Montaigne Montravel et Gurson
Communauté de Communes

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
portant les effets d'un Schéma de COhérence Territorial

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION (2e partie)
Projet de PLUi

PLU**i** arrêté par délibération du conseil communautaire du 29 mai 2017

PLU**i** approuvé par délibération du conseil communautaire du 27 septembre 2018

Septembre 2018

Cabinet NOËL
Urbanistes conseil

PratiCité
Les praticiens du territoire

GÉRÉA
ingénieurs écologues

HARISTOY
LANDSCAPE AGENCY

20 PLACE PEY BERLAND - 33000 BORDEAUX FRANCE
TEL : +33(0) 5 56 52 24 51 - HARISTOY@SABINEHARISTOY.COM / WWW.SABINEHARISTOY.COM
SIRET : 399 175 231 000 48 / APE : 7111 Z

SOMMAIRE

PARTIE I. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD – EXPOSE DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES ET DES OAP 5

I.1 - L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD 6

I.1.1. PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS / MISE EN VALEUR DES RESSOURCES / PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES 6
I.1.1.1. Rappel des principaux constats / enjeux et besoins 6
I.1.1.2. Les choix établis dans le cadre du PADD 7
I.1.2. PROTECTION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE BATI 12
I.1.2.1. Rappel des principaux constats / enjeux et besoins 12
I.1.2.2. les choix établis dans le cadre du PADD 12
I.1.3. LES DYNAMIQUES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUES RETENUES 13
I.1.3.1. Evolution démographique : rappel des principaux constats 13
I.1.3.2. Au regard des évolutions passées, Les scénarios de développement démographiques mis à l'étude 14
I.1.3.3. Le scénario retenu 16
I.1.4. LES BESOINS DU TERRITOIRE POUR L'HABITAT 18
I.1.4.1. Rappel des principaux constats et enjeux 18
I.1.4.2. Les besoins en logements retenus au PADD 19
I.1.4.3. Diversifier l'offre en logements 22
I.1.5. REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE 23
I.1.6. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN 24
I.1.6.1. Renforcer la centralité des bourgs 24
I.1.6.2. Conforter quelques quartiers ou hameaux dans le respect de leur identité 28
I.1.6.3. Contenir les développements bâtis linéaires ou diffus dans leur enveloppe actuelle 28
I.1.7. LES ORIENTATIONS DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE 29
I.1.7.1. Conforter le potentiel économique porté par les communes de l'axe de la vallée 29
I.1.7.2. Répondre aux besoins économiques complémentaires du territoire 31
I.1.7.3. Valoriser les atouts touristiques du territoire 32
I.1.8. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEPLACEMENTS 34
I.1.8.1. Un rééquilibrage en faveur des modes alternatifs à la voiture 34
I.1.8.1. La sécurité des axes de déplacements structurants 35

I.2 - LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 37

I.2.1. METHODOLOGIE DE L'ELABORATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT 37
I.2.2. MOTIF DE LA DELIMITATION DES ZONES URBAINES ET A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT 40
I.2.2.1. Conforter les centres-bourg et les hameaux anciens denses : la zone UA 42
I.2.2.2. Densifier les bourgs et les hameaux équipés : La zone UB 44
I.2.2.3. Développer les petits bourgs et contenir les quartiers d'habitat récents : la zone UC 48
I.2.2.4. Aménager de nouveaux quartiers en lien avec le tissu existant : la zone 1AU 52
I.2.2.5. Anticiper le développement urbain à moyen terme : les zones 2AU 55
I.2.3. MOTIF DE LA DELIMITATION DES ZONES URBAINES ET A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES, DE TOURISME OU D'EQUIPEMENT 55
I.2.3.1. Conforter les zones d'activités existantes : la zone UY 57
I.2.3.2. Permettre l'implantation de nouvelles entreprises : les zones 1AUy et 2AUy 60
I.2.3.3. Répondre aux besoins en équipements collectifs : la zone UE 62
I.2.3.4. Délimiter des zones d'équipements touristiques : zones UT et 2AUt 63
I.2.4. MOTIF DE LA DELIMITATION DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES 65
I.2.4.1. Préserver le potentiel agricole : zone A 65
I.2.4.2. Protéger les espaces naturels sensibles : zone NP 69
I.2.4.3. Préserver les espaces naturels : zones N 70
I.2.4.4. Répondre aux besoins d'accueil touristiques et de loisirs du territoire : Les zones Nt et secteurs de zone Nt 77
I.2.5. MOTIF DE LA DELIMITATION DES EMPLACEMENTS RESERVES 85
I.2.6. MOTIF DE LA DELIMITATION DES ESPACES BOISES CLASSES (EBC) 86
I.2.7. LE BÂTI POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION 87
I.2.8. LE PATRIMOINE A METTRE EN VALEUR OU REQUALIFIER 87

I.3 - BILAN DE LA DELIMITATION DES ZONES DU PLUi 89

I.3.1. EVOLUTION GLOBALE DES SUPERFICIES DES ZONES DES DOCUMENTS D'URBANISME 89
I.3.1.1. Bilan général des zones – AppRoche des évolutions 89
I.3.1.2. Justification de la consommation d'espaces des zones du PLUi à vocation d'habitat, économique et touristique / Bilan de l'évolution des zones 91
I.3.1.1. Bilan de l'évolution des zones agricoles et naturelles 92
I.3.2. ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES ET CAPACITES DE DENSIFICATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES 94
I.3.2.1. L'examen des disponibilités foncières 94
I.3.2.2. Bilan des disponibilités foncières 96
I.3.3. LES CAPACITES DES ZONES OUVERTES a L'UrBANISATION DANS LE CADRE DU PROJET DE plUI 96
I.3.3.1. Les capacités des zones à vocation d'habitat 96
I.3.3.2. Les capacites des zones a vocation économique 99

I.4 - DISPOSITIONS DEFINIES AU TITRE DU PLUI AYANT LES EFFETS D'UN SCOT 101

I.4.1. EN MATIERE DE DEPLACEMENTS 101
I.4.2. EN MATIERE DE COMMERCES 102
I.4.3. EN MATIERE D'HABITAT 104

PARTIE II. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR 107

II.1 - LA COMPATIBILITE DU PLUI VALANT SCOT AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR 108

II.1.1. LISTE DES DOCUMENTS TRAITES DANS CE CHAPITRE 108
II.1.2. LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE ADOUR-GARONNE 109
II.1.3. LA COMPATIBILITE AVEC LE SAGE DORDOGNE ATLANTIQUE 111
II.1.4. LA COMPATIBILITE AVEC LE PGRI 111
II.1.5. LA COMPATIBILITE AVEC LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE 114

II.2 - LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS CITES DANS LES ARTICLES L.131-2 ET L.131-5 115

II.2.1. LISTE DES DOCUMENTS TRAITES DANS CE CHAPITRE 115
II.2.2. LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DU SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES 115
II.2.3. LA PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE 115
II.2.4. LA PRISE EN COMPTE DES PROGRAMMES D'EQUIPEMENT DE L'ETAT, DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET DES ETABLISSEMENTS ET SERVICES PUBLICS 116
II.2.4.1. Le Plan Rail Aquitaine 116
II.2.4.2. Le Plan Départemental des Activités de Loisirs et de Randonnées Nautiques de la Dordogne 116
II.2.4.3. Le Plan Départemental de l'Habitat de la Dordogne 117
II.2.4.4. Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Dordogne 117
II.2.5. LA PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL DES CARRIERES 117
II.2.6. LA PRISE EN COMPTE DU SCHEMA CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL 118

PARTIE III. LES INCIDENCES DU PROJET 120

III.1 - SUR L'AIR ET LA CONSOMMATION D'ENERGIE 121
III.1.1. LES INCIDENCES DU PLUi 121
III.1.1.1. Le transport routier 121
III.1.1.2. La qualité des bâtiments 121
III.1.2. LES REPONSES DU PLUI 122
III.1.2.1. la promotion de modes de déplacement alternatifs aux déplacements automobiles 122
III.1.2.2. L'incitation à la rénovation urbaine et la construction de bâtiments économes en énergie 122

III.2 - SUR LES RESSOURCES DU SOUS-SOL 123
III.2.1. LES INCIDENCES DU PLUi 123
III.2.1.1. Les eaux souterraines 123
III.2.1.2. L'exploitation de matériaux 123
III.2.2. LES REPONSES DU PLUI 125

III.3 - SUR LA RESSOURCE EN EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES 126
III.3.1. LES INCIDENCES DU PLUi 126
III.3.1.1. Le recueil et le traitement des eaux usées domestiques 126
III.3.1.2. La gestion des eaux pluviales 128
III.3.2. LES REPONSES DU PLUI 129

III.4 - SUR LES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS 129
III.4.1. LES INCIDENCES DU PLUi 129
III.4.2. LES REPONSES DU PLUI 130

III.5 - SUR LES MILIEUX NATURELS D'INTERET PATRIMONIAL ET LA BIODIVERSITE 130
III.5.1. LES INCIDENCES DU PLUi 130
III.5.1.1. Sur LA ZSC FR7200660 « LA Dordogne » 130
III.5.1.2. Sur les especes d'INTérêt patrimonial 136
III.5.1.3. Sur la biodiversité ordinaire (réservoirs et corridors biologiques) 136
III.5.2. LES REPONSES DU PLUI 137

III.6 - SUR LE CADRE DE VIE ET L'EXPOSITION DES POPULATIONS AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 138
III.6.1. LE BRUIT 138
III.6.1.1. Les incidences du PLUi 138
III.6.1.2. Les réponses du PLUi 139
III.6.2. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 140
III.6.2.1. Les incidences du PLUi 140
III.6.2.2. Les réponses du PLUi 140

III.7 - SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE 141
III.7.1. LES INCIDENCES DU PLUI 141
III.7.2. LES REPONSES DU PLUI 141

PARTIE IV. INDICATEURS DE SUIVI ET RESUME NON TECHNIQUE 142

IV.1 - LES INDICATEURS DE SUIVI 143

IV.2 - METHODOLOGIE DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS L'ELABORATION DU PLUI 145

IV.3 - RESUME NON TECHNIQUE 146
IV.3.1. DIAGNOSTIC, ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PROJET 147
IV.3.1.1. Environnement / ressources / espaces agricoles, naturels et forestiers 147
IV.3.1.2. Paysages et patrimone bâti 150
IV.3.1.3. Développement démographique et de l'habitat 150
IV.3.1.4. Le développement urbain 152
IV.3.1.5. Economie et tourisme 153
IV.3.1.6. Déplacements 154
IV.3.2. LES DIFFERENTES ZONES DU PLUi 155
IV.3.2.1. Bilan général des zones 156
IV.3.2.2. Les capacités des zones ouvertes à l'urbanisation dans le care du projet de PLUi 158
IV.3.3. ARTICULATION DU PLU AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES 159
IV.3.4. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR LES REDUIRE ET SI POSSIBLE LES COMPENSER 159

PARTIE I.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD – EXPOSE DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES ET DES OAP

I.1 - L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD

Les choix retenus pour établir le P.A.D.D. ont été guidés par trois principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme (article L.121-1 du code de l'urbanisme) :

1) le principe d'équilibre : Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2) le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale : en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3) le principe de respect de l'environnement : La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

I.1.1. PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS / MISE EN VALEUR DES RESSOURCES / PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

I.1.1.1. RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS / ENJEUX ET BESOINS

I.1.1.1.1. Les principaux constats :

Au plan du cadre physique et des ressources naturelles, la communauté de communes présente les caractéristiques suivantes :

- Un relief diversifié, plaine et coteaux, qui génère, sur les coteaux, des vues ouvertes et points de vue.
- Des pentes appuyées, au niveau des coteaux abrupts du versant de la Dordogne, sensibles à l'érosion, dont le caractère boisé doit être maintenu.
- Des aquifères semi-profonds de qualité exploités pour l'industrie et pour l'alimentation en eau potable. Le territoire compte trois forages pour l'alimentation en eau potable (dotés de périmètres de protection) et plusieurs forages (à Saint-Martin-de-Gurson) exploités par la Compagnie Générale des Eaux de Source pour embouteiller et commercialiser l'eau.
- Le réseau hydrographique est marqué par la présence de la Dordogne, mais aussi un réseau secondaire, réseau de la Lidoire et de ses nombreux affluents, l'Estrop, Le Galant.
- L'état écologique du réseau secondaire des cours d'eau est globalement de qualité moyenne (en cause prélèvements pour l'irrigation, pollutions).
- Le réseau de ruisseaux dans la plaine alluviale joue un rôle essentiel d'exutoires pour les systèmes d'assainissement, pour les eaux pluviales et de ruissellements.
- Les cours d'eau sont peu altérés par les rejets domestiques ; le fonctionnement des stations d'épuration étant jugé satisfaisant.

Au plan du territoire et des milieux naturels :

- Le territoire présente des habitats naturels d'intérêt patrimonial (Dordogne intégrée au réseau Natura 2000, station botanique des Bonnins).
- Les zones humides jouent un rôle d'épandage des eaux et de régulation : vallée de la Dordogne (anciens chenaux), vallées des cours d'eau et de leurs affluents, prairies ou de boisements humides.
- Les cours d'eau constitués par la Lidoire, le Tord et l'Estrop, ainsi qu'au sud les coteaux qui bordent la plaine alluviale de la Dordogne, forment des corridors biologiques à l'échelle du territoire en relation avec les territoires environnants.
- Le territoire est diversifié et équilibré entre ensembles agricoles et espace forestier.
- Il présente un équilibre entre polyculture et polyélevage, viticulture, vergers et autres cultures permanentes, qui concourt au maintien d'un espace agricole vivace.
- L'espace agricole est néanmoins en régression (en particulier les prairies associées à l'élevage) et sa fragmentation constitue un point de fragilité.
- L'espace forestier est très présent en partie Nord (un tiers du territoire boisé), avec près de 700 hectares engagés dans une politique de gestion durable.

- Des facteurs limitent la production forestière : morcellement des propriétés, difficultés d'accès, boisement (parfois ancien et progressif) de terres agricoles, ajoutant à l'hétérogénéité des peuplements.

Au plan de la prévention des risques naturels et technologiques

- Le territoire de la Communauté est concerné par le risque inondation. La zone inondable présente globalement une superficie limitée à l'échelle du territoire de la communauté, mais contraint de manière importante la plaine alluviale de la Dordogne. Ainsi, l'entièreté du territoire de la commune de Saint-Seurin-de-Prats se trouve située en zone inondable. La Communauté dispose d'un plan de prévention, PPRi rivière Dordogne, approuvé par arrêté préfectoral en date du 15 avril 2011.
  Au regard d'un risque lié à des remontées de nappes, seuls quelques secteurs de plaine sont concernés.
- Le territoire, en particulier les communes forestières de la partie nord, est largement concerné par le risque feu de forêt, avec une zone sensible au risque qui représente plus de 18 000 ha (70% du territoire). Cependant l'aléa peut être minimisé par le respect des obligations de débroussaillement, un réseau de défense incendie efficace et un entretien des forêts constant.
- Au regard de la topographie du territoire, les talwegs et les lits des cours d'eau sont bien marqués, assurant leur rôle accumulateur des eaux pluviales, ce qui permet de réduire les risques de désordres dus au ruissellement. Ces derniers sont marginaux pour les communes du sud du territoire, les désordres possibles provenant plus d'un déficit d'assainissement de la plaine alluviale que d'apport brutal d'eau de pluie.
- Le phénomène retrait-gonflement des argiles est observé sur le territoire avec un niveau d'aléa qualifié de moyen (B2).
- A noter des mouvements de terrain et phénomènes souterrains mais uniquement de manière localisée.
- Concernant les risques technologiques et industriels, la communauté de communes est surtout concernée par le passage d'une canalisation de gaz naturel haute pression et par le risque transport de matières dangereuses sur l'A89.
- Diverses installations classées soumises au régime de l'autorisation sont implantées sur le territoire de la Communauté de communes. Aucune n'est cependant de type SEVESO.
- L'axe RD.936 est considéré comme axe bruyant et soumis à un isolement acoustique des bâtiments d'habitations.

I.1.1.1.2. Les enjeux identifiés

➢ Protéger les captages et les secteurs stratégiques pour la ressource en eau.
➢ Porter attention aux pressions d'origine agricole sur les aquifères profonds et ceux des terrasses alluviales.

➢ Préserver les abords des cours d'eau, leur ripisylve, ainsi que les prairies permanentes et milieux humides adjacents.
➢ Porter attention à la qualité et au bon état des affluents des principaux cours d'eau.

➢ Assurer la préservation du lit mineur et des berges de la Dordogne qui font l'objet d'un classement en site Natura 2000, ainsi que des ZNIEFF.
➢ Porter attention aux zones humides identifiées, qui doivent être exclues de toute destruction par terrassement, creusement ou remblaiement.
➢ Prendre en compte dans les orientations de développement urbain, les continuités écologiques, support d'une biodiversité remarquable ou ordinaire.

➢ Préserver les surfaces agricoles et les exploitations en activité.
➢ Poursuivre les efforts engagés dans la gestion durable du massif forestier.

➢ Proscrire la construction neuve en zone rouge estimée très exposée du PPRI.
➢ Eviter au regard du risque feu de forêt, une dispersion du bâti en zone forestière, de même qu'une urbanisation linéaire intercalée entre le réseau routier et la forêt.
➢ intégrer la sensibilité au risque naturel (tel que retrait-gonflement des argiles) ou technologique (canalisation de gaz, installations classées soumises à autorisation) pour les aménagements envisagés dans les zones concernées.
➢ Prendre en compte les nuisances de bruit liées à la RD.936.

I.1.1.2. LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

Les espaces naturels, agricoles et forestiers constituent une charpente structurante indispensable au développement du territoire. Ils assurent de multiples fonctions :
- une fonction environnementale en assurant l'alimentation en eau potable, en constituant un puits carbone et en participant ainsi à la lutte contre le réchauffement climatique, en limitant l'érosion des terres, en permettant l'expansion des crues,
- une fonction écologique en accueillant une faune et une flore riches et diversifiées,

- une fonction économique au travers des activités agricoles, sylvicoles et touristiques,
- et enfin une fonction sociale et paysagère, qui fait toute la qualité du cadre de vie du territoire.

Les élus de la communauté de communes dans le cadre du PADD souhaitent, en articulation avec des principes de développement et renouvellement urbain, mettre en exergue des principes de protection des espaces ruraux et forestiers, ainsi que des milieux et ressources les plus fragiles, afin de pérenniser ce qui fonde l'identité du territoire, et en assure sa durabilité.

I.1.1.2.1. Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau

Les aquifères très productifs présents sur le territoire communautaire constituent une ressource à ménager pour que le territoire puisse en bénéficier durablement.
Ces aquifères ont d'ailleurs été inscrits en « zones à protéger pour le futur » (secteurs stratégiques pour l'alimentation en eau potable des populations futures) dans le SDAGE 2010-1015. Cet enjeu est repris dans le projet de SDAGE 2016-2021 dans son orientation B23 : Préserver les ressources stratégiques pour le futur (ZPF) où il est indiqué que « *Les documents d'urbanisme prévoient des modes d'occupation des sols compatibles avec les enjeux de protection de ces zones* ».

La gestion optimale de la ressource en eau se traduit selon les deux axes suivants :

- **prendre en compte les périmètres de protection de captages et intégrer les protections définies dans les déclarations d'utilité publique,**
- **améliorer la performance des réseaux et minimiser leurs extensions pour éviter le gaspillage de l'eau potable.**

La gestion de la ressource en eau passe aussi par la maitrise du recueil et du traitement des effluents urbains. L'optimisation et la rationalisation des moyens dépend d'une réflexion globale à l'échelon de la communauté de communes sur les conditions d'assainissement du territoire (démarche effectuée pour chaque commune dans le cadre de schémas directeurs d'assainissements) et une expertise sur la capacité des sols à l'assainissement individuel sur l'ensemble des secteurs pouvant potentiellement être urbanisés.

Dans le cadre du PADD la communauté retient de s'appuyer sur les schémas directeurs d'assainissements et les travaux du SPANC sur la capacité des sols à l'assainissement individuel pour la définition des zones à privilégier au plan de la construction.

I.1.1.2.2. Préserver les conditions de maintien de la biodiversité

• Les habitats et espèces d'intérêt patrimonial

Le territoire de la communauté de communes est concerné par le site d'intérêt communautaire Natura 2000 de La Dordogne, dont l'intérêt réside dans la présence et la reproduction des grands migrateurs amphihalins, de la Loutre et de plusieurs insectes inféodés aux milieux humides.
Plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique sont également identifiées (frayères potentielles à esturgeon localisées dans le lit mineur de la Dordogne, « station botanique des Bonnins »).
La communauté retient dans le cadre du PADD que ces espaces d'intérêt communautaire soient protégés par un classement en zone naturelle de stricte protection.

• Les zones humides et le réseau hydrographique secondaire

Sur le territoire de la communauté les zones humides sont principalement localisées au niveau des cours d'eau et de leurs vallées.

La communauté fixe dans le cadre du PADD de préserver le réseau hydrographique, ainsi que les prairies humides et vallons boisés associés. Un classement en zone de protection stricte sera retenu.
Plus globalement, la délimitation des zones de développent urbain se fera dans le respect de l'évitement des zones humides.

Une attention particulière sera portée sur les conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales des zones urbaines existantes et d'urbanisation future.

• Les réservoirs et corridors biologiques

Le territoire accueille une composante essentielle du réseau écologique régional : un ensemble de boisements de feuillus et boisements mixtes localisés sur les versants de la vallée de La Lidoire.
Une **trame secondaire de boisements de feuillus** (futaies de feuillus, mélanges de futaie de feuillus et de taillis, et taillis) forme également des réservoirs biologiques.
Différents corridors biologiques se dégagent ainsi assurant une liaison entre les différents réservoirs formés par les boisements.

- Au Nord, corridor principal qui parcourt le territoire d'Est en Ouest et suit la Lidoire et le Tord, affluent de ce cours d'eau ;

- Au Sud corridor auquel l'Estrop peut être associé et linéaire boisé des coteaux ;
- Entre les deux, des corridors transversaux moins marqués de liaison entre les corridors Est-Ouest.

Le PADD fixe que les réservoirs et corridors biologiques soient protégés par un classement en zone naturelle de protection ou stricte protection, afin de les préserver à l'échelle du territoire mais aussi afin que soient préservées des continuités plus larges en lien avec les territoires voisins.

I.1.1.2.3. Valoriser les ressources agricoles et forestières

- **Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole**

Le territoire de la communauté présente 3 orientations technico-économiques prépondérantes : **viticulture, polyculture et polyélevage, vergers et autres cultures permanentes.**

Même si la surface agricole utilisée a diminué régulièrement sur l'ensemble des communes, quelle que soit l'activité, le territoire de la communauté se caractérise par une forte **permanence de l'activité agricole.** La SAU en 2010 a été évaluée à 9 500 ha sur le territoire soit presque 40 % de sa superficie.

L'ensemble des communes (hors Saint-Géraud-de-Corps) sont concernées par une **AOC viticole et la présence du vignoble**. La vigne présente une superficie d'environ 2100 ha en 2015 pour 186 exploitants. Le territoire bénéficie d'être situé dans plusieurs zones de Signes Officiels de Qualité et en particulier les AOC viticoles.

L'élevage reste encore bien implanté sur la communauté qui présente une soixantaine d'exploitations d'élevage.

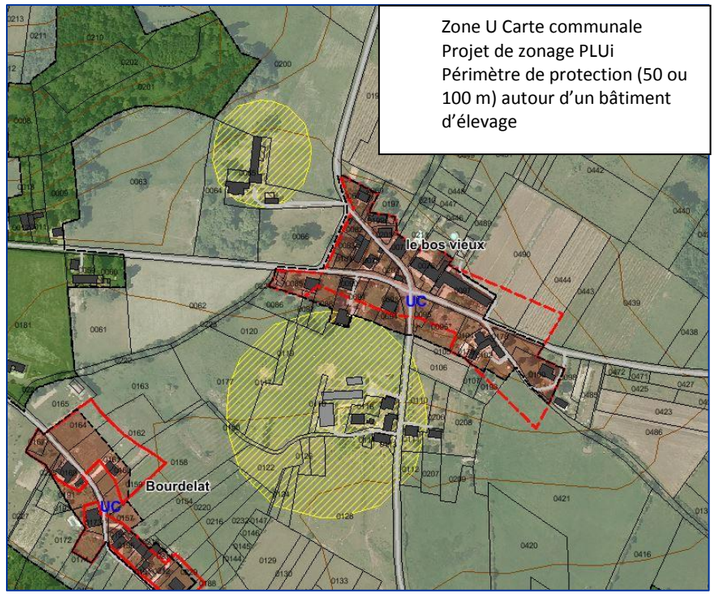
Enfin la **diversification des exploitations agricoles** participe de plus en plus au dynamisme économique des territoires ruraux et constitue un véritable complément de revenu.
- transformation et vente directe sur l'exploitation,
- accueil sur l'exploitation : fermes auberges, chambres d'hôtes, gites d'accueil, camping à la ferme.

La communauté retient dans le cadre du PADD d'assurer la protection des unités agricoles actives et des secteurs où un potentiel agricole reste important :

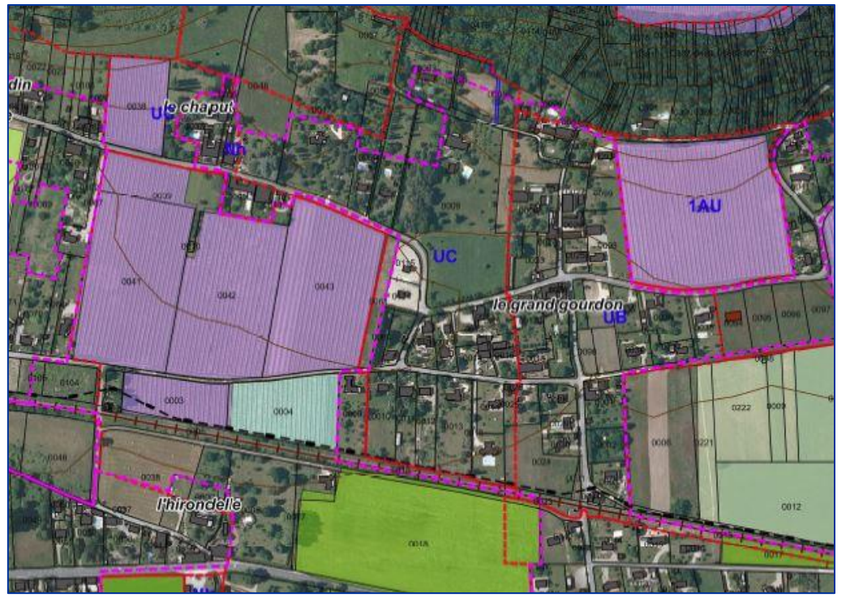
- préservation des ensembles cultivés dans la plaine alluviale de la Dordogne : terres labourables à forte valeur agronomique mais aussi vergers. Il s'agit d'une zone par ailleurs inondable.
- préservation du vignoble en AOC « Bergerac » et « Montravel ».
- maintien d'une activité de polyculture et de polyélevage sur la zone de collines du Landais avec :
  - la recherche de limitation de la consommation foncière et le choix des secteurs d'urbanisation dans une logique de moindre impact,
  - la préservation des grandes emprises fonctionnelles, en limitant le morcellement de l'espace dans le cadre des projets urbains,
- prise en compte des besoins de déplacements des engins notamment aux abords des principales départementales (RD 936 et RD 708).

Le territoire présente des bâtiments d'élevage, concernés par des périmètres d'éloignement «règlementaires».

Le PLUi s'attache à respecter le principe de réciprocité par rapport à ces périmètres et ne permet pas de développement urbain au sein des périmètres d'éloignement.



Ajustement des zones urbaines en fonction des bâtiments d'élevage et de l'occupation du sol (retrait des parcelles agricoles à l'Est)



Prise en compte du recensement de la PAC 2012 avec ajustement des secteurs : exemple à Montcaret avec suppression de la zone 1AU actuelle au profit de la vigne (à l'Est) et conservation d'une coupure d'urbanisation avec préservation de l'espace agricole en continu (à l'Ouest).

- **Préserver le potentiel sylvicole**

Le massif forestier sur la communauté est d'environ 9 200 ha soit plus du tiers de la superficie du territoire, situé principalement dans sa moitié nord.
La carte des peuplements forestiers met en évidence une certaine diversité, voire hétérogénéité des peuplements.

Une des caractéristiques de ce massif est son important morcellement, avec des espaces forestiers détenus par de très nombreux propriétaires privés (moins de 1 000 ha s'inscrivent dans des propriétés importantes de plus de 25 ha).
Néanmoins, consécutivement aux tempêtes, plus de 400 ha ont été nettoyés et replantés et des voies forestières ont été aménagées avec l'appui d'aides publiques.
Environ 700 hectares sont engagés dans une politique de gestion durable (Plan Simple de Gestion).

Comparativement aux données globales du département de la Dordogne, tous les indicateurs montrent que le massif forestier du Landais dans lequel s'inscrit la communauté de communes est un centre actif de production forestière.
La communauté de communes fixe comme objectif dans le cadre de son projet le maintien et l'amélioration de la forêt productive.
Cela passe par la **préservation de l'intégrité du massif situé au Nord du territoire pour y permettre son exploitation rationnelle**.

Pour ce faire, la communauté de communes vise dans le cadre du PADD à :
- éviter le fractionnement, le mitage et le « grignotage » du massif,
- prévenir les conflits d'usage en prévoyant dans toute démarche d'aménagement des solutions pour le maintien d'accès fonctionnels à la forêt et l'aménagement des interfaces forêt-bâti.

I.1.1.2.4. Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques

- **Le risque inondation**

La totalité du territoire compris dans l'enveloppe de la zone inondable, hors quelques micro-secteurs (dont en particulier des secteurs bâtis de Saint Seurin de Prats), est localisée en zone rouge du PPRI, estimée très exposée. La probabilité d'occurrence du risque et l'intensité du risque y sont fortes. Cette zone rouge du PPRI est inconstructible. Le PLUi respectera scrupuleusement le PPRI.

Certaines parties du territoire sont aussi concernées par le risque « inondation par remontée de nappe ». Dans ces secteurs particuliers, la constructibilité est encadrée, des dispositions constructives spécifiques pourront être imposées dans les règlements de zone.

- **Le risque feux de forêt**

Afin de répondre à l'enjeu du risque feu de forêt, le PLUi s'attache à respecter la charte de constructibilité sur les milieux agricoles et forestiers établie en 2013.
Le développement des hameaux situés dans l'espace forestier est strictement contrôlé **;** une dispersion du bâti en zone forestière doit être évitée, de même qu'une urbanisation linéaire intercalée entre le réseau routier et la forêt.

- **Le risque mouvements de terrain et phénomènes souterrains**

Plusieurs zones du territoire présentent une sensibilité aux mouvements de terrain, phénomènes de ruissellement et risque de cavités souterraines. Le PADD affiche comme objectif que ces sensibilités soient être prises en compte en veillant à :

- éviter un développement urbain dans les zones à risque fort de mouvements de terrain (fortes pentes, zones de cavités souterraines) ;
- dans des zones à enjeux plus faibles, prendre en compte la sensibilité au risque dans les aménagements (retrait-gonflement d'argile, aléa faible de mouvement de terrain) ;
- instaurer une gestion alternative (au tout réseau) des eaux pluviales à l'échelle des secteurs de développement (gestion à la parcelle ou dans l'emprise de l'opération : bassin de rétention, bassin d'infiltration) pour limiter les risques de ruissellement et de coulées de boue.

- **Les risques technologiques et les nuisances**

Le PADD affiche la nécessité d'intégrer les risques technologiques et les nuisances dans la déclinaison règlementaire du PLUi (canalisation de gaz, axe RD.936 concerné par le bruit, installations classées soumises à autorisation) dans les zones concernées.

I.1.2. PROTECTION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE BATI

I.1.2.1. RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS / ENJEUX ET BESOINS

I.1.2.1.1. Les principaux constats :

Au plan du diagnostic paysager et urbain, la communauté de communes présente les caractéristiques suivantes :

- Des **ambiances paysagères variées** et des harmonies paysagères identitaires : le plateau boisé du Landais, le caractère polycultural du territoire, les coteaux viticoles, la vallée de la Dordogne.
- Sur les collines vallonnées et les coteaux, un relief animé et des panoramas ouverts sur le territoire ; avec souvent des bourgs implantés sur les hauteurs offrants des points de vue de qualité.
- Une activité agricole et sylvicole participant à la vie économique mais aussi à la qualité des paysages ; Un **terroir viticole** de coteaux emblématique pour le territoire.
- Une **pression à la construction** parfois significative s'est développée avec des constructions récentes qui viennent densifier le bâti épars. L'urbanisation diffuse participe de la dégradation progressive du paysage et peut s'avérer pénalisante, tant pour l'installation de nouveaux ménages, à la recherche d'un cadre de vie agréable, que du point de vue de l'attractivité touristique.
- **La RD 936 constitue un axe majeur de première approche du paysage**, mais la perception du paysage depuis celle-ci est finalement peu représentative de l'ensemble de la plaine. **La qualité d'insertion sur l'axe des implantations bâties,** en particulier à vocation industrielle, artisanale, commerciale, constitue un enjeu important**.**
- Outre les deux axes principaux de circulation, RD.936 et RD.708, le territoire est drainé par un réseau de voies départementales et de routes secondaires assez dense, qui permet une découverte plus intime du territoire de Montaigne, Montravel et Gurson ; à signaler un réseau assez étoffé de sentiers de randonnée et un projet de Véloroute Voie Verte de la Dordogne.
- Le territoire de la Communauté de communes possède un **patrimoine riche et diversifié,** dont une partie fait l'objet d'une protection au titre des monuments historiques ; auquel il faut adjoindre deux sites inscrits (Château et parc à Montpeyroux, bastide de Villefranche-de-Lonchat).

I.1.2.1.2. Les enjeux identifiés

- Préserver la valeur paysagère et patrimoniale de ce territoire semi-urbain et rural, qui joue un rôle en terme d'attractivité, en particulier auprès des pôles urbains voisins et régionaux.
- Améliorer la lecture du paysage perçu depuis la RD.936.
- Maitriser l'aménagement d'ensemble de l'axe RD.708.
- Etre attentifs à une banalisation des paysages.
- Encourager la mise en valeur du patrimoine, en dehors des initiatives des communes.

I.1.2.2. LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

Le paysage, le bâti ancien et le patrimoine historique constituent l'une des principales aménités du territoire et le support de son attractivité avec des ensembles paysagers emblématiques.

Les élus retiennent dans le cadre du PADD que cette valeur paysagère et patrimoniale ne soit pas fragilisée.

Cette volonté se décline au travers des points d'enjeux signalés précédemment :

I.1.2.2.1. Valoriser les itinéraires de découverte des paysages

- Maitriser l'aménagement d'ensemble de **l'axe RD.708** : la déclinaison règlementaire du PADD doit attacher une attention particulière à la définition des zones urbaines sur cet axe.

- Améliorer la lecture du paysage **perçu depuis la RD.936** et l'aménagement d'ensemble de l'axe. Il sera veillé dans la déclinaison règlementaire du projet à la qualité d'insertion des implantations bâties, en particulier à vocation industrielle, en prenant appui sur les réalisations récentes (comme aux Réaux). Gérer les interfaces avec les séquences naturelles ou agricoles.

- Préserver la **qualité des points de vue** favorisés par la présence des reliefs sur les coteaux (vues ouvertes, panoramas) dans la définition des zones constructibles.

I.1.2.2.2. Porter une attention particulière à la diffusion de l'habitat

- 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.
- Veiller à l'intégration des nouvelles constructions (points hauts, covisibilité, intégration paysagère et plantations d'essences locales).

I.1.2.2.3. Valoriser le patrimoine

Dans le cadre du PADD les élus affichent l'ambition de **préserver et mettre en valeur ce patrimoine issu d'une longue histoire :**

- S'inscrire dans une réflexion visant à **proposer des périmètres de protection** modifié (PPM) aux abords **des monuments historiques,** prenant en compte la topographie du territoire, les paysages, l'urbanisation et ainsi mieux adaptés au contexte.

- **Encourager la mise en valeur du patrimoine (non classé) et identifier des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier** (article L151-19 du code de l'urbanisme).

I.1.3. LES DYNAMIQUES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUES RETENUES

I.1.3.1. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE : RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS

- La Communauté de communes présente depuis les années 2000 une dynamique démographique importante. Le taux annuel de variation de la population, de l'ordre de 0,9% est ainsi similaire à celui enregistré sur le territoire du Pays du Libournais et très nettement supérieur à celui enregistré sur le territoire du SCOT du Bergeracois (de l'ordre du double).
- La population est principalement implantée sur l'axe RD.936 Est-Ouest de la Vallée (avec une deuxième « centralité», Villefranche de Lonchat, au Nord) ; ce qui génère de fortes disparités entre les communes, et un dynamisme démographique assez différencié entre les polarités et les communes rurales.
- Après un développement centré sur les communes de la vallée et Villefranche de Lonchat, le développement s'est diffusé sur les coteaux Nord depuis les années 2000, avec un taux de croissance moyen élevé.
- L'évolution démographique concerne une population « jeune » attirée par un territoire « rural », mais attractif.

➢ **Prendre en compte l'évolution des dynamiques spatiales du territoire afin de proposer une organisation territoriale optimisée.**

I.1.3.2. AU REGARD DES EVOLUTIONS PASSEES, LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUES MIS A L'ETUDE

I.1.3.2.1. Analyse des caractéristiques des évolutions communales

Sur une période longue, le territoire de la communauté de communes a retrouvé la population qu'il avait perdu depuis le début du siècle jusqu'aux années 1975.
Les évolutions démographiques enregistrées sur les 40 dernières années se révèlent globalement très stables :
Période 1982-2012 : taux d'évolution moyen annuel sur l'ensemble de la communauté de communes **de + 0,8% /an**.
Période 1990-2012 (vingt ans) : taux d'évolution moyen annuel de **+ 0,8% /an.**
Période 1999-2012 (dix ans) : taux d'évolution moyen annuel de **+ 0,9% /an.**

Un travail d'analyse fin a consisté à examiner les évolutions sur chacune des périodes pour chaque commune.
Il en est ressorti les approches ci-après :

Sur une période « 20 ans » (1990-2012), **8 communes ont présenté un taux moyen d'évolution annuel situé dans la moyenne de la communauté de communes, soit + 0,8%/an** sur la période :
les communes de Fougueyrolles, Lamothe-Montravel, Montazeau, St-Antoine-de-Breuilh, St-Géraud-de-Corps, St-Martin-de-Gurson, St-Rémy sur Lidoire et Saint-Vivien.

