



NOTE TECHNIQUE
sur le projet arrêté de plan local d'urbanisme de la commune de Montignac-Toupinerie

Les changements de destination doivent faire l'objet d'une analyse globale qui pourra utilement être présentée sous la forme d'une fiche par bâtiment comprenant les éléments suivants :

- Plan de situation dans la commune
- Photographies des 4 façades
- Description du bâti
- Analyse de l'environnement afin d'écarter tout risque de nuisances pour les habitants présents ou futurs
- Analyse de la capacité de raccordement aux différents réseaux
- Analyse de l'opportunité du projet au regard du PADD, de l'objectif de réduction de la consommation d'ENAF, de la mise en valeur du petit patrimoine et la protection des espaces naturels et agricoles.

Pour chaque changement de destination, les destinations, initiale et projetée, doivent être mentionnées. Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination doivent répondre aux critères définissant la notion même de « bâtiment ». Un bâtiment doit être nécessairement clos et couvert. C'est ce qui ressort d'un arrêt du conseil d'État (CE n°350209 – 20 mars 2013). En conséquence, seront exclus du champ d'application de l'article L.151-11, les ruines, mais aussi les hangars, agricoles ou non, constitués d'une couverture et d'une charpente reposant sur des poteaux, mais non clos.

Logements

Par ailleurs, dans le rapport de présentation, le projet prévoit 9 à 11 nouveaux logements pour 17 à 21 habitants supplémentaires. Dans le PADD, il est prévu 12 logements supplémentaires en tenant compte du desserrement des ménages et de l'accueil de population nouvelle.

Il conviendrait d'harmoniser le chiffre du nombre d'habitants prévu dans le rapport de présentation en corrélation avec celui du nombre de logements.

La définition des enveloppes urbaines :

La loi Climat et résilience dispose que l'ouverture à l'urbanisation doit être justifiée par une étude de densification réalisée sur le territoire. Elle constitue un appui indispensable à la définition du zonage.

L'étude de densification devrait être reportée dans le règlement graphique telle qu'elle est représentée dans le rapport de présentation. Les parcelles situées en dehors des enveloppes ainsi définies doivent impérativement être classées en zone A, N ou AU. En effet, elles ne peuvent être classées en zones urbaines, car l'étude de densification et la définition des enveloppes urbaines les a considérées en dehors des enveloppes urbaines.

Cela entraîne ainsi l'intégration en zone U et donc la constructibilité de parcelles qui auraient dû être classées en zone A ou N ou bien en AU si les besoins le justifient.

Plusieurs points sont à corriger :

méthodologie préconisée par les services de l'État et validée par la jurisprudence¹, la zone doit être

¹ Cette méthode n'a pas retenu la définition de la consommation foncière préconisée par le ministère, et réaffirmée par un arrêt du Conseil d'État, en date du 24/07/2025 (commune de Cambrai) selon lequel, « Les espaces naturels, agricoles et fo-

classée en A.

Celle-ci ne correspond pas à la définition du fascicule 1 du guide ZAN, qui détermine qu'une dent creuse correspond : « au sein de l'enveloppe urbaine, [à] des espaces résiduels, de taille limitée, entre deux bâtis existants, [qui sont alors] qualifiés de « dents creuses » En revanche, un terrain à vocation agricole, naturelle ou forestière [...], entouré d'espaces urbanisés, sera bien qualifié comme « NAF »².

Aussi, les parties de parcelles OF81 et 407 ont été englobées dans la zone Ue alors qu'elles devraient être en zone A ou Aue. Il en va de même pour les parcelles OA578 et 270, ainsi que la partie de la parcelle OD215 qui n'est pas urbanisée aujourd'hui.

Les parcelles OD464 et 471 ne devraient pas être dans l'enveloppe urbaine du bourg, celles-ci devraient être en zone A, car il y a aujourd'hui une rupture d'urbanisation entre ces parcelles et le bourg.

