'une partie de la parcelle AO233. Secteur Nh porté au plan.</b></p>
<b>St Antoine de Breuilh</b>				
<p>1101 Hélène FAURICHON de la BARDONNIE</p>		<p>Demande d'une bande d'une quinzaine de mètres sur la parcelle 137 en bordure de la zone Np (parcelle 143) en raison de l'existence de cabanes avec un accueil touristique.</p>	<p>Secteur agricole, en bordure d'un EBC et difficile d'accès. La demande porte sur un classement en zone Naturelle protégée. Il y a possibilité d'étendre la Np sur la zone A pour 15 mètres.</p>	<p><b>La CDPENAF a produit un avis favorable au projet présenté : elle a ainsi statué sur un secteur composé des parcelles AB 119p, AB 142p et AB 143p. Cependant la demande à l'enquête ne portant pas sur le bon parcellaire, elle ne peut être acceptée.</b></p>



1102 Jérémy GAUWAIN	Classement en Nh à côté de l'habitation pour la construction d'une piscine	Les piscines sont autorisées en zones A et N (sous conditions).		
1104 Christian GALLOT, Maire, pour plan d'eau « Rouillas »		Souhaite que les habitations de la zone du plan d'eau des « Rouillas » (dont M. GAUWIN) soient classées en Nh ; Classement en Nt seulement la propriété de la commune	Les constructions ne sont pas précisées : sur quelles parcelles, et quel intérêt en Nh ? Cf. avis CDC Les extensions minimales et les annexes possibles en N	La propriété foncière concernée a été retirée de la zone Nt car elle n'a aucun lien avec les plans d'eau. <b>Classement en N.</b>
<b>Saint-Martin-de-Gurson</b>				
1125 Michel et Iris JASPERS		Demande dans le courrier : que les parcelles 1522 et 2534 restent inconstructibles	Ces parcelles sont constructibles à la carte communale. Si ce sont eux les propriétaires, aucun problème pour les retirer de la zone U : photo ci-contre	<b>Avis favorable. Parcelles rétrocedées en A.</b>
11215 Melle Céline LAFITTE et M. Christophe DAUGERON	Demandent que la parcelle cadastrée, section E1, lieu-dit "Le Lac Est", n° 3344, classée en zone Ns alors qu'elle leur appartient et qu'ils la cultivent en partie doit être classée en zone A. - demandent que leur îlot "à vocation d'accueil touristique et de loisirs lié à une activité agricole" (zone At) s'étendent sur les parcelles cadastrées, section E, n° 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1271, 1272 et n° 1273.		Parcelle 3344 : reclassement en A Pour la zone At = 2,3 ha, ce n'est pas dans l'esprit d'un STECAL. Le projet est passé devant la CDPENAF en l'état ; Cette étude apparaît tardive (Cf. Avis des services de l'Etat). Le vieux chêne peut être classé, c'est tout à fait la vocation de l'article L.151-19.	<b>Maintien du zonage du projet de PLUi arrêté.</b>

Saint-Rémy sur Lidoire				
1144 Marie-Ange GUERAULT		Classement de la parcelle BY 126 en Nth (plan joint) construction d'une grange pour box à chevaux.	S'il s'agit d'un projet de STECAL lié au tourisme, avis de la CDPENAF recommandé. S'il s'agit d'une installation nécessaire à une activité agricole, pas besoins de STECAL.	<b>Passage en CDPENAF. Avis favorable Classement au plan en secteur de zone At1.</b>
Villefranche-de-Lonchat				
1188 Mme Laura SCHOLTES 821, 828		Classement en Nth partie de parcelle pour écurie et hangar à nourriture (plan joint)	Le projet a été accepté dans son ensemble par la CDPENAF et les PPA.	<b>Avis favorable (dans un secteur déjà validé par la CDPENAF)</b>
Cdc Vélines				
1198 M. Sébastien VEYSSIERE Scea « Château des Oliviers »		Classement en At <b>commune de Moncairet</b> AC 47 « Les pinassat-Sud » pour créer une aire d'accueil et station touristique + chai dégustation	Projet à détailler en liaison avec les services de l'État (avis pour la création de nouveaux STECAL).	<b>Passage en CDPENAF. Avis favorable Classement au plan en secteur de zone At1..</b>
11916 Mme Sophie de LAVERGNE et M. Vincent LABOUREL		Classement <b>commune de Carsac</b> B 1124, en Nth ou Nthl pour construction habitat bioclimatique et écologique accueil touristique (plan joint).	Projet à détailler, afin de solliciter l'avis services de l'Etat pour la création de nouveaux STECAL.	<b>Passage en CDPENAF. Avis favorable Classement au plan en secteur de zone Nth.</b>
<b>Total 20</b>				

## Remarques du CE concernant les STECAL

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

Qu'elles soient limitées en nombre ;

Que leurs tailles soient limitées ;

Que leurs capacités d'accueil soient limitées ;



Qu'elles présentent un caractère exceptionnel, justifié.

