



PRÉFÈTE DE LA DORDOGNE

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

Périgueux le 31 OCT. 2017

La Préfète de la Dordogne
à
Monsieur le président de la communauté
de communes Montaigne-Montravel et
Gurson
6, place de la mairie
24230 VELINES

Objet : Plan local d'urbanisme intercommunal ayant les effets d'un SCOT
Communauté de communes Montaigne-Montravel et Gurson
Dérogation à l'application de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme

Référ. : votre demande en date du 15/06/2017

P.J. : Avis de la Chambre d'agriculture

Conformément aux dispositions de l'article cité en objet, vous avez sollicité mon accord pour l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles lors de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal ayant les effets d'un SCOT de la communauté de communes Montaigne -Montravel et Gurson .

Cet accord doit être donné après avis de la Commission Départementale de la Nature , des Paysages et des Sites et de la Chambre d'Agriculture.

Par la présente, j'ai l'honneur de vous faire savoir que lors de sa séance du 26 octobre 2017, la Commission a rendu :



Un avis favorable pour :

- **zones à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AUb et 1AUc)**

Carsac de Gurson : zone non constructible de la carte communale (0,5 ha) reclassé en 1AUb (assainissement collectif) au projet de PLUi .

Lamothe-Montravel La Tauziatte : zone AU (1,6 ha) au PLU actuel opposable reclassé en 1AUc (assainissement non collectif) au projet de PLUi.

Lamothe-Montravel La Font du Bois :zone AU (2,4 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUc au projet de PLUi .

Lamothe-Montravel L'Anglais : zone Ne (2,8 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUc au projet de PLUi .

Montcaret Chemins des Cerises : zone A (2,4 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUc au projet de PLUi .

Montpeyroux- Trompette : zone non constructible de la carte communale (1ha) reclassé en 1AUc au projet de PLUi .

Saint Antoine de Breuilh Sol de Vidal : zone 1AU (7,5 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUb au projet de PLUi .

Saint Antoine Le Bon Dieu : zone 1AU (1,5 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUb au projet de PLUi.

Saint Meard de Gurson: zone non constructible de la carte communale (0,4 ha) reclassé en 1AUb au projet de PLUi .

Saint Seurin de Prats Nord : zone non constructible de la carte communale (1 ha) reclassé en 1AUc au projet de PLUi .

Saint Seurin de Prats Sud : zone non constructible de la carte communale (1,5 ha) reclassé en 1AUc au projet de PLUi .

Vélines Sud-ouest du Bourg : zone 1AU (1,6 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUb au projet de PLUi .

Velines Nord Bourg : zone 1AU (0,6 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUb au projet de PLUi.

Vélines Nord-est : zone A (2,4 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUb au projet de PLUi .

Vélines Chatonne : zone A (1,9 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUb au projet de PLUi .

Villefranche de Lonchat Bourg Nord : zone non constructible de la carte communale (0,4 ha) reclassé en 1AUb au projet de PLUi .

Villefranche de Lonchat Grand Font : zone non constructible de la carte communale (1,5 ha) reclassé en 1AUb au projet de PLUi .

- **zones à urbaniser à vocation d'activités (1AUy)**

Montcaret Grands Champs Ouest : zone 1AUy (2,5 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUy au projet de PLUi .

Montcaret Chalustre : zone 1AUy (2 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUy au projet de PLUi .

Saint Antoine de Breuilh Le Bon Dieu : zone 1AUy (5,7 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUy au projet de PLUi .

- **zones urbaines habitat (U)**

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 .

Montazeau (Bourg) : zone non constructible de la carte communale (0,29 ha) reclassé en UB au projet de PLUi .

Montcaret (secteur de l'hirondelle) : zone A (0,33 ha) au PLU opposable reclassé en UB au projet de PLUi .

Montpeyroux (Bourdelat) : zone non constructible de la carte communale (0,10 ha) reclassé en UC au projet de PLUi .