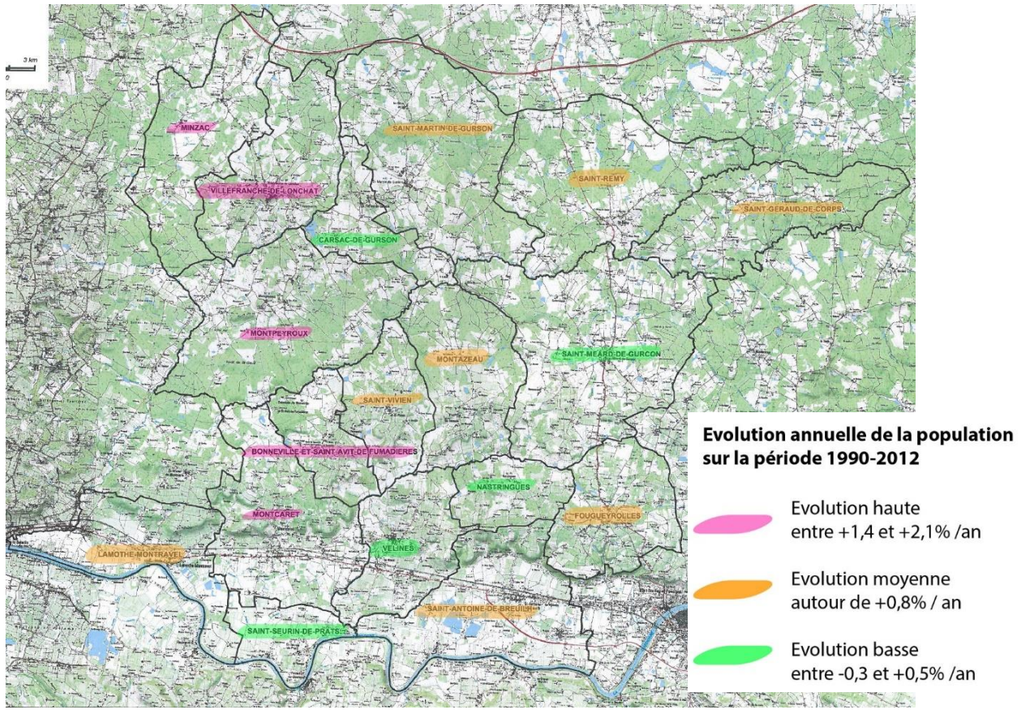
5 communes ont connu une évolution nettement supérieure à cette moyenne :

- Bonneville et St-Avit de Fumadières : + 1,7 %
- Minzac : + 2,1%
- Montcaret : + 1,4%
- Montpeyroux : + 1,5%
- Villefranche-de-Lonchat : + 1,4%

5 communes ont connu une évolution sensiblement inférieure à cette moyenne :

- Carsac de Gurson : + 0,5%
- Nastringues : - 0,3%
- St-Méard-de-Gurçon : + 0,1%
- St-Seurin de Prats : - 0,1%
- Vélines : + 0,1%

Sur la période « 10 ans » (1999-2012), les évolutions sont similaires :
taux d'évolution moyen de **+ 0,9% /an**.
Ce sont les mêmes communes (auxquelles il convient d'ajouter Saint-Vivien) qui se situent au-dessus et au-dessous de la moyenne.



Pour l'ensemble des communes l'évolution positive est **toujours à rattacher au solde migratoire**.
Pour plusieurs communes (commune de Carsac, de St Méard-de-Gurçon) c'est le **solde naturel** (constitué par le bilan des naissances sur les décès) qui génère une évolution négative de la population.
La commune de St-Seurin de Prats constitue une commune particulière dans la mesure où elle est pénalisée par sa localisation en zone inondable rouge du PPRI. Les possibilités d'accueil d'une population nouvelle sont restreintes.
La commune de Vélines apparaît spécifique. En effet elle enregistre une **évolution de sa population négative alors qu'elle présente d'indéniables atouts** (localisation et desserte, emplois, commerces et services). Elle offre en outre une capacité en terrains constructibles assez importante. Les facteurs d'explications sont nécessairement pluriels mais pourraient être générés par une inadéquation de l'offre et de la demande : offre en terrain à bâtir inadaptée à la capacité financière des ménages ; non disponibilité foncière de certains secteurs ou du parc ancien privé du bourg, malgré une situation de vacance.

I.1.3.2.2. Les scénarios mis à l'étude qui en découlent

Trois scénarios ont été examinés :

Scénario 1 :
Le scénario 1 proposait de **faire évoluer toutes les communes selon la tendance moyenne d'évolution, très stable, enregistrées sur la communauté de communes, tant sur la période longue que sur la période plus récente.**
La base d'évolution proposée à l'horizon 2030 consistait ainsi à appliquer à chaque commune un **taux d'évolution moyen annuel de + 0,8%/an.**

- Un tel scénario conduisait à une population 2030 d'environ 13 500 habitants.

Scénario 2 :
Le scénario 2 proposait de **faire évoluer les communes en s'appuyant sur les évolutions différenciées enregistrées de manière assez homogène depuis 1990**, soit :
- un taux d'évolution moyen annuel de + 0,8%/an pour la majorité des communes ;
- un taux d'évolution moyen annuel de + 1,5% /an pour 5 communes ;
- un taux d'évolution moyen annuel de + 0,2 % /an pour 5 communes.

Ce scénario (qui conduisait à une population 2030 d'environ 13 700 habitants) posait d'évidence une difficulté particulière : celle de prolonger une tendance et de générer une croissance qui ne soit pas représentative du « potentiel » des communes.
L'exemple peut ainsi être pris des communes de Vélines et de Saint-Méard-de-Gurson, pour lesquelles les évolutions passées au plan démographiques ne correspondent pas à leur potentiel, en termes de localisation, de services, d'attractivité.

Scénario 3 :
Le scénario 3 a croisé de manière plus précise une analyse multicritères, permettant un meilleur ajustement **au potentiel des communes.**
Ces critères pris en compte sont les suivants :

- La localisation des communes par rapport aux axes de déplacements structurants (route et rail)
- Les temps de déplacements aux principaux pôles de bassins de vie
- L'armature des équipements et services de proximité présents sur la commune ou sur une commune très proche
- Les emplois existants et le potentiel d'emplois sur les communes
- La taille de la commune, qui intègre le poids démographique (auquel est associé un niveau de commerces et services) et les capacités d'accueil
- Le potentiel foncier et de densification des ensembles bâtis des bourgs (lié à la morphologie urbaine, la topographie,..)
- Le niveau d'équipements par les réseaux (eau, assainissement collectif, ..)

C'est le scénario 3 qui a été retenu.

Il ne signifie pas que les « petites » communes ne pourront continuer à se développer. Il est proposé qu'elles bénéficient d'une croissance mesurée, en relation avec l'armature des équipements commerces et services de chacune.

I.1.3.3. LE SCENARIO RETENU

I.1.3.3.1. Définition du scénario retenu

Le scénario 3 retenu se décline ainsi en matière d'évolutions démographiques attendues de la manière suivante.
Quatre groupes de communes sont ainsi distingués :

- Un ensemble formé par les **communes de la vallée de la Dordogne**, situées sur l'axe RD 936 et **la commune de Saint-Méard-de-Gurson, articulée sur la RD.708.**
- Un pôle constitué par la commune de **Villefranche de Lonchat** et dans la continuité, la commune de Minzac
- Un ensemble constitué par les **communes des coteaux sud** qui sont naturellement orientées vers les communes de la vallée de la Dordogne et constituent « un espace périurbain sous influence », ainsi que par des **communes du plateau localisées au Nord-Ouest du territoire**, qui bénéficient de la dynamique liée à la présence de l'A89 (via la RD.708) et du bassin de vie de Montpon-Ménestérol.
- La commune de Saint-Seurin-de Prats. Elle présente un potentiel d'accueil très limité du fait de sa localisation en totalité en zone inondable (PPRI zone rouge et bleue sur quelques secteurs).

Au bilan, le taux moyen d'évolution démographique global sur le territoire est de 0,9%/an.

- **Ensemble constitué par les communes de l'axe RD 936 : communes de Lamothe-Montravel, Montcaret, Vélines, St-Antoine-de Breuilh et la commune de Saint-Méard-de-Gurson, articulée sur la RD.708.**

Les communes de l'axe concentrent **environ la moitié de la population du territoire** et une **densité** deux fois supérieure au reste du territoire **60% des emplois** y sont également localisés.
La commune de St-Méard de Gurson : en dépit d'une évolution actuelle peu dynamique, présente un réel **potentiel** (localisation sur la RD.708, présence de commerces et services, effectifs scolaires en progression, ..).
Il est retenu pour cet ensemble un **taux moyen d'évolution annuel de +0,95 %** (+1,1% sur Montcaret).

- **Ensemble constitué par la commune de Villefranche de Lonchat et dans la continuité, la commune de Minzac**

Les communes présentent un taux respectif d'évolution sur 20 ans de 1,4 et 2,1 %/an, et, sur la dernière période, de 1,8 et 2,2%/an.
Villefranche de Lonchat forme un pôle de commerces et services pour le Nord-Ouest du territoire et il apparaît naturel qu'il soit conforté dans son rôle de moteur historique de chef-lieu de canton. La proximité de l'autoroute, du bassin de vie de Saint-Seurin-sur-l'Isle au Nord constituent des facteurs de dynamique (**taux d'évolution retenu : +1,1%/an** ; soit une population nouvelle de 305 habitants en 2030).

- **Un ensemble constitué par les communes des coteaux sud (Montpeyroux, Bonneville, Saint-Vivien, Montazeau, Nastringues et Fougueyrolles) et les communes du plateau localisées au Nord-Ouest du territoire (Carsac-de Gurson, Saint-Martin-de-Gurson, Saint-Rémy et Saint-Géraud-de-Corps).**

A noter que ces communes ont enregistré une très grande stabilité des évolutions passées sur toutes les périodes (période 1982-2012 : de + 0,8% /an, période 1999-2012 : de + 0,9% /an) :
L'évolution est tempérée au regard des évolutions passées : **taux moyen d'évolution annuel attendu de + 0,75%.**

- **> La commune de Saint-Seurin-de Prats.**

Très « contrainte », elle n'a pas vocation à accueillir une part significative de population **: Taux moyen d'évolution annuel de + 0,2%.**

		Evolution proposée	
	Pop en 2012 (Insee 2015)	Pop en 2030	Variation pop en 2030
Cdc Montaigne, Montravel et Gurson	11794	13 830	2 036
Bonneville et St-Avit de Fumadières	295	337	42
Carsac de Gurson	195	223	28
Fougueyrolles	479	548	69
Lamothe-Montravel	1 259	1 486	227
Minzac	444	540	96
Montazeau	315	360	45
Montcaret	1 433	1 743	310
Montpeyroux	450	515	65
Nastringues	107	122	15
St-Antoine-de-Breuilh	1 990	2 348	358
St-Géraud-de-Corps	182	208	26
St-Martin-de-Gurson	625	715	90
St-Méard-de-Gurçon	773	912	139
St-Rémy sur Lidoire	422	483	61
St-Seurin de Prats	476	493	17
St-Vivien	282	323	41
Vélines	1 099	1 297	198
Villefranche-de-Lonchat	968	1 177	209

I.1.3.3.2. La cohérence des perspectives d'évolution retenues au regard des territoires de projet voisins

Les projections établies l'on été au regard des considérations précédemment décrites et de la volonté des élus du territoire de conserver la dynamique que l'espace de Montaigne Montravel et Gurson présente du fait de ses potentialités et de sa localisation :

- **Une bonne connectivité du territoire au réseau d'infrastructures régionales**

Le territoire bénéficie d'une bonne connectivité aux réseaux régionaux, routiers (A.89, échangeurs 11 et 12 ; RD.936 ; RD.708) et ferroviaires (voie ferrée Bordeaux-Bergerac et Bordeaux-Périgueux) qui lui permettent un accès facile et rapide aux polarités régionales et bassins de vie proches.

Concernant la ligne ferroviaire Bordeaux-Bergerac, **en lien avec l'arrivée de la LGV, les élus communautaires soutiennent de manière volontariste l'amélioration de la ligne Libourne-Bergerac**, prévue au Contrat de Plan Etat-Région 2015-2020, et le **confortement de la gare de Vélines (intermodalité, développement du covoiturage**) et la halte ferroviaire sur la commune de Saint-Antoine-de-Breuilh).

- **Une activité économique, portée par les communes de la vallée, que la collectivité souhaite renforcer**

La réalisation de l'éco pôle de Vélines et d'activités connexes sur la plaine de Vélines sont la traduction de cette volonté. D'autres projets sont engagés, comme celui de l'implantation d'une unité de méthanisation sur la commune de Saint-Antoine-de-Breuilh.

- **Des filières agricoles diversifiées et un potentiel forestier**

L'économie agricole, traditionnelle du territoire, prend appui sur la réputation du vignoble, mais également sur la présence de cultures spécialisées dans la plaine (maraîchage, arboriculture). Ces dernières vont certainement constituer à l'avenir des productions en développement dans le cadre de « circuits courts » pour l'alimentation des agglomérations proches.
C'est également le cas des productions d'élevage qui peuvent trouver dans les débouchés locaux une valorisation nouvelle de leur production. Ces formes nouvelles de valorisation des productions trouveront également des débouchés dans le cadre de l'agro tourisme.
L'exploitation forestière constitue une économie nouvelle « en devenir » à prendre en compte avec le Bergeracois et la Vallée de l'Isle et en lien avec des acteurs économiques structurés au niveau régional.

➢ **Les perspectives d'évolution retenues par les élus sur le territoire de la communauté de communes Montaigne Montravel et Gurson s'inscrivent en cohérence avec celles affichées dans le cadre des SCOT du Libournais et du Bergeracois qui l'encadrent.**

A noter que les taux d'évolution sont aussi à rattacher au poids de population des territoires : ainsi, pour une petite commune, un taux d'évolution de 1%/an génère un apport en nouveaux résidants et en besoin en logements qui n'est numériquement pas important.

SCOT du Libournais	PLUi Montaigne Montravel et Gurson	SCOT du Bergeracois
Période 1990-2010 : taux d'évolution de + 0,78 %/an **Période 1999-2010 :** taux d'évolution de + 1,12 %/an **Prospective :** croissance moyenne estimée **à +1%/an, horizon 2030** **Soit : environ 30000 nouveaux habitants/ 190 000 résidants à l'horizon 2030.** Le SCOT retient une **évolution différenciée** suivant les territoires et les 5 bassins de proximité, avec par ailleurs une **part de croissance réservée aux centralités.** Le volume de croissance démographique est ajusté à l'offre de logements, services, équipements, et emplois des territoires, procédant ce faisant à un certain rééquilibrage de l'accueil des nouvelles populations prioritairement aux profits des communes ou « agglomérations constituées » les plus à même de garantir un accès aisé aux services, équipements, ou à l'emploi. Les collectivités sont libres d'adapter les taux moyens notifiés, en et hors centralités, selon leur stratégie d'accueil, définie dans le document d'urbanisme. Dans le cadre d'un phasage, le taux de croissance annuel moyen **ne pourra pas être inférieur à 0,5 (pour toutes les centralités) et supérieur à 1,5 % (pour les communes hors centralité) par phase.**	**Période 1990-2012 :** taux d'évolution de + 0,8 %/an **Période 1999-2012 :** taux d'évolution de + 0,9 %/an **Prospective :** croissance moyenne estimée **à +0,9%/an, horizon 2030** **Soit : environ 2000 nouveaux habitants/ 13 860 résidants à l'horizon 2030.** **Le PLUi retient un développement différencié** suivant le potentiel des communes. La communauté ne présente pas une polarité unique mais 4 communes de 1000 à 2000 habitants sur l'axe et le pôle de Villefranche. Quatre ensembles territoriaux sont définis avec des évolutions différenciées en fonction des axes de déplacements structurants, des équipements et services, des emplois, du poids démographique (auquel est associé un niveau de commerces et services) et des capacités d'accueil des communes.	**Période 1990-2010 :** taux d'évolution de + 0,3 %/an **Période 1999-2010 :** taux d'évolution de + 0,57 %/an **Prospective :** croissance moyenne estimée **à +0,6%/an, horizon 2030** **Soit : environ 7100 nouveaux habitants/ 75 800 résidants à l'horizon 2030.** **le SCOT retient un développement polarisé (multipolarisé)** et un découpage en « bassins de vie » (dépendants des différentes polarités) prenant en compte le poids démographique des communes, la densité des populations ainsi que les migrations pendulaires et le niveau d'équipements et de services constaté. Il vise à renforcer la ville centre tout en maintenant une logique multipolarisée pour donner une meilleure lisibilité au territoire. Il vise également à éviter de créer un « désert » autour de chacun des pôles.

I.1.4. LES BESOINS DU TERRITOIRE POUR L'HABITAT

I.1.4.1. RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

I.1.4.1.1. Les principaux constats :

- La Communauté de communes présente un parc de logements qui se renouvelle rapidement et se développe plus vite que la population.
- Le territoire constitue un « lieu de vie du quotidien », avec un parc composé à 80 % de résidences principales.
- Il s'agit majoritairement de logements de grande taille en maison individuelle, en décalage avec une majorité de petits ménages.
- Le parc de logements « anciens » représente un réel potentiel en matière de réhabilitation (notamment thermique).
- Le parc de logements vacants se situe dans la moyenne départementale (9%) ; il concerne néanmoins un stock important et a connu une forte progression, avec néanmoins des évolutions très différenciées suivant les communes.
- La construction récente sur la dernière décennie apparaît dynamique ; elle prend le pas sur la réhabilitation, même si un meilleur équilibre entre les deux segments est à noter sur certaines communes.
- Le marché de l'immobilier n'apparaît pas tendu et présente des coûts d'acquisition modérés au regard des moyennes régionales notamment.
- La part du logement locatif ne dépasse pas 30% pour les communes les mieux dotées. Le logement locatif social s'élève à environ 140 logements, compris les logements communaux. Le besoin en logements sociaux est estimé entre 1 et 2 logements par an.
- le territoire est concerné par le Programme d'Intérêt Général PIG de la CAF « Lutte contre l'habitat non décent et indigne » 2015-2018, mais ne dispose pas de PIG spécifique ou d'Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat.

- Le territoire présente une offre en logements adaptés pour les personnes âgées (établissement d'hébergement, familles d'accueil).
- Il n'est pas soulevé de problème particulier d'habitat des jeunes.
- A noter une tradition ancienne d'implantation de familles des gens du voyage sur le territoire. Le territoire de la communauté de communes ne constitue pas un territoire tendu quant à la sédentarisation des gens du voyage.

I.1.4.1.2. Les enjeux :

- Accueillir de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement urbain (organiser l'accueil dans les secteurs les mieux équipés, assurer la complémentarité des territoires).
- Fixer un rythme de développement en lien avec les équipements, les commerces et services, présents sur le territoire.
- Réduire le nombre de logements vacants, en hiérarchisant les priorités géographiques (bourgs centraux comme Vélines, Lamothe-Montravel, Saint-Antoine).
- Articuler le marché du neuf avec celui de l'ancien, et considérer le stock que constitue le parc de logements vacants, et l'effet de sa réhabilitation sur la revitalisation des centre bourgs.
- Adapter l'offre en logements aux évolutions de la structure démographique et diversifier le parc de logements (logements de taille plus adaptée aux petits ménages).
- Assurer un relatif équilibre entre démographie /emploi / déplacements / habitat.

I.1.4.2. LES BESOINS EN LOGEMENTS RETENUS AU PADD

I.1.4.2.1. Les besoins globaux en logements

Dans le cadre du projet de PLUi, le besoin en logements pour 2030 est estimé à environ 1470 logements, estimé de la manière suivante :

- **Estimation du besoin en logements supplémentaires dû à l'arrivée de nouveaux habitants**

Sur la base d'un objectif de population situé à 13 830 habitants en 2030, compte tenu d'une taille moyenne des ménages, estimée à 2,2 en 2030, les besoins en logements induits seraient ainsi **de 925 logements.**

- **Estimation du besoin en logements supplémentaires lié au « point d'équilibre »**

Il convient par ailleurs d'assurer les besoins liés au calcul du « point d'équilibre » qui correspond au nombre de nouveaux logements nécessaires pour conserver une population égale.

Ces besoins sont liés :

Au desserrement des ménages
Il correspond à la réduction de la taille des ménages liée aux phénomènes de décohabitation, au vieillissement de population.
Sur la communauté, il est pris pour hypothèse que la taille des ménages, actuellement de 2,34, serait en 2030 de 2,2 (un infléchissement de l'évolution - de 2,6 personnes par ménage en 1990 à 2,34 en 2011 - est retenu pour tenir compte de l'accueil de ménages actifs avec enfants).
Le besoin est ainsi d'environ **320 logements.**

Au renouvellement du parc de logements existant.
Le renouvellement traduit le fait que parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, ..). Le phénomène peut être inverse avec des locaux d'activités au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements. Il est retenu pour la période à venir un besoin lié à un taux de renouvellement du parc sur la base d'un taux de 0,12 %/an.
Le besoin est estimé à une **centaine de logements.**

- **Estimation du nombre de résidences secondaires**

Le parc de résidences secondaires reste modeste sur le territoire de la communauté, et représente une part du total logements stable au fil du temps, située aux environs de 12 à 13 % des logements. La part des résidences secondaires n'est toutefois pas homogène, selon les communes (moindre sur les communes de l'axe, moins attractive sur le plan touristique (Lamothe-Montravel, St-Antoine-de-Breuilh, 7% chacune ; Vélines, 9%) ; assez supérieure pour plusieurs communes des coteaux : 17 à 18% pour Montazeau, Saint-Martin de Gurson (et Saint-Seurin-de-Prats) ; ou supérieure à 20% pour d'autres communes (Saint-Vivien, Saint-Géraud-de-Corps, Nastringues, Carsac-de-Gurson).
C'est la valeur moyenne à l'échelle de la communauté qui a été retenue (13%) pour une projection à horizon 2030.
Le besoin est estimé à environ **120 logements.**

Besoin en logements horizon 2030	Accueil des nouveaux habitants	Desserrement des ménages	Renouvellement du parc (0,12%/an)	Résidences secondaires	**Besoin en nouveaux logements**
Cdc Montaigne, Montravel et Gurson	926	324	99	122	**1 471**
Bonneville et Saint-Avit de Fumadières	19	7	2	3	**31**
Carsac de Gurson	13	6	2	2	**22**
Fougueyrolles	31	11	4	4	**50**
Lamothe-Montravel	103	36	11	13	**164**
Minzac	44	11	4	6	**64**
Montazeau	21	11	3	3	**37**
Montcaret	141	39	12	18	**210**
Montpeyroux	30	12	4	4	**50**
Nastringues	7	6	1	1	**15**
St-Antoine-de-Breuilh	163	46	14	20	**243**
St-Géraud-de-Corps	12	5	2	2	**20**
St-Martin-de-Gurson	41	17	5	5	**69**
St-Méard-de-Gurçon	63	25	7	8	**104**
St-Rémy sur Lidoire	28	13	4	4	**49**
St-Seurin de Prats	8	16	5	1	**29**
St-Vivien	19	5	2	2	**28**
Vélines	90	29	10	12	**140**
Villefranche-de-Lonchat	95	27	8	15	**145**

Ainsi il est approché un besoin en logements d'environ 1470 logements. La répartition s'établit globalement de la manière suivante :
- Ensemble constitué par les communes de l'axe RD 936 et la commune de Saint-Méard-de-Gurson environ 860 logements
- Ensemble Nord-Est (Villefranche de Lonchat et Minzac) environ 200 logements
- Communes des coteaux sud et communes du plateau (plus Saint-Seurin-de Prats) ,11 communes environ 410 logements

I.1.4.2.2. Construction neuve et remise sur le marché de logements vacants

La Communauté de communes a retenu, dans le cadre du PADD la remise sur le marché d'environ 135 logements vacants.

Cet objectif a été construit au regard des **analyses suivantes** :
La réhabilitation du parc vacant pour la production de logements ne peut être prise en compte dans son entièreté, car il faut intégrer une vacance « conjoncturelle ». Les chiffres de l'Insee par ailleurs sont réputés surdimensionnés.
Le parc vacant souffre pour une partie du parc d'une inadéquation avec la demande (proximité des RD, façade sur rue passante, absence de jardin, absence de garage pour les logements de centre-bourg, organisation intérieure du logement inadaptée, faibles performances énergétiques, etc.).
Des freins importants à l'action sont également liés à des difficultés de succession.

- **Le potentiel de logements vacants à remettre sur le marché a été construit en se basant sur :**

> L'importance de la résorption de la vacance en tant qu'outil de dynamisation des bourgs (par exemple Vélines, Lamothe-Montravel, Villefranche-de-Lonchat).
> Le volume et la localisation des logements vacants sur chaque commune,
> La part de logements vacants au regard du nombre de logements,
> L'évolution du nombre de logements vacants sur une période de 10-15 ans.

- **L'objectif global de 135 logements (environ 25% du parc vacant selon l'Insee) se répartit ainsi de la manière suivante :**

	Total Parc de lgts en 2012	Nb de lgts vacants en 1999	Nb de lgts vacants en 2012	Variation lgts vacants 99-2012	% de lgts vacants/ total parc en 2012	% de lgts vacants/ total parc à atteindre en 2030	Nb de lgts vacants à réinvestir horizon 2030	Besoin en nouveaux logements	Besoin en constructions neuves
Cdc Montaigne, Montravel et Gurson	6350	321	564	243	9%	7%	134	1 471	1 337
Bonneville et St-Avit de Fumadières	144	2	9	7	6%	5%	2	31	29
Carsac de Gurson	143	5	6	1	4%			22	22
Fougueyrolles	228	20	23	3	10%	8%	5	50	46
Lamothe-Montravel	686	54	91	37	13%	10%	22	164	141
Minzac	226	16	20	4	9%	7%	4	64	60
Montazeau	196	10	12	2	6%	5%	2	37	35
Montcaret	747	23	57	34	8%	6%	12	210	198
Montpeyroux	262	20	29	9	11%	8%	8	50	42
Nastringues	72	0	7	7	10%	8%	1	15	14
St-Antoine-de-Breuilh	914	28	66	38	7%	5%	20	243	223
St-Géraud-de-Corps	107	1	7	6	7%	5%	2	20	18
St-Martin-de-Gurson	344	2	21	19	6%	5%	4	69	65
St-Méard-de-Gurçon	451	17	37	20	8%	6%	10	104	94
St-Rémy sur Lidoire	244	17	11	-6	5%			49	49
St-Seurin de Prats	297	14	31	17	10%	7%	10	29	19
St-Vivien	143	12	16	4	11%	9%	3	28	25
Vélines	614	63	77	14	13%	10%	16	140	125
Villefranche-de-Lonchat	532	17	44	27	8%	6%	12	145	133

Une attention particulière méritera ainsi d'être portée sur les centres ville de Vélines, Villefranche-de-Lonchat et Saint-Méard de Gurson, ainsi que sur ceux de Saint-Antoine-de-Breuilh et les autres communes de l'axe, Lamothe-Montravel et Montcaret.
Les travaux récents d'amélioration des espaces publics des centres bourgs de Villefranche-de-Lonchat et Saint-Antoine de Breuilh ont eu des répercussions favorables sur une dynamique de rénovation.

Le PADD engage que ces efforts soient poursuivis.

I.1.4.3. DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

I.1.4.3.1. Le logement locatif

La part du logement locatif ne dépasse pas les 30% pour les communes les mieux dotées. Le nombre de logements locatifs sociaux s'élève à environ 140 logements, compris les logements communaux.

Le territoire n'est pas assujetti aux obligations de production de logements accessibles socialement au regard de l'article 55 de la loi SRU et la production de logement social ne constitue pas une priorité pour le territoire.
Cependant l'étude du CEREMA a approché le besoin en logements sociaux à 1 et 2 logements par an.

- **Il est ainsi proposé dans le cadre du PLUi la réalisation d'une trentaine de logements sociaux (ou communaux) à échéance 2030.**

Plusieurs opérations sont en projet ; elles permettront de couvrir une part du besoin :

- Sur la commune de **Saint-Antoine-de-Breuilh : opération de 5 logements** en centre bourg (à proximité de la mairie), porté par Périgordia Habitat-Mésolia. L'opération prévoit 3T2 et 2T3 et permet ainsi la production de logements de taille moyenne.
- Sur la commune de **Villefranche-de-Lonchat ;** une réflexion est en cours, qui concerne la réhabilitation du presbytère, propriété de la commune. L'objectif de la réhabilitation est la création de logements locatifs à loyers modérés à destination des familles et personnes âgées **(6 à 7 logements).** L'immeuble, doté d'un jardin, est à deux pas de la mairie et des services.

Sur la durée d'exercice du PLU, des opérations complémentaires seront à mettre en place sur les communes de Vélines (la commune dispose de logements communaux vacants), **Saint Méard de Gurson, Lamothe-Montravel et Montcaret. Elles permettront de couvrir le besoin.**
Les opérations trouveront place dans les bourgs équipés, prioritairement en réhabilitation de patrimoine bâti existant.

En complément, une offre en locatif privé pourra être développée avec, parallèlement à la mise en œuvre du PLUi, la mise en place d'une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.**

Une telle opération en faveur de la réhabilitation du bâti ancien serait une occasion de diversifier le parc de logements en renforçant la part du locatif et des appartements permettant ainsi de proposer des logements de plus petite taille.
Elle permettrait aussi d'intervenir sur la précarité énergétique et ainsi de favoriser une moindre cherté du logement.

Elle permettrait de venir en complément et de renforcer le Programme d'Intérêt Général PIG de la CAF «Lutte contre l'habitat non décent et indigne ».

I.1.4.3.2. Une offre en accession à la propriété abordable

Le développement de l'urbanisation en dehors des cœurs de bourg sur le modèle de la maison pavillonnaire avec jardin est omniprésent. Ceci traduit un désir d'accession à la propriété des jeunes ménages pour un produit alliant flexibilité/modularité du logement, espace extérieur et faible coût d'achat terrain.
En parallèle, on observe un accroissement de la vacance pour des biens de petite taille dans les centres anciens des communes qui composent la communauté de communes.

L'intérêt d'une requalification des logements anciens de centre bourg est acquis, mais la démarche nécessite d'être accompagnée.

Une des possibilités consiste à promouvoir des **démarches d'accession sur du bâti ancien.**
Ainsi diverses collectivités ont initié des programmes d'aides (appui technique et/ou financier) afin d'inciter l'acquisition dans l'ancien en centre-bourg.
Le programme est destiné aux accédants à la propriété qui achèteraient un bien pour constituer leur résidence principale (engagement généralement de 5 à 10 ans).
Les aides apportées aux nouveaux propriétaires peuvent porter sur l'acquisition du bien autant que les travaux de réhabilitation.
Ce dispositif peut faire l'objet d'une expérimentation soutenue par de nombreux partenaires dont l'ANAH et la Région.
Il est estimé qu'une telle démarche pourrait permettre de capter entre 15 et 20 % des logements vacants ciblés sur les bourgs.

La réalisation de **lotissements sous maîtrise d'ouvrage communale** peut également permettre de proposer des terrains viabilisés à coût maitrisés permettant de favoriser une accession « sociale » à la propriété. Ce peut être envisagé pour les communes disposant de foncier communal (communes de Bonneville ou Vélines par exemple).

I.1.4.3.3. Des besoins spécifiques

- **Répondre au mal logement**

Le diagnostic a mis en évidence un nombre important de logements privés indignes (environ 9% du parc de logements, soit 438 logements).
Les logements concernent majoritairement des propriétaires occupants (60%) mais aussi des locataires (25%), et une part importante de personnes âgées (plus de ma moitié des logements).

Le territoire peut bénéficier du dispositif que constitue le **Programme d'Intérêt Général PIG de la CAF « Lutte contre l'habitat non décent et indigne ».**

- **Les personnes âgées**

La communauté n'observe pas un vieillissement notable de sa population. La part des plus de 60 ans est inférieure d'environ 3 points à celle du Département (30% contre 33% pour le Département), la part des « plus de 75 ans » également inférieure.
Outre le maintien à domicile, les personnes âgées peuvent bénéficier d'un type de structure assez développé sur le Bergeracois : les familles d'accueil pour personnes âgées. Sur la communauté, elles sont au nombre de 21 familles, présentes sur 14 des 18 communes de la communauté.
Par ailleurs, la communauté, en complément à l'EHPAD « Les Jardins d'Iroise » situé sur Lamothe-Montravel, a un projet d'établissement sur la commune de Saint-Martin-de-Gurson (EHPAD, d'une capacité d'accueil de 63 lits, avec une unité Alzheimer (15 lits) et un pôle médical). A noter un projet de résidence senior sur la même commune.

Compte tenu de ces projets et de l'évaluation, à horizon 2030, de la part de personnes âgées de plus de 75 ans, le besoin en en places d'accueil pour les personnes âgées serait couvert.
Le PLUi veillera à ce que les structures bénéficient d'un zonage et règlement adaptés.

- **L'habitat des jeunes**

Les réponses à apporter à la question du logement des jeunes renvoient à la diversification de l'offre résidentielle et au développement d'un parc locatif à loyer modéré.
Le développement du locatif en particulier dans des logements anciens est également l'occasion de développer plus de petits logements de type T1/T2.

  - **L'effort sera porté préférentiellement sur les communes les plus importantes (Villefranche-de-Lonchat, Vélines et Saint-Antoine-de-Breuilh) qui concentrent aujourd'hui 60% des appartements.**

- **Les gens du voyage : La sédentarisation et le volet « habitat adapté »**

Une tradition d'implantation de familles des gens du voyage sur le territoire du Bergeracois est ancienne. Une étude sur le territoire départemental avait été réalisée par les services de l'Etat pour examiner la mise en conformité de certaines situations et proposer aux familles un habitat adapté. La commune de Saint-Antoine-de-Breuilh a fait partie des communes pilotes de l'opération. L'étude a produit des effets positifs et la plupart des situations ont été régularisées.
Concernant le volet « habitat adapté », une opération (5 constructions) a également été réalisée récemment à Vélines sur la RD 11 à proximité de Montazeau.
De même une zone dédiée est localisée sur la commune de Saint-Vivien (projet de sédentarisation des gens du voyage).

Il conviendra dans le cadre du PLUi de s'assurer que l'ensemble des situations soient prises en compte au travers d'un zonage adapté aux situations.

I.1.5. REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE

Une analyse rétrospective de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers sur le territoire de la communauté de communes a permis d'évaluer cette consommation d'espaces à 200 hectares (source DDT, période 2001-2011) et à 300 hectares (source NAFU, période 2000-2009, consommation foncière pour tissus urbains – dont espaces verts urbains et équipements sportifs et de loisirs - ainsi que réseaux routiers).
L'analyse établie par la DDT a précisé la consommation foncière dans les zones à vocation d'habitat. Sur la période de 10 ans, 2001-2011, elle représente **environ 160 hectares.**

Pour rappel, l'analyse des permis de construire enregistrés sur une période passée de 5 à 10 ans (selon les sources communales), laisse apparaitre une **moyenne de surface consommée par construction d'environ 2200 m2**.

Un objectif de réduction de la consommation foncière est proposé au PLUi.

Si l'on table sur une superficie par construction de l'ordre de 1600 à 1700 m2 en moyenne, le besoin en foncier, compte tenu du besoin en logements à échéance du PLUi (18 ans) serait d'environ 12 à 13 hectares par an.
Au regard de la consommation foncière établie par les services de la DDT, qui donne une consommation foncière de 16 ha par an sur la période 2001-2011, cela conduirait à une réduction de la consommation annuelle d'environ 25%.

Une analyse de la consommation foncière récente, à fin d'activités, établie sur la période 2005 et 2016, a fait apparaitre une surface consommée d'environ 18 ha.

Dans le cadre du PLUi, il est retenu un objectif d'optimisation du foncier économique actuel, et d'une non extension des zones économiques des documents d'urbanisme actuels.

I.1.6. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Le territoire de la communauté se caractérise par une structure urbaine assez peu dense. Elle distingue des bourgs, des hameaux d'origine agricole, de l'habitat pavillonnaire (en lotissement ou diffus) et des fermes isolées.
La trame urbaine apparaît multi polaire, avec une nette différenciation entre les bourgs situés dans la plaine sur l'axe RD.936, et ceux situés sur le territoire des coteaux. Villefranche-de-Lonchat occupe une place spécifique et constitue un pôle important pour le quart nord-ouest du territoire.

L'habitat pavillonnaire constitue la forme bâtie qui s'est le plus développée ces 40 dernières années. Les développements se sont faits sous forme de lotissement (autour d'une « raquette », ou en bande le long d'une voie, dans la continuité ou non de hameaux existants), ou sous forme plus diffuse, en particulier en linéaire de voie.

I.1.6.1. RENFORCER LA CENTRALITE DES BOURGS

Les bourgs, caractérisés par le fait qu'ils accueillent les équipements et les services, constituent des lieux de centralité. Ils ont vocation à accueillir préférentiellement les nouveaux habitants.
Ce sont également principalement dans le cadre des bourgs que le débit internet est le plus performant.

Les situations urbaines sont nettement différenciées entre : les communes de la plaine situées sur l'axe RD.936 qui accueillent la plus grande part des habitants et des constructions et concentrent l'emploi et les services ; les pôles secondaires de Villefranche-de-Lonchat et Saint-Méard de Gurçon ; les communes du plateau de plus petites dimensions, présentant des caractéristiques plus rurales.
Les mécanismes de diffusion de l'habitat apparaissent cependant relativement similaires.

I.1.6.1.1. Organiser les extensions urbaines

- **Les communes de l'axe RD.936**

- Les quatre communes de la plaine, en lien avec l'attraction exercée par la RD.936, ont connu des développements bâtis sur l'axe.
- Pour les deux communes de Lamothe-Montravel et St-Antoine-de-Breuilh, ces développements se sont faits dans la continuité du bourg historique, situé sur l'axe.
- Ce n'est pas le cas pour les communes de Montcaret et Vélines, pour lesquelles les bourgs se situent en retrait de l'axe (en particulier Vélines), et connaissent ainsi un transfert de leur centralité vers la RD 936, au détriment du bourg historique.

- Les développements urbains résidentiels pour ces communes se sont faits selon les mêmes modes :

> Le premier mode est celui d'un développement résidentiel de part et d'autre de l'axe RD.936 :
- pour Lamothe-Montravel, vaste linéaire de part et d'autre de l'axe, à l'ouest du bourg ;
- pour Montcaret, de part et d'autre de l'axe et du quartier « Tête Noire », mais aussi au-delà de la voie ferrée au Nord pour rejoindre le bourg historique ;

- pour Vélines, de manière similaire à Montcaret ;
- pour St-Antoine-de-Breuilh, de part et d'autre de l'axe RD.936 et au-delà de la voie ferrée du fait de la présence du pôle d'équipements scolaire et sportif).

> Le second mode est caractérisé par une diffusion de l'habitat de manière linéaire sur les voies partant des bourgs allant vers le coteau (par exemple route de Che de Rafin à Lamothe-Montravel, de la Torre à Vélines, du Chêne Tord à St-Antoine-de-Breuilh).

Les développements bâtis qui se sont ainsi développés entre la RD.936 et la ligne des coteaux, ainsi qu'en pied de coteaux, suivant les différentes voies, ou en reliant entre eux d'anciens hameaux anciens, se sont révélés particulièrement consommateur d'espaces.
Ces mêmes dynamiques se retrouvent sur un mode de diffusion similaire, de manière cependant moins importante, au sud de l'axe RD.936 dans la plaine (par exemple à Saint-Antoine-de-Breuilh, sur la route des Laurents). La présence de la zone inondable a constitué un frein à cette expansion Sud.

- L'urbanisation a ainsi conduit à ce qu'au sein de zones partiellement bâties, le potentiel constructible soit progressivement enfermé par l'implantation au coup par coup de constructions en premier rideau le long des voies. De plus, le bâti s'est le plus souvent implanté au sein de larges unités foncières.

Cette situation conduit à promouvoir dans le cadre du PADD les orientations suivantes :

- **Identifier au sein de la première enveloppe du bourg les ensembles fonciers et parcelles disponibles**

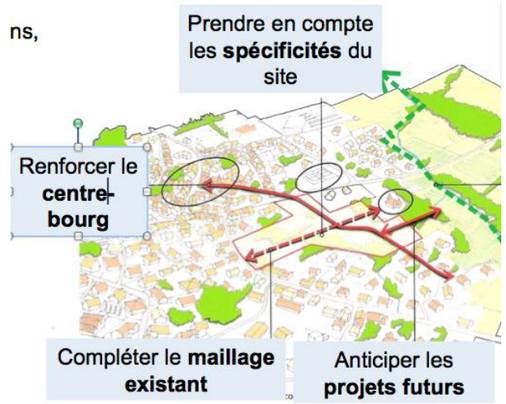
Ces zones sont les zones privilégiées en terme d'équipements, commerces et services. Elles sont situées en zone d'assainissement collectif et couvertes par le réseau.
Le foncier disponible, identifié, doit pouvoir permettre la construction individuelle sur parcelles libres ou la construction sous une forme organisée dans le cadre d'une opération d'ensemble (type lotissement). Cela suppose qu'une attention particulière soit portée aux conditions générales de desserte du foncier disponible (accès, réseaux) et aux conditions d'une urbanisation de qualité (éviter des seconds rangs susceptibles de générer des problèmes de voisinage).
Une attention particulière sera accordée au foncier public pouvant être mobilisé dans le cadre d'une opération.

