



DELIBERATION n° 2024-09-BU-01

Avis sur la modification n°7
du PLU de Montpon-Ménéstérol

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Du Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord

Consultation écrite des membres le 12 septembre 2024

Le Bureau du Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord a été sollicité par mail le 12 septembre 2024, pour une consultation écrite de ces membres, comme prévu par le règlement intérieur du Bureau.

Ont voté lors de la consultation :

	Nom du Délégué		Nom du Délégué
1	BUFFIERE Alain	7	LEGAY Emmanuel
2	COUSTILLAS Samuel	8	MAGNE Jean-Michel
3	DOYOTTE Paulette	9	MARTY Elisabeth
4	FOUCHIER Nils	10	OLLIVIER Alain
5	GAMBRO Jacques	11	PERPEROT Philippe
6	LECONTE Dominique	12	VEYSSIERE Marie-Rose

- 19 Membres en exercices
- 12 Membres votants
- 7 Membres n'ayant pas voté

Objet : Avis sur la modification n°7 du PLU de Montpon-Ménéstérol

AR Prefecture

024-200060697-20240912-2024_09_BU_01-DE
Reçu le 30/09/2024

Le Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord a été sollicité par la Communauté de Communes Isle Double Landais par voie de mail en date du 30 août 2024, pour émettre un avis en tant que Personne Publiques Associée sur la modification de droit de commun du PLU de Montpon-Ménéstérol.

Il convient de noter que le SCoT du Pays de l'Isle en Périgord est opposable, lui conférant aujourd'hui un caractère exécutoire.

Le contexte institutionnel et réglementaire de ces dernières années suscite une attention particulière à l'analyse du PLU. L'examen des PLU constitue pour le Pays de l'Isle en Périgord, un moyen important de s'assurer qu'ils contribuent effectivement à la mise en œuvre des orientations du SCoT. L'avis proposé n'est pas un jugement sur la qualité du projet élaboré par l'EPCI mais plutôt une contribution reprenant l'ensemble des observations que ce projet appelle de la part du Pays de l'Isle en Périgord au regard de la prise en compte des orientations du SCoT.

CONTEXTE GENERAL DU PROJET

La commune de Montpon-Ménéstérol est une commune rurale de 5 807 habitants (INSEE 2020). Les zones urbaines se concentrent principalement autour du centre bourg, au sud de l'Isle. Certains hameaux de petite taille sont éparpillés au sud du territoire.

La population a connu une décroissance des années 60 au début des années 2000. Depuis, la démographie locale est croissante jusqu'au dernier recensement de 2020.

Une grande majorité de la population a 45 ans et plus (63%), contre seulement 25% de 0-29 ans. La part des personnes âgées est très importante (43%). La commune comptait 3 315 logements en 2020, dont 85% de résidences principales et 11,5% de logements vacants.

La commune de Montpon-Ménéstérol est dotée d'un PLU, approuvé le 03 avril 2009. Il a ensuite fait l'objet de plusieurs modifications, modifications simplifiées et révisions allégées :

- Modification n°1 transformant une zone 1AUc en une zone 2AU au lieu-dit « Massias Sud », approuvée le 20 septembre 2010,
- Modification n°2 permettant la transformation d'une zone UB en une zone UL au lieu-dit « Le Clédier », approuvé le 19 décembre 2013,
- Modification simplifiée n°3 permettant la transformation d'une zone UY1-a en une zone UY1-c au lieu-dit « Massias », approuvée le 24 août 2016,
- Modification n°4 concernant l'évolution du règlement des zones A et N au regard de la loi Macron, approuvée le 07 décembre 2016,
- Modification n°5 permettant de réparer une erreur matérielle et de reclasser le camping de la Cigaline en zone NL (Naturelle de Loisirs), approuvée le 24 août 2016,
- Modification n°6 concernant la création d'une zone destinée à l'implantation d'une maison de culte, approuvée le 07 décembre 2016,
- Révisions allégées n°1, 2 et 3 approuvées le 20 septembre 2010,
- Révisions allégées n°4 et 5 approuvées le 22 novembre 2012,
- Révision allégée n°6 approuvée en juin 2016,
- Mises en compatibilité par déclarations de projets.