Montpeyroux (les quatre chemins) :

- Deux zones non constructibles de la carte communale (0,51 ha et 0,16 ha) reclassées en UC au projet de PLUi .

Saint Martin de Gurson (bourg sud) : zone non constructible de la carte communale (0,33 ha) reclassé en UC au projet de PLUi .

Saint Meard de Gurson (le petit Paris) : zone non constructible de la carte communale (0,40 ha) reclassé en UC au projet de PLUi .

Saint Rémy (extension bourg est) : zone non constructible de la carte communale (0,50 ha) reclassé en UC au projet de PLUi .

Saint Rémy (la mouthe) : zone non constructible de la carte communale (0,22 ha) reclassé en UC au projet de PLUi .

Villefranche de lonchat (limite communale avec Minzac (d10)) : zone non constructible de la carte communale (0,41 ha) reclassé en UC au projet de PLUi

- **zones urbaines d'activités (UY)**

Bonneville - zone non constructible de la carte communale (2,4 ha) reclassé en UY au projet de PLUi.

Vélines : zone (0,25 ha) au PLU opposable reclassé en UY au projet de PLUi.

- **zones urbaines d'équipements (UE)**

Montpeyroux : zone non constructible de la carte communale (0,11 ha) reclassé en UE au projet de PLUi .

Saint Vivien : zone 2AU au PLU opposable reclassé en UE au projet de PLUi .

Saint Martin de Gurson : zone non constructible de la carte communale (0,50 ha) reclassé en UE au projet de PLUi .

Un avis défavorable pour :

- **zones à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AUb et 1AUc)**

Saint Martin de Gurson : zone non constructible de la carte communale (2,2 ha) reclassé en 1AUc au projet de PLUi.

- **zones urbaines habitat (U)**

Bonneville et Saint Avit de Fumadières - Le Mayne bourg nord

zone non constructible de la carte communale (0,23 ha) reclassé en UB au projet de PLUi.

Carsac de Gurson - Hameau de Bel Air : zone non constructible de la carte communale (0,56 ha) reclassé en UC au projet de PLUi .

Fougueyrolles Les Majouans : zone non constructible de la carte communale (0,41 ha) reclassé en UC au projet de PLUi .

Lamothe-Montravel

Au Palus ouest : zone A (0,51 ha) au PLU opposable reclassé en UC au projet de PLUi .

Au Palus sud de la voie : zone A (0,35 ha) au PLU opposable reclassé en UC au projet de PLUi .

Montazeau (Brunet) : zone non constructible de la carte communale (0,21 ha) reclassé en UB au projet de PLUi .

Montcaret (secteur de Courty) : zone A (0,29 ha) au PLU opposable reclassé en UB au projet de PLUi .

Montpeyroux (Bourg sud) : zone non constructible de la carte communale (0,22 ha) reclassé en UB au projet de PLUi .

Nastringues (le bourg) : zone non constructible de la carte communale (0,42 ha) reclassé en UC au projet de PLUi .

Saint Martin de Gurson (Peyrat nord) : zone non constructible de la carte communale (0,22 ha) reclassé en UB au projet de PLUi .

Saint Meard de Gurson (bourg ouest) : zone non constructible de la carte communale (0,15 ha) reclassé en UB au projet de PLUi .

Saint Meard de Gurson (la châtaignère) : zone non constructible de la carte communale (0,22 ha) reclassé en UC au projet de PLUi .

Saint Meard de Gurson (les Places)

au nord : zone non constructible de la carte communale (0,42 ha) reclassé en UC au projet de PLUi

au sud-est : zone non constructible de la carte communale (0,25 ha) reclassé en UC au projet de PLUi ;

Saint Meard de Gurson (le buisson) :

- zone non constructible de la carte communale (0,38 ha) reclassé en UC au projet de PLUi .

- zone non constructible de la carte communale (0,71 ha) reclassé en UC au projet de PLUi

Saint Meard de Gurson (l'houme) : zone non constructible de la carte communale (0,31 ha) reclassé en UC au projet de PLUi .