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




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

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

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

N° et Nom du (des) demandeur(s)	Nature de l'observation et illustrations	Analyse du commissaire enquêteur	Décision de la communauté de communes
<b>Carsac de Gurson</b>			
1212 M. Georges MADELAINÉ 1033 « La Lidoire »	Annexes disparues sur PLUi alors que présentes sur cartes IGN (document joint) ; réintégration étable + porcheries pour faire des gîtes (photos jointes)	Cadastre à mettre à jour	<b>Avis favorable</b>
<b>Minzac</b>			
151 De OLIVEIRA	La parcelle, section C, n° 348, ajouter la bâtisse à la liste des bâtiments identifiés au titre de l'article L 151 -11 du Code de l'Urbanisme (voir courrier annexé au registre).	Parcelle, section C, n° 348, ajouter la bâtisse : favorable	<b>Avis favorable</b>
159 Claire CATHERIN E 999	Enregistrer grange	Il ne semble pas y avoir de bâtiment sur la parcelle E 999, il y en a un sur la parcelle voisine E 1000. Si le bâtiment respecte les conditions d'accès et de réseaux, pas d'objection.	<b>Avis favorable</b>
<b>Montcaret</b>			
171 Agnès VERSEAU AD 181	 <p>Lister une grange en bâti sur la parcelle AD 181</p>	Pas d'objection. A noter un bâtiment déjà identifié sur la parcelle en face.	<b>Avis favorable</b>
<b>St Géraud de Corps</b>			
1113 Thierry MUELLO	 <p>Lister une grange en bâti sur la parcelle AS 108 (photo jointe)</p>	A vérifier que le bâti corresponde aux critères de sélection et Vérifier l'absence d'un élevage.	<b>Avis favorable</b>
<b>St Antoine de Breuilh</b>			
1102 Jérémy GAUWAIN	Lister local commercial, à côté de son habitation, pour transformer en habitation future pour ses enfants	Identification du bâti pour changement de destination possible.	<b>Avis favorable</b>



Vélines			
1171 Paul DESCOINS tuteur d'Antoinette DESCOINS	Changement de destination d'un bâti agricole (dossier et photos joints)	Envisageable si le bâti respecte les critères de sélection (présence des réseaux, structure du bâti solide (pas de cabane ou entrepôt en tôle par exemple), pas de création de conflit d'usage avec agriculture) Etc...	<b>Avis favorable</b>
11710 Geneviève JACQUES	Lister une grange sur la parcelle AD 360 lieudit « Bondieu » (photo jointe) 	R 17 (n° registre d'enquête) = G. JACQUES ; R 18 = A. CAGNA PERAZZO Si le bâti respecte les critères de sélection (présence des réseaux, structure du bâti solide (pas de cabane ou entrepôt en tôle par exemple), pas de création de conflit d'usage avec agriculture, ...), aucune objection à l'ajouter. (pas de bâti apparent sur le cadastre pour la parcelle AD 360, à vérifier).	<b>Avis favorable</b>
11711 Alain CAGNA PERAZZO AD 325 326	Parcelle AD 325 326 (Plan et photo jointe)		<b>Avis favorable</b>
11712 Yves GHALMICHE AN66 « les Guillaumeaux- Ouest »	 Parcelle AN 66 « Les Guillaumeaux-Ouest » (Photo jointe)	Idem	<b>Avis favorable</b>
11714 Mme Claudine et Bruno COSTELLA REQUIER AH310	Demandent que la grange située sur la parcelle cadastrée, section AH, n° 310, soit listée pour changement de destination (plan et photo joints) 	AH 310 : Idem à 11710 et 11711	<b>Avis favorable</b>
11716	Lister ancien bâtiment d'habitation (2, route de Nastringues – photos jointes-)		<b>Avis favorable</b>



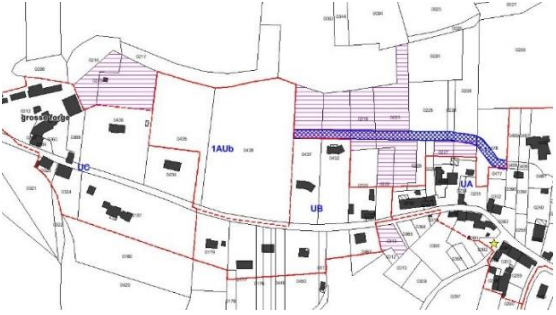
M. Dominique TOURNIER			
11718 Consorts BIASON/DUBOUR DEAUX/BESARIO N	Lister une grange + une ancienne étable + un chai Lieudit « Mas Montet » (Photo jointe)	Vérifier localisation (numéros de parcelles). Idem aux précédentes demandes pour changement de destination, favorable si cela respecte les critères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