AR Prefecture

024-200060697-20240912-2024_09_BU_01-DE
Reçu le 30/09/2024

La municipalité souhaite remettre la nature au cœur de la ville, en témoigne l'étude réalisée récemment « *Montpon-Ménéstérol, un parc habité* ». Pour répondre aux enjeux de résilience, aux problématiques des îlots de chaleur, aux risques d'inondation pour lesquelles la commune demeure de plus en plus exposée, plusieurs objectifs ont été déterminés pour construire le Montpon de demain, structuré autour d'une vision globale qui souhaite :

- Se réappropriier et mettre en valeur de l'Isle,
- Verdir le tissu urbain,
- Revitaliser le centre-bourg,
- Élargir la place de la nature en ville.

L'attractivité de la commune de Montpon-Ménéstérol est basée sur sa proximité avec les grandes agglomérations girondines (Bordeaux, Libourne) et de Dordogne (Bergerac et Périgueux), sur son cadre de vie (équipements, services et gare de train) et le caractère à la fois rural et urbain qu'elle propose. Le développement de la commune et notamment des secteurs centraux a entraîné une minéralisation progressive de l'espace urbain, un effacement partiel du patrimoine naturel et une déconnexion avec les éléments constitutifs du paysage (Isle, rivières, boisés, etc.). En parallèle, les changements climatiques ont amplifié le phénomène des îlots de chaleur impactant directement la qualité de vie des habitants.

RAPPEL DU PADD

La commune de Montpon-Ménéstérol poursuit le dessein d'un développement économique et démographique très soutenu contribuant à renforcer son dynamisme et sa position privilégiée par rapport aux grands axes de circulation (RD 6089 et A 89). Par ailleurs, elle souhaite valoriser ses atouts intrinsèques. Cette valorisation du territoire repose sur la prise en compte des éléments patrimoniaux, environnementaux et paysagers, mais également le massif forestier et les différentes contraintes liées au site. C'est donc un double objectif de développement économique et urbain maîtrisé et de préservation du caractère rural et naturel de la commune.

Le PADD s'organise en 3 grands axes, comme suit :

- Enjeu 1 : Renforcer le développement urbain autour du bourg et des secteurs bâtis existants ;
 - Affirmer le poids du bourg comme « centralité » dans la distribution spatiale du territoire communal, et en affirmant les limites,
 - Conforter les secteurs bâtis existants,
 - Définir un cadre de vie de qualité dans les aménagements urbains futurs,
 - Adapter et créer des équipements publics.
- Enjeu 2 : Soutenir et renforcer la dynamique économique du territoire ;
 - Pérenniser et protéger la pratique agricole et le développement de la dimension touristique,
 - Pérenniser les entreprises implantées sur le territoire,
 - Pérenniser les activités commerciales, de services et d'artisanat, et la mixité des usages du centre-bourg,
 - Permettre l'implantation de centrales photovoltaïques au sol.

AR Prefecture

024-200060697-20240912-2024_09_BU_01-DE
Reçu le 30/09/2024

- Enjeu 3 : Préserver les secteurs d'enjeux environnemental, patrimonial et de risques ;
 - Garantir et valoriser les espaces naturels, ruraux et paysagers,
 - Encourager l'utilisation des énergies renouvelables,
 - Prendre en compte les secteurs de risques.

L'OBJET DE MODIFICATION

L'objet de la présente demande est la modification de plusieurs sections du règlement écrit afin de clarifier et faire évoluer certaines dispositions, d'encadrer l'urbanisation et de renforcer la strate paysagère et végétale. Mais aussi l'ajout d'EBC sur le règlement graphique.