La Chambre d'agriculture , dans son courrier du 26 juillet 2017 a fait des observations sur certaines de ces zones ouvertes à l'urbanisation.

Par conséquent, je vous donne mon accord, au regard des inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour l'environnement, pour les activités agricoles ou pour les communes voisines, afin qu'il puisse être dérogé au premier alinéa de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme, sauf pour les sites concernés par les avis défavorables cités ci-dessus.

Une copie de la présente devra être ajoutée au dossier mis à l'enquête publique.

La Préfète
Pour la Préfète et par délégation,
le Secrétaire Général

Laurent SIMPLICIEN

[Faint, illegible text or markings]



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
DORDOGNE

Département
Dynamiques
environnementales
et foncières

Tel : 05 53 45 47 85

Siège Social

Boulevard des Savaurs
Cré@Vallée Nord
Coulounieix-Chamiers

Adresse postale

CS 10250
24060 PERIGUEUX CEDEX 0
Tél. : 05 53 35 88 88
Fax : 05 53 53 43 13
accueil@dordogne.chambagri.fr

Arrivé le
Service Territorial du Bergeracois

Monsieur le Chef du Service Territorial
Direction Départementale des Territoires
Service Territorial du Bergeracois
BP 829
24108 BERGERAC

Coulounieix-Chamiers, le 26 juillet 2017

Réf : RA/NL

Dossier suivi par Régis ANDRÉ

Tél. : 05.53.45.47.86

email : regis.andre@dordogne.chambagri.fr

Objet : **PLUi Montaigne-Montravel et Gurson - demande de dérogation à l'article L 142-4 du code de l'urbanisme (L 122-2 dans l'ancienne codification)**
Affaire suivie par Béatrice BERLAND

Monsieur le Chef du Service Territorial,

Vous nous avez transmis, pour avis, le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de MONTAIGNE-MONTRAVEL et GURSON dans le cadre de la demande de dérogation à l'article L 142-2 du code de l'urbanisme, et nous vous en remercions.

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

I.2. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

La Communauté de Communes retient un taux moyen d'évolution démographique global sur le territoire de 0,9 %. Les territoires voisins du SCOT du Liboumais retiennent une croissance moyenne estimée à 1 % / an à l'horizon 2030 et le SCOT du Bergeracois mise sur une croissance moyenne estimée à 0,6 % à l'horizon 2030. Bien que les chiffres démontrent un taux d'évolution de +0,8 % entre 1980 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 sur-estimé.

Nous notons la volonté de la Communautés 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.

Nous notons également les choix de la collectivité de renforcer la centralité des bourgs, de conforter quelques quartiers ou hameaux dans le respect de leur identité

et de contenir des développements bâtis linéaires ou diffus dans leur enveloppe actuelle.

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

II.1. LES ZONS A URBANISER

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

Sur les 24 zones 1AU à vocation principale d'habitat que recense le PLUi seules 17 zones sont concernées par la demande de dérogation.

Sur ces 17 zones, certaines nous semblent impacter les surfaces agricoles (généralement des parcelles de vigne) ou pourrait faire l'objet d'ouverture différée en les classant en 2AU.

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

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

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

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

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

- Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières, « Le Mayne » et Fougeyrolles, « Majouans », les zones constructibles sont étendues sur des parcelles de vigne. Il serait plus opportun de ne pas étendre les zones constructibles 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 flot agricole.

- Montcaret « Courty », nous ne comprenons par 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.

- Nastringues « extension du bourg », il reste beaucoup de possibilités de constructions sur ce secteur. Il est stipulé au paragraphe I.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.

- 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.

- Saint-Méard-de-Gurson « Le Buisson » et l'Homme », 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 m² sans qu'aucune préconisation ne soit pris 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.

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.