### Remarques du CE

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

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

## Demandes relatives à des Emplacements Réservés (7)


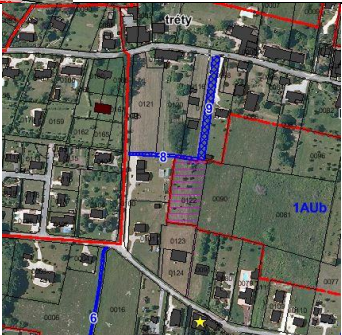
N° et Nom du (des) demandeur(s)	Nature de l'observation et illustrations	Analyse du commissaire enquêteur	Décision de la communauté de communes
<b>Bonneville</b>			
113 M. CHAUVUN et Mme MILLET	Suppression ER traversant les parcelles AH 219 et 223 	L'emplacement réservé peut en effet être déplacé plus au Nord sans pour autant être supprimé.	<b>L'emplacement réservé a été modifié.</b>
114 Mme Atika MOUZON	Suppression ER traversant AH 437	idem	
115 Mme Valérie FAURE JEAN	Suppression ER sur AH 432	idem	
116 M. Laurent TURLET	Refuse ER qui traverse son terrain	Quel terrain est concerné par l'ER ? → ER certainement modifié	
<b>Lamothe-Montravel</b>			
149 M. Michel FRICHOU, Maire	Renonce à ER n° 12 car il n'est plus nécessaire	Renonciation actée	<b>L'ER a été supprimé</b>
<b>Montcaret</b>			
179 M. le Maire	Supprimer ER jouxtant la commune de Lamothe-Montravel (Barreau) –décision du 28/11/17)	Enregistré	<b>L'ER a été supprimé</b>
<b>Villefranche de Lonchat</b>			
11813 M. Gilles TAVERSON, Maire	Modification ER n° 2 (étude des jardins des remparts) et de l'ER 3. Suppression ER 5 ; création ER le long des écoles en accord avec les propriétaires.	Enregistré  ER 4 acquis et ER 1 qui va être modifié (avis des PPA).	<b>ER 2 et 3 modifiés ER 5 supprimé et remplacé par ER le long des écoles</b>
<b>Total 7</b>			


### Remarques du CE

## Remarques du CE

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

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


N° et Nom du (des) demandeur(s)	Nature de l'observation et illustrations	Analyse du commissaire enquêteur	Décision de la communauté de communes
<b>Montcaret</b>			
172 M. et Mme GUILLEMOT	 <p>Oter la parcelle AO 69 de la zone 1 AUb (voir compromis de vente joint)</p>	<p>Elle peut être retirée de la zone 1 AUb au profit de la zone UB. Modification de l'OAP à prévoir en conséquence.</p>	<p><b>Avis favorable</b> Les 2 parcelles vont être classées en U et la zone 1AU modifiée en conséquence.</p>
1710 Gislain NOËL AO 122	 <p>Oter de la zone 1 AUb (cession à sa sœur avec servitude de passage sur ER 9)</p>	<p>Idem de l'autre côté de la zone 1 AUb. Si la CDC (commune ?) valide, possibilité de transfert des parcelles en zone UB, OAP revue.</p>	
<b>Saint Martin de Gurson</b>			
1124 Jean-Claude BAEY	<p>Conteste la zone 1 AUc « Les Coulauds » (courrier Joint)</p>	<p>Rappelle les avis défavorables des services de l'État sur cette zone. Ceux-ci devront être justement appréciés par la CDC concernant le maintien ou non de cette zone.</p>	<p><b>Cette zone va être supprimée en raison des avis négatifs de la part des PPA.</b></p>

Villefranche de Lonchat			
1184 Marc GERVILLE- REACHE OA 1679 – 1680 « Le Petit Maine »	S'oppose à ce que ces parcelles servent de liaison entre les 2 zones AUb et 2 AU (courrier joint)		Zonage du secteur qui va être ajusté en concertation avec la commune Néanmoins, sur le principe, l'intérêt général prime sur les intérêts individuels. L'OAP, qui définit les principes d'aménagement, va, elle aussi être revue.
1186 Melle Éliane VERANT	Refuse les zones 1AUb et 2AU (courrier joint)	Idem et Cf. 11813 ; 1186 ; 1187	<b>Zonage et ER qui vont être ajustés (voir 11813)</b>
1187 Victor PERUZZI	Ajustement du zonage et des ER prévu dans ce secteur.	Cf. Observation 11813 (M. Taverson, Maire de Villefranche de Lonchat) idem pétition 1201	
Cdc Villefranche de Lonchat			
1201 Pétition PERUZZI (17 signataires)	Idem	Cf. 11813 ; 1186 ; 1187.	Voir 1184 et 11813
<b>Total 7</b>			