- **Resserrer les vastes zones constructibles qui se sont développées en extension des bourgs**

Source : Cahier de recommandations architecturales et paysagères Canton de Vélines - CAUE

Les zones constructibles qui se sont développées en extension des bourgs sont très vastes :
- Lamothe-Montravel (Ouest du bourg),
- Montcaret (de part et d'autre de l'ensemble formé par les deux noyaux de « Tête Noire » et du bourg ancien),
- Vélines (entre Réaux et bourg et au Nord du bourg).

Les zones constructibles doivent être examinées en fonction du potentiel constructible qu'elles offrent au regard des besoins définis.



Des priorités sont également à dégager en fonction :
- des disponibilités foncières,
- des atteintes portées à l'agriculture ou au paysage,
- de la position stratégiques des secteurs au regard du pôle central
- des possibilités de liaisons au centre et de la proximité d'équipements centraux (comme par exemple la gare à Vélines).

- **Les communes de Villefranche-de-Lonchat et Saint-Méard de Gurçon**

- **Villefranche-de-Lonchat** occupe une place spécifique à la fois du fait de la qualité de la bastide et de son ancien statut de chef-lieu de canton. Le relief joue un rôle important dans la configuration du bourg de Villefranche-de-Lonchat et a induit son développement. Le bourg s'est ainsi développé de manière non concentrique, vers le Nord-Ouest, le Sud et le Sud-Est en ensembles détachés du bourg.

De nombreuses zones pavillonnaires excentrées se sont développées.

➢ **L'orientation en matière de développement consiste à conforter le bourg en veillant à resserrer les zones constructibles d'extension.**

- **Saint-Méard de Gurçon** constitue sur le plateau la seconde commune la plus importante**.** La commune située sur l'axe RD.708 présente un bourg groupé et dense autour de l'église, et de nombreuses maisons anciennes. L'armature de commerces et services y est assez développée.

➢ **L'orientation consiste à maintenir le caractère concentrique du bourg tel qu'il s'est développé.**

- **Les autres communes des coteaux**

Les bourgs sur le plateau sont pour la majorité d'entre eux de petits bourgs et présentent un centre à leur échelle.

- **Carsac-de-Gurson, Montpeyroux, Saint-Géraud-de-Corps, Saint-Martin-de-Gurson et Saint-Vivien,**

Ces communes présentent de petits centres-bourgs regroupés, avec une morphologie assez dense.

➢ **Orientation du PADD : maintenir la centralité de ces bourgs.**

Les parcelles attenantes au bourg seront privilégiées, ainsi que celles permettant d'établir une liaison entre les ensembles bâtis. Des périmètres d'extension urbaine trop dimensionnés au regard du bourg central ancien seront proscrits.

- **Bonneville et Saint-Avis-de-Fumadières, Fougueyrolles, Minzac, Montazeau, Nastringues, Saint-Rémy,**

Ces communes présentent une structure de bourg assez dispersée et sans réelle centralité :
- à Bonneville les extensions de bourg se sont faites dans la continuité des axes et forment des ensembles récents peu rattachés au bourg ;
- à Fougueyrolles, une vaste zone partiellement bâtie relie le bourg ancien à l'axe RD.708 ;
- à Minzac, un vaste hameau forme un ensemble bâti aussi important que le bourg ;
- à Montazeau, le bourg forme une entité commune avec le hameau des Grimards ;
- à Saint-Rémy, le bourg présente un développement très linéaire sur la RD.33.

➢ **Orientation du PADD : renforcer la centralité de ces bourgs.**

Pour renforcer cette centralité, l'enveloppe urbaine sera resserrée sur le bourg.
Ainsi il sera privilégié une plus grande compacité de l'ensemble bâti du bourg, qui permettra également une plus grande lisibilité de ce dernier.

- **Le cas particulier de Saint-Seurin-de-Prats**

Saint-Seurin-de-Prats est une commune spécifique de par sa localisation en bordure de Dordogne.
La commune présente, outre le bourg de Saint-Seurin, plusieurs entités de hameaux de dimensions équivalentes au bourg : les hameaux de Prats, Port de Pessac, les Granges, les Monges.
Ces quatre hameaux sont situés au plus près de la Dordogne. Un autre hameau, les Auvergnats, se situe au nord de la commune.

L'entièreté de la commune est classée en zone inondable du PPRI. L'enjeu lié à la définition des zones constructibles porte sur les seules zones bleues du PPRI (constructibles sous conditions), soit le secteur bourg et deux secteurs plus au Nord (les Auvergnats, la Fougère).

➢ **Orientation du PADD : à l'intérieur des zones bleues du PPRI, privilégier la réhabilitation du bâti existant et optimiser la construction.**

I.1.6.1.2. Redynamiser les centre-bourgs / Des actions d'accompagnement

Une urbanisation privilégiée à l'échelle du bourg et des extensions urbaines mieux maitrisées doit s'accompagner d'actions qui visent à conforter la dynamique des bourgs.
Plusieurs orientations complémentaires sont à privilégier :

- **Mise en œuvre des études d'aménagement des centres bourgs**

Des études de mise en valeur des bourgs ont été réalisées sur l'ensemble des communes de la communauté de communes. Elles prévoient des actions d'aménagement et de mise en valeur des espaces publics, de reconfiguration de certains espaces permettant des circulations plus sécures, la création de parkings aménagés, le réaménagement de places, l'implantation de mobilier urbain, la mise en place de plantations.
Plusieurs communes ont engagé des travaux suite à ces études, pour une mise en valeur globale ou partielle du bourg.
Ces aménagements peuvent permettre de générer un effet d'entraînement sur l'ensemble du bourg.

➢ **Orientation du PADD : Poursuivre (ou engager) des opérations d'aménagement des bourgs.**

- **Intervention sur le bâti ancien**

Le phénomène de perte d'attractivité des bourgs et d'augmentation des logements vacants ou dégradés concerne l'ensemble des communes mais doit faire l'objet d'un examen plus attentif sur les bourgs les plus concernés en relation de manière concomitante avec une problématique de dynamique des commerces et services.
Les effets induits d'une intervention sur le bâti ancien sont de plusieurs ordres :
- Un impact en terme de dynamique urbaine : cadre amélioré, dynamique directe et indirecte sur les commerces et services.
- Un impact en terme de diversification des types de logements offerts (logements locatifs, proches des services, de tailles plus adaptées à des petits ménages, ..).

➢ **Orientation du PADD : Prioriser les bourgs de Vélines, Villefranche-de-Lonchat, Saint-Méard-de-Gurçon.**

- **Sécurisation des déplacements**

Le développement des déplacements doux dans une perspective d'inter modalité reste limité sur un territoire comme celui de Montaigne Montravel et Gurson. Néanmoins des actions sont à privilégier au niveau des bourgs pour :
- assurer une desserte sécurisée des équipements publics et collectifs ;
- favoriser les déplacements de proximité en toute sécurité ;
- permettre la création de liaisons entre centre bourgs et quartiers proches.

➢ **Orientation du PADD : intégrer cette réflexion au PLUi : orientation d'aménagement à l'échelle des bourgs et, au besoin, emplacements réservés dédiés**

I.1.6.2. CONFORTER QUELQUES QUARTIERS OU HAMEAUX DANS LE RESPECT DE LEUR IDENTITE

En dehors des bourgs, l'armature urbaine se caractérise par la présence de hameaux, de taille plus ou moins importante et par des quartiers d'habitat plus récents. Ces quartiers se sont développés en général à partir d'un noyau bâti ancien mais parfois au gré d'opportunités foncières, liées à la présence de terrains disponibles, de voies d'accès et des réseaux.

Les hameaux présents sur l'ensemble du territoire, forment de petits regroupements d'habitat issus d'une ou plusieurs fermes, groupés ou plus linéaires. Ils peuvent constituer des villages à part entière d'une certaine dimension (dans la plaine, comme Saint-Aulaye, Prats, … ; sur les coteaux, comme à Minzac, Montpeyroux, Montazeau, ..) ; certains peuvent être issus d'anciennes paroisses et présenter une église comme le hameau de Breuilh. Ces hameaux, du fait du bâti traditionnel les constituant, forment des entités bâties souvent de qualité. Certains peuvent admettre une petite extension de leur enveloppe bâtie. Le règlement de la zone devra permettre de préserver le caractère des lieux et de favoriser la réhabilitation du bâti dans le respect de l'existant.

Les quartiers d'habitat plus récents présentent des caractéristiques d'implantation, de taille et de « remplissage » extrêmement divers.

Le PADD du PLUi retient de conforter divers quartiers et hameaux.

Ce choix prend en compte la réalité du développement urbain du territoire, mais également le fait que cela permet d'élargir la variété de l'offre en fonction de la demande résidentielle (choix de localisation, superficie, parcelle en diffus hors lotissement, coût du terrain, etc.).
Outre l'éloignement ou proximité des bourgs ainsi que l'importance du noyau bâti déjà existant, les critères de choix permettant de privilégier et renforcer certains quartiers d'habitat et à contrario à ne pas poursuivre le développement d'autres secteurs sont multifactoriels.

- **Les critères de choix :**

- **Critères liés à l'occupation du sol, au site et au paysage :**

- Préservation de continuités écologiques et des zones naturelles d'intérêt patrimonial
- Préservation des zones humides et du réseau hydrographique secondaire
- Préservation de l'activité agricole (dont distance à respecter par rapport aux bâtiments d'élevage).
- Prise en compte des aspects paysagers (covisibilité sur les zones de développement et attention porté aux hameaux anciens de caractère).

- **Critères liés à la vulnérabilité aux risques :**

- Protection des boisements sur pentes, et prise en compte du risque feux de forêt.
- Prise en compte des risques liés aux mouvements de terrain
- Prise en compte des risques technologiques (transports de gaz)

- **Critères liés à la capacité des réseaux :**

- Conditions de desserte par la voirie (aisée ou non, accès sur voie présentant ou non un danger).
- Desserte par les réseaux : dimensionnement du réseau d'eau, d'électricité, bornes incendie.
- Aptitude des sols à l'assainissement individuel (examen des cartes des schémas d'assainissement lorsqu'elles permettent de renseigner le secteur)

I.1.6.3. CONTENIR LES DEVELOPPEMENTS BATIS LINEAIRES OU DIFFUS DANS LEUR ENVELOPPE ACTUELLE

L'urbanisation récente sous forme de développements linéaires le long des voies est assez largement présente sur le territoire. Elle s'est par exemple largement diffusée dans les communes de la plaine, sur les voies de liaison entre bourgs et coteaux et en pied de coteaux. Elle est présente également sur de nombreuses communes du plateau, sur des linéaires souvent moins importants.

L'urbanisation linéaire présente de nombreuses difficultés en terme :
- de sécurité, pénalisée par les accès individuels aux constructions hors zone agglomérée.
- de lisibilité des entrées de bourgs et hameaux, et de banalisation du paysage au gré des implantations au coup par coup.

- de préservation de l'activité agricole que l'urbanisation fragilise (consommatrice d'espace, fragmentation des parcelles, coupures des chemins d'exploitation, conflits de voisinage,...).
- de protection des coteaux boisés.

➢ **Le PADD retient de limiter l'urbanisation linéaire, selon deux approches :**
- Limiter l'enveloppe urbaine au périmètre bâti existant, mais admettre, pour une plus grande cohérence urbaine, la construction de quelques parcelles interstitielles restées libres à l'intérieur de l'enveloppe.
- Ne pas maintenir de zone urbaine et proscrire une poursuite de développement bâti en bord de voie.

I.1.7. LES ORIENTATIONS DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

I.1.7.1. CONFORTER LE POTENTIEL ECONOMIQUE PORTE PAR LES COMMUNES DE L'AXE DE LA VALLEE

I.1.7.1.1. Rappel des constats

Le territoire de la communauté de communes fonctionne selon de nombreuses dynamiques « exogènes » ; et entretient des relations avec les bassins de vie environnants de Bergerac/Ste Foy, Montpon-Ménestérol en Dordogne ; Libourne/St Seurin sur l'Isle et Castillon la Bataille en Gironde.

La RD 936, liaison Bordeaux-Bergerac dessert les pôles périphériques au territoire constitués par Libourne, Castillon la Bataille et Sainte-Foy-la-Grande, et conditionne le développement urbain et économique de la plaine.
L'axe concentre les zones à vocation d'activités de la communauté et constitue un axe majeur au plan économique. Les 4 communes de la vallée traversées par l'axe regroupent de l'ordre de 60% des emplois offerts sur la communauté.
Les communes de Saint-Antoine-de-Breuilh et de Vélines sont ainsi les pôles d'attraction des actifs du territoire, suivies par Montcaret et Lamothe Montravel.

Outre un tissu d'activités dispersées tout au long de l'axe, toutes les communes de l'axe disposent de **zones d'activités** : Lamothe-Montravel (ZAE du « Noyer Brûlé ») ; Montcaret (zones Ouest et réserve foncière Est) ; Vélines (projets économiques autour du rond-point des Réaux et en articulation avec l'écopôle) ; Saint-Antoine-de-Breuilh, (ZAE du « Bon Dieu » et réserve foncière économique en articulation avec Port-Ste-Foy).
Les zones urbaines à vocation d'activités présentent un niveau de remplissage de l'ordre des deux tiers.
Pour l'ensemble des zones, il s'agit de zones non spécialisées et multifonctionnelles. Elles forment des ensembles à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de services, de taille, de date d'implantation et de nature, très différents.

I.1.7.1.2. Consolider les zones d'activités sur la RD.936

Un travail de réévaluation de l'offre actuellement disponible sur la communauté de communes (zones urbaines ou à urbaniser de court ou moyen terme) a été réalisé au regard d'un certain nombre de critères :
- Le niveau d'occupation de la zone existante (privilégier le « remplissage » des zones existantes)
- La qualité de la desserte interne de la zone et les éventuels besoins en la matière
- Le positionnement de la zone : articulation sur un pôle existant ou dans un environnement naturel ou agricole ; d'une manière générale, il s'agit d'améliorer la lisibilité de l'axe et d'éviter la multiplication de micro zones.

La communauté de communes affiche dans le cadre du PADD la volonté de consolider les zones d'activités sur la RD.936.
Cette volonté est celle d'un développement mesuré et qualitatif, en relation avec les territoires voisins de Castillon la Bataille et de Port-Sainte-Foy.
Les superficies mobilisables doivent rester réalistes au regard des zones d'activités existantes sur les territoires voisins et de la nécessité d'une « économie » de la consommation des espaces naturels et agricoles.

La communauté ne retient pas de spécialisation économique des zones.

I.1.7.1.3. Privilégier un pôle de développement articulé sur l'écopôle de Vélines

L'écopôle de Vélines représente un important projet économique porté par la communauté de communes.

Il s'agit à la fois d'une pépinière, d'un hôtel d'entreprise avec un centre de ressources et de services (accès aux nouvelles technologies), et d'une zone d'activité économique. L'objet est de développer une économie locale durable en accueillant de nouvelles activités sur le territoire, activités qualifiées d'éco activités (telles qu'entreprises spécialisées dans l'éco construction).
L'ensemble s'accompagne d'un projet de labellisation « Pôle d'excellence rurale ». Le pôle est un projet évolutif dans le temps qui s'étend sur plus de 3 hectares dans un site qui au final en comprendra 32, avec une Zone d'Activité Economique localisée autour de l'écopôle.

Le PADD retient que le développement économique futur de la communauté puisse s'articuler autour de cet ensemble, en relation avec la création d'un nouvel espace de développement au niveau du rond-point des Réaux (pôle d'activité médical et centre commercial).

I.1.7.1.4. Améliorer la qualité d'insertion des zones d'activités

Globalement la lecture générale de l'axe RD.936 renvoie une image et présente une qualité d'insertion urbaine très diversifiée mais souvent peu qualitative. Les transitions et zones de franges entre secteurs d'activités, centres bâtis, et zones naturelles sont peu travaillées.

Suite aux nombreuses études conduites, les réalisations récentes, comme la zone d'activités des Réaux, ont bénéficié des diverses études conduites en matière de requalification de l'axe et un effort réel a été engagé pour une meilleure insertion.
La communauté a par ailleurs engagé une réflexion sur la signalétique des zones et la publicité.

Le PADD préconise la définition d'orientations d'aménagement, ainsi que d'un règlement, simples et réalistes, permettant un traitement plus qualitatif et une meilleure lisibilité d'ensemble de l'axe RD 936.

I.1.7.1.5. Répondre aux besoins des activités liées aux carrières

Le schéma départemental des carrières constitue le cadre de référence des entreprises du bâtiment et des travaux publics, pour trouver des matériaux afin de faire face à leurs besoins, en respectant trois objectifs : assurer les besoins en matériaux ; la protection de l'environnement ; l'organisation de l'espace local.

Les communes situées dans la plaine de la Dordogne sont concernées par ce schéma et trois communes Lamothe-Montravel, Vélines et Saint Antoine-de-Breuilh par la présence de carrières en activité. Une exploitation de moindre importance concerne également la commune de Saint-Méard-de-Gurçon.

Le PADD fixe qu'il sera veillé en termes de zonage et de règlement à :

- **Intégrer par un zonage adapté les besoins liés aux carrières en exploitation,**
- **Anticiper les besoins liés à la reconversion de ces zones et à une nouvelle vocation.**

I.1.7.2. REPONDRE AUX BESOINS ECONOMIQUES COMPLEMENTAIRES DU TERRITOIRE

I.1.7.2.1. Rappel des constats

En dehors des activités localisées sur l'axe de la RD.936 ou à son immédiate proximité (comme à Vélines, en greffe sur la voie ferrée, ou à Saint-Antoine-de-Breuilh, en connexion avec la zone des Quatre-Ormeaux), le territoire dispose de deux entreprises majeures :

- La fromagerie des Chaumes à Saint-Antoine-de-Breuilh (emprise d'environ 4 ha). Au sein du hameau des Laurents, son extension est contrainte du fait de l'immédiate proximité de la zone inondable.
- L'usine d'embouteillage du groupe Cristalline située sur la commune de Saint-Martin-de-Gurson (emprise d'environ 5 ha), localisée au Nord-Ouest du bourg.

Quatre autres communes du territoire sont le siège d'entreprises d'une certaine importance ou présentent des zones d'activités sur leur territoire : la commune de Saint-Vivien (entreprise de travaux publics et entreprise de charpente bois), de Fougueyrolles (installations pyrotechniques), de Carsac, Saint-Vivien et Villefranche-de-Lonchat (zones d'activités liées à la présence de caves coopératives).

Pour le reste, le tissu économique local est composé essentiellement de petites structures, en particulier artisanales, très majoritairement représentées par le BTP et l'ensemble de ses secteurs. Ce tissu de petites entreprises revêt, en particulier pour les communes de petite taille, une réelle importance en termes de dynamique communale et d'emplois.

En complément des zones d'activités économiques de l'axe RD.936, la communauté s'est dotée d'une zone d'activités économiques (au lieu-dit « La Devise de Géraud ») sur l'axe majeur constitué par la RD.708, à un carrefour vital pour les communes du Gursonnais et à 6 kilomètres de l'autoroute n°89, sur le territoire de la commune de Saint Rémy sur Lidoire, en bordure de la voie départementale.
La zone n'a connu à ce jour de développement et nécessite des aménagements.

I.1.7.2.2. Assurer les conditions de maintien/développement des activités industrielles et artisanales

Les élus de la communauté de communes confirment dans le cadre du PADD le choix de localisation d'une ZAE, lieu-dit « La Devise de Géraud », sur la commune de Saint Rémy sur Lidoire

La maitrise de l'urbanisation sur l'axe RD.708 constitue un enjeu important du fait du caractère stratégique de cet axe. La délimitation d'une zone spécifique, articulée en outre sur la RD.33 qui forme un axe structurant Est/ouest important de l'ensemble Nord de la communauté, répond à cet objectif.

Dans le cadre du PADD, la communauté se fixe par ailleurs de contribuer, par un zonage et un règlement adapté :
- à la permanence des activités existantes et à leurs besoins d'évolution
- au maintien des artisans et petites entreprises sur le territoire.

I.1.7.2.3. Dynamiser l'armature commerciale des bourgs

Les communes situées sur la RD936, ainsi que Villefranche-de-Lonchat et St-Méard-de-Gurçon, bénéficient d'un réseau de services (banques, pharmacie, …) et commerces de proximité relativement important, bien qu'aucune petite ou moyenne surface (sauf à Vélines) ne s'y trouve (présence de grandes surfaces sur les territoires limitrophes à Ste-Foy ou Castillon).

Les bourgs de Lamothe-Montravel, Montcaret, Saint-Antoine-de-Breuilh, Villefranche-de-Lonchat et Saint Méard-de Gurson sont les lieux privilégiés de mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, commerces, activités de services).

I.1.7.2.4. Soutenir les commerces dans les « espaces ruraux» du territoire de la communauté

Les autres communes disposent d'une armature commerciale réduite, mais plusieurs communes ont initié dans des locaux **communaux** des initiatives en faveur du commerce (commerces multi-service). Certaines communes néanmoins ne disposent d'aucun commerce.

La communauté de communes attache une importance particulière à une politique de soutien aux commerces et services de proximité.
Les orientations du PADD en matière de développement urbain, qui visent à renforcer la centralité et la dynamique des bourgs, participent d'un soutien à la vitalité des commerces.

I.1.7.3. VALORISER LES ATOUTS TOURISTIQUES DU TERRITOIRE

I.1.7.3.1. Rappel des constats

La communauté de communes dispose au plan du patrimoine culturel et historique de sites de référence avec la villa gallo-romaine de Montcaret ou la bastide de Villefranche.
Mis en relation avec d'autres sites proches du territoire de la communauté, comme la tour de Montaigne, et associés à la qualité générale du patrimoine de la communauté (nombreux châteaux et églises bourg de caractère), ils constituent une destination d'intérêt.
La présence de la rivière **Dordogne** est un atout. Malheureusement la Dordogne est rarement mise en scène par des aménagements qui l'inscriraient dans le paysage. Les accès sont donc peu nombreux et les portions de voies longeant la rivière, ponctuels, de même que les espaces publics aménagés en bordure de rivière.

La communauté présente par ailleurs plusieurs sites supra territoriaux en matière d'équipements de loisirs tourisme (base de loisirs départementale, loisirs sur la Dordogne…). La « route des vins » et la gastronomie complètent les pôles d'intérêt.

Le territoire dispose d'une offre en hébergements variée et répartie sur l'ensemble du territoire (5 campings, les deux plus importants sur Saint-Géraud-de-Corps et Saint-Rémy ; un parc de locations saisonnières et de gîtes ruraux, de gîtes et chambres d'hôtes, souvent établis dans des bâtis de caractère, domaines, châteaux).., avec néanmoins des points faibles en matière d'hébergements sur certains segments (deux hôtels seulement) et des hébergements saisonniers, de courte durée.

De nombreux circuits et boucles de randonnées irriguent le territoire et permettent d'assurer un lien de continuité avec les territoires voisins. Un projet de vélo route concerne traverse le territoire d'Est en Ouest dans la plaine.

La communauté de communes est partie prenante du Syndicat de Pays de Montaigne-Gurson-La Force (dont le siège est à Vélines), qui regroupe, outre la communauté, le canton de la Force.
Intégrée au territoire du Grand Bergeracois, l'image de marque du territoire repose sur l'alliance du patrimoine et du vignoble : vignobles de Bergerac et de Montravel, paysage de coteaux et de vallons boisés, présence de la Dordogne, églises et châteaux, bourgs patrimoniaux.
Une convention d'organisation touristique et Territoriale a été signée pour le territoire du Grand Bergeracois (appellation touristique : « Pays de Bergerac, le Périgord Pourpre »), avec un triple objectif : une meilleure lisibilité de la politique en faveur du tourisme, une plus grande cohérence des politiques publiques de développement et de promotion touristique, et un partenariat plus ouvert (soutien aux entités touristiques territoriales de la part de la Région et du Département).
La stratégie de développement touristique pour le Pays du Grand Bergeracois est déclinée en 5 axes prioritaires :
- axe 1 - L'amélioration de l'organisation touristique du Pays (réseau des offices de tourisme et syndicats d'initiative).
- axe 2 - La mise en tourisme des ressources du territoire par le concept d'itinérance (itinérance sur la rivière Dordogne, tourisme viti-vinicole, itinérance culturelle (Saint-Jacques de Compostelle)
- axe 3 - L'exigence de qualité - un tourisme durable (marque « Qualité Tourisme »)
- axe 4 - Le développement du E-tourisme (développer les informations par le numérique, améliorer l'accès pour tous,..)
- axe 5 - La communication lisible et coordonnée (promotion extérieure des aménités touristiques, visibilité et accessibilité des Offices de tourisme et syndicats d'initiative).

I.1.7.3.2. Les orientations du PADD

La question de la valorisation touristique est à appréhender en particulier dans une logique de complémentarité.

Les orientations fixées par les élus dans le cadre du PADD se déclinent de la manière suivante :

- **Favoriser l'articulation avec les territoires voisins**

La stratégie de développement touristique pour le territoire de la communauté s'inscrit dans celle retenue à l'échelle du Pays du Grand Bergeracois, au travers des axes 1 et 5, en lien avec la présence sur le territoire du Syndicat de Pays de Montaigne-Gurson-La Force ; de l'axe 4 avec le développement du numérique.

- **Renforcer les relations Nord-Sud du territoire : de la Dordogne aux coteaux**

Cette approche peut se décliner de plusieurs manières :

- Accroche de la rivière au territoire : mise en valeur des bords de Dordogne (aménagements publics tels qu'espaces de pique-nique, de jeux, petits parcs, sentier en bord de rivière,..).
- Mise en place d'une signalétique (à objectif touristique) aux points d'accroche de la RD.936 et des axes Nord-Sud. Signalétique vers le Sud, sur les axes permettant de rejoindre les « bords d'eau » (au niveau de Lamothe-Montravel ; de la RD.9 vers Saint-Seurin-de-Prats ; du rond-point des Réaux, vers l'écopôle et Seurin-de-Prats), sur ces mêmes points d'accroche, vers le Nord, sur les axes orientés vers le coteau ; à noter également pour la RD.9 la liaison à la villa gallo-romaine de Montcaret et la route des vins.
- Mise en valeur des axes de découverte « doux », qui peuvent être le support d'une signalétique mettant en avant les points d'intérêt touristique, le patrimoine (bourgs et hameaux anciens, monuments historiques, châteaux et manoirs, patrimoine rural), les points de vue paysagers.

- **Mettre en synergie tourisme culturel/sportif et de loisirs**

La communauté, dans le cadre de ses compétences en faveur du développement touristique, peut favoriser une mise en synergie des pôles d'intérêt pour améliorer leur lisibilité, avec deux secteurs géographiques privilégiés :

- Un site « Nord » englobant Bastide de Villefranche-de-Lonchat/ lac de Gurson/ château de Matecoulon (Montpeyroux)
- Un site « Sud » prenant appui sur la Tour de Montaigne (sur la commune voisine de St-Michel de Montaigne)/ le site gallo-romain de Montcaret/ les berges de la Dordogne et patrimoine associé (Lamothe-Montravel et Saint-Seurin-de-Prats).

- **Soutenir les initiatives privées en matière d'accueil**

En relation avec un objectif de tourisme durable, l'optimisation de l'accueil et la mise en réseau des acteurs, des sites et des modes d'hébergement est à privilégier.

Dans le cadre du PLU, les sites existants en matière d'équipements et d'accueil touristiques feront l'objet d'un zonage spécifique adapté à l'activité, permettant aux structures existantes de se développer. Les projets nouveaux seront intégrés.

I.1.8. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEPLACEMENTS

I.1.8.1. UN REEQUILIBRAGE EN FAVEUR DES MODES ALTERNATIFS A LA VOITURE

La communauté de communes qui constitue un territoire périurbain et rural se caractérise par **une forte domination des déplacements automobiles.**

Cependant elle est concernée par **deux axes ferrés majeurs** : la voie ferrée Bordeaux-Périgueux (arrêts Coutras/ St-Seurin-sur-l'Isle et Montpon) au Nord du territoire et, sur le territoire, la voie ferrée Bordeaux-Bergerac.
En revanche, l'offre en **transports en commun bus** issue du département (réseau TransGironde vers Libourne) est inexistante sur le territoire, avec une desserte limitée (Minzac, Villefranche-de-Lonchat). Elle ne peut concerner, compte tenu des liaisons trop faibles et des temps de parcours, que des déplacements en direction de scolaires ou de publics « captifs ». De fait, elle ne peut concurrencer le transport individuel automobile à destination de Bordeaux ou de Libourne.

Concernant la relation aux principaux bassins de vie, Le temps moyen de déplacement vers le pôle de bassin de vie le plus proche se situe pour la grande majorité des habitants du territoire de la communauté entre 10 et 15 mn, ce qui constitue un temps moyen de déplacements tout à fait raisonnable. Il est majoritairement effectué en véhicules individuels.

En matière de mobilité et de déplacements, pour rappel, sur l'ensemble des déplacements des actifs de la communauté vers le lieu d'emploi, 60% d'entre eux se font hors de la zone (pour une distance d'environ 40 kms et un temps de déplacement d'environ ½ heure). Cette part de déplacement se fait à 94% en voiture et environ 4% en transports en commun.

I.1.8.1.1. Augmenter la fréquentation du rail

Les élus communautaires soutiennent de manière volontariste **l'amélioration de la ligne ferroviaire Bordeaux-Bergerac**, prévue au Contrat de Plan Etat-Région 2015-2020, qui prévoit une régénération de la section de ligne Libourne-Bergerac, à l'horizon 2017.

Le PADD intègre cette dimension d'une forte dynamique pouvant être générée par une optimisation de cette ligne ferrée, en particulier en lien avec l'arrivée de la LGV à Libourne et Bordeaux.

Concernant les dessertes, la communauté retient que soit **conforté le pôle de la gare de Vélines** (stationnement), ainsi que, sur la commune de **Saint-Antoine-de-Breuilh, le déplacement de la halte ferroviaire.**

I.1.8.1.2. Développer l'intermodalité et les transports durables

Outre le renforcement de la ligne SNCF Bordeaux-Bergerac, la communauté de communes s'inscrit en matière de partenariat avec les autres collectivités compétentes pour répondre aux enjeux d'**optimisation de l'usage de la voiture (dans le cadre de l'aménagement des gares, aménagement des parkings, avec réalisation d'aires de co-voiturage, pour favoriser l'intermodalité et le partage de la voiture).**

En terme de transports « durables », elle a en projet l'installation de bornes pour les véhicules électriques sur l'écopole de Vélines.

I.1.8.1.3. Prendre en compte la part modale des déplacements doux

A l'échelle d'un territoire tel que celui de Montaigne, Montravel et Gurson, la part modale des déplacements doux ne peut être que limitée, à la fois du fait des distances à parcourir et du relief.

La part des deux roues, tous modes confondus représente 2,6% des déplacements domicile-travail. La marche à pied est mieux représentée avec 5% du total des déplacements vers le lieu d'emploi.
La part de progression des modes doux est importante dans la mesure où le trajet des actifs à l'intérieur même de la commune de résidence représente 28% des déplacements vers le lieu d'emploi. Or elle est couverte à 56% en voiture.

Le PADD retient que l'essentiel des efforts est à porter dans les bourgs et les quartiers d'immédiate proximité : sécurisation des cheminements piétons et cyclistes dans les bourgs, les cheminements entre centre bourgs et quartiers proches ; desserte sécurisée des équipements publics et collectifs.

Les améliorations passent par la mise en œuvre des études d'aménagement de bourgs dont chaque commune est dotée. La possibilité de cheminements « modes doux » sera systématiquement recherchée dans le cadre des OAP établies sur les centres bourgs et zone de développement.

L'amélioration de cheminements doux à l'échelle de l'ensemble du territoire qui concernent plus particulièrement un usage de loisirs et tourisme est à soutenir et pourra prendre une fonction plus généraliste si les attentes des publics dans ce domaine se développent.

L'usage des déplacements doux est aussi à envisager dans une perspective d'inter modalité. Les actions concernent à ce titre par exemple une bonne accessibilité à la gare (avec services annexes) en lien avec le projet de Vélo route le long de la Dordogne.

I.1.8.1. LA SECURITE DES AXES DE DEPLACEMENTS STRUCTURANTS

Le territoire de Montaigne, Montravel et Gurson bénéficie d'une bonne connectivité aux réseaux régionaux routiers (A.89 et les échangeurs 11 et 12 ; RD.936 ; RD.708) qui lui permettent un accès facile et rapide aux polarités régionales et bassins de vie proches.
Elle bénéficie de nombreux axes départementaux secondaires Nord-Sud et Est/Ouest (RD.9, 10, 11, 32, 33) fonctionnels mais moins lisibles.
Un réseau de voies secondaires, relativement dense, dessert les bourgs du plateau et les hameaux.

I.1.8.1.1. Améliorer lisibilité de l'axe et sécurité sur la RD.936

La RD.936 doit remplir de nombreuses fonctions :
- espace de vie (plusieurs bourgs et zones urbaines sont implantés sur l'axe),
- espace économique (la RD.936 constitue le pôle économique de la communauté)
- desserte à la fois locale, de transit et de transports économiques.

Les pressions sur l'axe sont donc importantes. Le PADD préconise les orientations suivantes :

- **Améliorer la lisibilité de l'axe : il s'agit d'éviter la poursuite d'une diffusion bâtie hors des pôles d'habitat et économiques existants.**

C'est cette diffusion qui est génératrice d'un caractère accidentogène plus que spécifiquement tel ou tel carrefour.

- **Définir des OAP pour les zones d'activités**

Ces OAP doivent assurer :
,
- la maitrise de la desserte des zones et la création d'accès sécurisés
- La maitrise de la perception visuelle des zones depuis la voie.

- **Préconiser des réductions de vitesse sur certaines portions de voie**

Une action de cette nature a été mise en place sur la commune de Saint-Antoine-de-Breuilh, avec la limitation à 70 kms/h, en entrée et sortie de bourg (puis 50 et 30 kms/h dans le bourg).

A noter que la communauté soutient l'orientation portée au SCOT du Libournais, en faveur du projet de déviation du bourg de Castillon la Bataille et d'une requalification de l'axe RD.670 et RD.936.

I.1.8.1.2. Préserver la fluidité sur l'axe RD.708

La voie RD.708 est devenue un axe structurant pour un territoire élargi, à partir de l'A.89 et de l'échangeur de Montpon.
Sa nouvelle fonction de liaison renforcée a conduit par ailleurs à la réalisation de travaux d'aménagement.
La RD.708 présente peu d'accroches (en terme de voies structurantes) sur les secteurs Centre et Ouest de la communauté.

Le PADD préconise d'éviter l'écueil d'un développement bâti désordonné en bordure de voie.

Pour ce faire, dans le cadre du PLUi, une attention particulière sera accordée à l'urbanisation des bourgs de Saint-Rémy, Saint-Méard-de-Gurçon et Fougueyrolles aux abords de la RD.708.
De même, une OAP est établie pour la ZAE d'activités intercommunale «la Devise de Géraud», qui préconise de ne pas créer d'accès à partir de la RD.708.

I.1.8.1.3. Prévoir une amélioration des déplacements sur certains axes secondaires

Le PADD retient plusieurs préconisations :

- Il sera évité la création de nouveaux accès individuels aux routes départementales hors agglomérations
- Il sera proposé une sécurisation de certaines voies (aménagements concernant des intersections ou accès)
- Afin d'améliorer la circulation et la sécurité des bourgs, deux déviations sont envisagées
  - Sur la commune de Villefranche-de-Lonchat
  - Sur la commune de Vélines

I.2 - LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, **définit quatre grands types de zones :**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.
Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt (notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Chaque type de zone fait l'objet d'un découpage établi en fonction de la morphologie urbaine du secteur et des usages (notamment pour les zones agricoles et naturelles) actuels ou souhaités. De plus, un classement spécifique de certains secteurs particuliers apparaît sur le plan de zonage (Espaces Boisés Classés, Emplacements Réservés).

Le zonage a aussi identifié des bâtiments situés en zone naturelle ou agricole pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination ; ainsi que des éléments patrimoniaux à préserver.

I.2.1. METHODOLOGIE DE L'ELABORATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

La déclinaison règlementaire du projet de PLUi a consisté à transposer à une échelle plus fine les orientations du projet

En posant le cadre de la trame générale des espaces agricoles et naturels :
- délimitation des espaces naturels sensibles et des corridors écologiques
- définition de la zone agricole
- délimitation de la zone forestière

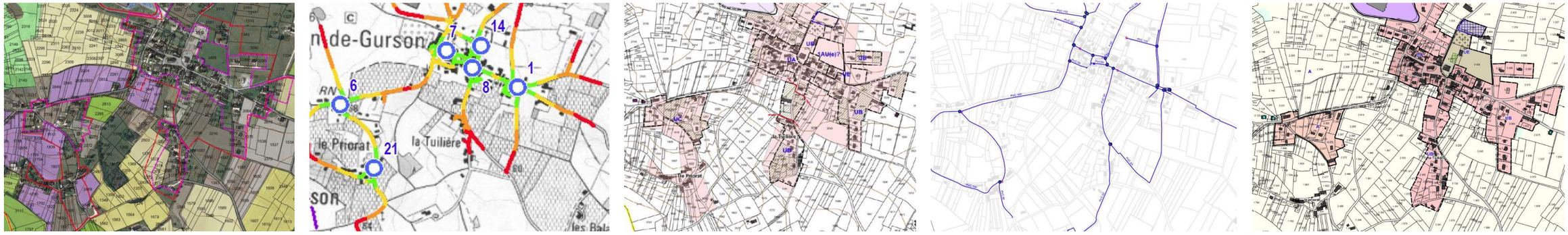
Puis l'enveloppe des zones à vocation de développement urbain et économique :
- les pôles constitués des bourgs et de leur extension,
- les quartiers et hameaux existants
- l'emprise des zones d'activités et des espaces de tourisme et loisirs.

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 :

- Concernant la délimitation des espaces naturels sensibles et des corridors écologiques :
  Photos satellite, sources cartographiques sous SIG (protections naturelles, zones de risque, zones humides …), occupation du sol, nature des boisements, courbes de niveau et zones de pente,..

- Concernant la définition de la zone agricole :
  Parcelles cultivées et nature de l'occupation (RGP 2012), parcelles concernées par un classement AOC, sièges d'exploitation et bâtiments agricoles, périmètre de protection autour des bâtiments d'élevage, unités d'exploitation ...

- Concernant les enveloppes urbaines et de développement :
  - Noyaux bâtis existants (bourgs et hameaux), typologie, densité
  - Périmètre du schéma directeur d'assainissement
  - Plans des réseaux eau potable et assainissement collectif
  - Cartes du SDIS sur la couverture protection incendie
  - Canalisation de gaz et lignes électriques…
  - Qualité des dessertes et sécurité
  - Qualité paysagère, covisibilité et points de vue ; prise en compte des éléments de patrimoine.



Exemple : extraits d'un secteur à Saint-Martin-de-Gurson avec les différentes informations traitées (non exhaustives) et les étapes de zonage

Il a été complété par de nombreux déplacements et repérages sur le terrain et d'un échange permanent avec les élus.

Dans un premier temps, un pré-zonage a été établi définissant l'armature des zones naturelles et agricoles, puis les enveloppes urbaines.

En parallèle, une analyse du potentiel de densification des espaces bâtis (potentiel d'urbanisation des « dents creuses ») a été réalisée.