CONCLUSION GENERALE

POUR RAPPEL/ CAPACITES DES ZONES OUVERTES A VOCATION D'HABITAT DANS LE CADRE DUN 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 m² / construction et en zone UC 5 logements / ha représente environ 2 000 m² / construction nous semblent un peu élevé. La collectivité pourrait être un peu plus ambitieuse en augmentant la densité par zone ce qui démontrerait une réelle volonté de limiter la consommation foncière même si nous constatons une réduction substantielle des zones constructibles.

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

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

Le Président,


J-Ph. GRANGER



PRÉFETE DE LA DORDOGNE

Direction départementale des territoires
Service Urbanisme Habitat Construction
Pôle Urbanisme
Affaire suivie par : Alain BOUYSSOU
Tél : 05 53 45 57 37
Fax : 05 53 45 56 50
Mél : alain;bouyssou@dordogne.gouv.fr

Périgueux, le 30 octobre 2017

**COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE
DES PAYSAGES ET DES SITES**

FORMATION SPECIALISEE « Sites et Paysages »

Compte -rendu de la réunion du jeudi 26 octobre 2017

La Commission Départementale de la Nature , des Paysages et des Sites s'est réunie dans sa formation spécialisée « sites et paysages » le jeudi 26 octobre 2017 à la préfecture de Périgueux sous la présidence de M. Laurent SIMPLICIEN, secrétaire général de la préfecture de la Dordogne.

Membres présents :

- Monsieur Pascal BOURDEAU , conseiller départemental,
- Madame Pia HANNINEN , UDAP de la Dordogne , Architecte des Bâtiments de France,
- Madame Hélène COURNU, paysagiste,
- Madame Valérie DUPIS , CAUE
- Monsieur Gérard TEILLAC Chambre d'Agriculture,

Assistaient également à cette réunion :

- Monsieur Alain BOUYSSOU DDT24, SUHC
- Monsieur Emilio SARRAT, DDT 24,STB
- Madame Mireille CASTELIN préfecture de la Dordogne , SGAD

Le quorum étant atteint (11 votes compte tenu des procurations reçues), le Président ouvre la séance.

DOSSIER PRESENTE PAR LA DDT

Communauté de communes MONTAIGNE-MONTRAVEL ET GURSON : Demande de dérogation à l'ancien article L122-2 du Code de l'Urbanisme pour le projet de PLU intercommunal valant SCOT.

Rapporteur : M Emilio SARRAT

Après un rappel de la procédure et des principales données relatives à ce territoire, les secteurs figurant au dossier de demande de dérogation sont présentés avec, pour chacun des secteurs, l'avis proposé par le rapporteur.

- **Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AUb et 1AUc)**

Site 1 : Carsac de Gurson : zone non constructible de la carte communale (0,5 ha) reclassé en 1AUb (assainissement collectif) au projet de PLUi .

Mme COURNU s'interroge sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de ce secteur (voie d'accès au sud qui relie un terrain maintenu en zone naturelle au nord).

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

Site 2 : Lamothe-Montravel La Tauziatte : zone AU (1,6 ha) au PLU actuel opposable reclassé en 1AUc (assainissement non collectif) au projet de PLUi.

Pas d'observation .

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

Site 3 : Lamothe-Montravel La Font du Bois :zone AU (2,4 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUc au projet de PLUi .

Secteur en partie en zone bleue du PPRI .

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

Site 4 : Lamothe-Montravel L'Anglais : zone Ne (2,8 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUc au projet de PLUi .

Secteur en partie boisé .

Avis de la commission : **FAVORABLE** moins 2 voix défavorables

Site 5 : Montcaret Chemins des Cerises : zone A (2,4 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUc au projet de PLUi .
Secteur de terres agricoles .

Avis de la commission : **FAVORABLE** moins 2 voix défavorables

Site 6 : Montpeyroux- Trompette : zone non constructible de la carte communale (1ha) reclassé en 1AUc au projet de PLUi .
Pas d'observation .