### Remarques du CE

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

## Observations diverses


N° et Nom du (des) demandeur(s)	Nature de l'observation et illustrations	Analyse du commissaire enquêteur	Décision de la communauté de communes
<b>Bonneville</b>			
119 M. Serge FOURCAUD Maire	A déposé cinq délibérations du Conseil Municipal annexées au registre d'enquête concernant les interventions exposées en infra : maintien de la parcelle AE 255 en zone UB ; déplacement de l'ER « Grosse Forges vers Services publics (plan) ; classement des parcelles AH 217 – 138 (PUISARNAUD) en zone UA ; et AH 313 en constructible ; accord pour la ferme photovoltaïque de 30 ha (GUILLERMIER).	Chaque observation a été analysée selon son classement dans les thèmes concernés.	<b>La ferme photovoltaïque ne fait pas l'objet d'un zonage spécifique dans le PLU.</b> Voir 117 et 118
<b>Carsac de Gurson</b>			
126 M. Michel SOUQUES	Souhaite le maintien du règlement du lotissement du château en particulier au niveau des clôtures.	Possible	<b>Avis défavorable</b>
1211 M. Jean-Pierre MAHIEU Maire	Souhaite l'extension de la zone UA sur la zone UC (voir dossier joint).	Possible, plutôt en zone UB.	<b>Intégration en zone UB</b> pour favoriser le raccordement à l'éventuelle création d'un réseau d'assainissement collectif dans le bourg.
<b>Fouqueyrolles</b>			
133 M. Christian EYMERIE	Demande que le bureau d'études rectifie "une erreur d'interprétation" et que les parcelles cadastrées, section AO, "Bourg Nord", n° 212 (partie nord délimitée par un fort talus, tronquée?), n° 79 et n° 80, situées au cœur du bâti bourg et jouxtant un chemin rural, ainsi que les parcelles cadastrées, section AO, "Bourg Nord", n° 99, n° 102, n° 100 et n° 101, situées en prolongement du bourg centre (institution d'un droit de préemption par la commune sur n° 99 et 102 en vue de réaliser un lotissement /habitat individuel), <u>soient réintégrées en zone constructible (voir les 2 documents joints).</u>	Cf. analyse de la même observation en supra	Voir 131
<b>Lamothe-Montravel</b>			
142 M. Éric BERRY (SARL ERIGA)	<p>Zone AUc de la Tauziatte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les parcelles, section AI, n° 760 et 823, propriétaire Monsieur WAN, 2 permis de construire en date du 05/07/2015 à classer en UC - Voir plan n° 1 annexé.</li> <li>- la DP en date du 17/06/2015 pour 4 terrains à bâtir à classer l'intégralité en zone UC (terrain de M. SAUBUSSE et Melle. NACHIT, parcelle section AI, n° 833 - Voir plan n° 2 annexé.</li> <li>- création de la desserte pour 4 lots et du futur projet à classer également en zone UC car le projet de voirie est validé depuis 2013 avec la mairie et les services concernés. L'ensemble de tous les réseaux avaient été également consulté en 2009 pour l'intégralité du projet avec un nombre de lots - Voir plan n° 2 annexé et plan n°3 annexé.</li> </ul> 	(Observation analysée en « demande de terrains constructibles en supra). <b>Pour Mémoire :</b> Pour l'ensemble des requêtes (1 à 4, 6 et 7) : si les projets de constructions et de dessertes ont en effet été autorisés, possibilité de classer toute la zone 1 AUc du projet de PLUi en UC (afin d'éviter de contraindre le projet par des OAP inadéquates, que ce soit en termes de desserte ou de densité).	Voir 142




	<p>- chemin piétonnier déjà implanté sur les plans en 2013 et par la suite sur la DP du 17/06/2015. Implantation différente sans accord des propriétaires concernés - Voir plan n° 2 annexé.</p> <p>- discordance entre le plan consulté ce jour et celui d'internet pour les parcelles section AI, n° 645, 649p et 651p.</p> <p>Parcelle section AI, n° 645 en zone UC et faire le prolongement vers le Sud de cette zone au profit de la parcelle n° 649 et 651, soit environ 3 500 m<sup>2</sup> en zone UC.</p> <p>- page 20 du document n° 3</p> <p>&gt; problème sur la surface de la Tauziatte 1,6 ha pour 8 terrains, d'une part vérifier la contenance annoncée et d'autre part augmenter le nombre de lots par rapport à la contenance (1000 m<sup>2</sup> environ /lot).</p> <p>* est venu compléter l'intervention <b>R4</b> du 07/11/2017 et il demande :</p> <p>- de retirer les 2 parcelles obtenues en DP du 30/03/2017 (voir documents n° 4 et n° 5) de la parcelle section AI, n° 834.</p> <p>- vu l'avancée de la viabilisation sur cette parcelle et le dépôt de la DP pour 3 lots en date du 13/11/2017 (voir plan n° 6 annexé), il ne restera que 3 lots à demander (plans du projet validé avec les services). Il est demandé de classer ce projet en zone UC et non en zone 1AUC.</p>	<p>5 : Il semble que le projet initial (plan n°3) ne soit pas exactement intégré aux limites des zone U ou AU du PLU actuel ou du projet de PLUi.</p> <p>En effet, le projet, au Sud, s'étend sur une partie de la parcelle 515 et une partie plus grande de la parcelle 649. Voir avis de la commune (et de la communauté) pour intégrer cette extension. Pas d'objection.</p>	
145 M. Michel FRICHOU Maire	<p>Demande à ajouter au règlement (pièce 5, page 9) au paragraphe UA2 : " La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation".</p>	Favorable.	<b>Avis favorable, ajout au règlement</b>
1410 M. Sébastien BOEHM	 <p>Demande que la partie de la parcelle 643 soit classée en zone N comme les parcelles voisines (voir plan joint).</p>	Favorable : elle est actuellement classée en Np mais elle est accolée à une construction. Si les propriétaires souhaitent faire une extension ou une annexe, il est préférable de la classer en N. Pas d'impact sur la zone de protection.	<b>Avis favorable</b>
1411 M. et Mme François ADIBI (SPPEF)	<p>Font des remarques générales sur le PLUi et plus particulièrement sur la commune de Lamothe-Montravel et demande des réponses (voir courrier joint).</p>	<p>Le courrier (recommandé avec AR et ampliation à Préfet de la Dordogne) synthétise certaines observations des PPA : lutte contre l'étalement urbain, le mitage, les nuisances sonores sur la RD 936 ; mise en valeur du patrimoine et des paysages ; consommation foncière excessive. Il conclut par un avis défavorable au projet de PLUi pour ce qui concerne la commune de Lamothe-Montravel.</p> <p>Cette observation n'apporte aucun élément précis, de nature à modifier le projet de PLUi à effet de SCoT, en général. Tout au plus il suggère, à l'aide d'un croquis annoté, mais difficilement</p>	La collectivité en prend note.