Ces modifications correspondent aux objectifs de développement de la commune :

1. *Répondre à la demande en habitat (locatif social ou privé et en accession) de manière cohérente, tout en conservant l'identité de la commune,*
2. *Garantir et valoriser les espaces naturels, ruraux et paysagers.*

Les zones concernées par cette procédure sont :

- Les zones UA et UB dont le règlement doit être modifié afin d'établir un taux d'implantation maximum et un coefficient de biotope puis compléter sur les articles abordant le paysage l'architecture et la volumétrie des bâtiments ;
 - Ajouter une emprise bâtie maximale adaptée aux caractéristiques urbaines des zones pour mieux encadrer l'occupation du sol et la consommation d'espaces ;
 - Modifier la réglementation au regard de l'aspect extérieur des constructions et des espaces libres.

Modifications apportées au règlement écrit

- Une emprise au sol maximale des constructions ne pouvant excéder 80% en zone UA et 60 % en UB1 et 50% en zone UB,
- La réalisation des toits-terrasses est autorisée et peuvent être végétalisées,
- Le Coefficient de Biotope par Surface doit être égal à 0.3 minimum en zone UA et 0.6 minimum en zone UB.

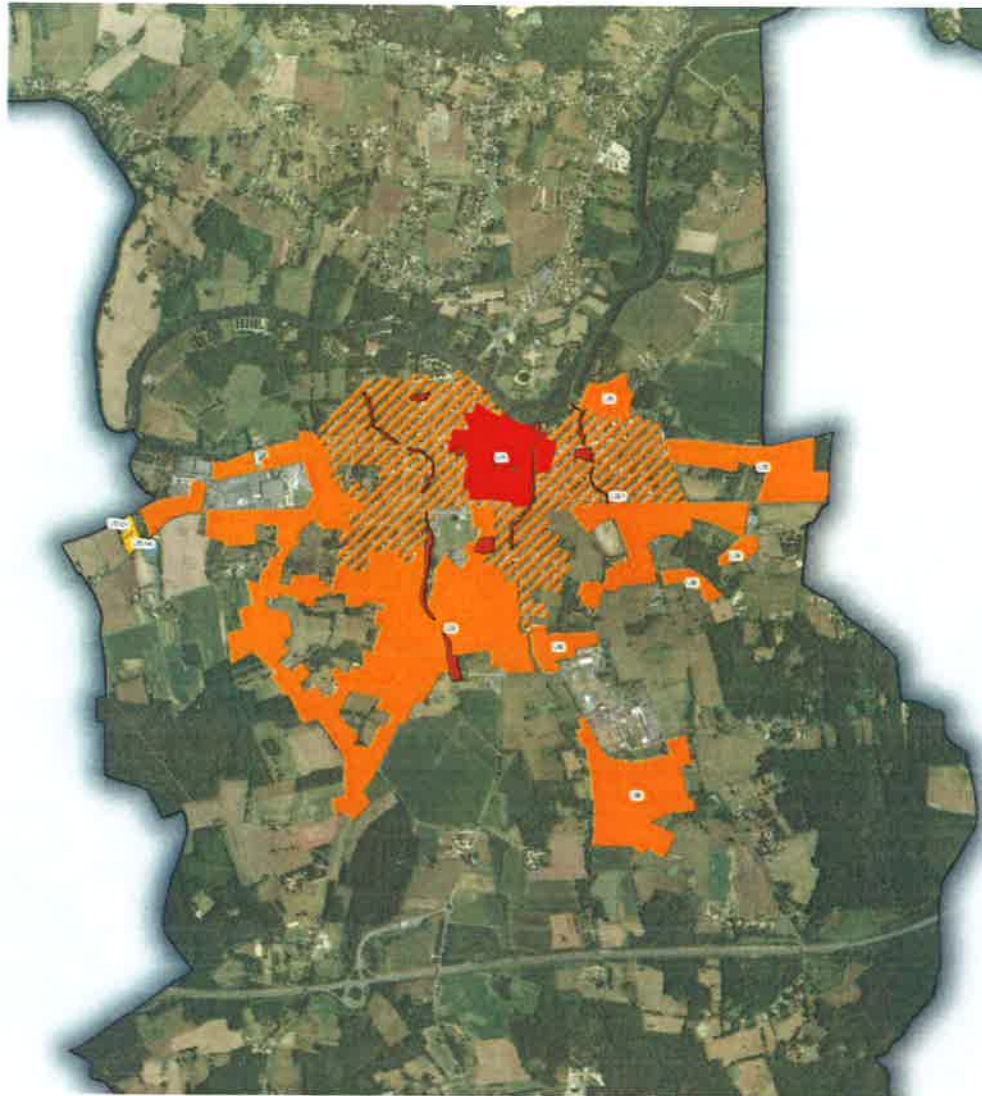
La modification de certains éléments du règlement écrit des zones UA et UB dans un objectif de préserver l'identité de la commune, mais aussi le caractère paysager de son environnement tout en permettant une certaine densification de ces quartiers centraux et ceux aux portes de la ville, est en accord avec certaines orientations du PADD. L'ajout d'une emprise maximale encourage notamment une densification verticale moins consommatrice d'espaces. En effet, il est y fait mention de conforter les secteurs bâtis existants en prenant compte des caractéristiques et contraintes de ces secteurs, mais aussi de favoriser des formes urbaines plus économes d'espaces.