L'analyse s'est appuyée sur un examen précis du parcellaire des zones bâties susceptibles de faire l'objet d'un classement en zones constructibles :

- parcelles libres de construction, susceptibles d'être bâties
- parcelles bâties pouvant faire l'objet d'une division
- parcelles constituées de parcs ou jardins d'agrément
- parcelles ou morceaux de parcelles ne bénéficiant pas d'accès ou grevés par une servitude (canalisation de gaz, ligne électrique)
- espaces publics ou projets d'espaces publics

Cet examen a permis de mettre en évidence les disponibilités foncières résiduelles au sein de l'enveloppe urbaine proposée.
Il a été couplé à un examen de la morphologie urbaine et de la densité de la zone, **actuelle et attendue.**

Analyse des disponibilités foncières (parcelles libres et pouvant faire l'objet d'une division, en striés verts sur l'extrait de plan ci-contre)

Prise en compte des besoins en logements et de l'objectif d'optimisation et de réduction de la consommation foncière

Les disponibilités foncières identifiées ont été confrontées au besoin en logements neufs identifié dans le cadre du projet et à l'objectif d'optimisation de la consommation foncière établi dans le cadre du PADD.
Des ajustements ont été opérés. Ils ont nécessité plusieurs rencontres avec les élus et vérifications de terrain.

Déclinaison des différentes zones et de leurs caractéristiques règlementaires

Les enveloppes urbaines pré-délimitées ont, dans un second temps, été affinées par un découpage en zones urbaines et à urbaniser plus précises, disposant d'un règlement adapté (zones urbaines, à urbaniser, différenciées selon leur nature, leur vocation - habitat, activités, équipements -, la densité attendue, …).

Il en a été de même pour les zones agricoles et naturelles, avec la création de secteurs de zones adaptés aux différentes activités présentes sur le territoire et aux projets de la communauté.

En parallèle aux réunions conduites sur le zonage et les principales caractéristiques règlementaires, diverses réunions ont permis d'approfondir des points plus particuliers du projet :

- réunion dédiée aux questions agricoles avec les agriculteurs, les représentants du monde agricole, les PPA concernées (diagnostic, enjeux, difficultés de la profession et prospective).
- réunions sur l'habitat (problématique de la réhabilitation des bourgs anciens, de la vacance, des politiques foncières et immobilières, des outils à mobiliser)
- réunion spécifique concernant l'axe économique (RD 936 et zones économiques – OAP associées)
- réunion concernant la problématique des gravières et leur potentiel de développement
- réunion avec l'ABF relative au patrimoine et à la définition de périmètres de protection modifiés dans le cadre de la nouvelle loi
- réunion spécifique relative aux réseaux avec les gestionnaires (GRT gaz, SIAEP, SPANC, SDIS, opérateurs, eaux pluviales).

Les zones 1AU ont fait l'objet d'un travail particulier notamment sur les conditions d'insertion fonctionnelle et paysagère, les principes de programmation, d'aménagement et de conditions d'équipement. Une réunion a été organisée en présence du CAUE, axée sur l'application des OAP en phase de maitrise d'ouvrage puis en phase opérationnelle.

I.2.2. MOTIF DE LA DELIMITATION DES ZONES URBAINES ET A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

La délimitation des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat a consisté en la déclinaison des orientations du PADD relatives au développement urbain :

- **Renforcer la centralité des bourgs**
- **Conforter quelques quartiers ou hameaux dans le respect de leur identité**
- **Contenir les développements dans leur enveloppe urbaine actuelle.**

Les périmètres retenus pour les zones urbaines et à urbaniser se sont appuyés sur le respect des impératifs suivants :

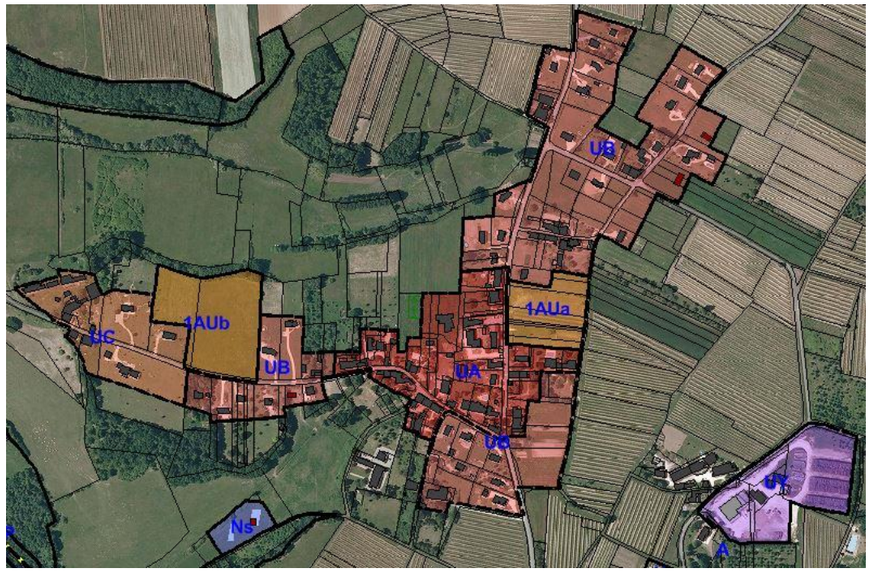
- préservation des espaces naturels d'intérêt majeur
- préservation des espaces naturels d'intérêt local
- préservation des continuités écologiques
- prise en compte des aspects paysagers
- protection du patrimoine local
- limitation de l'exposition des populations aux risques majeurs
- adéquation entre le besoin en logements estimés et les surfaces ouvertes à la construction.
- adéquation avec la capacité des réseaux.

La carte générale ci-après décline les zones U et AU à vocation d'habitat :

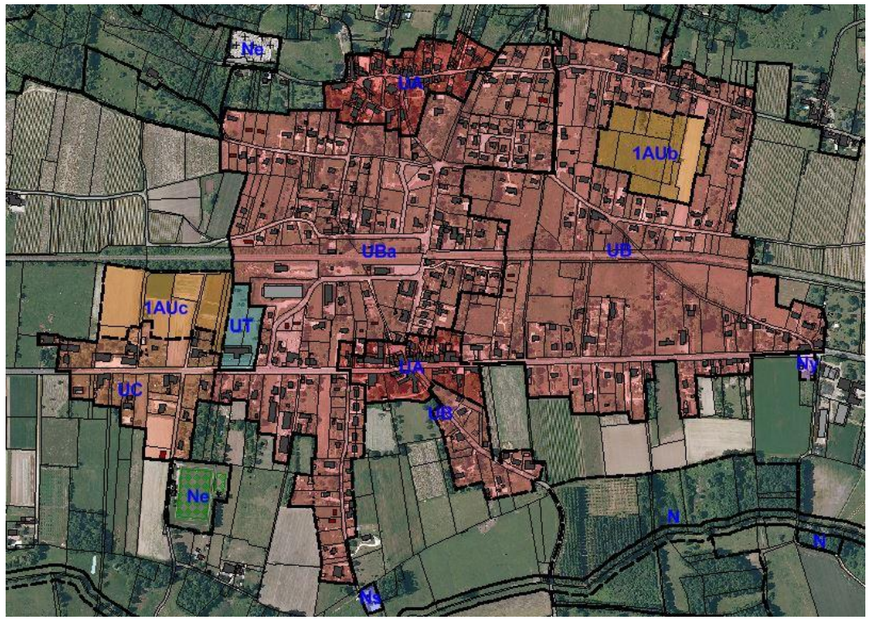
- Zone UA des centres bourgs et hameaux anciens denses, qui forment des entités compactes et facilement identifiables
- Zone UB des zones d'extension des centres bourgs relativement hétérogènes (habitations anciennes à très récentes, présence ou non d'activités et/ou commerces) mais dans l'ensemble regroupées
- Zone UC des zones de développement pavillonnaire plus diffuses en continuité ou non des bourgs ou hameaux existants.
- Zone AU visant un aménagement d'ensemble des secteurs d'extension urbaine d'une certaine dimension

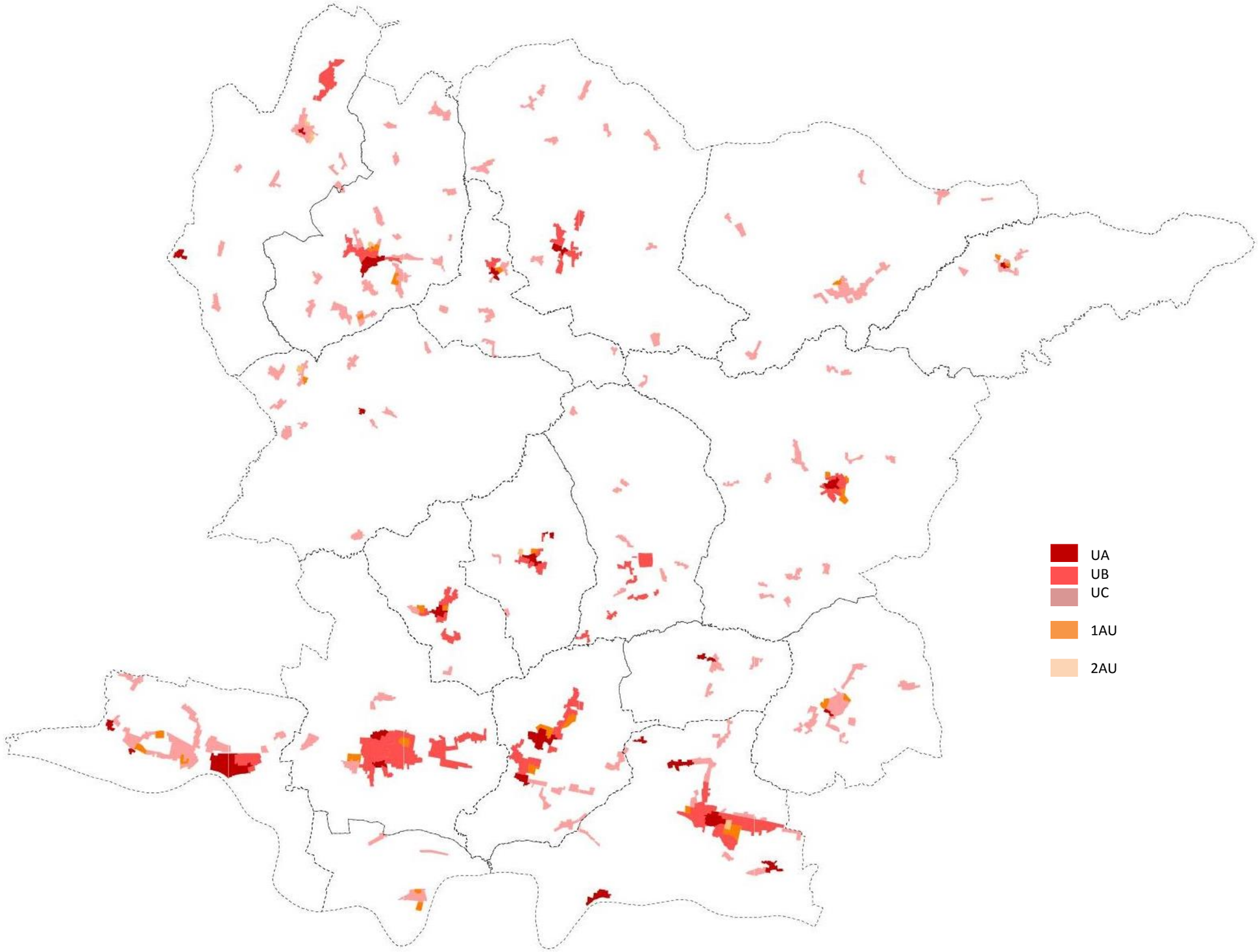
Illustration de déclinaison des zones UA, UB, UC et AU (bourg et extensions au sein d'une enveloppe urbaine qui s'arrête aux extrémités bâties

Bonneville et St-Avit-de-Fumadières



Montcaret





Les zones urbaines et à urbaniser à vocation habitat du projet de PLUi

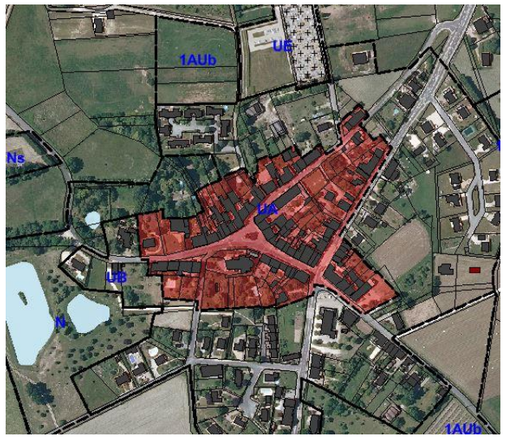
I.2.2.1. CONFORTER LES CENTRES-BOURG ET LES HAMEAUX ANCIENS DENSES : LA ZONE UA

I.2.2.1.1. Délimitation de la zone UA

- **Les centres-bourgs**

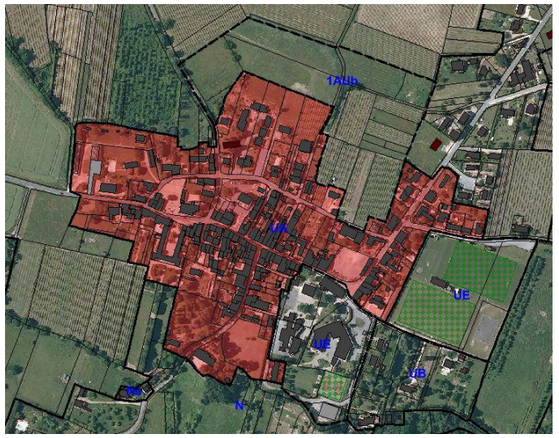
La zone UA recouvre la zone centrale de la quasi-totalité des bourgs de la communauté (hormis ceux de Saint-Rémy, Montazeau et Saint-Seurin-de-Prats, qui présentent des caractéristiques un peu différenciées).
Ces centres bourgs sont relativement homogènes de par leur densité, un alignement sur voie et la mitoyenneté des constructions.
Ils se caractérisent également par un bâti ancien de qualité qui leur donne un indéniable cachet.
Leur superficie peut être très variable, des micros bourgs de Montpeyroux ou Saint-Géraud-de-Corps, aux bourgs plus étendus de Vélines ou Villefranche-de-Lonchat par exemple.

Saint-Méard-de-Gurçon



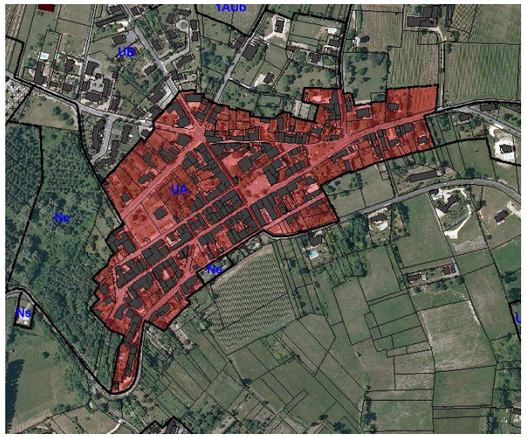
Un habitat dense, mitoyen et aligné sur les emprises publiques

Vélines



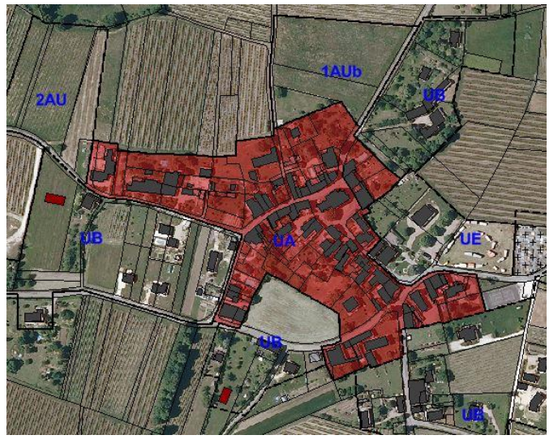
Un centre-bourg étendu et homogène

Villefranche-de-Lonchat



Le centre-bourg correspond à l'ancienne bastide

Saint-Vivien



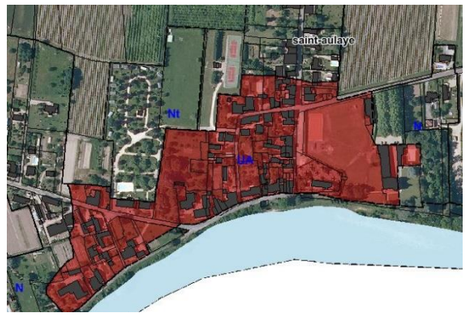
Noyau dense

- **Les hameaux anciens denses**

Minzac

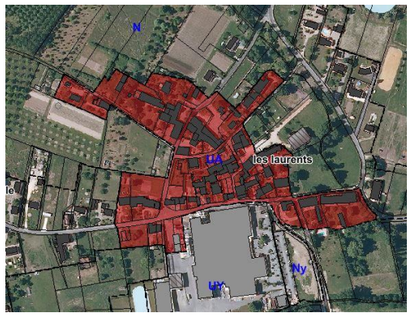
Terrefort

Saint-Antoine-de-Breuilh



Saint-Aulaye

Saint-Antoine-de-Breuilh



Les Laurents

Lamothe-Montravel

Fon Ladan

Saint-Vivien

Le Fretou

Les hameaux anciens et denses (parfois d'anciens villages ou paroisses) ont des caractéristiques similaires aux centres bourgs : à titre d'exemple, Saint-Aulaye, Les Laurents, Breuilh à Saint-Antoine-de-Breuilh ; Tête Noire à Montcaret ; les Réaux à Vélines ; Fon Ladan, le Carros à Lamothe-Montravel ; le Fretou à St-Vivien et Terrefort à Minzac.

I.2.2.1.2. Objectifs et principales caractéristiques du règlement de la zone UA

La zone UA a pour objet de pérenniser une morphologie urbaine spécifique et une densité assez élevée.
La zone UA de centralité des bourgs a vocation à accueillir une mixité urbaine : habitations, commerces, services et équipements complémentaires à l'habitat.
Le règlement de la zone veille au respect du bâti de qualité qui donne aux noyaux anciens un indéniable cachet, tant au travers de la réhabilitation que de l'insertion de constructions neuves.

A noter que certains centres bourg ou hameaux classés en UA ne sont pas desservis par l'assainissement collectif (les centres bourgs de Minzac, Carsac, Saint-Géraud-de-Corps, Nastringues, Fougueyrolles et Montpeyroux).

L'objectif du règlement de la zone est de pérenniser la morphologie propre aux centres, de promouvoir une certaine densité bâtie et de conserver/ renforcer les fonctions centrales : habitat, équipements, commerce et services de proximité.

Implantation, par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6)	***Règle générale qui favorise une implantation à l'alignement et en limite de voie publique* (*pour préserver la forme urbaine traditionnelle*)** Quand les constructions sont en ordre continu ou semi-continu : implantation en limite de voie publique ou à l'alignement des constructions existantes pour maintenir une cohérence avec le bâti existant ; alignement pouvant être matérialisé par un mur de clôture. Il est néanmoins possible de s'implanter en discontinu (quand le tissu existant est déjà en discontinu, pour les annexes, lorsque le terrain ne dispose pas d'une façade sur rue…).
Implantation, par rapport aux limites séparatives (art.7)	***Possibilité d'implantation en limites séparatives pour conserver une forme urbaine traditionnelle et favoriser la densité*** Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée. Les distances d'implantation ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes.
Implantation des constructions (art.8) et emprise au sol (art.9)	Non réglementé ***(Pour faciliter la densification sur de petites unités foncières).***
Hauteur (art.10)	***Pour permettre une bonne insertion dans le gabarit du bourg et des villages.*** La règle, outre la hauteur (R+2), prend en compte le bâti existant « sous réserve de la continuité du bâti, c'est à dire dans le respect de la hauteur moyenne des constructions limitrophes ».

- **Aspects des constructions et insertion du bâti**

La rédaction de l'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions, a fait l'objet d'une attention toute particulière.
L'article 11 fixe ainsi des prescriptions générales en matière d'insertion et des prescriptions détaillées, différenciées selon qu'il s'agit de restauration ou construction neuve, d'architecture traditionnelle ou contemporaine…
Il permet le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables.

I.2.2.2. DENSIFIER LES BOURGS ET LES HAMEAUX EQUIPES : LA ZONE UB

I.2.2.2.1. Délimitation de la zone UB

La zone UB répond à l'orientation du PADD qui consiste à renforcer la centralité des bourgs en organisant les extensions urbaines.

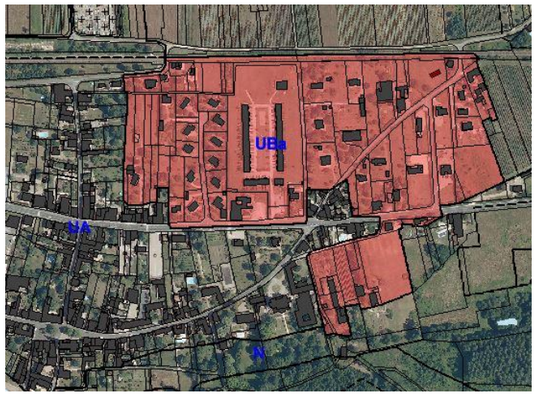
- **Les bourgs articulés sur la RD 936, vers une plus grande densité : le secteur de zone UBa**

Les bourgs de Lamothe-Montravel, Montcaret et Saint-Antoine-de-Breuilh présentent des zones agglomérées assez importantes, articulées sur la RD 936, en extension des bourgs centraux et ainsi dans la continuité de zones UA. Sur la commune de Montcaret, cette zone d'extension assure la continuité urbaine entre le bourg ancien à proprement parler et celui de tête Noire établi sur la RD.936.

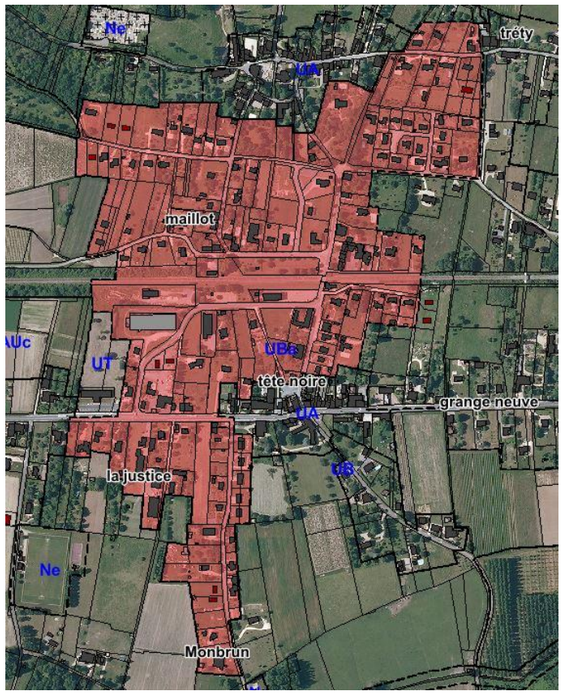
Ces zones sont retenues pour un classement en zone UBa.
Le secteur de zone UBa se distingue de la zone UB, de par sa vocation à accueillir une densité plus forte.

Sur la commune de Vélines, le bourg historique est trop distant de la RD.936 pour que le même principe ait été retenu.

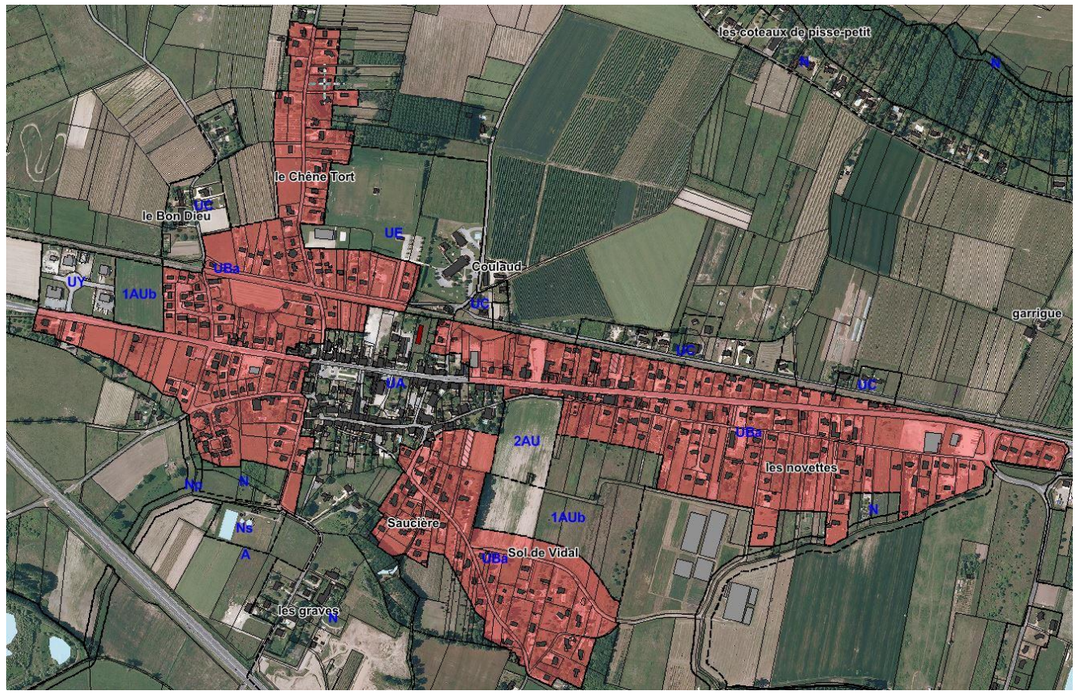
Lamothe-Montravel



Montcaret



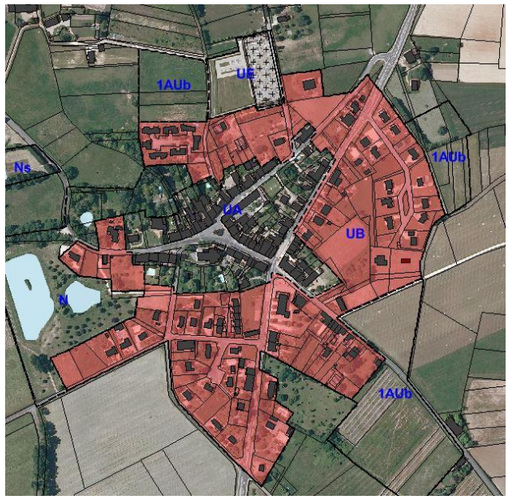
Saint-Antoine-de-Breuilh



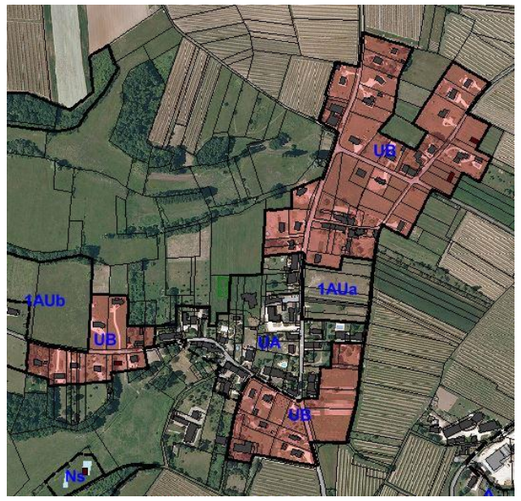
- **Les zones constructibles en extension d'autres bourgs anciens constitués**

Dans le même esprit que la zone précédente, les zones desservies par l'assainissement collectif, qui constituent les extensions de bourg, dans le prolongement des centres bourgs, ou de hameaux denses, ont été retenues pour un classement en zone UB.

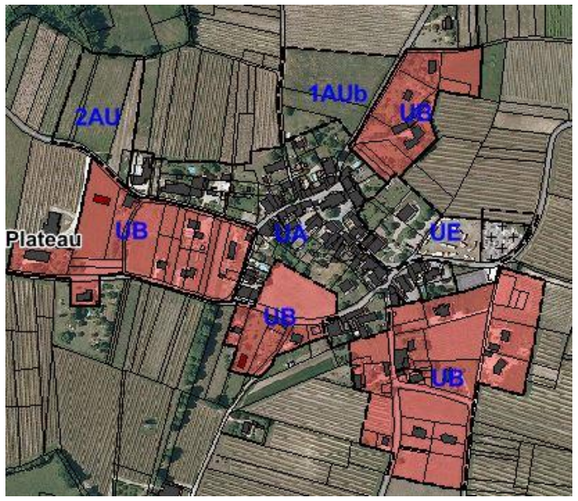
Saint-Méard-de-Gurçon



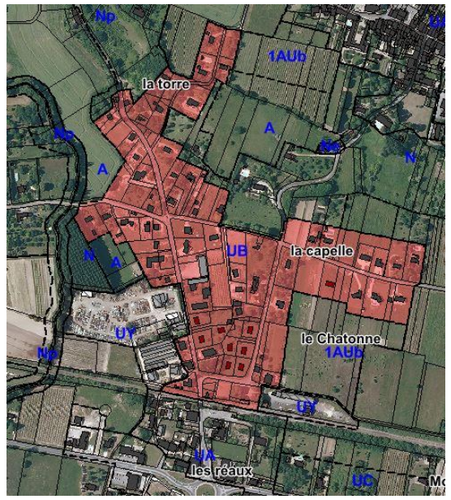
Bonneville et St-Avit-de-Fumadières



Saint-Vivien



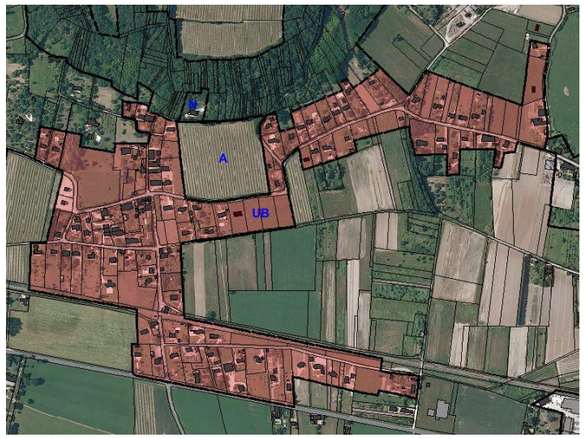
Vélines (la Torre/ la Capelle)



- **Les hameaux ou quartiers bénéficiant de l'assainissement collectif**

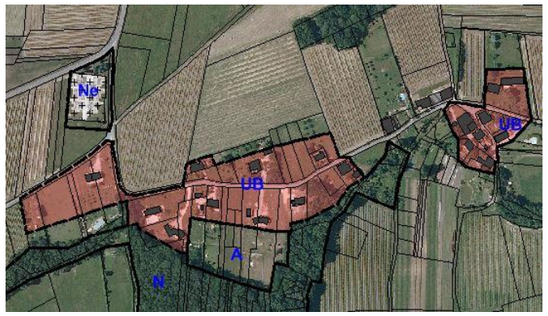
Certains secteurs situés en discontinuité des bourgs (bien que certains en soient assez proches) bénéficient également de l'assainissement collectif.
Ils présentent ainsi une capacité de densification supérieure à des secteurs ayant une même configuration mais non desservis. Il s'agit de zones déjà fortement bâties.

Montcaret



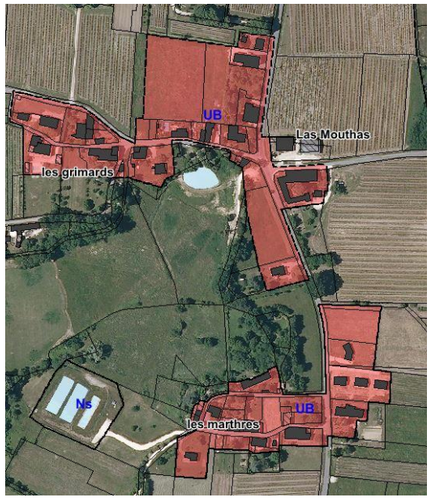
Secteur Est

Montazeau



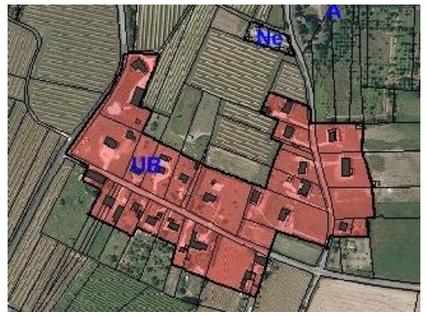
Papot et la Font du Parc

Montazeau



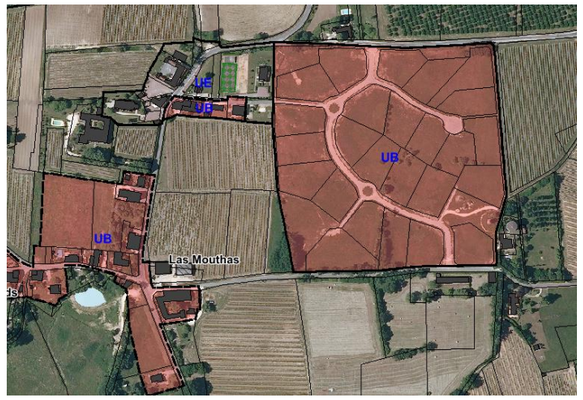
Les Grimards et les Marthres

Bonneville et St-Avit-de-Fumadières



Secteur Sud

La zone UB de Montazeau (« las Mouthas ») présente une situation spécifique. Le foncier considéré a fait l'objet d'un découpage parcellaire, avec extension des réseaux et viabilisation des lots. Pour différentes raisons (coût de revient de l'opération, abandon par l'opérateur) le projet de lotissement (28 lots) reste sans commercialisation. La mise sur le marché des lots nécessite un opérateur.



I.2.2.2.2. Objectifs et principales caractéristiques du règlement de la zone UB

La zone UB constitue la zone de « confortement des bourgs ».
Elle a également vocation à être privilégiée de par le fait qu'elle est située dans le périmètre d'assainissement collectif et desservie, ou en capacité à l'être, à court terme.

Au sein de la zone UB, l'objectif est de permettre le « remplissage » de l'enveloppe bâtie, compo sée d'un bâti ancien, d'un bâti récent sous la forme de constructions individuelles et d'espaces résiduels. Le règlement de la zone répond à cet objectif.

La zone conserve un caractère généraliste et **a vocation à accueillir habitations, commerces, services et équipements complémentaires à l'habitat.**

Desserte par les réseaux (art.3)	Zone située dans le périmètre d'assainissement collectif.
Implantation, par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6)	***Des conditions de recul sont introduites pour des questions de sécurité et d'accès.*** ***Toutefois des implantations autres sont possibles pour permettre une continuité en alignement de façades existantes, ou une meilleure adaptation au plan de masse d'une opération de lotissement.*** Règle de recul des constructions de 5 mètres minimum de la limite du domaine public et recul du portail de 5 m pouvant être imposé pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie.
Implantation, par rapport aux limites séparatives (art.7)	***L'écriture règlementaire permet des formes urbaines diversifiées et une plus grande adaptabilité. Le libellé donne la possibilité d'implantation de différents types de bâtis : maisons sur parcelles, maisons accolées ou en bande.*** Implantation en continu, semi continu ou discontinu.
Emprise au sol (art.9) Espaces libres et plantations (art.13)	***L'emprise au sol favorise la densité tout en préservant des espaces non imperméabilisés.*** Ainsi l'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface du terrain (sauf dans le secteur UBa où elle n'est pas règlementée), et les espaces libres et délaissés de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.
Hauteur (art.10)	***La hauteur autorisée des constructions respecte le gabarit du bâti existant.*** Limitation de la hauteur d'une construction à R+1+combles.

- **Aspects des constructions et insertion du bâti**

L'article 11 fixe également des prescriptions générales en matière d'insertion et des prescriptions détaillées, différenciées selon qu'il s'agit de restauration ou construction neuve, d'architecture traditionnelle ou contemporaine…
Il permet le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables.

- **Les règles de retrait par rapport à la RD 936**

Certaines zones UB étant situées sur la RD.936, les constructions doivent respecter, au regard de l'axe de la voie, le recul porté au plan de zonage.
Il convient en effet de rappeler que, pour chaque commune traversée par la RD.936, des études L111.1.4 (article L111.6 selon la nouvelle codification 2016 du code de l'urbanisme) ont été conduites sur les secteurs concernés et ont permis de définir des dérogations au recul imposé sur la voie. **Les conclusions de ces études (qui figurent en annexe du dossier de PLUi) n'ont pas été remises en cause.**

I.2.2.3. DEVELOPPER LES PETITS BOURGS ET CONTENIR LES QUARTIERS D'HABITAT RECENTS : LA ZONE UC

I.2.2.3.1. Délimitation de la zone UC

- **Le développement des petits bourgs non desservis par l'assainissement collectif**

Plusieurs bourgs (Carsac-de-Gurson, Fougueyrolles, Minzac, Nastringues, Saint-Géraud-de-Corps, Saint-Rémy, …) ne disposent pas de l'assainissement collectif.

Concernant ces bourgs, il a été retenu un classement en zone UA de leur cœur dense historique. Cette zone n'offre, d'une manière générale, pas ou peu de possibilités de nouvelles constructions. Dans la même logique que celle concernant les autres bourgs, les zones d'extension de bourg, dans le prolongement des bourgs centres, sont retenues pour un classement en zone UC, la seule distinction avec la zone UB étant liée à l'absence d'assainissement collectif.

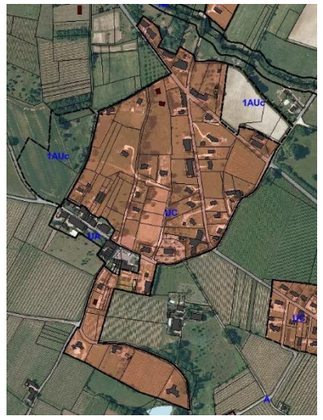
On notera que Saint-Rémy (avec le cas particulier de Saint-Seurin-de-Prats) est le seul bourg n'ayant pas de zone UA : compte tenu de ses caractéristiques morphologiques, il a été, dans son ensemble, classé en zone UC.

La délimitation de la zone a été opérée préférentiellement en limitant l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe actuelle ou en lui permettant une extension mesurée quand nécessaire (absence de parcelles résiduelles ou « dents creuses »). Les bourgs concernés offrent une grande variété d'implantations et chaque zone (notamment issue de zones U de cartes communales très largement dimensionnées) a fait l'objet d'une analyse contextualisée avec une volonté de resserrement sur l'existant.

Nastringues

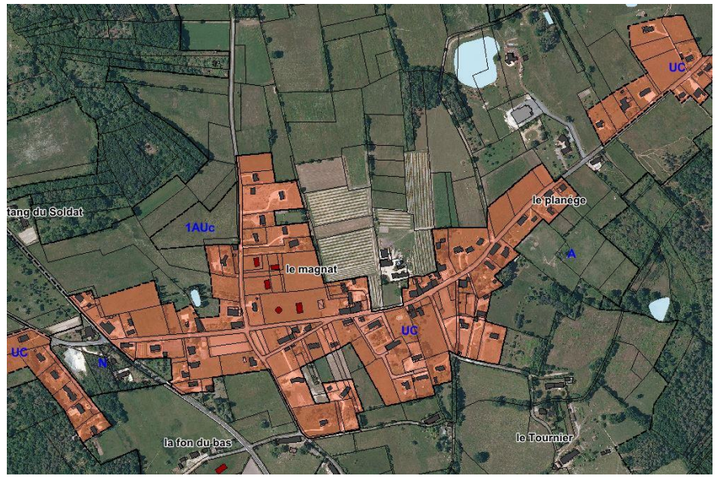
Contraint par le relief au Nord et la Vigne au Sud, choix d'une extension mesurée au Sud-Est en continuité du développement récent.