compréhensible, la modification de certaines zones urbanisables sur la commune de Lamothe-Montravel.



**Montazeau**


<p>161 Mme DESHAYES</p>		<p>Demande pourquoi la parcelle AO n° 50, au lieu-dit "Les Marthes", est en zone inconstructible (accessibilité facile, tangente la RD 11, tout à l'égout installé, continuité du bâti) donc équipée pour la construction ?</p>	<p>Réponse : Pour éviter un développement linéaire le long de la D11 avec une multiplication des accès individuels augmentant les risques d'accidents. Néanmoins, il est possible d'envisager la possibilité de construire uniquement au Sud de la parcelle avec un accès sur le chemin des Marthes (Cf. rectangle bleu sur photo).</p>	<p><b>Avis défavorable</b></p>
---------------------------------	---	---	---	--------------------------------

<p>162 Mme Evelyne BOUDIEUX</p>	<p>Est venue consulter le plan de zonage et a été surprise par le passage en zone naturelle des parcelles n° 22, 23, 24, 25, 44 et 45, section AL, qui étaient auparavant en zone U de la carte communale, d'autant que l'extension du réseau d'assainissement est prévue et qu'elles sont partie intégrante du hameau et auraient pu accueillir 1 ou 2 habitations maximum de plus.</p>		<p>Pas d'objection : si extension du réseau d'assainissement, possibilité d'inclure en zone UB.</p>	<p><b>Avis défavorable, le potentiel de logements pour la commune est déjà atteint.</b></p>
---	--	--	---	---



**Montcaret**

<p>175 M. Raymond- Henri BERNAT</p>		<p>Demande le classement en zone N conformément au plan annexé au registre. Parcelles cadastrées, section AL.</p>	<p>Pas d'objection, le classement ne change pas grand-chose (hormis l'impossibilité de construire).</p>	<p><b>Avis favorable</b></p>
<p>176 M. Christophe CAPPETTE</p>	<p>Signale une inversion dans la légende entre le plan de zonage et le règlement d'urbanisme (At et Ah)</p>		<p>L'erreur sera corrigée.</p>	<p>Il ne semble pas.</p>

