

## UNE RÉUNION PUBLIQUE POUR PARTAGER LE DIAGNOSTIC

Pour venir échanger sur les grandes thématiques qui concernent le territoire de l'Isle Double Landais et partager les caractéristiques qui le composent, la communauté de communes organise une réunion publique.

**JEUDI 25 AVRIL 2019 à 18H30**

**FOYER MUNICIPAL - Rue Henri Laborde  
MONTPON-MÉNESTÉROL**

## LES ÉTAPES DU PLUI

**ÉTAPE 1** 2018  
État des lieux  
du territoire :  
état initial de l'environ-  
nement, diagnostic et  
enjeux du territoire

**ÉTAPE 2** 2019  
Projet de territoire :  
élaboration du Projet  
d'Aménagement et  
de Développement  
Durables (PADD)

**ÉTAPE 3** 2020/2021  
Traduction  
réglementaire :  
règlement (écrit et  
graphique), orientations  
d'aménagement et de  
programmation (OAP)  
et pièces annexes.



## CONTACT

**Communauté de communes  
Isle Double Landais**  
4 bis rue du Marechal Joffre  
24700 Montpon-Ménestérol  
Tél : 05.53.82.58.25

## POUR S'EXPRIMER

- des registres de concertation sont à disposition du public au siège de la CCIDL, ainsi que dans chacune des 9 mairies du territoire, aux heures d'ouverture au public
- des réunions publiques se tiendront aux principales étapes d'élaboration

## POUR S'INFORMER

- des lettres d'information seront à votre disposition aux principales étapes d'élaboration
- une rubrique d'information sur le site de la CCIDL : [www.ccidl.fr](http://www.ccidl.fr), rubrique *Vivre en Isle Double Landais / Urbanisme*



## EDITO

Chers habitants,

Engagée maintenant depuis plus d'une année dans l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, la Communauté de communes Isle Double Landais a mené un diagnostic d'envergure pour mesurer les forces et les faiblesses de notre territoire mais aussi identifier les atouts et contraintes qui nous permettront de définir ensuite les grandes orientations d'aménagement pour les 10 ans à venir.

Nous devons donc, à travers un PLUI construit avec vous tous, relever les défis de demain et façonner un projet de territoire qui propose un équilibre entre le développement économique, la préservation de l'environnement et le cadre de vie de chacun, tout en assurant un développement équilibré de nos communes.

Je vous propose de venir partager ces constats et grands défis à l'occasion d'une réunion publique organisée à cet effet, jeudi 25 avril prochain.

Jean -Paul LOTTERIE  
Président de la CCIDL.

AVRIL 2019

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - LETTRE INFO N° 2

## LE DIAGNOSTIC : QUELS ENJEUX POUR NOTRE TERRITOIRE ?

Le diagnostic réalisé sur le territoire marque la première étape du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI). Réalisé à partir d'études statistiques, d'analyses de terrain et d'entretiens avec les acteurs du territoire, les thématiques telles que l'évolution de la démographie, l'habitat et les besoins en logement, l'activité économique et l'emploi, l'activité agricole, l'environnement et les paysages, l'aménagement de l'espace et les déplacements ont été étudiées afin de définir les atouts et faiblesses du territoire intercommunal.

## LE DIAGNOSTIC : L'ÉTAT DES LIEUX DE NOTRE TERRITOIRE

Le diagnostic réalisé sur le territoire marque la première étape du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI). L'analyse de toutes les composantes du territoire permet d'anticiper et d'accompagner le développement futur en cohérence avec les espaces environnants, agricoles, naturels et urbanisés, qu'ils soient résidentiels ou réservés aux activités économiques.



## L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET L'HABITAT

Fort d'une évolution de + 15% depuis une quinzaine d'années, le territoire de l'Isle Double Landais offre une bonne attractivité résidentielle. La situation frontalière à la Gironde, ainsi que les axes de communication (A89, RD 6089, voie ferrée, ...) jouent un rôle dans cette attractivité. Cela influence la répartition de la population sur le territoire.