Il convient de remettre en cohérence les différentes pièces du PLU. Ces incohérences entraînent une sous-estimation des zones d'ENAF que le document rend constructibles. Il convient ainsi de revoir le zonage des parcelles indiquées ci-dessus et de revoir les chiffres de la consommation d'ENAF, et d'ajuster le projet au regard des objectifs de réduction de consommation fixés par le SRADDET.

- **Densité des logements :**

Votre projet de PLU se base sur le SCoT de V3G en cours d'élaboration, qui confie à la commune de Montignac-de-Lauzun, en tant que commune dotée de service selon l'armature urbaine, une production de logements estimative de 2 à 5 logements par an. Dans votre PLU, vous estimez à horizon 2035 accueillir 19 nouveaux habitants au regard du taux d'évolution démographique de +0,5 %/an. Vous comptez 12 logements pour le desserrement des ménages, 9 logements pour les nouveaux arrivants, soit un total de 21 logements à horizon 2035, c'est-à-dire environ 2,1 logements par an en moyenne.

Le PADD indique vouloir appliquer les densités prévues par le SCoT V3G en projet, c'est-à-dire 20 à 30 logements/ha en centre-ville et 8 à 12 logements/ha hors centre. Les densités indiquées dans les OAP sectorielles de votre document sont différentes, y compris dans le dossier de demande de demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée (DUL). Pour l'urbanisation à l'ouest du bourg, concernant les parcelles AU D463 et 462, la densité moyenne choisie est de 10 logements à l'hectare (6 logements prévus), tandis qu'il est indiqué dans la légende de l'illustration 2 (page 5 de la demande de DUL) une densité moyenne de 10 à 15 logements/ha pour cette zone. Il conviendrait de corriger ce point.

- **Consommation foncière :**

Les besoins en foncier pour de l'extension urbaine sont estimés entre 1,5 et 2 hectares à l'horizon 2035, sans que soient donnés de détails ni de justifications adaptées. Le SCoT de V3G n'étant pas encore applicable, le PLU doit être compatible avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine.

Les données recueillies sur le portail de l'artificialisation nous indiquent une consommation de 2,6 hectares sur la période de 2011-2020 tandis que votre commune a consommé 0,8 ha de 2021 à 2024. La réduction de 51 % de la consommation d'ENAF sur la période 2021-2030 s'applique, ce qui correspond ainsi à une enveloppe foncière résiduelle maximum de 0,47 hectares, là où le projet de PLU en prévoit 1,64 ha.

Ainsi à la page 222 du rapport de présentation il est indiqué un potentiel d'urbanisation sur des ENAF à hauteur de 8 115 m² (zones Ua et Ub). A cela s'ajoutent les potentiels classés en zone AU, à hauteur de

restiers ne doivent être regardés comme consommés, que lorsqu'ils perdent dans les faits leur usage naturel, agricole ou forestier au profit d'un usage urbain et sont, dès lors, effectivement transformés en espaces urbanisés ».

2 Conseil d'État, arrêt du 24 juillet 2025, n° 492005 : le Conseil d'État rappelle que le guide ZAN « ne se limite pas à un rappel indicatif ou à une présentation pédagogique des dispositions législatives définissant la consommation d'ENAF, mais expose de manière impérative l'interprétation de celles-ci retenue par l'administration

6 080 m², et en zone Ue en extension³ à hauteur de 2 249 m², soit un total de 16 444 m² de consommation d'ENAF planifiée au lieu des 4 700 m² possibles par application des objectifs de réduction du SRADDET. Le PLU doit prendre en compte les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF.

Dans votre PLU, le bilan de la consommation passée d'ENAF sur la période de référence n'a pas été intégré, ni même sur la période de 10 ans précédant l'arrêt, ce qui ne permet pas d'apprécier la cohérence du projet avec les objectifs de sobriété foncière fixés par la loi et déclinés par le SRADDET. Il est donc nécessaire qu'apparaissent dans votre document les données officielles de consommation foncière sur la période de référence. Si un écart significatif entre vos données et celles du portail est constaté, celui-ci doit être justifié de manière explicite.