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

Site 7 : Saint Antoine de Breuilh Sol de Vidal : zone 1AU (7,5 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUb au projet de PLUi .
*Les membres de la commission trouveraient plus logique de démarrer l'urbanisation par la partie nord actuellement classée en zone 2AU (zone d'urbanisation fermée).
La collectivité interrogée sur son choix de zonage explique que la partie nord agricole est actuellement occupée par un exploitant qui ne veut pas vendre de suite. Les zones 1AU et 2AU constituent donc un phasage de l'urbanisation. Les OAP ont été étudiées à la fois sur la zone 1AU et sur la zone 2AU par souci de cohérence.*

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

Site 8 : Saint Antoine Le Bon Dieu : zone 1AU (1,5 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUb au projet de PLUi.
Une servitude relative au transport de gaz grève une partie de la zone.

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

Site 9 : Saint Martin de Gurson : zone non constructible de la carte communale (2,2 ha) reclassé en 1AUc au projet de PLUi.
*Le classement est lié à un projet de résidence seniors.
La collectivité interrogée dit soutenir ce projet sans donner de précision sur son état d'avancement .
Mme COURNU s'interroge sur l'emplacement choisi alors que ce type de projet est plutôt positionné près des services .*

Avis de la commission : **DÉFAVORABLE** à l'unanimité

Site 10 : Saint Meard de Gurson: zone non constructible de la carte communale (0,4 ha) reclassé en 1AUb au projet de PLUi .

Mme COURNU constate l'impact agricole .

Avis de la commission : **FAVORABLE** moins 2 voix défavorables

Site 11 : Saint Seurin de Prats Nord : zone non constructible de la carte communale (1 ha) reclassé en 1AUc au projet de PLUi .

Secteur en partie en zone bleue du PPRI .

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

Site 12 : Saint Seurin de Prats Sud : zone non constructible de la carte communale (1,5 ha) reclassé en 1AUc au projet de PLUi .

Secteur en partie en zone bleue du PPRI .

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

Site 13 : Vélines Sud-ouest du Bourg : zone 1AU (1,6 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUb au projet de PLUi .

La DDT souhaite un phasage dans l'urbanisation.

La collectivité interrogée souligne que cette commune a consenti des efforts importants dans la réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation. Les terrains concernés sont communaux et la desserte publique est en rapport avec le choix de zonage.

Le CAUE propose son conseil à la collectivité pour réfléchir à un phasage de l'urbanisation des secteurs 13-14-15

Avis de la commission : **FAVORABLE** moins 2 voix défavorables

Site 14 : Velines Nord Bourg : zone 1AU (0,6 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUb au projet de PLUi.

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

Site 15 : Vélines Nord-est : zone A (2,4 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUb au projet de PLUi .

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

Site 16 : Vélines Chatonne : zone A (1,9 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUb au projet de PLUi .

La DDT précise que ce secteur est près des transports en commun (gare).

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

Site 17 : Villefranche de Lonchat Bourg Nord : zone non constructible de la carte communale (0,4 ha) reclassé en 1AUb au projet de PLUi .

M TEILLAC s'interroge sur le type de culture existant sur cette zone.

Il s'agit d'une petite enclave de vignes .

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

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

Pas d'observation.

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

- **Les zones à urbaniser à vocation d'activités (1AUy)**

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

Site 19 : Montcaret Grands Champs Ouest : zone 1AUy (2,5 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUy au projet de PLUi .

Pas d'observation.

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

Site 20 : Montcaret Chalustre : zone 1AUy (2 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUy au projet de PLUi .

Pas d'observation.

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

Site 21 : Saint Antoine de Breuilh Le Bon Dieu : zone 1AUy (5,7 ha) au PLU opposable reclassé en 1AUy au projet de PLUi .
Pas d'observation.

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

- **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 .

Site 22 : Bonneville et Saint Avit de Fumadières - Le Mayne bourg nord

zone non constructible de la carte communale (0,23 ha) reclassé en UB au projet de PLUi.