Mais le vieillissement de la population et le desserrement des ménages rendent nécessaire l'évolution du type d'habitat à proposer. La production de logements en hausse constante est compatible à l'évolution du nombre d'habitants. Les objectifs de construction doivent être compatibles avec le SCOT du Pays de l'Isle en Périgord. Le parc de logements

vacants doit être réinterrogé et réapproprié. Le logement social est limité aux communes de Montpon-Ménéstérol, Ménéplet, Le Pizou et Moulin-Neuf.

Composés essentiellement de maisons individuelles, les logements sont pour un tiers relativement anciens. Ils sont aussi peu adaptés aux familles actuelles. Un des enjeux consiste à rénover ces logements potentiellement soumis à la précarité énergétique.

## LE CADRE DE VIE ET LE PAYSAGE

Le paysage du territoire est composé de 3 espaces : la Double, territoire composé de grands massifs forestiers et d'étangs, les clairières du Landais plus propices à l'agriculture et la vallée de l'Isle, composée de grandes exploitations céréalières et de plantations de peupliers en bordure de celle-ci.

Les villages sont organisés en forme d'étoile le long des voies de circulation, ou village rue avec une implantation le long de la voie principale ou en forme concentrée. La vallée de l'Isle est la plus urbanisée. Les communes de Montpon-Ménéstérol et Le Pizou sont de forme mixte.

Montpon-Ménéstérol est le pôle structurant du bassin de vie. Le Pizou est un bourg pivot aux fonctions multiples et élargies. Les villages comme Ménéplet, Saint-Martial d'Artensac, Saint-Barthélémy-de-Bellegerde et Moulin-Neuf assurent plusieurs fonctions de proximité. Les autres villages, Echourgnac, Eygurande-et-Cardedeuilh et Saint-

Sauveur-Lalande assurent une fonction de proximité ponctuelle.

Le territoire est peu dense (51 habitants / km<sup>2</sup>):

(principalement de forêts) :

4% des espaces sont artificialisés : c'est la caractéristique rurale du territoire avec une dominante péri-urbaine pour les espaces d'habitat (tissu pavillonnaire lâché) et d'activités ;

46% des espaces sont agricoles dont 60% réservés à la culture, 20% à la prairie et 14% correspondant aux grandes parcelles dédiées à la monoculture (maïs).

Par ailleurs, le territoire est soumis à de nombreux risques (feu, inondations, cavités, argile...) à prendre en compte dans l'aménagement.

## LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Il y a environ 3500 emplois sur le territoire de l'Isle Double Landais et la population active est en légère augmentation. La quasi-totalité des zones d'activités économiques est associée à la présence structurante de l'échangeur de Montpon-Ménéstérol sur l'A89. La grande majorité des emplois se concentre sur Montpon-Ménéstérol, Le Pizou et Moulin-Neuf.

Les emplois sont répartis comme suit :

Plus de la moitié des emplois se trouve dans les secteurs du commerce et des services ;

13% concernent l'administration ;

13% la construction ;

Moins de 10% des emplois sont dans l'agriculture ;  
La part des emplois industriels reste faible (7%).

L'essentiel de l'emploi reste artisanal ou mono-entrepreneurial. Peu de PME sont présentes. L'économie résidentielle concerne quasiment les 2/3 des activités. Elle permet de maintenir un espace rural dynamique et de générer de l'emploi.



## L'AGRICULTURE

L'agriculture, souvent en forte déprise, voit progresser de nouveaux modèles orientés vers une consommation de proximité. Le territoire promeut depuis toujours une diversité de produits dont la qualité est remarquable. L'amplification des débouchés sur le territoire (les circuits courts) est un enjeu économique. C'est une orientation qui répond aux attentes sociétales (qualité et souveraineté alimentaire) et permet de forger des liens entre le territoire et ses habitants. La forêt est présente dans La Double et Le Landais sous forme de grands massifs forestiers. Elle tend à gagner

là où l'agriculture est en déprise. L'orientation vers les plantations de conifères tend à devenir un des seuls modes de revalorisation de la filière bois.