- **Perspective démographique :**

Le scénario démographique retenu est de +0,5 % d'habitants par an à l'instar du SCoT de V3G en cours d'élaboration. Seulement des tableaux avec les objectifs chiffrés apparaissent. Dans le rapport de présentation (page 29-30), l'historique de l'évolution démographique de la population et la légère reprise démographique de ces dernières années est effectivement mentionnée, mais les moyens par lesquels la commune envisage d'augmenter sa population de manière durable n'ont pas été précisés. L'analyse qui sous-tend l'hypothèse de croissance démographique retenue nécessite d'être mieux explicitée, car elle détermine le calcul des besoins en logements et impacte donc les objectifs de réduction de la consommation foncière. Il conviendrait aussi d'harmoniser le chiffre du nombre d'habitants prévu dans le rapport de présentation en corrélation avec celui du nombre de logements.

- **Logements vacants :**

Le taux de logements vacants n'est pas partout le même dans les différentes pièces du PLU. Est mentionné un taux de 13,1 % (p.37) puis 14,3 % en 2022, puis à 5 % dans le rapport de présentation et dans l'OAP. Il conviendrait de retenir les dernières données officielles et de convenir de mesures concrètes pour la remise sur le marché de logements vacants. En effet, dans le PADD (page 12), 0 remise sur le marché des logements vacants n'est prévue : « la commune enregistre un taux de logements vacants inférieur à 5 %. Il n'est donc pas nécessaire d'appliquer l'objectif de réhabilitation de 30 % si la commune est comprise dans le périmètre de l'ORT ». Le rapport de présentation (page 224) évoque « la réhabilitation de quelques logements vacants ».

Il convient de corriger et de justifier ce point, notamment au regard de l'enjeu de gestion économe de l'espace, comme rappelé dans le rapport de présentation et au regard des chiffres du parc de logements en augmentation constante sur la commune depuis 1968 (graphique p.35 du rapport de présentation).

- **Cartographie :**

Pour mémoire les plans d'eau doivent figurer sur le règlement graphique de manière lisible, de même que l'ensemble des linéaires de cours d'eau.

Les ronds jaunes utilisés sur la cartographie pour identifier les éléments de paysage et de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme prêtent à confusion. Ce mode de représentation n'est pas adapté à ce type de protection, les éléments de paysage étant généralement figurés par des symboles linéaires (haies, ripisylves) ou ponctuels précis (arbres remarquables, bâtiments patrimoniaux). Il conviendrait d'améliorer ce point.

3 Chiffre absent du PLU mais présenté dans la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT applicable.

De la même manière, ne sont pas assez visibles sur la carte les arbres remarquables, les éléments du patrimoine, ainsi que les carrés noirs faisant référence à la mise à jour du bâti non cadastré, qu'on distingue difficilement des éléments bâtis de toute nature.

La trame noire, mentionnée dans l'OAP, n'apparaît pas dans le règlement graphique.

- **Assainissement :**

La commune a une STEU d'une capacité nominale de 120 EH, celle-ci est régulièrement déclarée non conforme.

Un plan du réseau d'assainissement collectif est annexé au PLU pour le bourg de Montignac-de-Lauzun. Le reste de la commune est en assainissement autonome. Une incohérence est présente (p.235) dans le rapport de présentation : dans le tableau 23, il est mentionné qu'aucune STEU n'est en activité sur la commune.

Le zonage d'Assainissement non collectif n'est pas annexé au PLU. La carte d'aptitude des sols du Schéma Directeur d'aptitude à l'assainissement non collectif n'apparaît pas alors que la zone est majoritairement argileuse, et que le rejet au fossé doit être renvoyé vers un milieu hydraulique superficiel après accord du propriétaire recevant le rejet.