La DDT attire l'attention sur la nature agricole de cet espace (vignes).

La collectivité interrogée sur la motivation de son choix explique que ce secteur est desservi par l'assainissement collectif et qu'il participe à densification du bourg.

Avis de la commission : **DÉFAVORABLE** à l'unanimité

Site 23 : Carsac de Gurson - Hameau de Bel Air : zone non constructible de la carte communale (0,56 ha) reclassé en UC au projet de PLUi .

Mme COURNU souligne l'étalement urbain et le fait que les OAP ne sont présentes que sur les zones AU alors que certaines zones U auraient pu utilement en bénéficier pour gérer les accès et la densité souhaitée.

Avis de la commission : **DÉFAVORABLE** (7 voix défavorables et 4 favorables)

Site 24 : Fougueyrolles Les Majouans : zone non constructible de la carte communale (0,41 ha) reclassé en UC au projet de PLUi .

La DDT considère que cette zone nuit à la protection des espaces agricoles (vignes).

La collectivité interrogée sur son choix ne fait pas valoir de justification particulière.

Avis de la commission : **DÉFAVORABLE** à l'unanimité

Site 25 : Lamothe-Montravel

Au Palus ouest : zone A (0,51 ha) au PLU opposable reclassé en UC au projet de PLUi .
*La DDT considère que cette zone nuit à la protection des espaces agricoles (vignes).
La collectivité interrogée sur son choix fait savoir que les vignes doivent être arrachées
mais reconnaît que la vocation agricole du terrain demeure, en conséquence elle propose
de retirer les terrains les plus à l'est et de conserver la partie en continuité de l'espace
bâti qui est moins impactante pour l'agriculture.*

Avis de la commission : **DÉFAVORABLE** à l'unanimité

Au Palus sud de la voie : zone A (0,35 ha) au PLU opposable reclassé en UC au projet
de PLUi .
La DDT considère que cette zone nuit à la protection des espaces agricoles (vignes).

Avis de la commission : **DÉFAVORABLE** à l'unanimité

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 .
Pas d'observation

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

Site 27 : Montazeau (Bourg) : zone non constructible de la carte communale
(0,29 ha) reclassé en UB au projet de PLUi .
Pas d'observation

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

Site 28 : Montazeau (Brunet) : zone non constructible de la carte communale
(0,21 ha) reclassé en UB au projet de PLUi .

*La DDT souligne l'espace naturel et la proximité d'une conduite de transport de gaz.
La collectivité interrogée sur son choix précise que les terrains sont desservis par
l'assainissement collectif et qu'un découpage parcellaire a été réalisé pour la construction
de plusieurs terrains .
Mme DUPIS (CAUE) s'étonne que l'extension urbaine soit prévue à contresens des deux
hameaux existants au nord et au sud.
La collectivité met en avant la nécessité de rentabiliser l'assainissement collectif.*

Avis de la commission : **DÉFAVORABLE** (7 voix défavorables, 1 voix favorable et 3 abstentions)

Site 29 : Montcaret (secteur de l'hirondelle) : zone A (0,33 ha) au PLU opposable reclassé en UB au projet de PLUi .
Secteur situé dans un espace agricole.

Avis de la commission : **FAVORABLE** (5 voix défavorables, 6 voix favorables)

Site 30 : Montcaret (secteur de Courty) : zone A (0,29 ha) au PLU opposable reclassé en UB au projet de PLUi .
*La DDT fait remarquer que le nouveau zonage entame un vaste espace agricole
La collectivité interrogée sur son choix informe les membres de la commission de sa volonté de renoncer au classement constructible de ce terrain.*

Avis de la commission : **DÉFAVORABLE** à l'unanimité et prend note de la décision de la collectivité.