Fougueyrolles



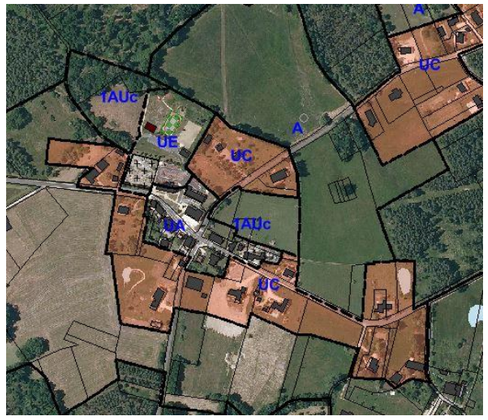
Limiter l'impact sur l'environnement agricole en limitant l'urbanisation aux dents creuses

Saint Rémy



Limiter l'urbanisation linéaire en comblant les dents creuses au sein de l'espace déjà bâti

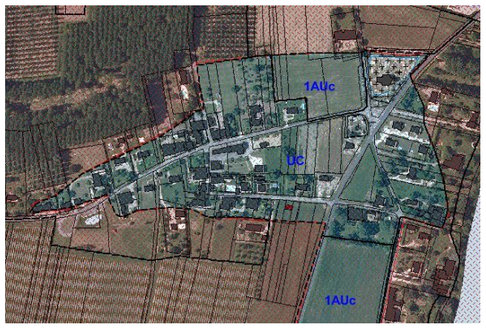
Saint-Géraud-de-Corps



Zone très limitée qui n'offre que peu de possibilités de constructions au sein de l'enveloppe actuellement bâtie.

- **Le cas particulier de Saint-Seurin-de-Prats / PPRi**

La commune de Saint-Seurin-de-Prats est entièrement concernée par le PPRi de la Dordogne. Seuls quelques secteurs sont constructibles sous conditions (zones bleues délimitées au PPRi), le reste du territoire étant inconstructible (zone rouge du PPRI). Les secteurs constructibles localisés en zones bleus du PPRI, ont été retenus pour un classement en zone UC – ou 1AUc - (dans la limite du besoin estimé en logements).
En effet, bien que le centre-bourg de St-Seurin ait pu être classé en zone UA de par sa morphologie, il a été classé en zone UC en raison du règlement de la zone bleue, qui impose une faible densité (emprise au sol de 30% maximum).
Le hameau ancien et dense de Prats, qui correspond parfaitement aux critères retenus pour la zone UA, se situe en zone rouge du PPRi (n'autorisant que d'éventuelles extensions limitées à 10% de la surface de plancher existante). De ce fait, il a ainsi été classé en zone N.



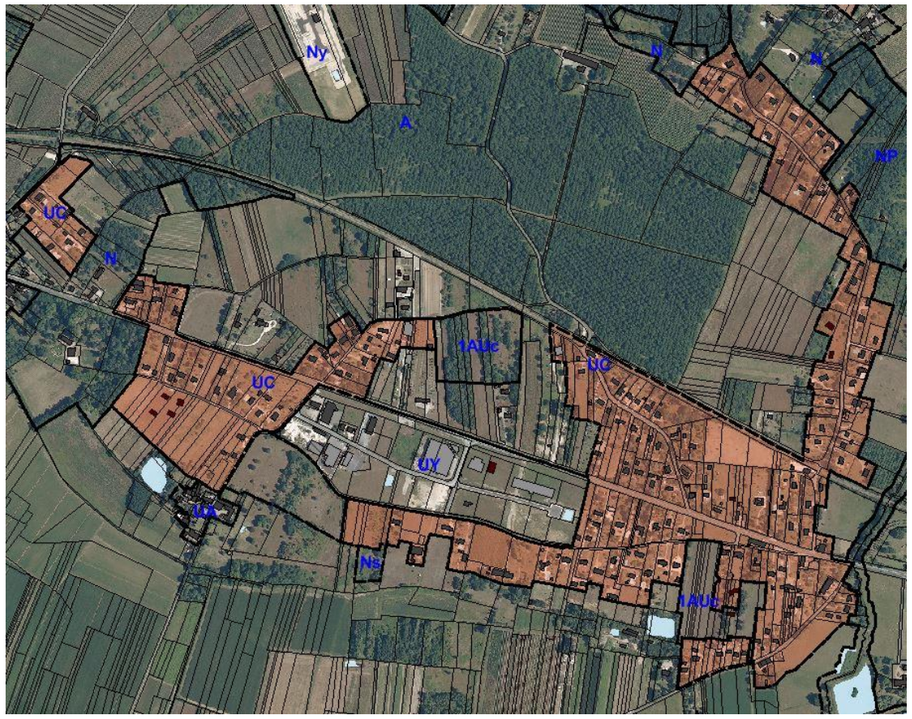
- **La « seconde couronne » (non concernée par le périmètre d'assainissement collectif) d'extension de bourgs**

Les communes les plus importantes présentent des zones bâties qui se sont implantées en extension de leur bourg, en « seconde couronne » - terme assez peu approprié dans la mesure où le développement est rarement concentrique - .
Souvent, ces zones bâties correspondent à des développements en bordure de voies, par exemple pour les communes de l'axe RD.936, de part et d'autre de l'axe lui-même, mais aussi et surtout sur les voies allant vers le coteau (par exemple route de Che de Rafin à Lamothe-Montravel, de la Torre à Vélines, du Chêne Tord à St-Antoine-de-Breuilh).

Ces secteurs d'extension urbaine plus excentrés présentent un bâti de type pavillonnaire et une densité assez faible. Ils ne sont pas situés dans la zone d'assainissement collectif du bourg.

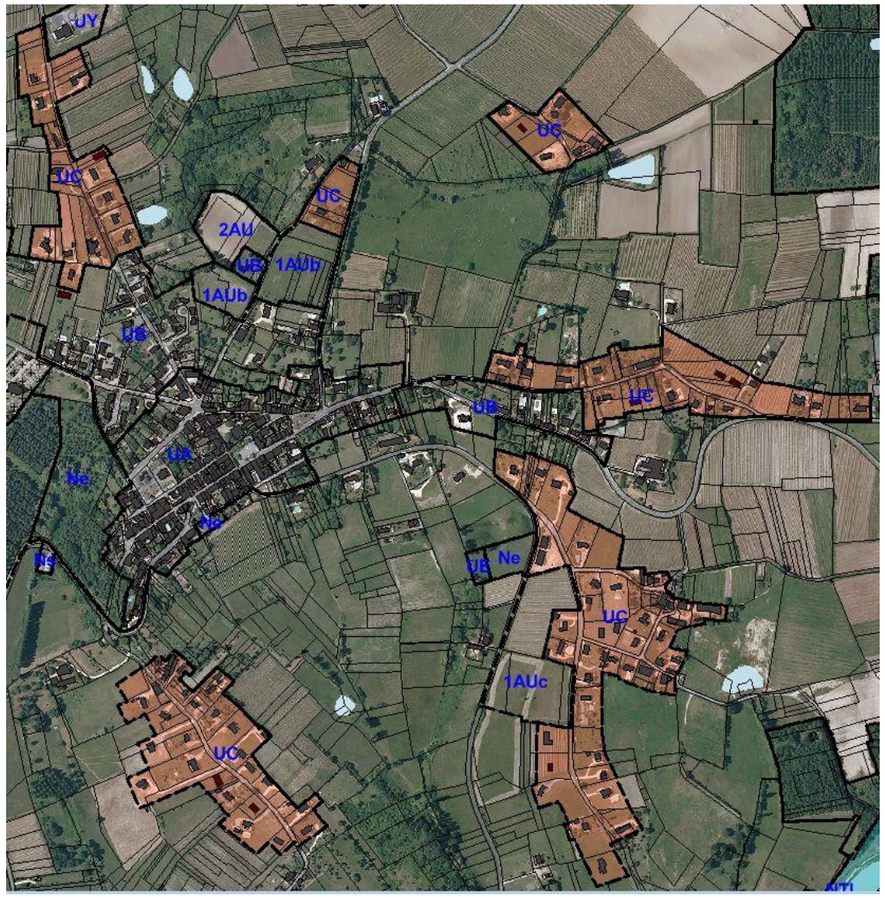
Ils ont été retenus au PLUi pour un classement en zone UC compte tenu de leur caractère très construit. Ils présentent, notamment en bordure de voies, des disponibilités foncières, en dents creuses, très réduites.

Lamothe-Montravel



En extension du centre-bourg de Lamothe (situé plus à l'Est), vaste zone ouest d'habitat pavillonnaire aggloméré, qui s'étend de part et d'autre de la RD 936, et, au Nord, en bordure de voie jusqu'au coteau.

Villefranche-de-Lonchat



Le bourg étant contraint par le relief, notamment au Sud, les extensions urbaines se sont développées le long des voies menant à la bastide

- **Les quartiers d'habitat épars**

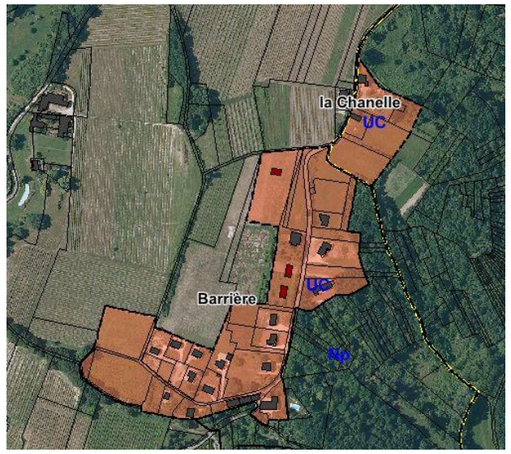
Conformément au PADD, qui préconise d'éviter une dispersion de l'habitat, il a été retenu dans le cadre du PLUi de ne pas créer de nouvelles zones d'habitat diffuses.
Toutefois le territoire de Montaigne, Montravel et Gurson est parsemé de hameaux, quartiers ou habitations dispersés et les documents d'urbanisme existants figurent une multitude de zones constructibles.

Le projet de PLUi s’est ainsi attaché à stopper les capacités constructives sur certains des développements urbains actuels et à en contenir d’autres, en permettant une construction limitée en interstice des parcelles bâties.
Les zones ainsi retenues en zone urbaines UC sont généralement de petites dimensions et permettent la construction de quelques habitations supplémentaires directement depuis la voirie publique.

Saint-Méard-de-Gurçon

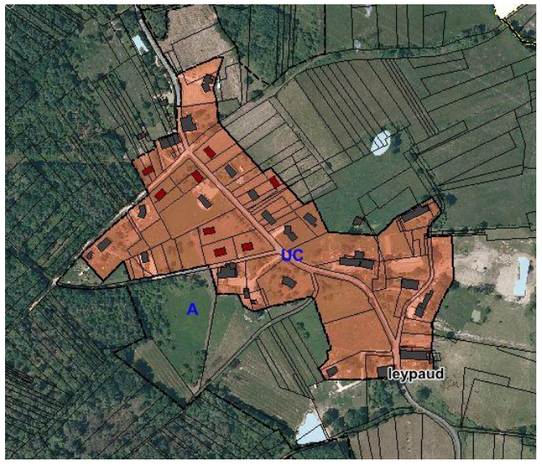
Historiquement, cette commune présente de nombreux secteurs bâtis.

Vélines et Saint-Antoine-de-Breuilh



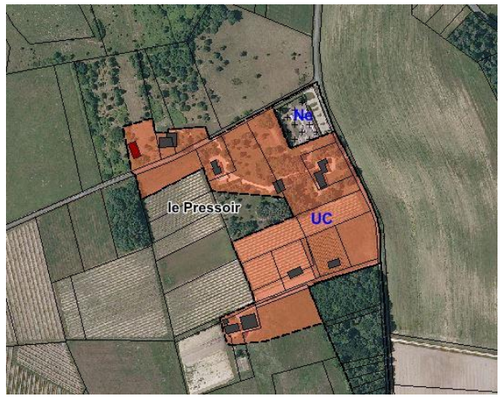
Zone UC de part et d’autre de la limite des deux communes

Villefranche-de-Lonchat



Leypaud, anciennes fermes qui ont accueilli un développement pavillonnaire récent

Carsac-de-Gurson

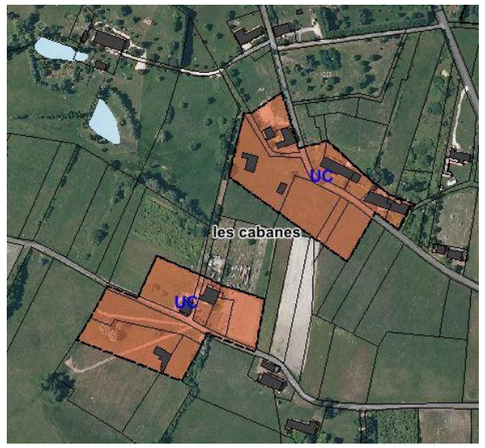


Le Pressoir, zone qui regroupe plusieurs constructions éparses autour du cimetière

Saint-Martin-de-Gurson

Extension mesurée d’un hameau ancien

Montazeau

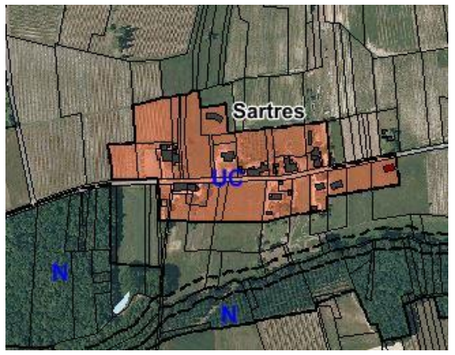


Petits secteurs bâtis pour lesquels il a été admis une extension mesurée

Montpeyroux

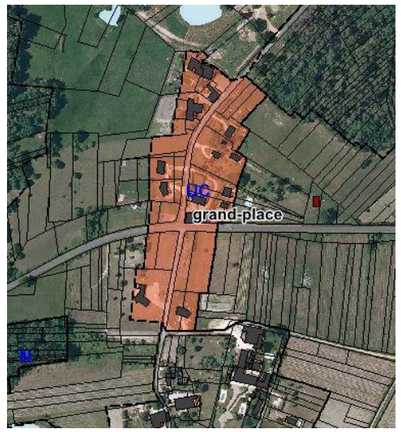
Secteur de développement récent ou la construction des dents creuses a été admise

Fougueyrolles



Petit quartier existant à développer de façon limitée

Minzac



Petit quartier existant à développer de façon limitée

A noter qu’un nombre significatif de zones diffuses présentes aux documents d’urbanisme actuel ont été supprimées.

L’interface avec l’activité agricole et/ou le milieu naturel environnant a été analysée afin de ne conserver que les zones présentant un impact moindre ou d’en redéfinir les limites afin d’amoindrir les impacts.
A noter que certaines zones UC sont situées en interface de 2 communes (c’est le cas entre Minzac et Villefranche-de-Lonchat, entre Vélines et Saint-Antoine-de-Breuilh).

I.2.2.3.2. Objectifs et principales caractéristiques du règlement de la zone UC

Comme notifié précédemment la zone UC correspond à une zone d'extension des bourgs ou à des écarts en assainissement non collectif.

Les zones UC s'appuient sur des noyaux bâtis anciens ou sont des quartiers d'habitat plus récents déjà existants.
Le règlement de la zone UC correspond à la typologie urbaine de ces zones. L'objectif est de permettre la construction à l'intérieur de l'enveloppe actuelle de la zone, par densification entre des parcelles bâties ou lien entre secteurs construits ; ou extensions limitées.

Desserte par les réseaux (art.3)	Zone non concernée par un périmètre d'assainissement collectif.
Implantation, par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6)	***Des conditions de recul sont introduites pour des questions de sécurité et d'accès.*** ***Toutefois des implantations autres sont possibles pour permettre une continuité en alignement de façades existantes, ou une meilleure adaptation au plan de masse d'une opération de lotissement.*** Règle de recul des constructions de 5 mètres minimum de la limite du domaine public et recul du portail de 5 m pouvant être imposé pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie.
Implantation, par rapport aux limites séparatives (art.7)	***L'écriture règlementaire permet des formes urbaines diversifiées et une plus grande adaptabilité. Le libellé donne la possibilité d'implantation de différents types de bâtis : maisons sur parcelles, maisons accolées ou en bande.*** Implantation en continu, semi continu ou discontinu.
Emprise au sol (art.9) Espaces libres et plantations (art.13)	***Compte tenu des caractéristiques des zones UC, l'emprise au sol maximale est moins importante qu'en zone UB. Elle préserve des espaces non imperméabilisés.*** Ainsi l'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface du terrain et les espaces libres et délaissés de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.
Hauteur (art.10)	***La hauteur autorisée des constructions respecte le gabarit du bâti existant.*** Limitation de la hauteur d'une construction à R+1+combles.

- **Aspects des constructions et insertion du bâti**

L'article 11 fixe également des prescriptions générales en matière d'insertion et des prescriptions détaillées, différenciées selon qu'il s'agit de restauration ou construction neuve, d'architecture traditionnelle ou contemporaine…
Il permet le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables.

- **Les règles de retrait par rapport à la RD 936**

Certaines zones UC étant situées sur la RD.936, les constructions doivent respecter, au regard de l'axe de la voie, le recul porté au plan de zonage.
Comme notifié précédemment chaque commune traversée par la RD.936 a conduit lors de l'élaboration de son PLU des études L111.1.4 (article L111.6 selon la nouvelle codification 2016 du code de l'urbanisme) qui ont permis de définir des dérogations au recul imposé sur la voie. **Les reculs proposés ont été maintenus et figurent au plan de zonage.**

I.2.2.4. AMENAGER DE NOUVEAUX QUARTIERS EN LIEN AVEC LE TISSU EXISTANT : LA ZONE 1AU

I.2.2.4.1. Délimitation de la zone 1AU

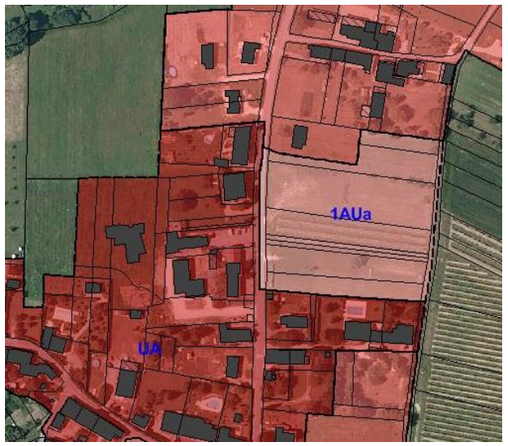
Principalement à l'échelle des bourgs, il a été retenu le principe d'extensions urbaines organisées sous la forme de zones 1AU.
Les zones 1AU sont délimitées dans la continuité des ensembles bâtis existants. Elles ont été déclinées en 1AUa, 1AUb, 1AUc en fonction de leurs caractéristiques (densité, assainissement collectif notamment).
Une attention particulière est portée aux conditions générales de desserte de l'ensemble foncier (accès, réseaux) et aux conditions de réalisation d'une urbanisation de qualité.

Chaque zone 1AU fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui précise (se référer à la pièce 3 du PLUi qui détaille toutes les zones 1AU) **:**
- les principes généraux d'aménagement
- les besoins en équipements
- les principes de desserte viaire, de maillage de voirie, de liaisons douces (en particulier au bourg et aux équipements)
- les principes d'organisation urbaine, de création / préservation d'éléments de paysage
- les objectifs de programmation

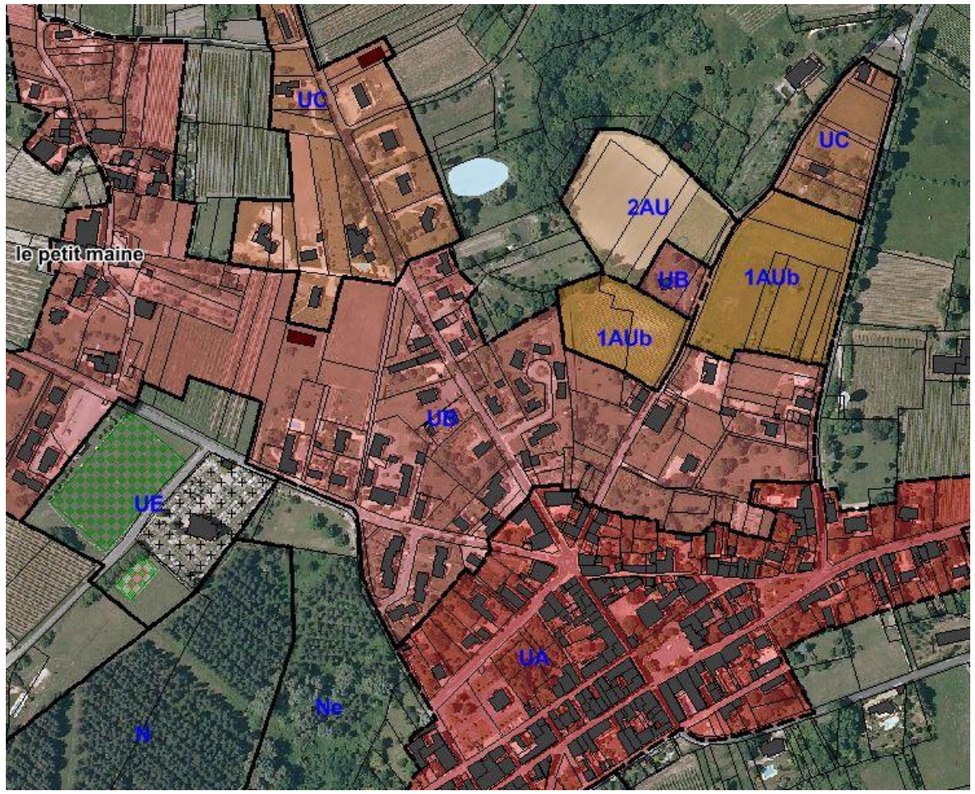
A noter **une zone 1AUa** sur la commune de Bonneville et St-Avit-de-Fumadières. La commune souhaite la création d'un véritable quartier, qui allie mixité et densité, afin de renforcer la centralité du bourg **(zone 1AU, sur un foncier communal, en vis à vis de l'école et de la mairie).**

Les zones 1AUb sont principalement localisées au cœur des bourgs. Elles constituent des secteurs de développement préférentiel, avec pour objectif une optimisation du tissu urbain et une certaine densité.
Situées dans des secteurs desservis par l'ensemble des réseaux, elles nécessitent un aménagement d'ensemble pour éviter un « gaspillage », voire un blocage, du foncier (constructions sur le premier rang de parcelles qui bloquent l'accès à l'arrière).

Bonneville et St-Avit-de-Fumadières

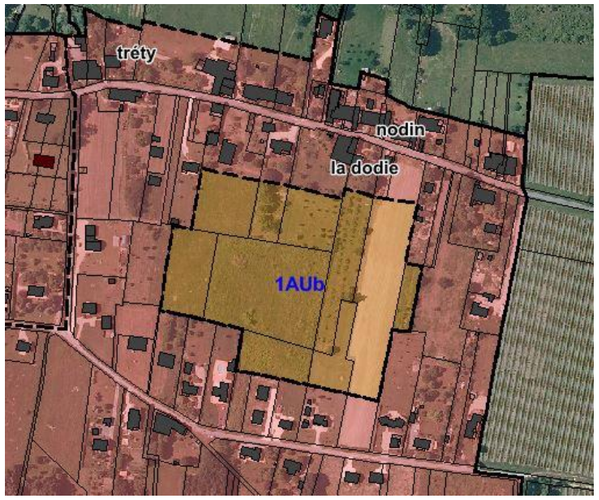


Villefranche-de-Lonchat



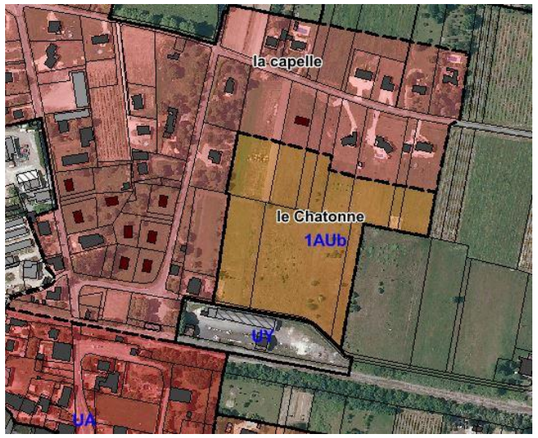
La commune a conduit une réflexion importante à l'échelle de son bourg pour préciser les conditions de son développement en extension de la bastide (réflexion relative aux déplacements -déviation, déplacements doux- ; à l'organisation et au positionnement de nouveaux équipements publics, à la création d'un parc public). Elle a défini plusieurs zones 1AU et des réserves foncières. La structuration du développement périphérique à la bastide s'accompagne d'une réflexion sur la revitalisation (commerces, logements) de la bastide, sur laquelle des projets sont en cours (dont projet public sur le presbytère).

Montcaret



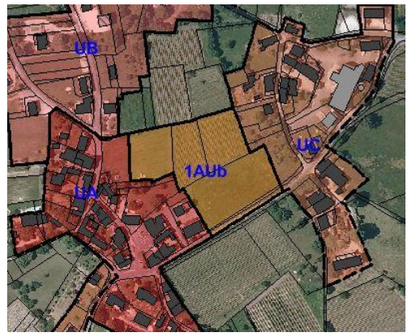
L'urbanisation linéaire a conduit à l'enclavement progressif d'un vaste secteur non construit au cœur de l'enveloppe urbaine. La zone 1AU doit permettre d'optimiser le foncier disponible à vocation urbaine, l'enclavement des parcelles ne justifiant plus d'une vocation agricole.

Vélines



Ce secteur, situé à proximité de la principale gare de la communauté, nécessite une optimisation de son organisation.

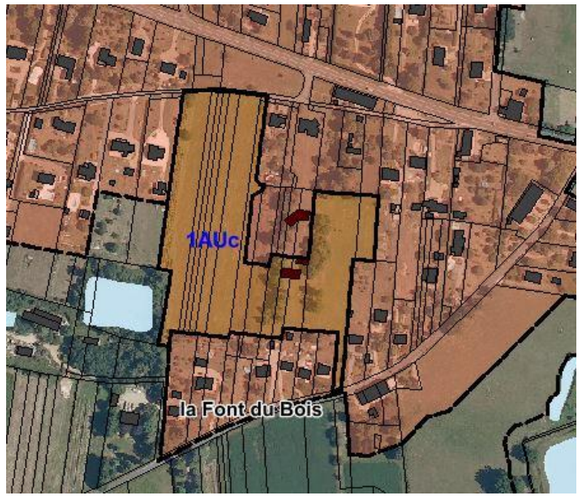
Carsac-de-Gurson



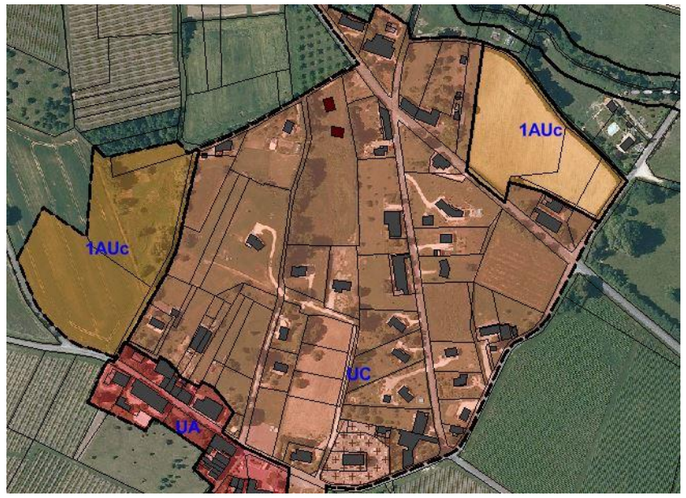
La zone à urbaniser va permettre un lien bâti entre les entités urbaines existantes et une optimisation du foncier disponible

Les zones 1AUc sont rattachées à des zones de moindre densité faisant l'objet d'un classement en zone UC.
Elles couvrent un parcellaire d'une certaine importance, justifiant la mise en place d'une opération d'ensemble.
Les zones 1AUc sont localisées à l'intérieur d'une zone bâtie présentant d'un espace libre d'une superficie significative ou sont délimitées en extension de la zone existante pour en permettre une extension.

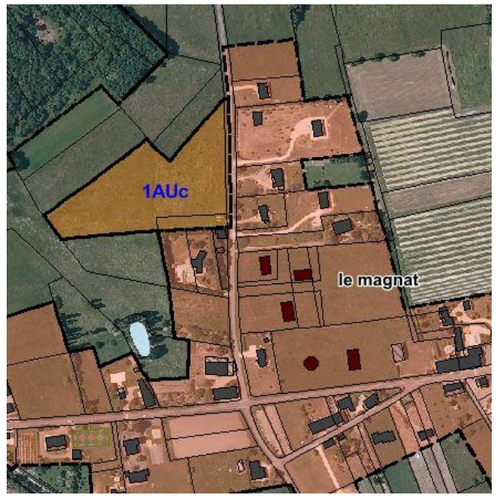
Lamothe-Montravel



Fougueyrolles



Saint-Rémy



I.2.2.4.2. Objectifs et principales caractéristiques du règlement de la zone 1AU

L'objectif de la zone 1AU est de favoriser un développement organisé des zones et de permettre une densité en articulation avec le tissu urbain attenant.

Dans la zone 1AU : les constructions sur la zone sont autorisées :

- soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect du plan d'ensemble.

Les caractéristiques du règlement des zones 1AUa, 1AUb et 1AUc en matière d'implantation, de densité et de hauteur, sont respectivement similaires aux zones UA, UB et UC.

Comme les zones UC, les zones 1AUc ne sont pas situées à l'intérieur du zonage d'assainissement collectif.

I.2.2.5. ANTICIPER LE DEVELOPPEMENT URBAIN A MOYEN TERME : LES ZONES 2AU

La zone 2AU constitue une réserve foncière.
Elle forme une zone dite « fermée », qui nécessite un renforcement des réseaux (voirie et/ou eau/ assainissement/ électricité).

Son urbanisation est subordonnée à une modification du PLUi.

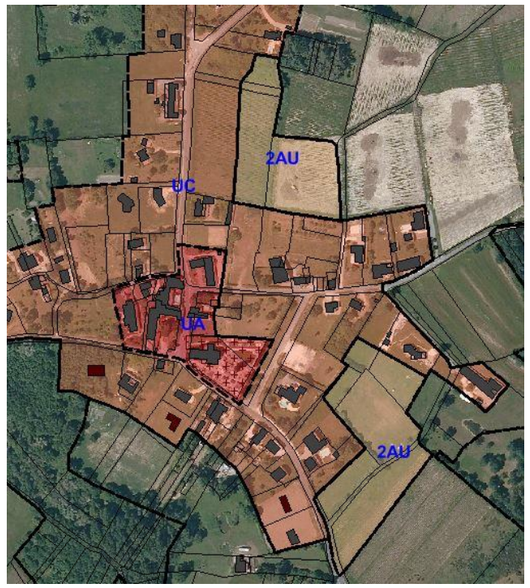
La collectivité devra, à l'engagement de la procédure, produire une délibération motivée justifiant de l'utilité d'ouvrir la zone à l'urbanisation, après évaluation des capacités d'urbanisation résiduelles dans les zones urbaines ou à urbaniser déjà ouvertes.

Sur le territoire de la CdC Montaigne, Montravel et Gurson, 6 zones 2AU ont été délimitées sur les communes de : Minzac (2) ; Villefranche-de-Lonchat (1), Montpeyroux (1), Saint-Vivien (1) et Saint-Antoine-de-Breuilh (1).

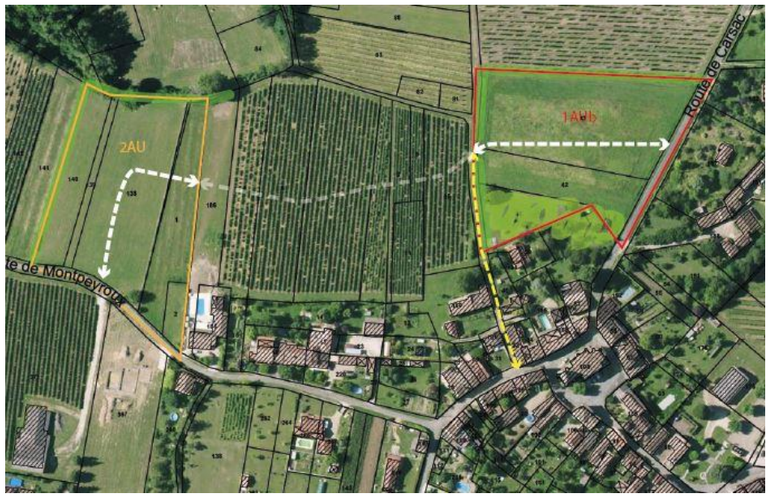
A Minzac, l'ouverture des 2 zones sera conditionnée à la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif au niveau du bourg.

A Saint-Vivien, Villefranche-de-Lonchat ou Saint-Antoine-de-Breuilh, les zones 2AU sont issues d'une réflexion sur l'urbanisation du bourg à moyen/ long terme dans une enveloppe urbaine investie par étapes.

Minzac



Saint-Vivien



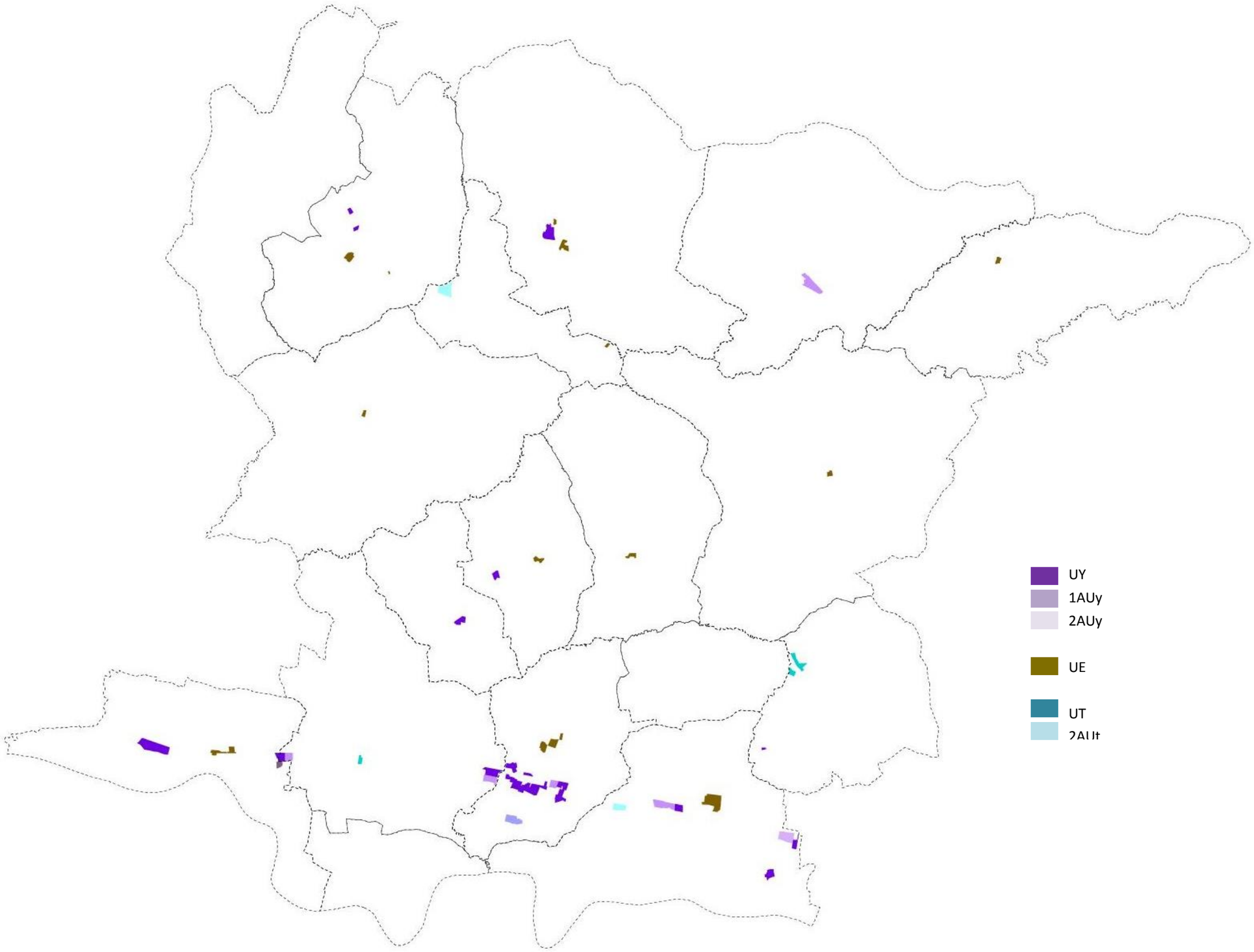
Une réflexion sur l'extension progressive du centre-bourg avec une urbanisation par étapes mais réfléchie en amont (en particulier sur la connexion des zones).

I.2.3. MOTIF DE LA DELIMITATION DES ZONES URBAINES ET A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES, DE TOURISME OU D'EQUIPEMENT

La communauté de communes a réaffirmé dans le cadre de son projet sa volonté :

- **Conforter le potentiel économique porté par les communes de l'axe de la vallée, qui concentrent une grande partie du potentiel d'emplois.**
- **Répondre aux besoins économiques complémentaires du territoire**
- **Répondre aux besoins en équipements pubics et collectifs**
- **Valoriser les atouts touristiques du territoire**

La carte générale ci-après décline les zones UY et AUY à vocation économique, les zones UE à vocation d'équipements, les zones UT à vocation touristique.



Carte des zones urbaines et à urbaniser d'activités, d'équipements et de tourisme

I.2.3.1. CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES : LA ZONE UY

La communauté de communes a fait le choix de conforter les zones économiques existantes sur l'axe, avec un objectif d'optimisation du foncier économique actuel et de meilleure qualité d'insertion sur l'axe et dans le tissu environnant.
Quelques zones à vocation d'activités complémentaires sont par ailleurs délimitées pour permettre de bonnes conditions de maintien et/ou de développement d'entreprises existantes, hors zones urbaines.

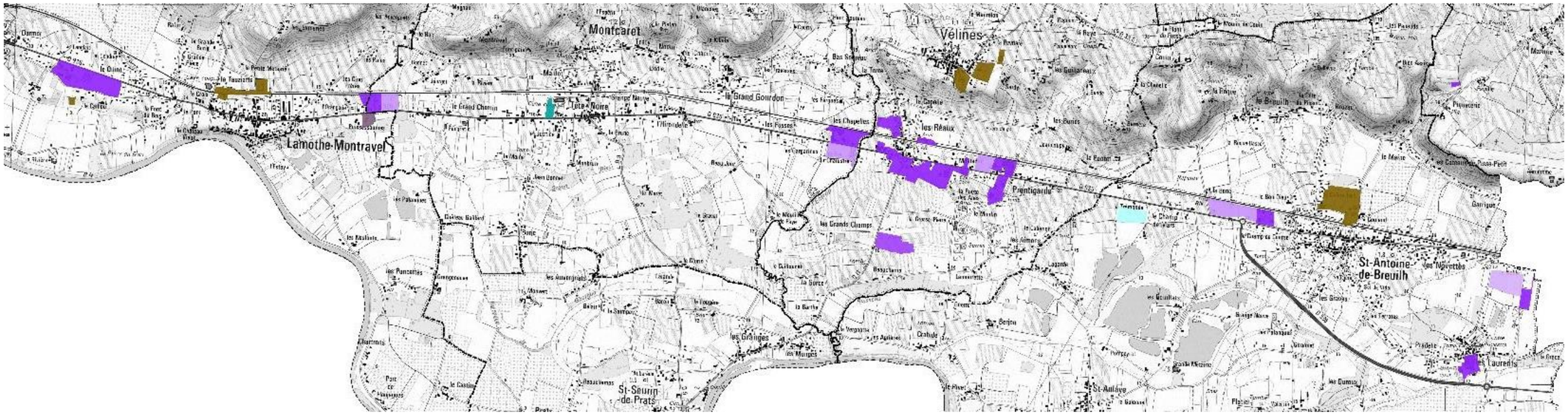
I.2.3.1.1. Délimitation de la zone UY

- **Les zones d'activités**

Les zones UY constituent des zones à vocation **commerciales et de services, artisanales ou industrielles.**

Comme notifié ci-dessus, elles sont situées pour l'essentiel sur les 4 communes de l'axe RD.936 :

- ZAE du « Noyer Brûlé » à Lamothe-Montravel : zone entièrement viabilisée ; elle dispose encore d'une demi-douzaine de parcelles disponibles (de 1200 à 3500 m2).
- Zone UY intégrant une usine désaffectée d'eau potable (communes de Lamothe-Montravel et Montcaret) : outre l'usine actuellement désaffectée (recherche de repreneur) et un restaurant, la zone comporte 3 petites parcelles disponibles.
- Zone UY située à l'extrémité Est de la commune de Montcaret : elle ne présente pas de disponibilité foncière résiduelle (présence d'une entreprise de remorques pour chevaux et ferraillerie qui occupe l'entièreté de la zone).
- Commune de Vélines : 2 zones UY en accroche sur la voie ferrée. Elles sont occupées par un casse auto à l'Ouest et une entreprise à l'Est (à proximité de la gare). Elles ne présentent pas de disponibilité foncière résiduelle. La zone Ouest a été réduite et redessinée pour cerner le foncier d'activité.
- Commune de Vélines : vaste zone UYr articulée sur le rond-point des Réaux et la RD 936 : au regard du document de PLU actuel la zone a fait l'objet d'une nouvelle délimitation pour intégrer des activités à l'Ouest du rond-point (intégrées au PLU actuel en zone d'habitat), intégrer également une zone 2AUr, devenue un pôle d'activités à dominante commerciale et de service (centre commercial, pôle d'activités médicales).
  La zone est bornée en partie Sud par un emplacement réservé parallèle à la RD.936 permettant d'envisager une desserte Sud à la zone. Plus au Sud, la réserve foncière à vocation d'activités délimitée au PLU n'est pas maintenue.
  Zone UY, à l'Est des Réaux, de Prentigarde, également redessinée pour une meilleure adaptation à la réalité de l'occupation du sol. Ces deux zones présentent peu de disponibilité foncière.
- Commune de Saint-Antoine-de-Breuilh : ZAE du « Bon-Dieu » à l'Ouest (à l'articulation RD.936 et RD.936E2) ; zone UY à l'extrémité Est de la commune, dédiée à une unité de méthanisation et, plus au Sud, avec possibilité d'accès à la RD.936 (déviation du bourg), zone UY, siège de la fromagerie des Chaumes (Sud-Est).
  A noter qu'un petit secteur de la zone UY de la fromagerie est localisé en risque inondation identifié au plan, et soumis à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRI.