- Différentes zones où sont localisées de nouveaux EBC.

Dans sa volonté de faire de Montpon « un parc habité », la commune aspire à accroître la proportion de zones boisées protégées sur son territoire. À ce jour, excepté les berges de l'Isle, aucun EBC n'est répertorié sur le centre-ville. Dans un objectif de valoriser ses espaces naturels et paysagers, la municipalité souhaite faire évoluer le règlement graphique du PLU afin d'ajouter de nouveaux EBC.

AR Prefecture

024-200060697-20240912-2024_09_BU_01-DE
Reçu le 30/09/2024



□ Limites communales

Zones concernées

- UA
- UE
- ▨ UEB
- ▨ UEBnc
- Nouveaux EBC

0 1 2 km

Auteur : Verdi
 Source : BDTOPO
 Fond : Google
 Satellite

VERDI

ANALYSE DES INCIDENCES

- Les zones vouées à évoluer sont concernées par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau, restant à la marge (risque de remontée des nappes phréatiques et inondation de caves),
- La commune est concernée par de risque d'aléa retrait-gonflement des argiles (moyen et fort),
- Une grande majorité de la commune renferme potentiellement des zones humides,
- Les zones qui font l'objet d'une modification sont à proximité de deux sites NATURA 2000, trois ZNIEFF de type II et une Réserve de biosphère