Site 31 : Montpeyroux (Bourg sud) : zone non constructible de la carte communale (0,22 ha) reclassé en UB au projet de PLUi .
*Mme HANNINEN (UDAP) fait remarquer que 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.
La collectivité interrogée sur ce point précise qu'il s'agit d'un micro-bourg et qu'il n'y aura pas d'impact sur le paysage environnant ni sur la château .C'est par ailleurs la seule possibilité de construction.*

Avis de la commission : **DÉFAVORABLE** à l'unanimité

Site 32 : Montpeyroux (Bourdelat) : zone non constructible de la carte communale (0,10 ha) reclassé en UC au projet de PLUi .
La DDT fait remarquer qu'il s'agit de parcelles agricoles enclavées.

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

Site 33 : Montpeyroux (les quatre chemins) :

- Deux zones non constructibles de la carte communale (0,51 ha et 0,16 ha) reclassées en UC au projet de PLUi .

Avis de la commission : **FAVORABLE** (7 voix favorables, 2 défavorables et 2 abstentions)

Site 34 : Nastringues (le bourg) : zone non constructible de la carte communale (0,42 ha) reclassé en UC au projet de PLUi .

La DDT fait remarquer que le choix de la collectivité porte atteinte à un espace agricole (vignes) et génère une urbanisation linéaire.

La collectivité interrogée sur son choix n'apporte pas de justification particulière et précise seulement que le terrain serait en vente.

Avis de la commission : **DÉFAVORABLE** à l'unanimité

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 .

Pas d'observations

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

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 .

La DDT fait remarquer que le choix de la collectivité nuit à la protection des espaces agricoles (vignes).

Avis de la commission : **DÉFAVORABLE** (9 voix défavorables, 2 favorables)

Site 37: Saint Meard de Gurson (bourg ouest) : zone non constructible de la carte communale (0,15 ha) reclassé en UB au projet de PLUi .

Mme COURNU souligne l'aspect négatif du choix de la collectivité qui accentue l'urbanisation linéaire et crée un encerclement de l'étang.

Avis de la commission : **DÉFAVORABLE** à l'unanimité

Site 38: Saint Meard de Gurson (le petit Paris) : zone non constructible de la carte communale (0,40 ha) reclassé en UC au projet de PLUi .

Pas d'observation

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

Site 39: Saint Meard de Gurson (la châtaignère) : zone non constructible de la carte communale (0,22 ha) reclassé en UC au projet de PLUi .

Espace naturel ; densification peu cohérente.

Avis de la commission : **DÉFAVORABLE** à l'unanimité

Site 40 :Saint Meard de Gurson

(les Places) au nord : zone non constructible de la carte communale (0,42 ha) reclassé en UC au projet de PLUi

au sud-est : zone non constructible de la carte communale (0,25 ha) reclassé en UC au projet de PLUi ;

Mme COURNU s'étonne de l'absence de coupure entre les deux espaces bâtis et du souhait de la collectivité d'urbaniser en second rideau.

La collectivité précise que l'installation d'un jeune agriculteur dont l'activité ne peut entrer dans les cas d'autorisation possibles en zone agricole est envisagée dans la partie sud-est.

Avis de la commission :

Les Places Nord : **DÉFAVORABLE** (6 voix défavorables et 5 favorables)

Les Places Sud-Est : **DÉFAVORABLE** à l'unanimité

Site 41 : Saint Meard de Gurson (le buisson) :

- zone non constructible de la carte communale (0,38 ha) reclassé en UC au projet de PLUi .

- zone non constructible de la carte communale (0,71 ha) reclassé en UC au projet de PLUi

La commission s'interroge sur la fermeture de l'accès aux terres agricoles suite à la construction des parcelles 0233 et 0256p.

La collectivité fait savoir qu'elle va examiner cette question et informe les membres de la commission de sa décision de supprimer la zone constructible sur la parcelle 0170 .

Avis de la commission : **DÉFAVORABLE** à l'unanimité

Site 42 : Saint Meard de Gurson (l'houme) : zone non constructible de la carte communale (0,31 ha) reclassé en UC au projet de PLUi .
La DDT souligne l'impact sur l'espace agricole (vignes).