La majorité des zones d'activités se situe sur l'axe RD.936 (zones UY en violet, zones AUy en mauve). La cartographie fait bien apparaître le pôle principal constitué autour des Réaux sur la commune de Vélines. En dépit d'une impression « d'émiettement » des activités sur l'axe, la délimitation des zones laisse apparaître une image plus « cadrée » du développement économique.

Outre les communes de l'axe, 4 communes sont dotées de zones d'activités UY, en lien avec des implantations existantes :

- commune de Saint-Martin-de-Gurson : zone UY correspondant à l'usine d'embouteillage du groupe Cristalline
- Commune de Villefranche-de-Lonchat : zone UY de la coopérative et du SDIS
- Commune de Saint-Vivien : zone UY de la coopérative
- Commune de Bonneville et St-Avit-de-Fumadières : zone UY de la scierie.

• L'écopôle, secteur UYé et la zone d'activité liée aux gravières, secteur UYg

La zone UY à vocation d'activités présente trois secteurs de zones spécifiques :

- **Secteur UYé, concernant le site de l'écopôle de Vélines**

Vélines - L'Ecopôle

L'écopôle de Vélines est un atout économique pour la collectivité et un pari sur l'avenir.
Il a engagé de nombreux partenaires et fait l'objet d'un projet bien défini (pépinière, hôtel d'entreprise avec un centre de ressources et de services - accès aux nouvelles technologies - et zone d'activité économique).

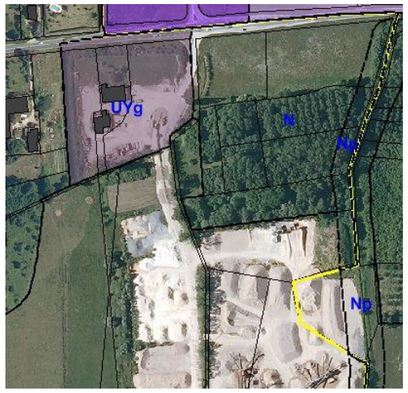
Le programme d'écopôle a pour ambition de proposer une offre diversifiée en matière économique :

- des lots constructibles en accession directe, en vue d'implanter une activité ; les artisans pouvant résider sur le site, au sein d'une zone d'activités.
- des surfaces locatives, pour accompagner la création d'une activité artisanale ou tertiaire entrant dans le champ du développement durable, dans la Pépinière d'entreprise du Cœur d'Ecopôle.
- des surfaces locatives destinées aux Petites et Moyennes Entreprises, qui pourront ainsi profiter de la dynamique d'Ecopôle pour se développer, dans l'Hôtel d'entreprises du Cœur d'Ecopôle.

Le règlement du secteur UYé présente ainsi des spécificités.

- **Secteur UYg de gravière – commune de Lamothe-Montravel.**

Lamothe-Montravel



La communauté de communes présente plusieurs gravières en activité.
Il a été retenu au PLUi un classement différencié en fonction des activités dévolues aux zones de gravière.

Un classement en zone naturelle dédiée est porté lorsqu'il y a une simple activité d'extraction de matériaux.

Sur la commune de Lamothe-Montravel, il est retenu un secteur de zone UY (secteur UYg) : il correspond au secteur d'implantation des bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de la carrière, y compris les installations classées.

Rappelons par ailleurs que le fonctionnement de la gravière est encadré par les prescriptions de l'arrêté préfectoral d'autorisation et des dispositions du règlement du PPRI.

- **Secteur UYr des Réaux – commune de Vélines**

Un secteur UYr a été retenu pour la zone de Vélines afin de prendre en compte la présence d'une maison de santé.

I.2.3.1.2. Principales caractéristiques du règlement de la zone UY

- **Vocation de la zone**

Les élus de la communauté ont fait le choix de ne pas spécialiser les zones d'activités et de conserver la possibilité d'y admettre de manière généraliste des **activités à caractère industriel, artisanal, commercial et de services, ou de bureaux.**
Compte tenu de leur vocation spécifique, les constructions à usage d'habitation ne sont pas admises en zone UY (sauf dans le cas où elles sont destinées au logement de l'exploitant et des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements implantés dans la zone ; et uniquement à condition qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité).

- **La qualité d'insertion des zones d'activités - Les règles de retrait par rapport à la RD 936**

Le PADD a mis l'accent sur la nécessité d'une meilleure qualité d'insertion urbaine des zones d'activités sur l'axe RD.936.
Lors de l'établissement des PLU des communes situées sur l'axe, **des études L111.1.4 ont été conduites**, proposant des règles d'implantation et des analyses visant à prendre en compte la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages. Elles ont conduit à des **préconisations et traductions règlementaires concernant les zones d'activités.**

En articulation avec ces études, le règlement de la zone UY fixe :

- Des règles de retrait par rapport à l'axe de la RD.936 (distance minimale de 25 mètres de l'axe de la RD 936).
- Des règles concernant les zones implantées sur l'axe :
  « *Le long de la RD 936* ***:*** *L'espace libéré par le recul sera enherbé et végétalisé : bas-côtés de la voie et fossés engazonnés ; bande paysagée (sur une largeur d'au moins 4 m) pouvant associer haies végétales, plantations d'arbres de haute tige d'essences locales, massifs fleuris..,*
  Dépôts de matériaux et stockage interdits dans la bande de recul.
- *Aires de stockage implantées à l'arrière des parcelles donnant sur la RD.936. »*

Par ailleurs sur l'ensemble des zones UY, plusieurs règles sont fixées participant d'une meilleure insertion urbaine :

- Des règles spécifiques **de hauteur** sont retenues (12 mètres à l'égout du toit).

- **Des prescriptions générales en matière d'insertion et des prescriptions particulières** sont retenues dans le cadre de l'article 11 du règlement

« La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.
Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.
Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur : peinture ou revêtement de couleur vive (sauf en cas d'impératif technique ou réglementaire), tôle galvanisée employée à nu, parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.
La hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètres ; les murs pleins ne pouvant excéder 0,80 mètre de hauteur. »

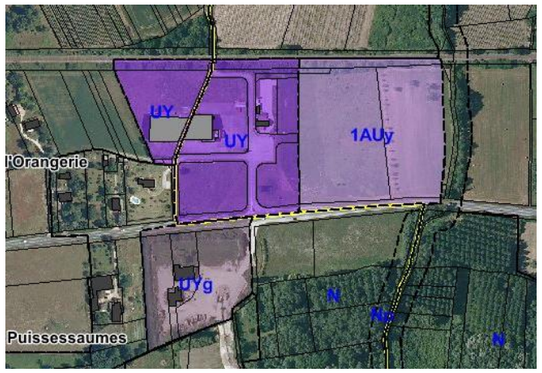
- Il est par ailleurs fixé **une emprise au sol ne pouvant excéder 60% de la surface du terrain,** à la fois pour permettre une optimisation correcte de la zone, mais également conserver une certaine perméabilité à la zone (obligation d'espaces libres et délaissés de stationnement aménagés et entretenus en espaces verts).

I.2.3.2. PERMETTRE L'IMPLANTATION DE NOUVELLES ENTREPRISES : LES ZONES 1AUY ET 2AUY

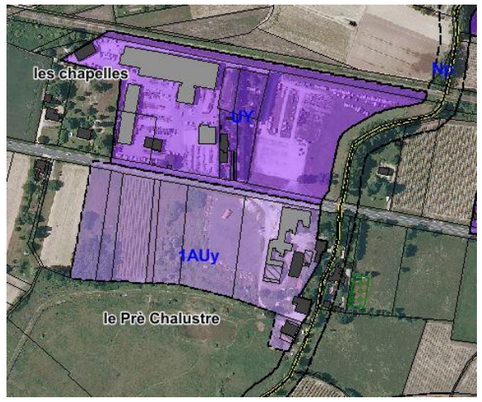
I.2.3.2.1. Délimitation des zones 1AUy

Quatre zones 1AUy ont été maintenues en complément des zones d'activités en bordure de l'axe RD.936.
Elles sont situées dans la continuité de zones UY existantes. Ces dernières présentant peu de disponibilités foncières, elles permettent de répondre à la volonté du territoire de pouvoir offrir des possibilités d'implantation à de nouvelles activités désireuses de s'implanter.

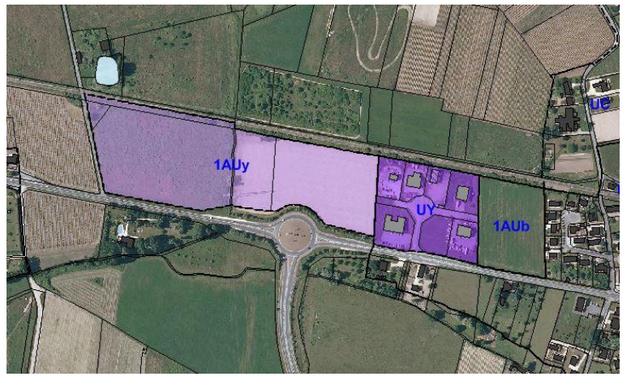
Montcaret Ouest



Montcaret Est



Saint-Antoine-de-Breuilh



Vélines

Les quatre zones ont fait l'objet d'OAP particulières précisant :

- La situation de la zone et les caractéristiques de son environnement immédiat, le paysage du site, les éléments caractérisant la desserte et la sécurité.
- Les principes d'aménagement retenus en terme d'accès et de desserte, de recul et d'implantation des bâtiments, de paysagement, de gestion des interfaces avec les espaces bâtis ou non environnants.

Il convient de noter qu'une vaste réserve foncière de plus de 5 hectares, délimitée au PLU sur la commune de Montcaret, n'a pas été maintenue.

Ce choix participe de la volonté d'une meilleure lecture globale du développement urbain sur l'axe RD.936.

La zone 2AU portée au PLU se trouve en effet localisée dans un espace (photo ci-contre, partie Sud) présentant une occupation du sol à dominante agricole et cultivé.
Les bâtiments en place font partie intégrante de l'activité agricole puisqu'il s'agit de serres.

L'option retenue permet ainsi de conserver l'intégrité de cet espace assez homogène.

La Zone d'activité économique, lieu-dit « la Devise de Géraud »

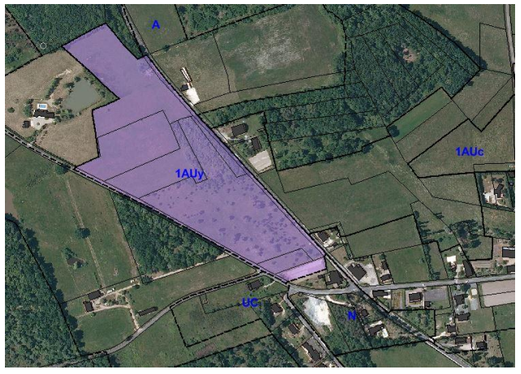
Les élus du territoire confirment au PLUi la définition d'une zone d'activités positionnée en bordure de RD.708 axe structurant, pour lequel la maitrise de l'urbanisation doit être recherchée. La ZAE y répond.

Outre sa localisation sur la RD.708, qui la situe ainsi à proximité (5 minutes) de l'échangeur 12 de l'A 89, elle est bordée par l'axe RD.33, axe structurant Est/ouest important de l'ensemble Nord de la communauté de communes.

Hors les zones d'activités déjà existantes (et occupées), la ZAE constitue la seule zone pouvant accueillir un parc d'activités sur l'ensemble Nord et Est du territoire.

La zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Saint-Rémy



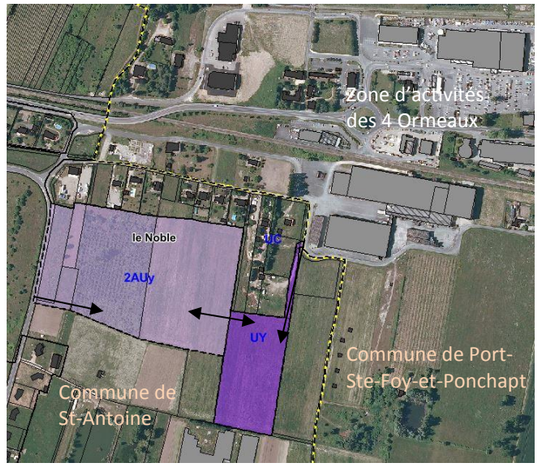
I.2.3.2.2. Caractéristiques du règlement de la zone 1AUY

La zone 1AUY fait l'objet des mêmes caractéristiques en matière de vocation de la zone, de règles de retrait par rapport à la RD 936 et de qualité d'insertion des zones d'activités que la zone UY. Divers points spécifiques, comme stipulés précédemment sont précisés dans le cadre des OAP.

I.2.3.2.3. Délimitation de la zone 2AUy

Il est créé une réserve foncière à fin d'activités à Saint-Antoine-de-Breuilh au lieu-dit « Noble », d'une superficie de 6 ha. Le choix de localisation permettra une inscription sur la commune d'une zone à vocation artisanale, en lien avec la zone des quatre Ormeaux de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt.

Ultérieurement, lors de l'aménagement la zone 2AUY et dans le cadre de l'orientation d'aménagement qui sera proposée, il conviendra de réserver un accès à la zone UY attenante, en complément à l'accès existant au projet actuel. L'entreprise porteuse de l'unité de méthanisation doit intégrer cette possibilité dans son projet d'implantation.



I.2.3.3. REPONDRE AUX BESOINS EN EQUIPEMENTS COLLECTIFS : LA ZONE UE

I.2.3.3.1. Motif de la délimitation de la zone UE

Sur un certain nombre de communes, les équipements publics sont présents de manière assez regroupée ; de même des projets peuvent être envisagés pour de nouveaux équipements sur des zones dédiées.
C'est la raison pour laquelle il a été retenu dans certains cas une zone dédiée UE, correspondant à une vocation spécifique d'accueil d'équipements (scolaires, sportifs, culturels, communaux au sens large,...). Il a également été retenu un classement en zone UE des espaces occupés par les cimetières.

Une douzaine de communes sont ainsi concernées par la présence de zones UE (au nombre de 16).

Illustrations non exhaustives des zones UE

Montazeau

Eglise, école, mairie, services techniques, terrain de sport

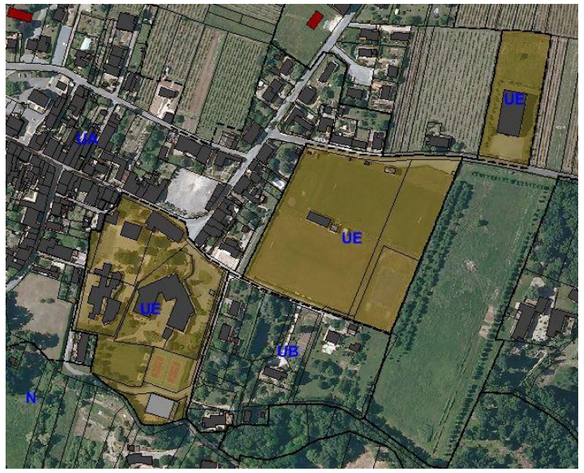
Saint-Antoine-de-Breuilh

L'école et les terrains de sport

Saint-Géraud-de-Corps

Le city stade, la nouvelle mairie, un espace de jeux, le cimetière

Vélines



Les équipements scolaires, de sports et de loisirs

I.2.3.3.2. Caractéristiques du règlement de la zone UE

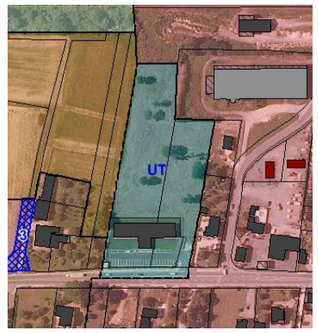
La zone n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements. Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées au gardiennage des équipements de la zone.
Compte tenu de sa spécificité, le règlement de la zone est moins contraignant (en terme de hauteur, de densité,..) que celui des zones urbaines à vocation d'habitat.

I.2.3.4. DELIMITER DES ZONES D'EQUIPEMENTS TOURISTIQUES : ZONES UT ET 2AUT

Conformément à l'objectif du PADD de soutenir les initiatives en matière d'accueil touristique, différents secteurs (U et AU mais aussi secteurs de zone N – voir chapitre suivant) ont été délimités afin de permettre l'essor de l'hébergement touristique, assez peu développé sur le territoire.

I.2.3.4.1. Les zones UT

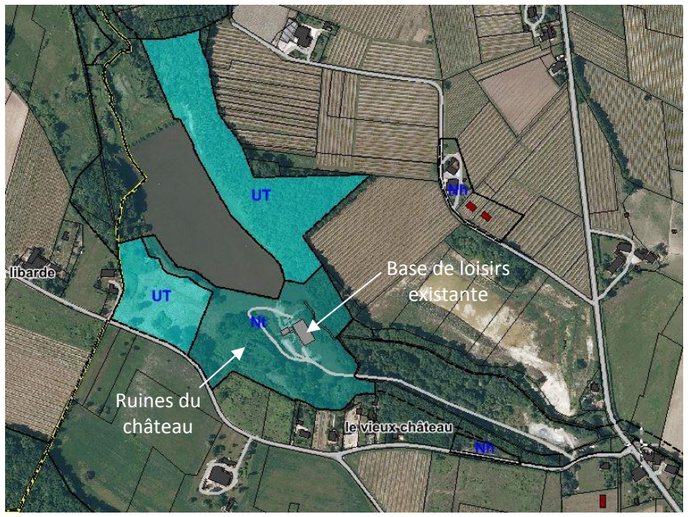
Deux zones UT sont délimitées sur le territoire du PLUi.



A Montcaret

La zone UT se situe dans l'enveloppe urbaine du hameau de la Tête Noire, sur la RD.936, à l'entrée Ouest de la zone urbaine. Elle comprend un l'hôtel existant, ainsi que des disponibilités foncières à l'arrière, qui ont vocation à accueillir un projet de développement de l'activité d'hébergement, avec l'implantation d'unités d'hébergement complémentaire.

D'un point de vue paysager, les bungalows ne seront pas visibles depuis la RD 936.
Le secteur est desservi par l'assainissement collectif.



A Fougueyrolles

La zone UT (environ 5 ha) correspond à un projet en cours d'étude, localisé lieu-dit « Le Vieux Château Nord ».
Il concerne la création d'un lotissement de résidences à vocation touristique, de 15 lots, autour du lac et à proximité des ruines du château.
Le lotissement sera desservi par deux voies nouvelles internes au projet débouchant sur le domaine public.
L'emprise du projet est bordée au Sud par une voirie communale qui dessert quelques habitations.
Deux zones dominant le plan d'eau sont prévues : l'une côté Nord-Est de 10 lots, l'autre côté Sud-Ouest de 5 lots.

Le projet prévoit une mise en valeur du site et des ruines du château, et la reconversion d'un bâtiment existant (base de loisirs) en un espace de services (accueil, restauration, logement pour le personnel du site et le gardien).

Les eaux usées seront collectées par un réseau gravitaire et envoyées dans un système de traitement semi-collectif pour la zone Nord-Est et gérées par assainissement individuel pour la zone Sud-Ouest.

Les espaces libres prévoient une noue de récupération des eaux de pluie de la voirie avec des ouvrages de rétention régulés à débit limité

La zone UT est dédiée à une vocation touristique.
Le règlement précise les occupations et utilisations du sol autorisées :

Occupations et utilisations du sol admises (article 2)	**Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :** - Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'hébergement hôtelier, à l'accueil touristique, à l'activité touristique. - Les bâtiments annexes liés aux constructions et installations autorisées dans la zone. - Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au gardiennage des équipements de la zone.

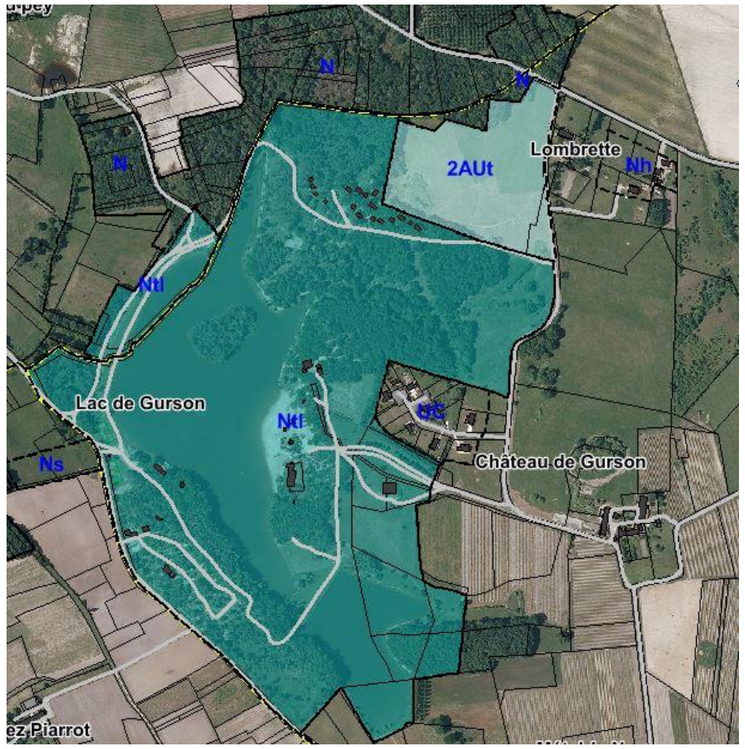
I.2.3.4.2. Les zones 2AUt

Deux réserves foncières à vocation d'accueil de loisirs et de tourisme 2AUt ont été délimitées sur le territoire :

Zone 2AUt, commune de Carsac-de-Gurson

La zone 2AUt constitue une extension potentielle de la base départementale de loisirs de Gurson, au contact du lac de Gurson, Le foncier appartient au Conseil départemental, qui avait projeté la construction de gîtes en hébergements existants (gites et camping). Sans projet défini, le département a fait part de sa volonté de conserver le secteur en 2AUt.

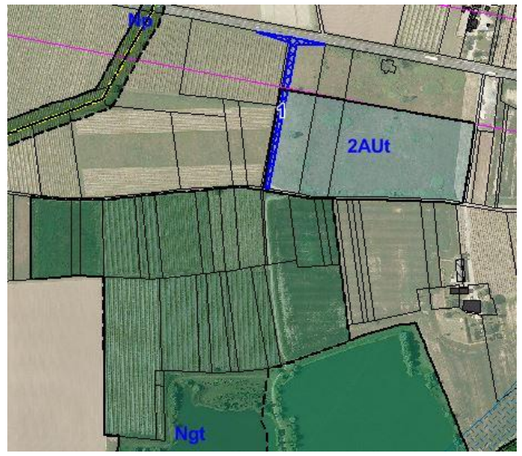
Carsac-de-Gurson



Zone 2AUt, commune de Saint-Antoine-de-Breuilh

La commune a acté dans le cadre de son PLU approuvé en 2015 de la volonté de réaliser un bassin de course en ligne permettant une activité sportive et éducative autour du canoë-kayak.
Le projet de plan d'eau doit pouvoir être accompagné de quelques équipements d'accueil.
La zone 2AUt, localisée au Nord du plan d'eau, est dédiée à l'accueil de ces équipements (structure d'accueil, stationnement, bâtiments pouvant abriter le matériel).
Elle sera facilement accessible par la RD.936 et une voie à créer (emplacement réservé porté au plan avec aménagement du carrefour sur voie).
Le foncier de la zone 2AU fera l'objet d'une acquisition par la commune en lien avec le projet d'intérêt communal.
L'équipement sera signalé et visible à partir de la voie, et ainsi facilement identifié.

Saint-Antoine-de-Breuilh

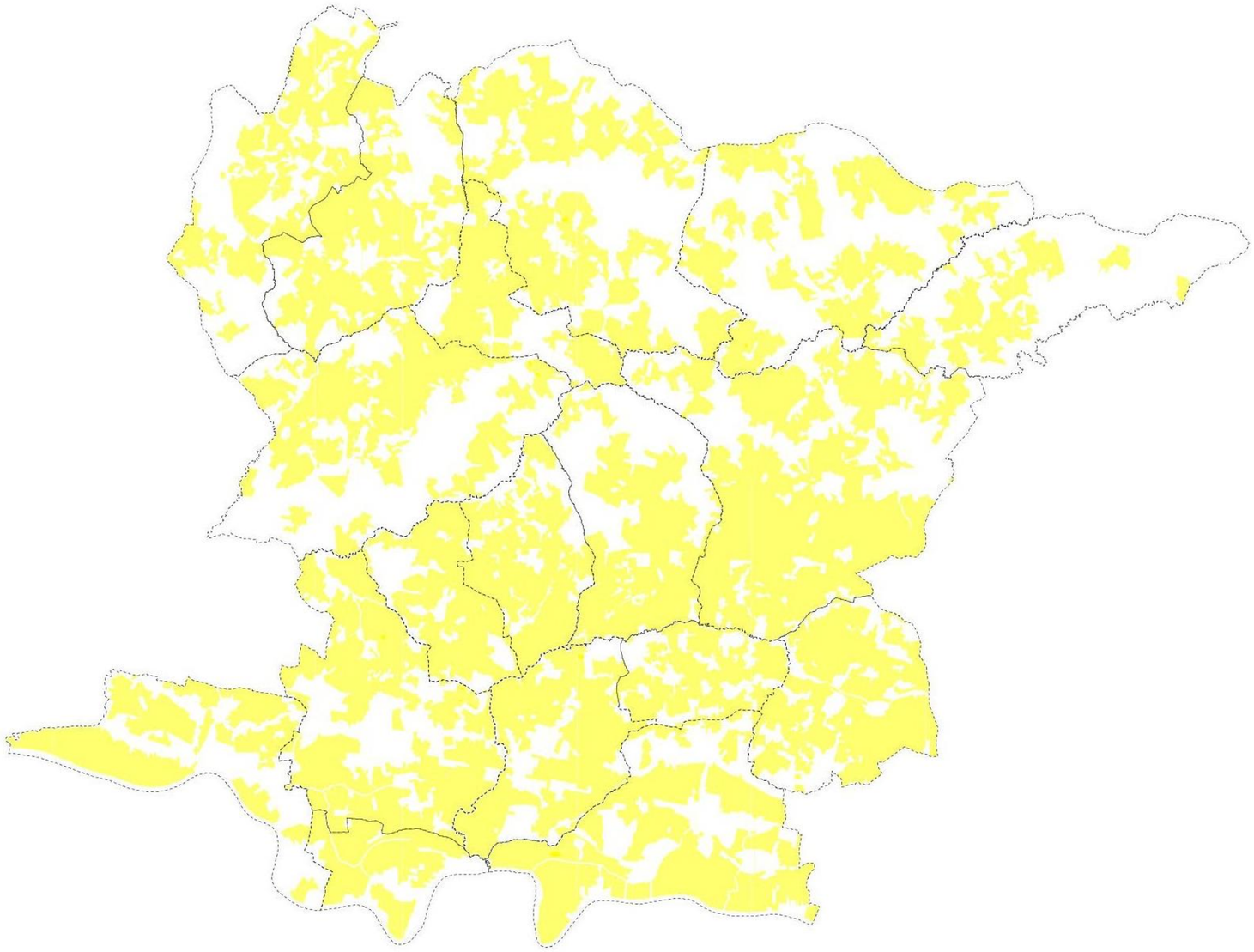


I.2.4. MOTIF DE LA DELIMITATION DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

I.2.4.1. PRESERVER LE POTENTIEL AGRICOLE : ZONE A

Le PLUi retient en terme d'orientation, d'assurer la protection des secteurs agricoles en activité et des secteurs où un potentiel agricole reste important.

L'orientation se traduit par un classement en zone A, zone agricole de protection.



La zone agricole du PLUi

I.2.4.1.1. Délimitation de la zone A

La zone A recouvre :

- Les ensembles cultivés dans la plaine alluviale de la Dordogne (terres labourables, vergers, ..). A noter que ces ensembles, en grande partie situés en zone inondable, bénéficient de la protection liée à l'application du PPRi (classement pour l'essentiel en zone « rouge » du PPRi).
- Les parcelles en vigne : principalement situées sur la moitié Sud du territoire de la communauté (de Bonneville à St-Méard-de-Gurçon, de Lamothe-Montravel à Fougueyrolles au Sud) ; ainsi que dans la partie Nord-Ouest, et autour de Villefranche-de-Lonchat.
- Les parcelles cultivées et en prairies (élevage) sur la zone du plateau et du Landais ; souvent en clairières autour de fermes isolées ou autour de petits bourgs et hameaux.

La zone A représente au PLUi 14 436 ha de surface.
A noter à titre de comparaison que la SAU a été approchée en 2010 à **9 500 hectares.**
Ainsi, au-delà des surfaces agricoles actuelles, c'est bien le potentiel agricole qui a été pris en compte.

Le diagnostic agricole a fait apparaître une cartographie, non exhaustive, mais assez complète, de la **localisation des sièges et bâtiments d'exploitation agricole**, avec distinction du type d'exploitation dominant : élevage, viticulture, cultures, pépinière, horticulture et quelques divers (dont apiculture). Les fermes auberges ont également été localisées.

Les bâtiments agricoles ont naturellement été intégrés à la zone agricole A.
En outre un examen particulier de la présence de bâtiments d'élevage à la proximité de zones constructibles a été opéré. Dans ce cas, un périmètre de protection de 100 m a été porté ; il a conditionné le maintien ou la délimitation des zones constructibles.
Le territoire de la communauté se caractérise par une situation où l'agriculture, l'habitat et les activités sont parfois déjà fortement imbriqués les uns aux autres.

Néanmoins, la définition du zonage du PLUi s'est attachée à ne pas aggraver de potentiels conflits d'usage entre l'activité agricole et l'habitat/ ou le développement de zones d'activités.
Dans une même logique, il a été évité d'enclaver des parcelles présentant une activité agricole, et de fragmenter, autant que possible, des unités agricoles d'un seul tenant.

Pour améliorer la lisibilité d'ensemble du territoire et de ses composantes, les petits boisements / les bosquets, ou les habitations isolées non liées à l'agriculture, situés à l'intérieur d'une vaste zone agricole, n'ont pas été détourés (cela aurait généré un zonage avec de nombreuses « pastilles »). Certains de ces éléments se trouvent donc parfois en zone A.

- **La zone A comprend trois secteurs :**

Il s'agit de secteurs agricoles présentant une activité spécifique, se traduisant par des besoins particuliers :

Secteur Ah

Il correspond à une activité d'équithérapie liée à une exploitation agricole (commune de Vélines).
Y sont admises les constructions à vocation d'activité agricole, de bureaux, d'entrepôts.

Secteurs At et At1

Les secteurs At et At1 correspondent à une activité d'accueil touristique associée à une exploitation agricole.
Sont ainsi admises en secteur At et At1les constructions et installations à fin d'accueil et d'hébergement touristique :
- Camping à la ferme et locaux techniques nécessaires (blocs sanitaires)
- Locaux de vente et de dégustation de produits de la ferme.
Dans le secteur At1, outre les éléments cités ci-dessus, sont également autorisés les gites et les Habitations Légères de Loisirs.

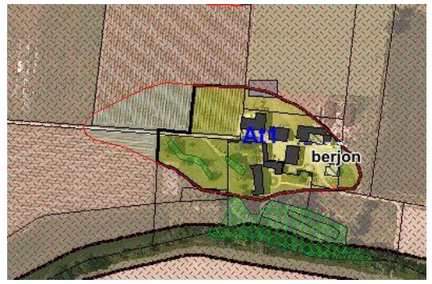
Secteur At1, lieu-dit Chalustre à Montcaret

Le projet porté par l'agriculteur vise à diversifier son activité via un projet d'agrotourisme, permettant d'assurer la pérennité et la viabilité de son exploitation en place depuis une dizaine d'années.
Suite à un problème de santé, les surfaces viticoles de l'exploitation ont été réduites des 2/3, avec conversion en bio du vignoble et adjonction d'une production en céréales bio.
Un projet d'accueil sur l'exploitation, avec découverte de la ferme, nécessite la création d'un camping et d'un gite à la ferme.
Le projet précis de localisation des unités d'hébergement a été étudié par l'agriculteur : zone de camping à la ferme à proximité de bâtiments de la ferme ; secteur d'accueil de chalets en bois (prévus pour être sur pilotis - diminution de l'apport de matériaux étanches au sol -, avec panneaux photovoltaïques et chauffage bois) répartis en deux sites.

Secteur At1, Saint-Martin-de-Gurson (impasse du Lac)

Le secteur est créé dans le cadre d'un projet de ferme pédagogique associé à une activité de maraîchage labellisée en Bio depuis 2013 (commercialisation en paniers AMAP et Biocoop). Les cultures maraîchères occupent un ha de terrain pour une exploitation qui en comprend 14 ha (6 ha de prairies, 4 ha de forêt, 3 ha de vallons bocagers en gestion différenciée, 1100 m2 de serres). Le projet comprend : une ferme pédagogique, des formations aux pratiques agricoles, un laboratoire de transformation de produits maraîchers, de la restauration à la ferme. L'hébergement prévoit une aire de camping déclarée (6 emplacements) et 3 gites ruraux (de dimensions réduites d'environ 20 m2, accueil de courte durée, sans raccordement aux réseaux). Le secteur At correspond au secteur d'implantation des hébergements projetés.

Secteur At1, lieu-dit Berjon à Saint-Antoine-de-Breuilh



Le secteur a pour objet de permettre la réalisation de gites à la ferme dans un secteur hors de la zone inondable.
A noter que le secteur est pour partie grevé par un Espace Boisé Classé. Une petite portion de la parcelle 6 (vigne) a été intégrée du fait des difficultés à réutiliser du bâti existant ou à privilégier une implantation plus au Sud, contrainte par les boisements classés.

Secteur At, lieu-dit les « Les Pinassat-Sud » à Montcaret

Le secteur est situé au Nord du bourg de Montcaret au sein du vignoble (AOC) sur une surface de 5 500 m2.
Le classement en secteur At1 de la parcelle AC 47 a pour objet la réalisation du projet porté par la SCEA « Château des Oliviers » permettant la création d'une aire d'accueil et de stationnement, ainsi qu'un chai de dégustation à proximité de l'ensemble bâti existant.

Secteurs At et At1, lieu-dit « le Mayne Gros Bos Nord » à Montpeyroux

Le secteur est situé au Nord-Est de la commune. Le projet agricole correspond à un projet de transfert d'une exploitation existante (depuis 2012, certifiée en agriculture biologique).
Les exploitants produisent des légumes et volailles de race ancienne.
Leur production est commercialisée via les circuits de distribution bio traditionnelle. Ils souhaitent structurer l'atelier de restauration qu'ils ont mis en place et développer une activité de vente à la ferme, ainsi qu'une ferme pédagogique et un camping à la ferme ; avec adhésion au label « accueil paysan ».
Pour la réalisation du projet in situ, leurs besoins :
- Un bâtiment de stockage du matériel et des légumes (chambre froide), qui relève d'une zone A,
- Un local d'accueil du public (vente à la ferme, restauration), qui nécessite, à l'intérieur de la zone A, la création de secteurs spécifiques STECAL :

- Secteur At1 Sud (0,61 ha) : permettant la construction de leur siège d'exploitation, du bâtiment de stockage, du local d'accueil du public
- Zone At Nord (0,7 ha) : aire de camping à la ferme

Secteur At1, lieu-dit « la Mouthe » à Saint-Rémy

Classement des parcelles 85 et 86 (en partie) autour des constructions existantes en At1 pour la construction d'une grange pour box à chevaux, en complément de gîtes à la ferme, existants. Surface de 5500 m2.

I.2.4.1.2. Caractéristiques règlementaires

La zone agricole a vocation à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
Elle permet néanmoins (lois AAAF et Macron) les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes et les annexes, ainsi que le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage**,** dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.
L'article 2 précise les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

Occupations et utilisations du sol admises (article 2)	**Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :** - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole. - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole (lorsque la résidence sur l'exploitation est indispensable à l'exercice de l'activité agricole), à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte. Elles devront être implantées à moins de 150 mètres de bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante. - **L'extension des bâtiments d'habitation** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elle sera limitée à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi), dans la limite de 75 m2. - **La construction d'annexes** dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (annexes situées à une distance maximale de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants). - **Le changement de destination des bâtiments qui sont identifiés** dans les documents graphiques du règlement, et listés au rapport de présentation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. *Ils devront être soumis à la CDPENAF.* - L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement. - Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; à des services publics ou d'intérêt collectif. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. - Les pylônes pour l'émission-réception de signaux radioélectriques. **Dans le secteur Ah** - Sont également admises les constructions et installations à vocation d'activité agricole, de bureaux, d'entrepôts. **Dans le secteur At** Sont également admises les constructions et installations à fin d'accueil et d'hébergement touristique : Camping à la ferme et locaux techniques nécessaires (blocs sanitaires) ; locaux de vente et de dégustation de produits de la ferme. **Dans le secteur At1-** Outre les constructions et occupations du sol admises dans le secteur At, les gites et Habitations Légères de Loisirs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

L'article 11 fixe également des prescriptions générales et spécifiques en matière d'insertion, avec des prescriptions particulières pour les bâtiments agricoles (bardage et couvertures métalliques de teinte sombre afin de minimiser leur impact sur le paysage).
L'article 13 intègre la nécessité, pour une meilleure intégration paysagère, de réaliser des plantations permettant de créer un écran végétal pour les bâtiments à usage agricole constitués de bardage métallique.

I.2.4.2. PROTEGER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES : ZONE NP

Dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le PLUi définit des zones naturelles de stricte protection afin de préserver les espaces naturels sensibles et les fonctionnalités d'intérêt écologiques. Les zones NP représentent une superficie de 973 ha.