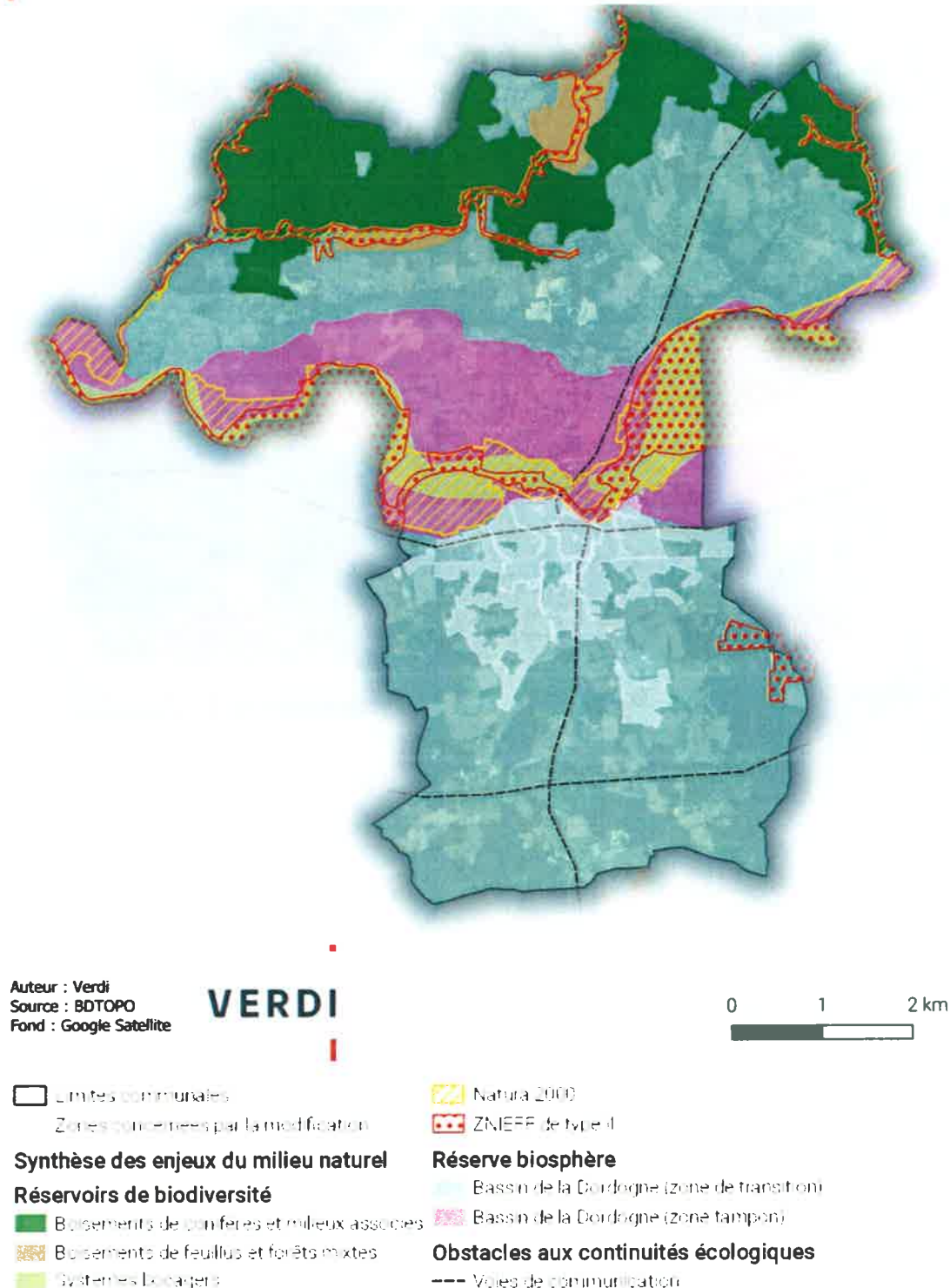
AR Prefecture

024-200060697-20240912-2024_09_BU_01-DE
 Reçu le 30/09/2024

OBSERVATIONS

A travers la modification de droit commun, la commune souhaite remettre la nature au cœur de la ville. Elle a notamment débuté la mise en œuvre du projet urbain « Montpon-Ménéstérol, un parc habité » et souhaite voir évoluer le PLU en lien avec cette vision.

Figure 14 : Carte de synthèse des milieux naturels sur la commune de Montpon-Ménéstérol



AR Prefecture

024-200060697-20240912-2024_09_BU_01-DE
Reçu le 30/09/2024

Cette étude a débouché sur un projet urbain ambitieux qui a débuté par la restauration des berges de l'Isle et la création d'une large zone de transition entre la rivière et la prairie végétalisée.

Le SCoT s'attache à défendre et soutenir l'armature de la vallée, en prenant compte les fonctionnements différenciés et les nuances de bassin de vie. Au regard de la commune de Montpon-Ménéstérol, celle-ci a vocation à s'affirmer comme un moteur du développement valléen, en valorisant ses atouts : tissu économique composé d'activité de référence, gare, foncier économique, offre de services et d'équipements, position en tête de pont au contact de la Gironde. Le centre connaît une crise d'attractivité et est à revitaliser.

Dans une logique de renforcement des services et commerces de proximité, d'une vie sociale revivifiée à partir des centralités, et plus largement d'un renforcement de l'attractivité des pôles urbains, ces espaces sont un enjeu pour l'avenir résidentiel du territoire. Ils pourraient parfois être densifiés, renouvelés, parfois embellis et revalorisés, et dans tous les cas, être contributeurs d'une consommation foncière réduite tout en satisfaisant aux critères d'attente résidentielle.