Avis de la commission : **DÉFAVORABLE** à l'unanimité

Site 43 : Saint Rémy (extension bourg est) : zone non constructible de la carte communale (0,50 ha) reclassé en UC au projet de PLUi .
Mme COURNU souligne l'intérêt qu'il y aurait à différencier les deux parcelles concernées, celle à l'ouest représente une « dent creuse » contrairement à celle plus à l'est pour laquelle on ne comprend pas très bien la justification.

Avis de la commission : **FAVORABLE** pour les deux parcelles (7 voix favorables ; 4 voix défavorables)

Site 44: Saint Rémy (la mouthe) : zone non constructible de la carte communale (0,22 ha) reclassé en UC au projet de PLUi .

Avis de la commission : **FAVORABLE** (6 voix favorables ; 2 défavorables et 3 abstentions)

Site 45: Villefranche de Lonchat (limite communale avec Minzac (d10) : zone non constructible de la carte communale (0,41 ha) reclassé en UC au projet de PLUi

La DDT fait remarquer que le terrain en partie ouest est déconnecté avec le reste du bâti.

La commission souhaite scinder l'avis en fonction des deux parcelles concernées.

La collectivité interrogée sur ses choix fait savoir que le terrain en partie sud est en vente .

Avis de la commission :

Partie est : **FAVORABLE** à l'unanimité

Partie ouest : **FAVORABLE** (6 voix favorables, 4 défavorables et 1 abstention)

- **Les zones urbaines d'activités (UY)**

Site 46 : Bonneville - zone non constructible de la carte communale (2,4 ha) reclassé en UY au projet de PLUi.
Pas d'observation.

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

Site 47 : Vélines : zone (0,25 ha) au PLU opposable reclassé en UY au projet de PLUI.
Pas d'observation.

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

- **Les zones urbaines d'équipements (UE)**

Site 48 : Montpeyroux : zone non constructible de la carte communale (0,11 ha) reclassé en UE au projet de PLUI .

Pas d'observation.

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

Site 49 : Saint Vivien : zone 2AU au PLU opposable reclassé en UE au projet de PLUI .
La DDT s'interroge sur le choix de la collectivité qui consiste à utiliser de la terre agricole plutôt que la place publique contiguë.

La collectivité précise que la place communale sert pour les animations locales et qu'il est prévu un emplacement réservé pour l'extension du cimetière.

Avis de la commission : **FAVORABLE** à l'unanimité

Site 50 : Saint Martin de Gurçon : zone non constructible de la carte communale (0,50 ha) reclassé en UE au projet de PLUI .

Avis de la commission : **FAVORABLE** (9 voix favorables et 2 abstentions)

Par ailleurs, dans le cadre des échanges entre les membres de la commission et le représentant de la collectivité Montaigne-Montravel-et-Gurçon, les précisions suivantes ont été apportées :

La collectivité a précisé que l'enquête publique sur son projet de PLUI débutait le 2 novembre prochain. Comme le prévoit la réglementation, le dossier arrêté ne pourra être modifié, mais il sera joint à l'enquête un tableau récapitulatif de l'ensemble des réponses apportées par la collectivité aux différents avis et remarques .

Sur la question concernant la restriction des OAP aux zones à urbaniser, la collectivité précise que les OAP ont été élargies aux secteurs contigus pour assurer les connexions routières.

La collectivité est informée que rien ne garantit un usage rationnel des terrains classés en zone U (donc sans OAP).

La collectivité précise que les secteurs les plus larges ont été classés en AU pour prendre en compte cette problématique ce qui contribue à diminuer notablement les surfaces moyennes utilisées pour la construction.

Les zones AU permettront d'accueillir de façon rationnelle une part importante de la construction future.

En l'absence d'autres commentaires, l'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Président remercie les membres présents et clôt la séance.

Le Président

Pour la Préfète et par délégation,
le Secrétaire Général

Laurent SIMPLICIEN