Saint Antoine de Breuilh			
1103 Mme Suzel BOISSELIER	Souhaite qu'il soit procédé à un échange de parcellaire car le projet actuel ne permet pas d'accéder au terrain (voir plan joint et courrier annexés).	La présente enquête n'a pas vocation à répondre à cette demande. Un échange parcellaire peut être sollicité, pour être pris en charge sous certaines conditions, auprès du Conseil Départemental (CDAF)	RAS
St Martin de Gurson			
1121 M. LAFOND- GRELLEY	<p>Une erreur sur la hauteur des constructions évoquée dans le courrier ? <u>Question</u> : le propriétaire du terrain concerné est-il dans l'obligation de produire un projet spécifiquement dédié aux personnes âgées ?</p> <p>- félicite la CDC pour la qualité du travail conduit, du caractère précis et didactique de tous les documents. - fait part de ses interrogations concernant le projet de lotissement de 2 hectares sur le hameau des Coulauds, dédié aux personnes âgées : son implantation ne tient pas compte de 2 nuisances importantes, la proximité immédiate de l'autoroute et de sa zone rouge (à 300 mètres) et le passage d'un trafic important de poids lourds sur la RD 9 desservant l'usine La Cristalline (quelques dizaines de mètres). L'argumentation de mettre en avant la proximité des zones de services et commerciales de Montpon distantes d'environ 3 à 4 kilomètres ne tient pas. Il lui semble qu'il serait plus judicieux de relocaliser ce projet dans un village, au cœur de la vie sociale, près des commerces de proximité, des équipements publics et structures associatives (lire le courrier annexé).</p>	 <p>S'agissant d'un projet privé, il n'est pas transposable sur une autre zone. Cependant, l'observation est pertinente et rejoint certains avis des PPA, qu'il appartiendra à la CDCMMG de prendre en compte dans sa décision finale.</p>	<b>La zone a été supprimée.</b>
11210 M. Marc SEPTIER	<p>Souhaite que les parcelles n° 1073 - 1075 - 1076 et 1060 soient classées en zone N (voir plan joint au registre).</p>	 <p>Les parcelles semblent avoir une occupation agricole, mais le classement en N n'empêche pas cette activité, juste l'impossibilité d'y construire des bâtiments liés à l'activité agricole.</p>	<b>Conservées en A</b>
11212 M. Didier de CLERQ	Déclare que "ce PLUi est tout à fait illogique et ne correspond pas au besoin de développement de nos villages. Ce n'est qu'incohérence !! Qui dédommage les propriétaires de terrains devenus inconstructibles". Il demande que le hameau de la Truffière soit reclassé en zone U. (voir courriel joint).	Le hameau de la Truffière présente un développement très linéaire au contact de boisements et sans défense incendie, ce qui a entraîné sa suppression des zones constructibles.	<b>Avis défavorable</b>



11214 M. Didier TOLLER	Déclare qu'il est opposé au projet pour les raisons qu'il évoque dans son courrier annexé au registre. - demande que toutes les parcelles qui se trouvent dans le hameau "Les Taules" (dents creuses) soient mises en zone constructible sur une profondeur de 35 mètres comme auparavant (POS).	Même courrier que M. PRUDENCE, en copier-coller (observation 11213 en supra)	Voir 1124
11215 Melle Céline LAFITTE et M. Christophe DAUGERON	- Demandent que la parcelle cadastrée, section E1, lieu-dit "Le Lac Est", n° 3344, classée en zone Ns alors qu'elle leur appartient et qu'ils la cultivent en partie doit être classée en zone A. - Demandent que le vieux chêne, situé entre les parcelles, section E, n° 2419 et n° 1253, qualifié de plus vieux chêne du canton et dont l'âge est estimé entre 300 et 600 ans, soit protégé et classé (voir courrier et photo joints).	Parcelle 3344 : reclassement en A Le vieux chêne peut être classé, c'est tout à fait la vocation de l'article L.151-19.	Avis favorable
<b>St Méard de Gurçon</b>			
1134 M. Benoît RADIN	 <p>Suite à la demande de la D.D.T., il retire les parcelles cadastrées section AE 278 et AM 354 de la zone urbanisable.</p>	Favorable au retrait de la parcelle 354, de nature agricole. Par contre, pour la 278, elle fait partie d'un ensemble cohérent avec 496p et 277 relié au petit hameau des Places de l'autre côté de la voie. En retirant uniquement la 278, il se crée 2 zones distinctes peu cohérentes. En conséquence il y aurait possibilité : soit de retirer l'ensemble des parcelles à l'Ouest de la voie, soit de ne retirer que la 354, pour plus de cohérence.	Suppression de la parcelle 354
<b>St Rémy sur Lidoire</b>			
1143 M. Jean- Michel LABESSE	Ne comprend pas pourquoi il y a encore des zones UC éloignées du Bourg ? - pourquoi sur la RD 33 à la sortie de Saint Rémy direction de Saint Géraud de Corps les zones UC sont entrecoupées de zone A sachant que cette portion est déjà construite. Le panneau d'agglomération ne devrait-il pas être déplacé en prévision des risques encourus (enfants, cars scolaires, SMD3 poubelle, poste, etc...). - pourquoi il y a des zones agricoles incrustées dans des zones constructibles (problèmes de nuisances, odeurs, mouches, pesticides, bruit etc...).	Le PADD a pour objectif de privilégier l'intensification de la construction dans les bourgs. Mais cela ne constitue pas l'unique espace possiblement constructible. La RD 33 constitue en effet un linéaire fortement construit, générateur d'insécurité. L'objectif est, cependant, d'éviter une urbanisation totale du linéaire en maintenant des zones UC aux extrémités bâties existantes. L'activité agricole étant antérieure au développement urbain, a été un frein au développement du bourg en épaisseur, favorisant ainsi son linéaire.	La collectivité prend note
1146 M. Claude LECONTE (indivision)	A comme il l'avait annoncé lors de sa première visite déposé un dossier qui a été annexé au registre d'enquête. - il souhaite les modifications du plan de zonage indiquées sur les plans et son courrier du 13/12/2017 (f) voir dossier.	1) Sallegourde – Chez Marie : défavorable pour donner le droit de construire un nouveau bâtiment hors changement de destination. Si c'est pour transférer le changement de destination au bâtiment d'à côté, c'est envisageable.	<b>1) Avis favorable si modification du bâtiment pouvant changer de destination</b> La commune doit valider. <b>2) avis défavorable</b>