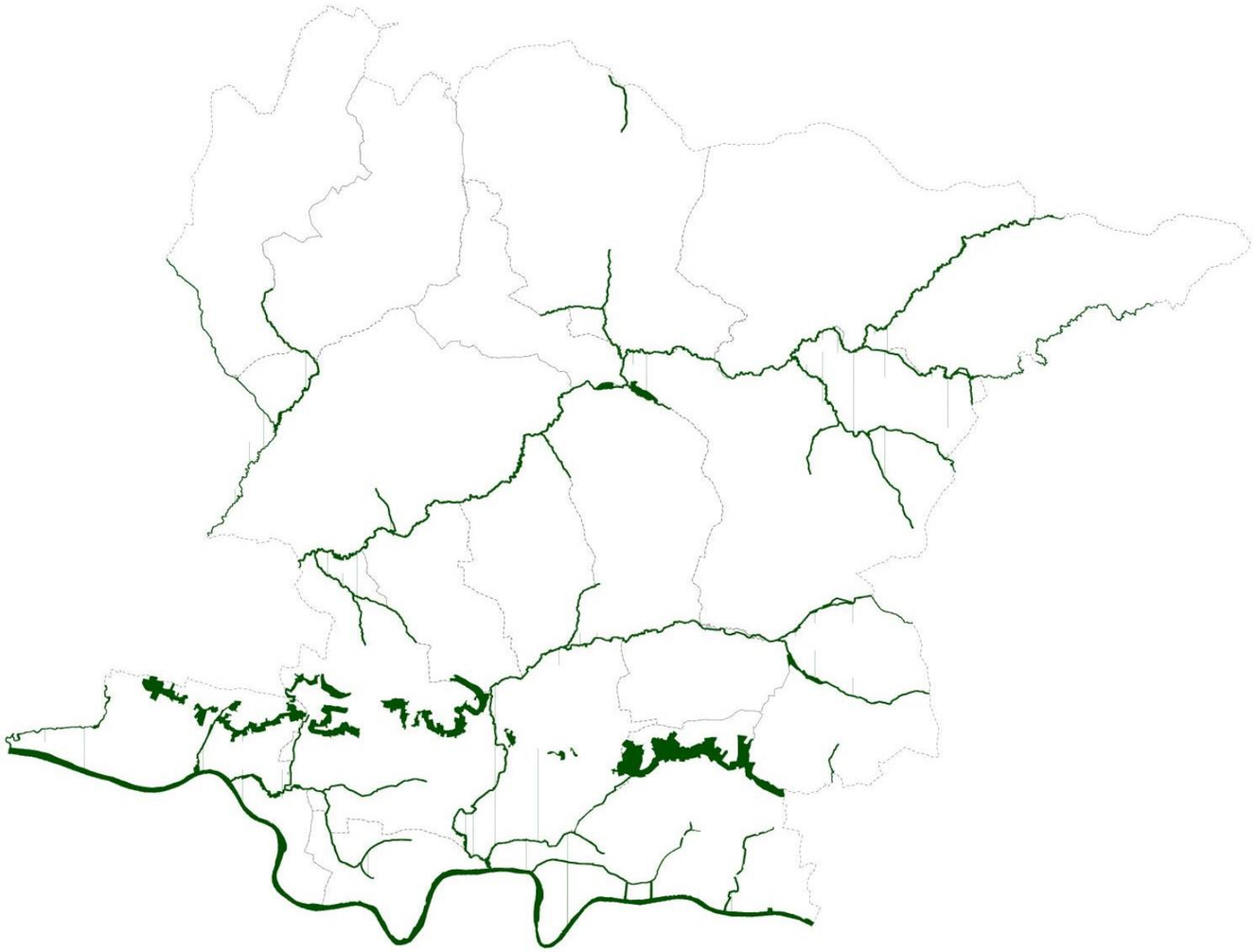
- **Le classement concerne**

La zone naturelle de stricte protection NP recouvre, dans une relation de continuité à l'échelle du territoire :

- **Les espaces naturels de protection identifiés Natura 2000 et les ZNIEFF de type 1 (le lit mineur et les berges de la Dordogne ; la station botanique des Bonnins)**

- **Les boisements sur coteaux boisés abrupts, accompagnés pour partie d'espaces boisés classés (EBC).**

- **Le réseau hydrographique secondaire et les zones humides associées**.



- **Principales caractéristiques règlementaires de la zone**

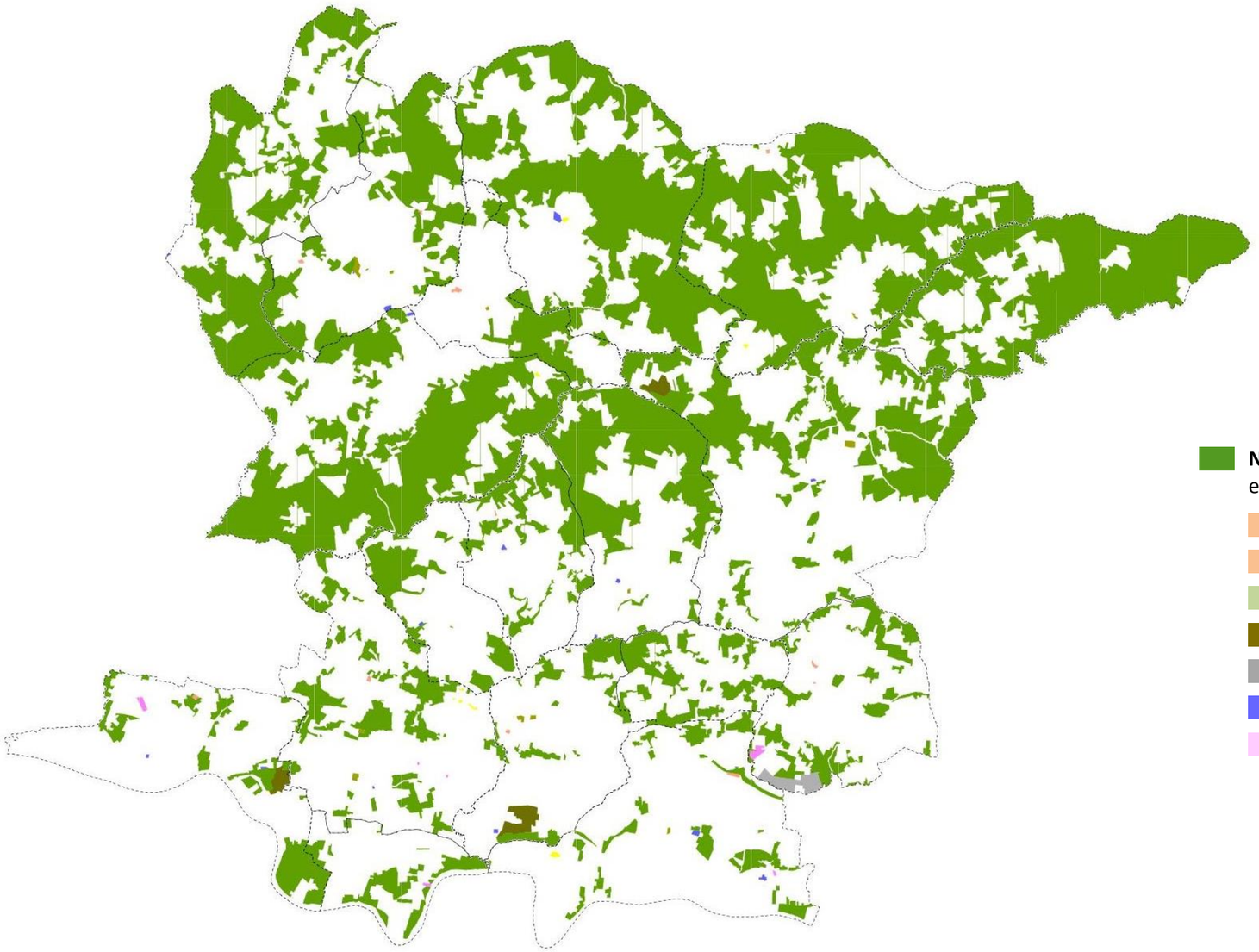
Occupations et utilisations du sol admises (article 2)	***Dans le secteur NP, les occupations du sol sont strictement limitées.*** ***Ainsi sont limitativement admises :*** - Dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol et des éoliennes. - Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques. - **L'adaptation et la réfection** des constructions existantes. **- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre,** des constructions existantes.

I.2.4.3. PRESERVER LES ESPACES NATURELS : ZONES N

I.2.4.3.1. Délimitation de la zone N et des secteurs de zone N

La zone N concerne l'ensemble de l'espace à dominante rurale et forestière, non strictement délimité en zone agricole.
Sa caractéristique dominante est naturelle, mais elle présente aussi un bâti diffus ancien ou plus récent, dont il convient de permettre une évolution dans le temps (extensions, annexes).

La carte générale ci-après délimite la zone N à dominante rurale et forestière.
La zone comprend un ensemble de secteurs de zone N, spécifiques, correspondant à une affectation ou à une vocation particulières. Ces secteurs constituent des ensembles de taille limitée.



N : Zone à dominante naturelle,
et secteurs

- **Nh** : secteur, de taille et de capactité d'accueil limitées
- N**hs** : sédentariation des gens du voyage
- **Ne :** équipements communaux (hors bourg)
- **Ng** : activité d'extraction de matériaux et équipements liés
- **Na** : aérodrome de Fougueyrolles
- **Ns** : stations d'épuration
- **Ny** : activité située en zone naturelles, agricole ou à risque

- **La zone N :**

Le règlement de la zone N, comme détaillé plus loin, est adapté à aux caractéristiques d'un espace à dominante naturelle, mais qui présente aussi un bâti diffus ancien ou plus récent, dont il convient de permettre une évolution dans le temps (extensions, annexes).
Elle permet ainsi les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes et les annexes, ainsi que le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, dès lors que dès lors que ces évolutions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La zone comprend, comme notifié ci-dessus, des secteurs de zone particuliers.

- **Les secteurs Nh et Nhs :**

Les secteurs de zones Nh et Nhs constituent des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires. C'est un secteur de caractère exceptionnel.
Le secteur Nhs constitue un secteur particulier de sédentarisation des gens du voyage (commune de Saint-Vivien)

Le PLUi de la Communauté de communes délimite 12 secteurs de zones Nh sur le territoire des 18 communes. Ils représentent au total une superficie de 8,62 hectares.

Carsac-de-Gurson

Lombrette

Cette zone Nh de 1,48 ha est située à proximité du lac de Gurson, directement au sud de la RD 32 (entrée ouest de Carsac). Elle est occupée par deux habitations et des terrains en prairie entrenue.

Issue d'une zone U de la carte communale actuelle, elle comprend des parcelles qui ont été divisées à fin de constructions (potentiel de 4 nouvelles habitations).

Les accès se feront par le Sud (depuis la voie communale à l'Ouest). Aucun accès ne sera autorisé sur la RD 32.

Lamothe-Montravel

Le Matelin

Ce secteur de 1,11 ha regroupe plusieurs habitations situées sur le haut du plateau, en amorce d'un vaste territoire viticole.

Il offre un potentiel de 3 ou 4 constructions au sein même d'un espace déjà bâti (et classé sur un périmètre plus large en zone UB au PLU actuel). Les parcelles disponibles sont enherbées.

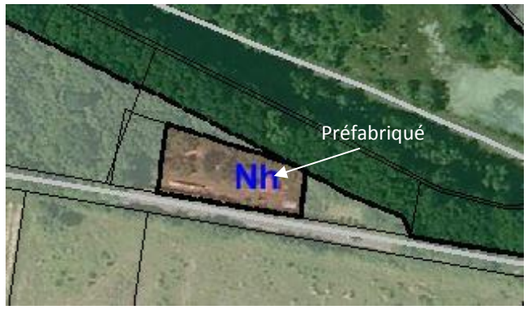
Fougueyrolles

L'Armandie Ouest

Cette zone Nh de 8000 m2 permettrait la construction d'une habitation supplémentaire à l'Est des 4 habitations existantes avec un accès direct sur la voie communale.
La parcelle disponible est occupée par une prairie entretenue et se situe au contact de la vigne au Sud-Est.

Ce secteur est actuellement classé en U à la carte communale.

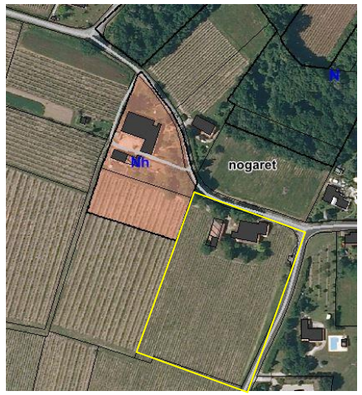
Fougueyrolles



Le Vieux Château Est

Ce petit secteur de 1000 m2 correspond à une situation singulière :
Un petit préfabriqué en état précaire est implanté sur cette parcelle. Son propriétaire, ayant très peu de moyens, aurait la possibilité de construire une habitation plus convenable en dur.
La commune souhaite lui donner cette possibilité.

Montcaret



Nogaret

Cette zone de 7700 m2 permettrait de compléter un petit regroupement d'habitations.
La seule parcelle constructible (potentiel d'une habitation) est actuellement occupée par de la vigne.

Ce morceau de parcelle n'est pas constructible au PLU actuel. En revanche, la parcelle attenante au Sud-Est était entièrement classée en Nh (rectangle jaune sur la photo). Elle a été rétrocédée en zone A au projet de PLUi. La superficie constructible a ainsi été réduite par 3.

Saint-Antoine-de-Breuilh

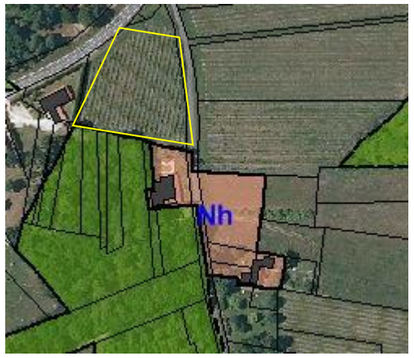
Le Maine

La zone Nh est implantée route de l'Escale sur 1,6 ha. Elle présente déjà plusieurs constructions et se distingue, comme cela apparaît sur la photo satellite, du vaste ensemble agricole immédiatement localisé en partie Sud.

Le site peut permettre la réalisation deux ou trois constructions complémentaires sur des parcelles en prairie.

Ce secteur Nh existe déjà au PLU actuel. Il a fait l'objet d'un passage en CDCEA avec avis favorable.

Villefranche-de-Lonchat



La Pendue

Ce secteur de 4600 m2 correspond à 2 habitations, une bande engazonnée et une parcelle en voie d'enfrichement (au 1er plan à gauche de la photo ci-contre).
Il y aurait 1 à 2 possibilités de constructions.

Le secteur est classé en U à la carte communale. A noter que la grande parcelle en vigne au Nord-Ouest (cadre jaune) a été rétrocédée en zone agricole alors qu'elle était elle aussi en zone constructible.

Villefranche-de-Lonchat

Entre Puygrenier et Font Blanche

Secteur de 7400 m2 intégrant 2 maisons d'habitations. La zone Nh dispose ainsi d'une parcelle libre. Le classement en zone Nh (zone U à l'actuelle carte communale) permet la constructibilité de cette parcelle en lien avec la présence d'un accès (desserte de la construction au Nord-Est).

La nouvelle construction viendra compléter le noyau bâti (périmètre restreint et regroupé, sans atteinte à l'espace agricole).
La parcelle est occupée par une prairie entretenue.

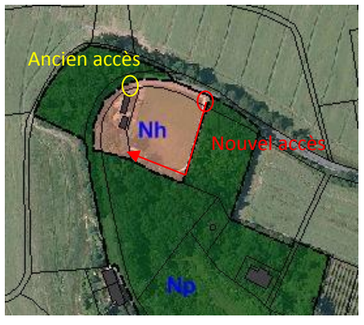
Saint-Rémy

Brugère

Cette parcelle de 5500 m2 est enclavée entre la RD 708 à l'Est et des habitations au Nord-Ouest. Elle est occupée par une prairie.

L'accès se fera depuis la voie communale. Aucun accès n'est autorisé depuis la RD 708.
Potentiel de 3 à 4 constructions.

Vélines



La Torre Nord

Ce secteur avait été classé en zone constructible au PLU en raison d'un échange de services : le propriétaire de la maison existante a modifié l'accès situé dans le virage pour l'implanter plus à l'Est (et ainsi sécuriser la sortie), en échange de la constructibilité de la parcelle attenante (que dessert aussi le nouvel accès).

La zone a ainsi été conservée en Nh. La parcelle constructible est enherbée et peut accueillir une nouvelle habitation.

Carsac-de-Gurson

Le Brandeau

Le secteur est localisé au Sud-Ouest de la commune.
Il concerne les parcelles 715, 716 et 718 localisées à proximité de la voie et présente une superficie de 2100 m2.
Les réseaux eau et électricité sont présents.

Montpeyroux

Le Chapout

Le secteur, situé au Sud-Ouest du bourg, porte sur une portion de la parcelle AO 233 (surface de 2200 m2).
La vocation du secteur est de permettre la construction du siège d'exploitation de l'agriculteur dont les bâtiments d'exploitation se situent juste en face.
La parcelle est facilement accessible et dispose des réseaux d'eau et d'électricité.
Elle est en voie d'enfrichement.

Comme le laissent apparaître les délimitations ci-dessus, il s'agit de **secteurs de petite taille**, situés entre 1000 m2 (Fougueyrolles) et 16 000 m2 (Le Maine, à Saint-Antoine-de-Breuilh).
Les secteurs disposent déjà de constructions (hors le secteur de Saint-Rémy, bâti en périphérie ; ainsi que les deux derniers secteurs « Le Brandeau » et « le Chapout » issus de l'enquête publique).
Les secteurs sont desservis par la voirie et les réseaux mais ne justifient pas d'un classement en zone urbaine, de par leurs dimensions ou leurs localisations.
Pour chaque secteur **les capacités constructives sont limitées** . Elles répondent à un besoin particulier.

Secteur Nhs, commune de Saint-Vivien :

Il est délimité un secteur de zone Nh, Nhs, d'une superficie de 2 700 m2.
Cette délimitation répond à l'objectif du PLUi de répondre au besoin relatif à l'« habitat adapté » et à la sédentarisation des gens du voyage.
Le secteur de zone a vocation à permettre l'installation d'une famille (secteur déjà identifié au précédent PLU).

A noter que la haie bordant la voie communale et l'alignement d'arbres à l'arrière de la parcelle ont été classés en EBC.

- **Secteur Ne : équipements communaux ou intercommunaux (cimetières, terrains de sport, parcs)**

Le secteur Ne correspond aux équipements publics (principalement cimetières et terrains de sport) situés à l'écart des bourgs.
Il désigne aussi, sur la commune de Villefranche-de-Lonchat, deux secteurs spécifiques : l'un correspond à un terrain intercommunal a vocation de dépôt de matériaux ; l'autre vise l'aménagement d'une portion de l'espace boisé attenant au bourg à l'Ouest, que la commune souhaite à moyen terme ouvrir au public (espace de promenade).
Dans un premier temps un emplacement réservé est délimité au Nord, pour l'aménagement d'un petit square (parcelle située entre l'église et l'école).

Quelques exemples (non exhaustifs) de secteurs Ne

Montazeau

Cimetière isolé

Montcaret

Terrain de sport

Villefranche-de-Lonchat

Secteur boisé qui pourrait être aménagé en parc public

Villefranche-de-Lonchat

Terrain de dépôt de matériaux

- **Secteur Ns : constructions et installations liées aux stations d'épuration**

En matière d'assainissement collectif, les communes poursuivent les travaux d'implantation ou de modernisation des stations d'épuration. Ainsi, plusieurs stations d'épuration (pour les plus récentes de type « filtre plantés de roseaux ») ont été implantées depuis moins de 10 ans : Bonneville et St-Avit-de-Fumadières, Carsac (installations concernant la base de loisirs de Gurson, station implantée sur le territoire de Montpeyroux), Lamothe-Montravel, Minzac, Montazeau Sud, Saint-Vivien, en plus de celles plus anciennes. A noter également plusieurs projets à Fougueyrolles, Villefranche-de-Lonchat (projet de création d'une nouvelle station au Sud de Grand-Champ), et Minzac à plus long terme.

Les stations d'épuration en place et projets de stations sont classés en secteur de zone Ns, qui permet les constructions et les installations liées à une station d'épuration.

Illustrations (non exhaustive) de secteurs Ns

Montpeyroux (limite Carsac-Lac de Gurson)

Montazeau

Saint-Méard-de-Gurçon

Saint-Vivien

Saint-Martin-de-Gurson

- **Secteur Na : aérodrome (commune de Fougueyrolles)**

L'aérodrome, géré par le Cercle aéronautique foyen (à Sainte-Foy la Grande), présente une piste non revêtue de 1200 mètres par 80 mètres.
Il comprend divers équipements : parc de stationnement, plusieurs bâtiments (hangars avions et ULM, bâtiments d'accueil, bureaux, salles de cours, atelier de maintenance), une station d'avitaillement en carburant, ainsi qu'un restaurant.

Les terrains sont propriété de la commune de Sainte-Foy la Grande. La commune projette de mettre à l'étude un projet de construction de **centrale photovoltaïque.**

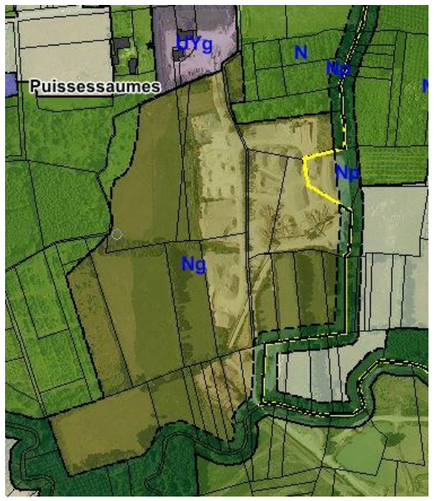
Le secteur de zone Na représente une superficie d'environ 34 hectares.

- **Secteur Ng : activité d'extraction de matériaux**

La communauté de communes présente plusieurs gravières en activité.
Il a été retenu au PLUi un classement différencié en fonction des activités dévolues aux zones de gravière.
Ainsi, il a été retenu un secteur de zone UYg correspondant, sur la commune de Lamothe-Montravel, au secteur d'implantation des bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de la carrière, y compris les installations classées.
En revanche, pour les secteurs concernés par une simple activité d'extraction de matériaux, un classement en secteur de zone Ng a été retenu. Cela concerne les communes de Lamothe-Montravel, Saint-Méard-de-Gurçon et Vélines (début d'exploitation).
Une petite partie Sud de la zone Ng de la gravière de Vélines est localisée en zone rouge du PPRI.

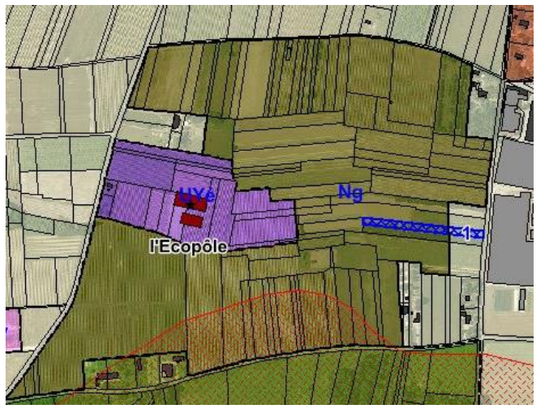
A noter que dans le cadre des demandes d'autorisation d'exploiter une installation classée pour la protection de l'environnement, l'ensemble des études (étude écologique, étude paysagère, étude d'impact, études de dangers) ont été produites.

Lamothe-Montravel



Saint-Méard-de-Gurçon

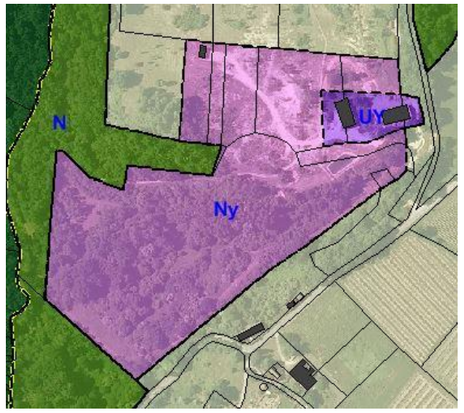
Vélines (zonage et photo satellite actualisée)



- **Secteur Ny : secteur lié à une activité industrielle ou artisanale située en zone naturelle ou à risque**

Le secteur de zone Ny permet d'identifier des activités existantes ou des secteurs rattachés à une activité existante et complémentaires à cette activité (communes de Fougueyrolles, Lamothe-Montravel, Saint-Antoine-de-Breuilh, Saint-Seurin-de-Prats, Montcaret).
Il s'agit d'activités implantées dans un environnement naturel ou concerné par une zone de risque (PPRI).
Le secteur de zone Ny n'autorise pas de nouvelles constructions mais l'extension mesurée des bâtiments existants. Six secteurs de zone Ny sont ainsi identifiés.

Fougueyrolles

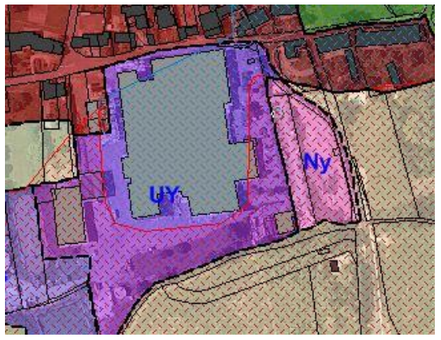


Secteur Ny, situé sur une ancienne carrière, rattaché à une entreprise de pyrotechnie, classée en Uy. La zone Ny constitue la zone de test sécurisée.

Saint-Seurin-de-Prats

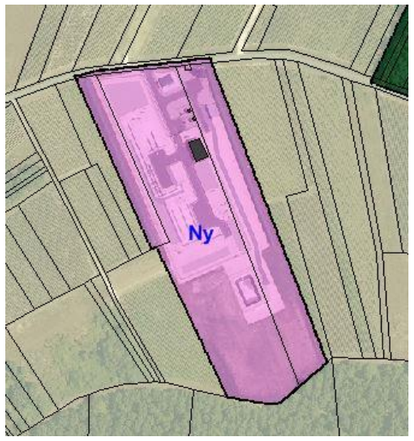
Le secteur Ny correspond à une distillerie située en zone rouge du PPRi

Saint-Antoine-de-Breuilh



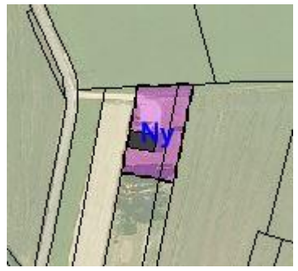
Le site de la fromagerie des Chaumes est localisé en zone inondable du PPRI. L'espace de stationnement de la fromagerie est situé en zone rouge du PPRi ; il fait l'objet d'un classement en secteur Ny.

Lamothe-Montravel



Equipements liés à la station de gaz, GRTgaz

Montcaret



Garage automobile isolé

Activité le long de la RD 936

I.2.4.3.2. Caractéristiques règlementaires de la zone N et des secteurs de zone N

Pour rappel, le règlement de la zone N est adapté à aux caractéristiques d'un espace à dominante naturelle, mais qui présente aussi un bâti diffus ancien ou plus récent, dont il convient de permettre une évolution dans le temps (extensions, annexes).
Elle permet ainsi (lois AAAF et Macron) les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes et les annexes, ainsi que le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage**,** dès lors que dès lors que ces évolutions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
L'article 2 précise les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

A noter que les secteurs de zone N (hors Ng) répondent aux caractéristiques de l'article L.151-13 du code de l'Urbanisme et constituent ainsi des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL). Ils ont fait l'objet d'un passage en CDPENAF.

Occupations et utilisations du sol admises (article 2)	**Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :** Sous réserve des dispositions des articles R.111.2, R.111.14 du code de l'urbanisme, - La reconstruction en cas de sinistre des constructions existantes. - L'adaptation et la réfection des constructions existantes. **- L'extension des bâtiments d'habitation** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi). L'extension sera limitée à 75 m2. - La **construction d'annexes** dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes devront être situées à une distance maximale de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants.

	- Le **changement de destination** des bâtiments, qui sont identifiés dans les documents graphiques du règlement, et listés au rapport de présentation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site. - Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité et à l'exploitation sylvicole et à la protection de la forêt**.** - L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement. - Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; à des services publics ou d'intérêt collectif. - Les pylônes pour l'émission-réception de signaux radioélectriques (sauf en secteurs spécifiques de zone N). - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. **Dans les secteurs Nh** En plus des autorisations ci-dessus admises, sont admises en outre dans le secteur Nh, **les constructions nouvelles et leurs annexes,** conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, à condition : - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, - que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants. Dans le secteur Nhs (commune de Saint-Vivien) - Les constructions et installations destinées à l'habitat adapté des gens du voyage. **Dans les autres secteurs de zone N, les constructions admises sont liées à la vocation de la zone :** Dans le secteur Ne : Les cimetières, les terrains et aires de jeux, de sports et loisirs (stade, tennis, city stade). Dans le secteur Ns : Les constructions et installations liées à une station d'épuration. Dans le secteur Na - Les équipements liés à l'aérodrome. - Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont panneaux photovoltaïques). Dans le secteur Ng : L'activité d'extraction de matériaux et les équipements nécessaires à cette activité. Dans le secteur Ny : - secteur Ny, commune de Lamothe-Montravel : équipements liés à la station de gaz existante - secteur Ny, commune de Saint-Antoine de Breuilh : stationnement nécessaire à la fromagerie. - secteur Ny, commune de Fougueyrolles : zone tampon de sécurité liée à une entreprise de pyrotechnie. - secteurs Ny, commune de Montcaret : l'extension des bâtiments liés aux activités

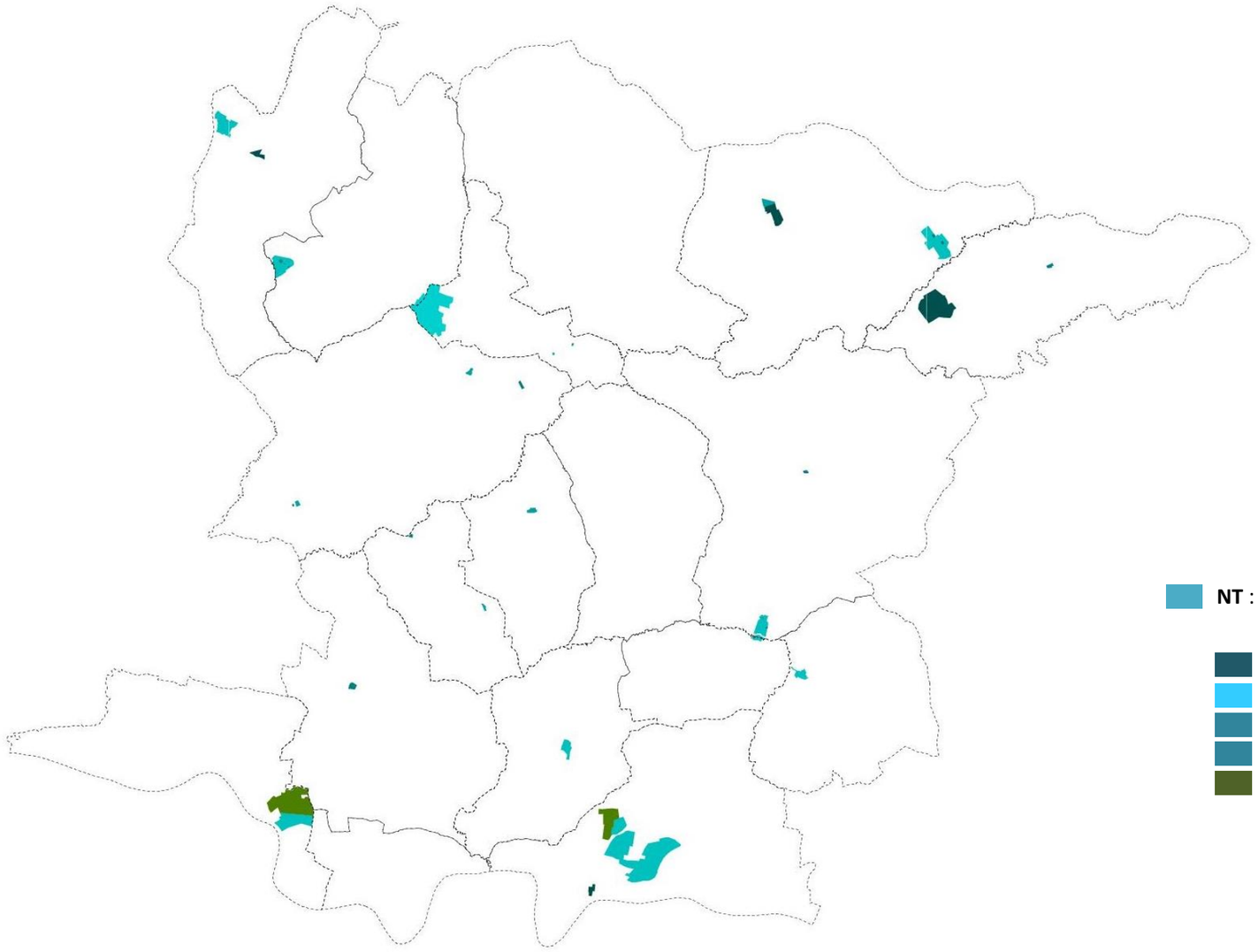
Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone (concernant l'emprise au sol, pour les secteurs Nh et Nhs, ainsi que pour les secteurs Ny de Montcaret, elle ne peut excéder 15% de la superficie du terrain ; pour les secteurs Ne, Na et Ns, elle ne peut excéder 5% de la superficie du terrain).
L'article 11 fixe également des prescriptions générales et spécifiques en matière d'insertion des constructions (restauration ou constructions).

I.2.4.4. REPONDRE AUX BESOINS D'ACCUEIL TOURISTIQUES ET DE LOISIRS DU TERRITOIRE : LES ZONES NT ET SECTEURS DE ZONE NT

La zone NT est une zone à dominante naturelle qui recouvre des espaces de nature et de loisirs.

La carte générale ci-après délimite la zone NT.
La zone comprend un ensemble de secteurs de zone NT, qui ont vocation à accueillir des équipements et hébergements de tourisme et de loisirs.

Les secteurs de zone NT sont, d'une part des campings, d'autre part des secteurs spécifiques, en particulier des secteurs de taille et de capacités d'accueil limités dédié à l'accueil et hébergement touristique, et autorisant des constructions neuves ou des habitations légères de loisirs.



NT : Zone à vocation de loisirs et de tourisme et secteurs :

- **NTc** : camping
- N**Tl** : base de loisirs du lac de Gurson
- **NThl** : accueil et hébergement touristiques (dont habtiations légères de loisirs)
- **NTh** : accueil et hébergement touristiques (avec construction)
- **NgT** : zone de carrière à vocation future d'accueil de loisirs

I.2.4.4.1. Délimitation des zones naturelles à vocation de loisirs et tourisme :

- **La zone NT**

La zone NT constitue une zone naturelle, équipée ou non, à vocation de loisirs et tourisme.
A l'intérieur de la zone NT, les activités peuvent être assez différenciées. Les zones NT recouvrent ainsi les entités suivantes :

- **Des espaces de nature liés aux plans d'eau d'anciennes carrières.**

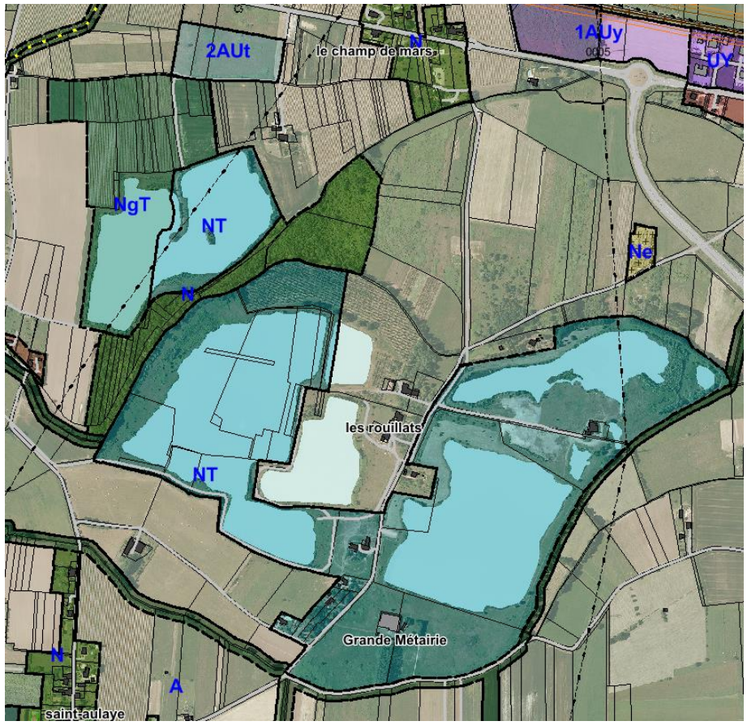
Ces zones sont délimitées sur les communes de Saint-Antoine-de-Breuilh et Lamothe-Montravel.

- Sur la commune de Saint-Antoine-de-Breuilh, les plans d'eau localisés, « champ de Mars » et la « Grande métairie » (superficies de 15 et 18 ha), sont aujourd'hui propriété communale.
Le plan d'eau de la « Grande métairie » est actuellement géré par la Fédération de pêche. Outre le plan d'eau déjà affecté à la pêche, la commune souhaite aménager le plan d'eau communal de Grange

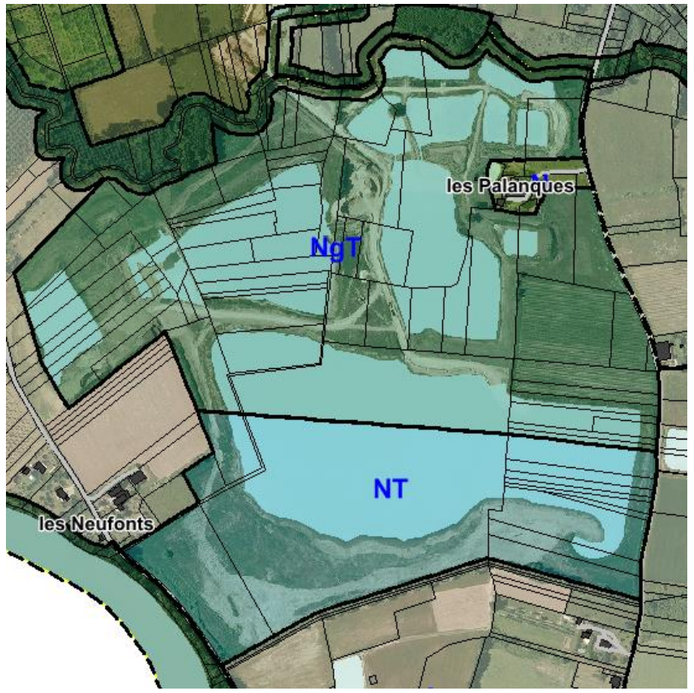
neuve pour l'observation de la faune et de la flore, ainsi que la partie communale du plan d'eau des Rouillats (pêche à thème, zone de détente, parcours santé, promenades, …).

- Sur la commune de Lamothe-Montravel, la partie sud de l'exploitation de graves est achevée. La commune a fait l'acquisition du foncier pour une ouverture au public du plan d'eau (espace naturel de détente).

Saint-Antoine-de-Breuilh
Zones NT des plans d'eau de gravières



Lamothe-Montravel
Zone NT Sud du plan d'eau



- **Des espaces naturels de loisirs sportifs et de tourisme**

Cinq zones NT correspondant à des espaces naturels de loisirs sportifs et de tourisme sont délimitées au PLUi :

- Les Jardins de Sardy à Vélines (jardins autour d'un domaine du 18 e siècle, bénéficiant du label des jardins remarquables)

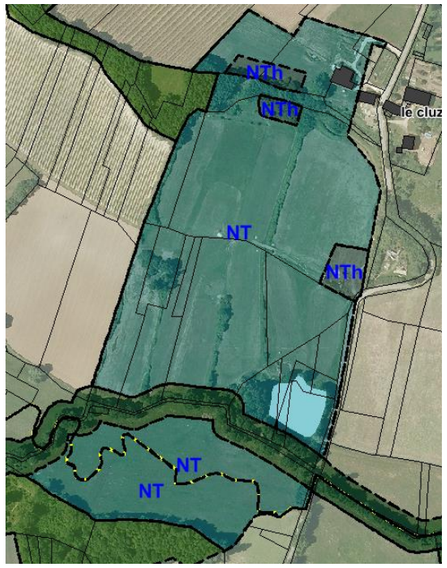
- Le circuit d'autocross situé sur la commune de Minzac

- Un espace golfique (golf privé saisonnier), situé en partie Sud de la commune de Saint-Méard-de-Gurçon ; une partie du golf est située sur la commune de Nastringues. Le golf s'étend sur 12 ha, au lieu-dit le Cluzeau. Le golf est traversé par la rivière l'Estrop, qui bénéficie d'une bande NP de protection.