Le SCoT entend renforcer l'organisation urbaine autour des pôles urbains, lieux de renouvellement urbain, paysager, architectural et social à haut potentiel. Dans cette perspective, le SCoT énonce des objectifs à mettre en œuvre :

- Gérer l'existant, par la définition d'enveloppes urbaines contributrices d'économie foncière et en prêtant attention à leur intégration dans la trame paysagère, notamment depuis les grands axes de communication. Il s'agit également de préserver de réelles capacités d'accueil,
- Préserver une valeur patrimoniale péri-urbaine, en investissant sur des « communs » tels que placettes, jardins, liaisons douces, espace de nature, équipements locaux et en facilitant l'adaptation du bâti existant et son interprétation architecturale. La densification est à ajuster pour prendre compte de la volonté de préservation d'espaces de nature en « ville » et de maintien, participation ou création d'espace de biodiversité,
- Garantir la qualité et l'organisation des seuils urbains aux portes des pôles, en traitant les entrées de villes et les lisières urbaines, et en facilitant l'orientation et les parcours vers l'offre de commerces et de services des centres-villes.

Par ailleurs, le Pays de l'Isle en Périgord est confronté au défi de l'adaptation pour pérenniser ses richesses, la qualité de son cadre de vie et ses complémentaires d'usages. La maximisation de la résilience du territoire doit à la fois porter sur son adaptation aux évolutions climatiques ainsi que sur sa capacité à anticiper et à atténuer les effets de ces changements. En ce sens, le SCoT poursuit l'objectif :

- De préserver les ressources naturelles et limiter l'artificialisation des sols,
- D'aménager de façon raisonnée en tenant compte des risques naturels et technologiques,
- De préserver et restaurer la trame verte et bleue ainsi que les milieux naturels et espèces patrimoniales,
- Encourager la gestion et l'entretien des berges des cours d'eau,
- Protéger strictement les zones humides, en tant que réservoirs de biodiversité et pour les services écosystémiques rendus,
- Respecter et préserver les protections réglementaires existantes, espaces inventoriés et les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques,
- Préserver le rôle écologique des espaces de nature en milieu urbain supports d'une biodiversité ordinaire ou pionnières.

AR Prefecture

024-200060697-20240912-2024_09_BU_01-DE
Reçu le 30/09/2024

Après examen du projet, les enjeux suivants au regard du SCoT ont été soulignés

- N'engendrent aucune modification du PADD du PLU,
- La clarification du règlement écrit du PLU n'est pas donc de nature à impacter davantage l'environnement,
- Concernent des zones déjà repérées comme urbanisées, aucune incidence sur la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers,
- Apportent des dispositions plus précises et plus exigeantes en matière de paysage et de qualité environnementale pour les nouvelles constructions et préservent aussi le paysage existant par l'intermédiaire de nouveaux EBC,
- Concernent des zones urbanisées traversées par des ensembles paysagers qui seront mis en valeur et proposent une meilleure maîtrise de la consommation de l'espace, tout en renforçant la strate végétale de l'espace urbain.

Il est proposé aux membres du Bureau :

- De considérer que les modifications d'encadrer l'urbanisation et de renforcer la strate paysagère et végétale ne sont pas de nature à changer de manière sensibles les grands équilibres réglementaires établis dans le cadre de cette modification du PLU de Montpon-Ménestérol,
- D'approuver les modifications du règlement écrit en plusieurs endroits et pour le motif exprimé ci-dessus,
- D'approuver la procédure de modification engagée pour apporter des ajustements rédactionnels ou réglementaires du document d'urbanisme,
- **D'exprimer un avis favorable à propos de la modification de droit commun n°7 du PLU de Montpon-Ménestérol.**

Voix pour : 12

Voix contre : 0

Abstentions : 0

Fait à Périgueux,
Le 27 septembre 2024

Pour extrait certifié conforme,

Le Président du Syndicat Mixte
Emmanuel LEGAY



AR Prefecture

024-200060697-20240912-2024_09_BU_01-DE
Reçu le 30/09/2024