	 Bel-Air		2) Bel-Air : que la parcelle soit boisée ou agricole, il y a consommation des espaces à préserver. De plus, ce secteur, déjà critiqué par l'INAO, deviendrait encore plus linéaire qu'il ne l'est déjà. Egalement absence de défense incendie.	
<b>St Seurin de Prats</b>				
1152 M. le Maire	Demande une orientation d'aménagement de programmation afin de conditionner l'urbanisation des parcelles libres à la création d'ouvrages privés et d'évacuation des eaux de pluie pour la zone UC, située au lieu-dit "Les Auvergnats".		Favorable	Une OAP sera réalisée.
<b>Vélines</b>				
1179 M. Gilbert de MIRAS Maire	Soulève un éventuel problème sur le changement de destination des bâtiments en zone A et propose un nouveau libellé. (Voir document pour GAZ)	Sur la question des changements de destination : le règlement du PLUi reprend le texte de loi (article L.151.11 du code de l'urbanisme). Il n'est pas possible de l'ajuster. Les bâtiments qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination doivent être identifiés au plan de zonage et listés en annexe. Le document sur la SUP du gaz sera ajouté au dossier de PLUi.		<b>Avis défavorable pour le nouveau libellé. Les annexes sur le Gaz seront intégrées.</b>
<b>Villefranche de Lonchat</b>				
1183 Consorts BLANC et M. et Mme Jean-Roger BERNARD	Demandent des compléments d'informations personnelles à apporter par la CDC ou par les communes associées afin de formuler des observations motivées. - sentiments exposés par Madame BERNARD Colette sur le projet.		De nombreux propriétaires sont venus séparément puis en se regroupant à travers une pétition (observation 1201 -CDC Villefranche) sur ce sujet (zonage entre l'école et le Petit Maine). Ce zonage va être revu et adapté.	
1185 Sarl PROTAGORAS		Demande des aménagements dans le cadre du projet de contournement de la Route Départementale n° 9 et le classement en zone constructible de la parcelle cadastrée, lieu-dit "Fontblanche", section C, n°463.		A proximité d'un hameau constitué, sans linéaire, et la parcelle est desservie correctement.
11812 M. BACH	A acquis les 2 lots pour garder une vue et la jouissance du verger et ne souhaite pas voir ces lots séparés.		Monsieur le Maire de VILLEFRANCHE DE LONCHAT demande la modification de l'Emplacement Réservé n° 2, afin de permettre l'étude de l'ensemble des jardins des remparts (observation en infra 11813).	



11813 M. Gilles TAVERSON Maire	Demande de reclassement au Petit Maine, passage de la zone 1AUB en A et UB (voir document joint) Réorganisation de cette zone prévue. Un espace public en terrasse à cet endroit aurait toute sa place. Voir toutefois remarque 11812 (M. BACH)		
<b>Remarques portées CDC Vélines</b>			
1194 SCEA CARLES PASCAL	Souhaite que la parcelle cadastrée, section AC, n° 18, enclavée entre deux parcelles cadastrées, section AC, n° 20 et 288, soit classée en zone A et donc en zone non constructible.	Cette parcelle a fait l'objet d'une demande de maintien en zone constructible (observation 1171 Paul DESCOINS Cf. en supra, pour laquelle il est noté : «AC 18 : secteur isolé dans environnement agricole »).	<b>Avis défavorable</b>
11910 Collectif ASAilleurs	<b>Commune de St Géraud de Corps</b> Leurs requêtes portent sur un partage d'expérience en vue d'amender le PLUi dans le cadre d'une construction neuve ou dans celui d'un changement d'affectation. * Ils proposent les amendements aux règlements pour les zones Ua, Ub, Uc, 1AU : "- ARTICLE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES - Les constructions à usage industriel, les installations classées et <b>les constructions artisanales</b> ne respectant pas les conditions..... - ARTICLE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES - Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les installations classées soumises à déclaration et les installations artisanales connexes à la vie urbaine non nuisantes au regard du bruit, des odeurs, des risques et du trafic induit, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone....." * (voir courrier et pièces jointes)	La notion de nuisances en zone urbaine est abordée dans le règlement (article 2) comme suivant : « Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'usager ». La notion de compatibilité avec le caractère général de la zone (en zones UA, UB et UC, il s'agit de quartiers à dominante d'habitations) permet de refuser un PC si on constate que l'activité prévue peut engendrer des nuisances. Néanmoins, ce volet peut être complété si la communauté de communes le souhaite. Pour l'activité existante qui engendre des nuisances pour les riverains dans le centre de Saint-Géraud-de-Corps, elle sera prochainement transférée dans la zone d'activité de Saint-Rémy sur Lidoire (1AUy).	<b>Le règlement intègre déjà la notion de nuisance. L'activité va en effet être prochainement transférée dans la zone d'activités de St-Rémy.</b>
11911 M. et Mme Christophe COIGNARD	<b>St Géraud de Corps</b> Souhaitent la modification de zonage partielle de leur parcelle cadastrée section AO, n° 302 conformément au plan annexé. - Ils soutiennent, dans un souci d'équité, la rectification de zonage de Monsieur et Madame KEIREL. Ils partagent les amendements du règlement du PLUi demandés par <b>le Collectif ASAilleurs</b> et ils font des remarques sur les zones U, sur le classement des hameaux en zone UC et le classement des zones 1AU. (Voir courrier et plan joints).	Si cette partie de la parcelle est en effet humide et qu'une haie doit y être plantée pas d'objection. Voir avec le propriétaire. Possibilité de créer un EBC pour préserver la future haie. Pour le reste idem ci-dessus	<b>Avis défavorable</b>
11912 M. Michel FEYNIE	<b>St Géraud de Corps</b> Fait part des nuisances causées par l'entreprise implantée dans le bourg de <b>SAINT GERAUD DE CORPS</b> et il fait écho aux propositions d'amendement du <b>Collectif ASAilleurs</b> (voir courrier joint).	Idem à 11910	La collectivité prend note
11913	<b>St Géraud de Corps</b>	La limite de la zone UC du PLUi se situe dans l'enveloppe de l'actuelle Zone U de la carte	<b>Avis défavorable</b>

<p>M. et Mme » Stéphane KEIREL</p>	<p>Font part des nuisances causées par l'entreprise implantée dans le bourg de <b>SAINT GERAUD DE CORPS</b> et ils font également écho aux propositions d'amendement du <b>Collectif ASAilleurs</b>.</p> <p>- demandent, dans un souci d'équité, pour l'ensemble des propriétaires concernés, que la totalité des parcelles soit impactée par la réduction de surface constructible comme indiqué sur l'extrait de plan de zonage. Nous précisons que le petit bâtiment situé sur la parcelle, section AO, n° 118, qui apparaît fermé n'est en fait qu'un abri ouvert qui ne peut pas être pérennisé en construction bâtie (voir courrier et plan joints).</p> 	<p>communale, elle a été diminuée au vu de l'activité agricole à l'arrière.</p> <p>La requête fait échos aux demandes sur l'activité source de nuisances et à son propriétaire.</p> <p>Idem à 11910</p>	
<p>11914 M. Vincent BECHÉAU et Mme Marie-Laure BOURGEOIS</p>	<p><b>St Géraud de Corps</b></p> <p>- font part des nuisances causées par l'entreprise implantée dans le bourg de <b>SAINT GERAUD DE CORPS</b> et ils demandent que les propositions d'amendement du <b>Collectif ASAilleurs</b> soient ajoutées au règlement.</p> <p>- demandent que l'abri ouvert situé sur la parcelle, section AO, n° 118, qui apparaît fermé sur le plan soit effacé du plan de zonage.</p> <p>- souhaitent la mise en place d'une ou de plusieurs boucles de PDIPR sur les communes de Saint Rémy sur Lidoire et de Saint Géraud de Corps (seules communes de la CDC non concernées), avec des chemins de liaison entre elles et les autres communes.</p> <p>- demandent que les petites constructions munies d'une étoile bleue situées sur les parcelles n°90, n°102, et n°147 (à l'est) ainsi que n°148 (au sud-ouest) qui sont des bâtis non remarquables n'aient pas ce statut sur le plan de zonage leur permettant un changement de destination. (Voir courrier joint)</p> <p><b>COMMUNE DE SAINT REMY SUR LIDOIRE</b></p> 	<p>1) idem 11910</p> <p>2) C'est le cadastre (données nationales) qui délimite les bâtiments.</p> <p>3) Le PLUi n'a pas vocation à créer des boucles de PDIPR (il pourra néanmoins, si besoin, mettre en place des emplacements réservés une fois les itinéraires tracés).</p> <p>4) Pour les bâtis pouvant changer de destination, la notion de « remarquable » n'est pas une condition. Les critères sont les suivants : présence des réseaux, structure du bâti solide (pas de cabane ou entrepôt en tôle par exemple), pas de création de conflit d'usage avec agriculture, ...</p> <p>5) La quasi-totalité de la parcelle BR 81 est classée en Nt, classement qui respecte très strictement l'environnement en ne permettant pas de construction nouvelle ni aménagement permanent.</p>	<p>Idem à la réponse du CE</p>

	<p>- demandent que la parcelle cadastrée, section BR, n° 81, d'une contenance totale de 21 ha 09 a 33 centiares soit ou reste classée en zone N, en vertu de l'équité générale ainsi que pour le respect des intentions et des aspects environnementaux préconisés dans le PLUi (voir courrier joint).</p>		
Total : 33			