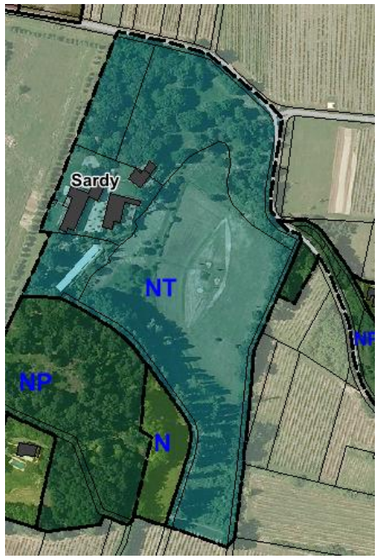
- Un projet de parc de loisirs à Villefranche-de-Lonchat

- Un parc de chasse à Saint-Rémy-sur-Lidoire

Golf de Saint-Méard-de-Gurçon



Jardins de Vélines



Parc de loisirs Villefranche-de-Lonchat

Parc de chasse Saint-Rémy

- **Les secteurs de zone NThl et NTh**

La zone NT présente des secteurs de zones NTh et NThl, secteurs qui permettent de cerner des emprises de taille limitée, où des bâtiments dédiés à l'accueil et à l'hébergement touristique pourront être édifiés. Ces secteurs, au nombre de 24 (il peut y avoir plusieurs petits secteurs pour une seule activité)**, représentent une superficie de 15 ha** (certains intègrent des plans d'eau, pour respecter l'ensemble de l'entité).

Les secteurs NTh et NThl peuvent être délimités au sein d'une zone NT.
C'est le cas de plusieurs zones NT présentées ci-dessus. Ainsi :

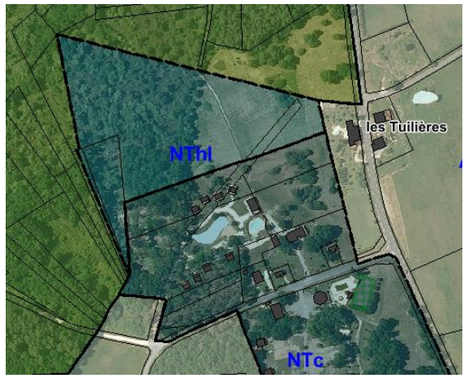
- La zone NT du projet de parc de loisirs situé à Villefranche-de-Lonchat, à l'ouest du bourg, facilement accessible à partir de la RD.32 et non loin du château de Puygrenier forme un ensemble complet, intégrant un centre équestre, et une série d'espaces de loisirs associés (aires de jeux, mini golf, plan d'eau,..). Le secteur NTh (voir ci-dessus) a vocation à accueillir une nouvelle construction abritant restaurant, magasin, salle de réception ; ainsi que boxes à chevaux et annexes techniques. Les secteurs NThl recouvrent des installations plus légères.

- Le golf de Saint-Méard-de-Gurçon attire près de 1500 touristes l'été. Trois secteurs spécifiques de zone NTh sont délimités à l'intérieur de la zone NT pour répondre aux besoins d'extension de l'ensemble : création d'un bâtiment d'accueil (club house) à l'entrée Est du site ; construction de 4 chalets de 50 m2 chacun et de 2 chambres indépendantes de 20 m2 au Nord (NTh) en lisière de bois.

- Dans le cadre du parc de chasse sur la commune de Saint-Rémy-sur-Lidoire, il est prévu la création d'une maison de gardien (indispensable à l'appellation « parc de chasse ») et d'une chambre d'hôte (associée à l'étang de pêche). Les deux secteurs NTh sont délimités à cet effet.

D'autres secteurs de zone NTh ou NThl, correspondent à des projets particuliers d'accueil et d'hébergement touristique :

Saint-Rémy-sur-Lidoire



Dans le prolongement de l'activité touristique existante, un secteur NThl est délimité pour accueillir des hébergements légers de loisirs (cabanes dans les arbres, roulottes, petits habitats sur pilotis). La défense incendie est assurée par la présence d'un étang homologué par le SDIS.

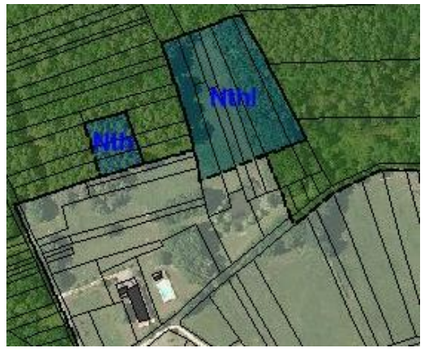
Bonneville

Projet de création **par la commune** d'une structure d'accueil du public pour la découverte des zones humides. Le secteur est situé dans un périmètre de ZAD.

Montpeyroux

Délimitation d'un secteur NTh permettant de finaliser le projet de construction de 3 gîtes (2 déjà existants)

Montpeyroux

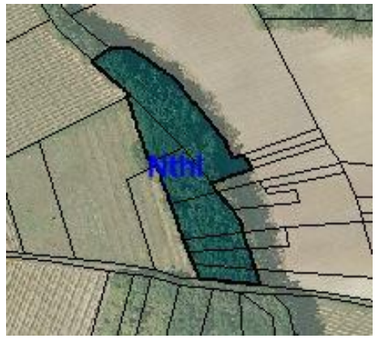


Délimitation d'un secteur NTh pour la construction d'une unité de 10 boxes pour chevaux (250 à 300 m2) et de 4 habitats légers de loisirs (« chambres d'hôtes »)

Saint-Géraud-de-Corps

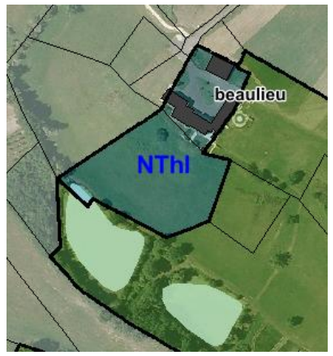
Délimitation d'un secteur NTh pour la construction d'une unité de boxes pour chevaux et gîtes associés.

Bonneville



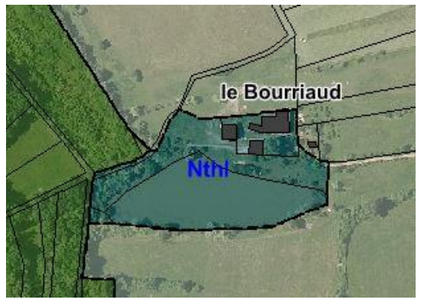
Délimitation d'un secteur NThl autorisant des hébergements légers de loisirs (cabanes dans les arbres)

Montpeyroux



Délimitation d'un secteur NThl pour la création d'hébergements légers de loisirs (gîtes) en complément de ceux implantés dans le manoir.

Saint-Vivien



Délimitation d'un secteur NThl pour la création d'hébergements légers de loisirs (gîtes) en bordure de l'étang (la zone intègre l'étang).

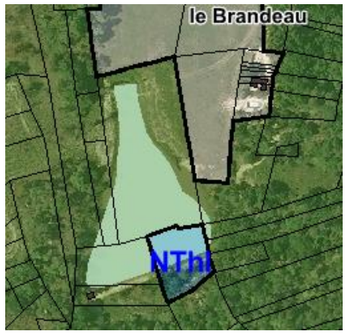
Saint-Méard-de-Gurçon

Délimitation d'un secteur NTh (0,53 ha) pour un projet de construction de chalets touristiques à proximité de l'étang.

Carsac-de-Gurson

Classement de la parcelle B 1124 (1600 m2), en secteur NTh pour construction d'un habitat bioclimatique et écologique à vocation d'accueil touristique.

Carsac-de-Gurson



Délimitation d'un secteur NThl pour l'installation de cabanes perchées

Montcaret

Délimitation d'un secteur NTh (1,79 ha) sur un parcellaire déjà orienté vers une activité d'hébergement touristique. Le projet consiste à augmenter le potentiel d'accueil (3 roulottes déjà implantées sur le site).

- **Le secteur de zone NgT**

Comme notifié précédemment, le PLUi délimite des espaces de nature liés aux plans d'eau d'anciennes carrières : ils sont classés en zone NT.

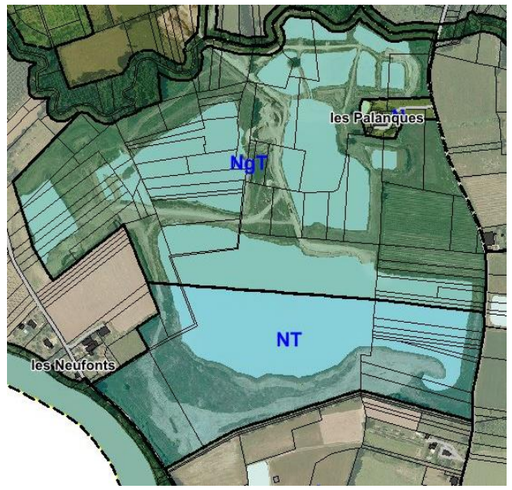
Le PLUi notifie deux zones complémentaires, concernées aujourd'hui par une exploitation de graves, mais qui auront une vocation future d'accueil de loisirs. Ces deux zones font l'objet d'un classement en secteur NgT.

Lamothe-Montravel - Zone NgT en continuité Nord de la zone NT

Sur la commune de Lamothe-Montravel, la municipalité a déjà acquis la partie Sud de la carrière pour la reconvertir en espace naturel ouvert au public (zone NT).

Au fur et à mesure de la finalisation de l'extraction de grave sur le site d'exploitation, la commune procédera à l'acquisition du parcellaire (procédure de création d'une ZAD) afin d'étendre l'espace ouvert au public.
Le plan d'eau pourrait être dédié à une activité de pêche.

Le PLUi retient ainsi un zonage NgT sur ce secteur.



@

Commune de Saint Antoine de Breuilh –
secteur NgT pour plan d'eau à vocation sportive

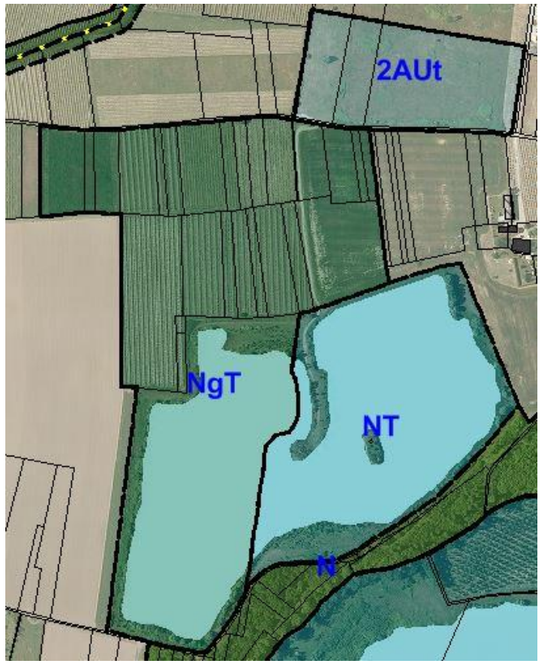
Afin de pérenniser l'activité sportive et éducative autour du canoë-kayak, la commune de Saint-Antoine-de-Breuilh a porté sa réflexion sur l'aménagement d'un plan d'eau dédié à l'organisation de courses en ligne pour des compétitions nationales de canoë-kayak sur le site des gravières rétrocédé à la collectivité en 2010.

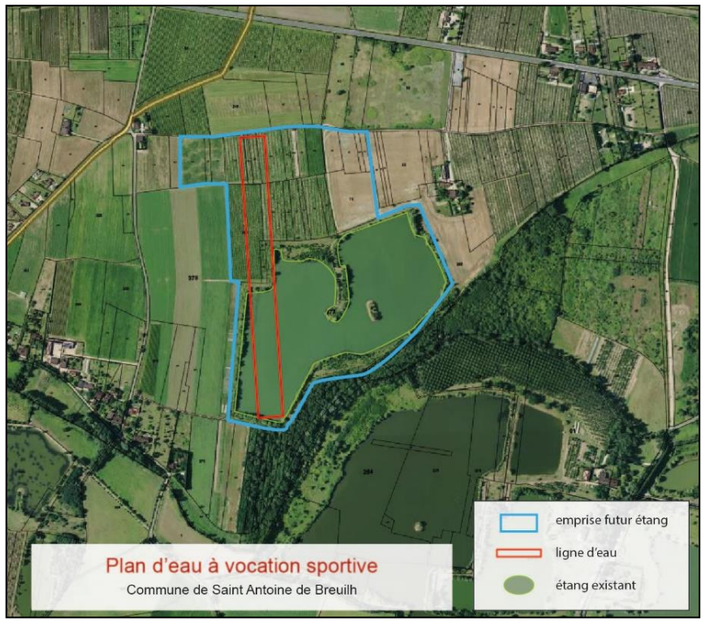
La commune souhaite compléter l'activité par l'initiation, le handisport, l'accueil de scolaires (la commune est déjà en partenariat avec le conseil général pour l'accueil de classes scolaires).

La localisation d'un tel aménagement a été retenue sur les bases suivantes :

- Une localisation en dehors de la zone inondable du PPRI
- Un aménagement le moins pénalisant possible pour le milieu naturel (ne pas impacter de cours d'eau, ni d'espace boisé de qualité)
- Une localisation qui permette que le plan d'eau ait des dimensions suffisantes pour la compétition.

Pour répondre à ces diverses exigences, le plan d'eau Nord est apparu le mieux à même de répondre au projet.
Pour lui donner les dimensions réglementaires indispensables à la tenue de compétitions de course en ligne, le plan d'eau nécessite cependant d'être étendu en partie Nord. Ainsi, Il est retenu un classement en zone NgT, qui rend compte de la nécessité d'une extraction de grave préalable à la création du bassin de course en ligne.





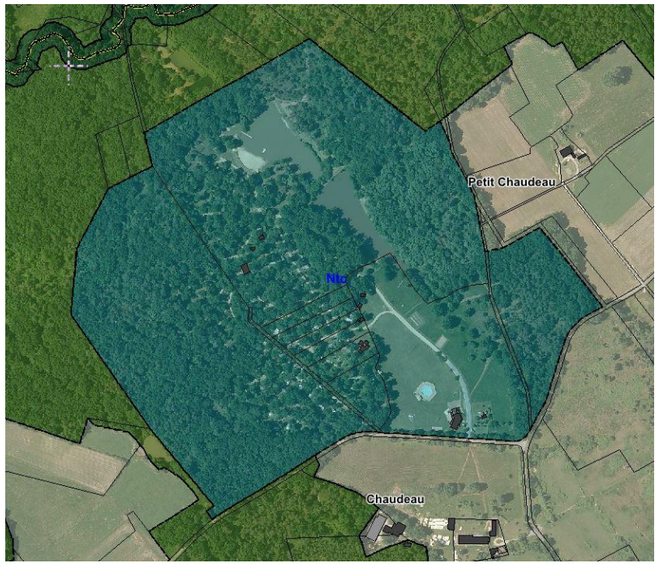
- **Les secteurs de zone NTc et NTl**

Les secteurs de zone NTc correspondent aux terrains de campings.
Ils sont au nombre de 4, situés sur les communes de Minzac, Saint-Antoine-de-Breuilh, Saint-Géraud-de-Corps et Saint-Rémy

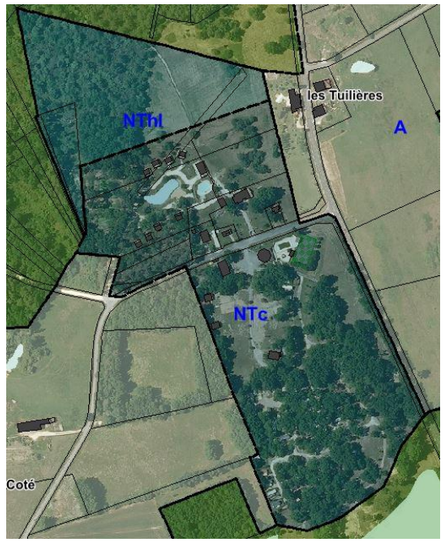
Camping Moorea, commune de Minzac

Camping « la rivière Fleurie » attenant au village de Saint-Aulaye, en limite sud de la commune de Saint-Antoine-de-Breuilh (en zone du PPRI)

Domaine naturiste lieu-dit Chaudeau, commune de Saint-Géraud-de-Corps (secteur Ouest de la commune)



Camping « la Tuilière » (partie Sud) et « Campô Découverte » (partie Nord) commune de Saint-Rémy-sur-Lidoire, en secteur Nord-Ouest de la commune



La base départementale de loisirs de Gurson, sur la commune de Carsac, fait l'objet d'un classement en secteur spécifique secteur NTl.

I.2.4.4.2. Caractéristiques règlementaires de la zone Nt et des secteurs de zone Nt

Le règlement de la zone NT est adapté aux caractéristiques d'un espace à vocation de loisirs et tourisme, dont le caractère naturel doit être protégé.
La zone comprend des secteurs où sont admises des occupations du sol spécifiques à chaque secteur considéré.

A noter que les secteurs de zone NTh, NThl, NTc, NTl, NgT répondent aux caractéristiques de l'article L.151-13 du code de l'Urbanisme et constituent ainsi des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL). Ils ont fait l'objet d'un passage en CDPENAF.

Occupations et utilisations du sol admises (article 2)	Sous réserve des dispositions des articles R.111.2, R.111.14 du code de l'urbanisme, sont limitativement admises en zone Nt, - les terrains de jeux, de sports et loisirs - les Installations et équipements légers d'accueil du public - les cheminements pour circulations douces, postes d'observations, affûts, pontons, etc. - La reconstruction en cas de sinistre des constructions existantes. - L'adaptation et la réfection des constructions existantes. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone. **<u>Dans le secteur NTl (base lac Gurson)</u>** Les installations et constructions en relation avec le base de loisirs (camping, village de vacances, restauration, aires de jeux, activités nautiques, …)

	<u>Dans le secteur NTc (campings)</u> - les terrains de camping et de caravanage. - Les installations et constructions destinées à l'accueil des populations accueillies dans la zone (bar, supérette, restaurant,...) - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées sur le secteur. - Les équipements de loisirs ou de détente, tels que piscines, tennis, terrains de jeux. - Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation du camping, les blocs sanitaires. - Pour le terrain de **camping de Saint-Aulaye (commune de Saint-Antoine),** l'aménagement et la modernisation du camping, dans le respect du PPRi, à condition que les installations nouvelles puissent être retirées hors de la période d'ouverture. **<u>Dans le secteur NThl</u>** **-** Les Habitations Légères de Loisirs (dont maisons sur pilotis, roulottes, cabanes dans les arbres, …) - L'adaptation et la réfection des constructions à usage d'habitation et d'accueil touristique. - L'aménagement de bâtiments existants à des fins d'accueil touristique (gîtes, chambres d'hôte, équipements associés). - Les annexes des constructions autorisées dans la zone - Les locaux techniques, les blocs sanitaires. - Les aires de jeux et de sports. - La création de terrasses et d'aménagements extérieurs. **<u>Dans le secteur NTh</u>** Outre les constructions et occupations du sol admises dans le secteur Nthl listées ci-dessus : - Les constructions nouvelles (gîtes, chambres d'hôte, maison de gardien) sous réserve que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, et que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègrent dans les paysages naturels et bâtis environnants. **<u>Dans le secteur NgT</u>** **Secteur NgT, commune de Saint-Antoine** - Les affouillements de sols, les installations et constructions directement nécessaires à l'activité d'extraction de matériaux, avec convoyage. - Les aménagements, installations et équipements liés à l'activité de bassin de courses en ligne. **Secteur NgT, commune de Lamothe-Montravel** Les affouillements de sol liés à l'autorisation d'exploitation de la gravière autorisée par arrêté préfectoral du 25 Avril 2002. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la gravière, et notamment, pour respecter le schéma de remise en état annexé à l'arrêté préfectoral, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone (concernant l'emprise au sol, elle ne peut, en secteurs NTh excéder 10% de la superficie du terrain ; en secteurs NThl, NTc, NTl, et NgT : 5%).

L'article 10 limite la hauteur des constructions et des annexes respectivement à 7 mètres et 3,50 mètres à l'égout du toit.
L'article 11 fixe également des prescriptions générales et spécifiques en matière d'insertion des constructions (construction ou restauration ou constructions).

A noter qu'une partie de la zone NT est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

I.2.5. MOTIF DE LA DELIMITATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les **emplacements réservés** sont délimités au PLUi en application, de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme.

Dans le cadre du PLUi, la numérotation des emplacements réservés (ER) a été déclinée par commune pour plus de lisibilité.

Au total, ce sont environ 80 emplacements réservés qui ont ainsi été délimités. Ils concernent 12 des 18 communes du territoire.
Les emplacements réservés concernent :

- Pour **la voirie**
  - La création de voies (routière et piétonne)
  - Le changement d'assiette de chemins ruraux
  - L'élargissement de voies existantes
  - L'élargissement de carrefours
  - La création de raquettes de retournement
- L'aménagement d'**équipements publics**
  - L'extension de cimetières
  - La création de points d'eau
  - La création d'un parc
  - La création d'une halte nautique
- Des **aménagements de sécurité**
  - La création d'une digue
  - La gestion des berges de la Dordogne
  - Des interventions pour salubrité publique

La liste détaillée des emplacements réservés est présentée en annexe du rapport de présentation.

I.2.6. MOTIF DE LA DELIMITATION DES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

L'article L.113-1 du code de l'urbanisme permet de « **classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer**, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des **arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements**. »
En application de l'article L.113-2 : **« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements**. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. »

Sur le territoire de Montaigne, Montravel et Gurson, il a été retenu de porter en Espaces Boisés Classés les ensembles boisés suivants :

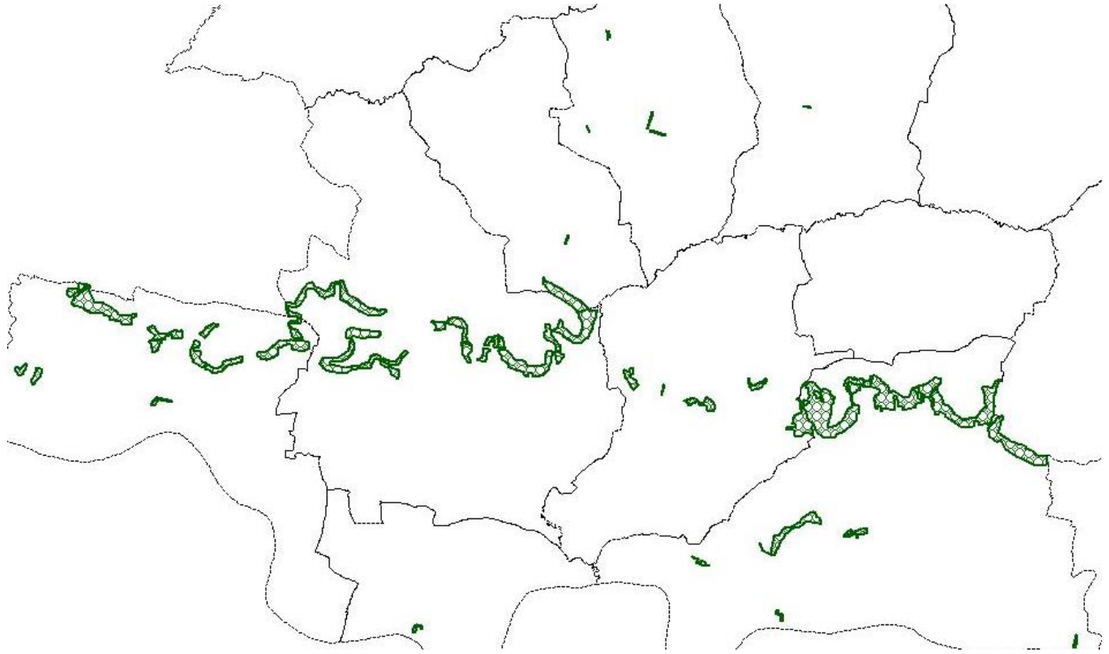
- Les boisements sur les coteaux sud abrupts participent, dans les zones de pente où parfois les escarpements sont assez forts, au maintien des sols et à la gestion du ruissellement des eaux pluviales.

Il a été retenu pour ces espaces, outre un classement en zone de protection Np, un classement en Espace Boisé Classé des ensembles significatifs.

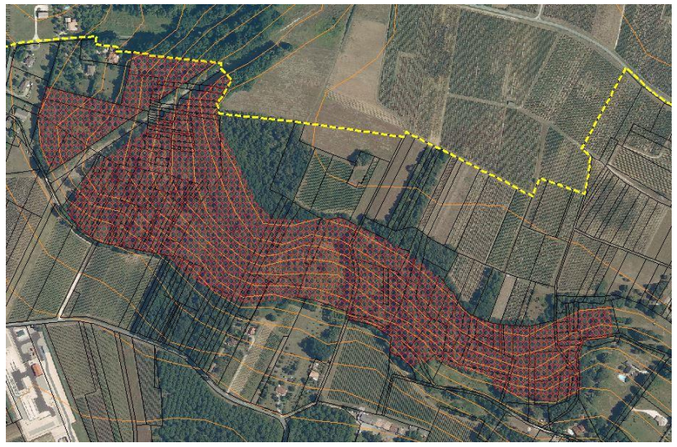
- Des boisements d'intérêt liés à des zones humides (en particulier sur la commune de Saint-Antoine-de-Breuilh)

- Un ensemble de parcs (communes de Lamothe-Montravel, Saint-Seurin-de-Prats, Saint-Antoine-de-Breuilh),

- Des alignements d'arbres remarquables (communes de Bonneville, St-Vivien, Montazeau, Saint-Antoine-de-Breuilh, Vélines).



Lamothe-Montravel



EBC concernant des boisements sur coteaux (lignes de relief en marron). L'EBC est « détouré » aux abords d'une canalisation de gaz afin d'éviter des problèmes de gestion de la ligne

Saint-Seurin-de-Prats

Protection du parc du château de Prats

Saint-Antoine-de-Breuilh

Secteur boisé lié à une zone humide

Saint-Vivien

Alignements d'arbres sur des voies menant à un château

I.2.7. LE BÂTI POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme prévoit :
« Dans les zones agricoles ou naturelles,
…, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Afin de préserver des constructions ne présentant plus leur fonction d'origine (hangar à tabac, grange, anciens bâtiments agricoles), la communauté de communes a identifié des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (ils apparaissent avec une étoile verte sur le plan de zonage).

La liste des bâtiments identifiés à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est présentée en annexe du rapport de présentation.

En zone agricole et en zone naturelle, les bâtiments, qui ont été repérés comme tels dans le PLUi, peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
En zone agricole, ce changement est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ; en zone naturelle, il est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

La procédure à mettre en œuvre est la suivante :
1) Le demandeur s'assure que le bâtiment pour lequel il dépose une demande d'autorisation d'urbanisme est désigné au PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
2) Le demandeur justifie que son projet « ne compromet ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site».
3) Le maire envoie un exemplaire de la demande d'autorisation de travaux et les éléments justificatifs au secrétariat la CDPENAF ou de la CDNPS.
4) La CDPENAF ou la CDNPS rend un avis conforme. Une absence d'avis au-delà d'un mois vaut avis favorable.

I.2.8. LE PATRIMOINE A METTRE EN VALEUR OU REQUALIFIER

Le territoire dispose de protections au titre des monuments historiques (classés ou inscrits) et de deux sites classés.
Le PLUi offre également la possibilité d'identifier des éléments de patrimoine que la collectivité souhaite préserver en tant qu'éléments identitaires du paysage.

Ainsi l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLUi, « *d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».*

Sur les éléments de patrimoine ainsi identifiés, comme il l'est précisé à l'article R.421-17d/ du code de l'Urbanisme : **« Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».**

Patrimoine bâti

Le patrimoine bâti retenu au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme comprend une cinquantaine d'édifices. Il s'agit principalement d'éléments de petit patrimoine (anciens moulins, pigeonniers, fontaines, lavoirs, puits, ..) ; de patrimoine rural (séchoirs à tabac, grange, cabane de vendangeur, four à pain, ..) ; de patrimoine religieux (temples, croix en pierre) ; d'éléments bâtis intéressants (façade art-déco, escalier extérieur en pierre, ruines de château)
Ce patrimoine caractérise l'identité du territoire et mérite une attention particulière.

Prescriptions particulières

Concernant les ouvrages bâtis, les travaux seront réalisés dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
- des caractéristiques patrimoniales,
- des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Patrimoine végétal

Le territoire de Montaigne, Montravel et Gurson est encore très rural, et présente de nombreux boisements. Certains d'entre eux (boisements sur coteaux, allées d'arbres remarquables) bénéficient d'une protection particulière au titre des Espaces Boisés Classés.
L'identification d'un patrimoine végétal au titre de l'article L.151-19 recouvre de ce fait principalement des arbres isolés d'intérêt implantés en milieu urbain ou agricole.

Dans le cadre des documents existants, une identification des éléments végétaux au titre de l'article L.151-19 (anciennement L.123-1-5.III-2°) avait été établie sur la seule commune de Saint-Antoine-de-Breuilh. Cette identification a été reprise dans le PLUi.

La liste complète du patrimoine identifié à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est présentée en annexe du rapport de présentation.

I.3 - BILAN DE LA DELIMITATION DES ZONES DU PLUi

I.3.1. EVOLUTION GLOBALE DES SUPERFICIES DES ZONES DES DOCUMENTS D'URBANISME

I.3.1.1. BILAN GENERAL DES ZONES – APPROCHE DES EVOLUTIONS

Les zones du projet de PLUi		Les zones des documents d'urbanisme actuels - Approche comparative		Approche des variations de surfaces par grand type de zones
Libellé des zones	Surfaces en hectares	Libellé des zones	Surfaces en hectares	
Les zones urbaines		**Les zones urbaines**		
Zone UA	130			
Zone UBa	119			
Zone UB	245			
Zone UC	545			
U habitat	**1039**	**U habitat** (U en CC ; UA, UB, UC en PLU)	**1429**	**- 390 ha**
U équipements	**32**	**U équipements** (non distingués sur CC et PLU, sauf PLU St Antoine de Breuilh)	**9**	
Zone UY (et UYr)	63			
Secteur Uyé	5			
Secteur Uyg	1,5			
U économie	**69,5**	**U économie (Uy, Ua en CC ; Uy en PLU)**	**67**	
U tourisme	**6,5**	**U tourisme** (UT en CC ; pas de zones en PLU)	**34**	
Zones U - Total	**1147**	**Zones U - Total**	**1539**	**- 392 ha**
Les zones à urbaniser		**Les zones à urbaniser**		
Zones 1AUa, 1AUb	39	Zone 1AU	54	
Zone 1AUc	28			
Zone 2AU	9	Zone 2AU St Antoine-de-Breuilh	5	
AU habitat	**76**	**AU habitat (PLU) pas de zone AU en CC**	**59**	
1AUy	22,5	1AUY, IIAU, IIAUr, IIAUe	32	
2 AUy	6	2AUy	12	
AU économie	**28,5**	**AU économie (PLU) pas de zone AU en CC**	**44**	
AU tourisme (zone 2AUt)	**9,5**	**AU tourisme (**zone 2AUt St Antoine-de-Breuilh)	**4**	
Zones AU - Total	**114**	**Zones AU - Total**	**107**	**+ 7 ha**
Total U + AU	**1261**		**1646**	**- 385 ha**

Les zones du projet de PLUi			Les zones des documents d'urbanisme actuels - Approche comparative			Approche des variations de surfaces par grand type de zones
Libellé des zones	**Surfaces en hectares**		**Libellé des zones**	**Surfaces en hectares**		
Les zones agricoles			**Les zones agricoles**			
Zone A	14428,5		Zone A des PLU	3989		
Secteur Ah et At	7,5					
Zones A Total	**14436**					
Les zones naturelles			**Les zones naturelles**			
NP naturelle de protection	**973**					
Zone N	9390,5		Zone N des PLU	1909		
Secteurs Nh, Nhs	9		Secteurs Nh des PLU	38		
Secteurs Na, Ne, Ns	61					
Secteurs Ng, Ny	73,5					
N naturelle	**9525**					
Zone NT	170					
Secteurs NTh, NThl	15					
Secteurs NTc, NTl	101					
Secteur NgT	55					
NT tourisme, loisirs	**341**					
Zone N - total	**10848**					
			Zones N des CC (zones agricoles et naturelles confondues)	18955		
Total A + N	**25284**		**Total A + N**	**24891**		**+ 393 ha**
Total général	**26545**		**Total général**	**26537**		**+ 8 ha ***

Nota : A noter un léger écart de surfaces, le différentiel de 8 ha étant probablement à imputer au plan d'eau de la Dordogne.

La comparaison des zones du PLUi avec celles des documents d'urbanisme actuels ne peut être faite que par grandes masses, compte tenu du fait que le territoire présente majoritairement des cartes communales, qui ne distinguent que des zones U constructibles et des zones N inconstructibles.
Il est toutefois possible d'établir une comparaison à l'échelle du territoire entre les documents actuels et le PLUi au regard :

- Des zones constructibles = zones U des cartes communales et zones U et AU des PLU
- Des zones non constructibles = zones N des cartes communales et zones A et N des PLU

L'approche comparative des zones du projet de PLUi au regard des documents d'urbanisme actuel laisse ainsi apparaître une réduction des zones urbaines et à urbaniser du PLUi de près de 385 ha au regard des documents d'urbanisme actuel, soit environ un quart des zones.

Cette forte réduction des surfaces constructibles traduit une volonté de contrôler l'étalement urbain et de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels.

I.3.1.2. JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES DES ZONES DU PLUI A VOCATION D'HABITAT, ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE / BILAN DE L'EVOLUTION DES ZONES

I.3.1.2.1. Les zones à vocation d'habitat

Les zones du projet de PLUi			Les zones des documents d'urbanisme actuels - Approche comparative			variations
Libellé des zones	Surfaces en hectares		Libellé des zones	Surfaces en hectares		
Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat			**Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat**			
Zone UA	130					
Zone UBa	119					
Zone UB	245					
Zone UC	545					
U habitat	**1039**		**U habitat (U en CC ; UA, UB, UC en PLU)**	**1429**		**- 390ha**
Zones 1AUa, 1AUb	39		Zone 1AU	54		
Zone 1AUc	28					
Zone 2AU	9		Zone 2AU St Antoine-de-Breuilh	5		
AU habitat	**76**		**AU habitat (PLU) pas de zone AU en CC**	**59**		**+ 17 ha**
U équipements	32		U équipts (non distingués sur CC et PLU, sauf St Antoine Breuilh)	9		**+ 23 ha**
Zones U + AU habitat, équipements - Total	**1147**		**Zones U - Total**	**1497**		**- 350 ha**

Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat (hors zones U à vocation d'équipements) forment au projet de PLUi un ensemble de 1115 hectares.
Au regard des documents d'urbanisme actuels, l'évolution se traduit par une diminution des surfaces dédiées de 373 hectares.

La réduction des zones urbaines U est supérieure : diminution des zones U de 390 ha (environ 27%).
La création de zones à urbaniser, en particulier sur les communes aujourd'hui dotées de cartes communales, permet de proposer une meilleure organisation d'ensemble des développements urbains.

Les zones correspondant aux bourgs et hameaux anciens (zones UA, 1AUa) et aux zones d'extension des bourgs ou hameaux concernés par un assainissement collectif (UB et UBa, 1AUb) représentent près de 48% des zones.

I.3.1.2.2. Les zones à vocation économique et touristique

Les zones du projet de PLUi			Les zones des documents d'urbanisme actuels - Approche comparative			variations
Libellé des zones	Surfaces en hectares		Libellé des zones	Surfaces en hectares		
Les zones urbaines et à urbaniser à vocation économique			**Les zones urbaines et à urbaniser à vocation économique**			
U économie	69,5		U économie (Uy, Ua en CC ; Uy en PLU)	67		
AU économie	28,5		AU économie (PLU) pas de zone AU en CC	44		
U+AU économie	**98**		**U+AU économie**	**111**		**- 13**
U tourisme	6,5		U tourisme (UT en CC ; pas de zones en PLU)	34		
AU tourisme (zone 2AUt)	9,5		AU tourisme (zone 2AUt, St Antoine-de-Breuilh)	4		
U+AU tourisme	**16**		**U+AU tourisme**	**38**		**- 22 ha**

La communauté a précisé dans le cadre de son projet sa volonté de conforter le potentiel économique du territoire.

Les zones urbaines et à urbaniser à vocation économique sont de ce fait globalement maintenues, avec une légère augmentation des zones urbaines.

A noter cependant une réduction de 35% des zones d'urbanisation économiques future, afin de privilégier une optimisation des zones existantes.

Les zones urbaines et à urbaniser à vocation touristique ont été fortement réduites au profit de zones naturelles à vocation touristique plus ciblées.

I.3.1.1. BILAN DE L'EVOLUTION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Les zones du projet de PLUi			Les zones des documents d'urbanisme actuels - Approche comparative			Approche des variations de surfaces par grand type de zones
Libellé des zones	Surfaces en hectares		Libellé des zones	Surfaces en hectares		
Les zones agricoles			**Les zones agricoles**			
Zone A	14428,5		Zone A des PLU	3989		
Secteur Ah et At	7,5					
Zones A Total	**14436**					
Les zones naturelles			**Les zones naturelles**			
NP naturelle de protection	**973**					
Zone N	9390,5		Zone N des PLU	1909		
Secteurs Nh, Nhs	9		Secteurs Nh des PLU	38		
Secteurs Na, Ne, Ns	61					
Secteurs Ng, Ny	73,5					
N naturelle	**9525**					
Zone NT	170					
Secteurs NTh, NThl	15					
Secteurs NTc, NTl	101					
Secteur NgT	55					
NT tourisme, loisirs	**341**					
Zone N - total	**10848**					
			Zones N des CC (zones agricoles et naturelles confondues)	18955		
Total A + N	**25284**		**Total A + N**	**24891**		**+ 393 ha**
Total général	**26545**		**Total général**	**26537**		**+ 8 ha ***

Zones agricoles

Les zones du projet de PLUi faisant l'objet d'une protection au titre d'un potentiel agricole représentent une superficie de 14 436 hectares (54% de la superficie du territoire).
Pour rappel, la SAU agricole du territoire a été approché dans le cadre du diagnostic à 9500 hectares.

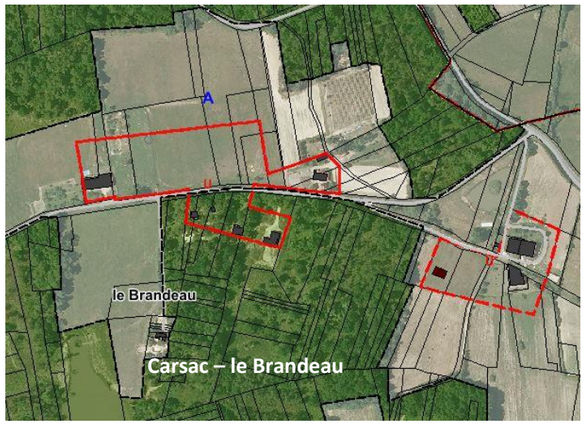
Compte tenu du fait que le territoire dispose de 12 cartes communales, qui ne distinguent pas les zones agricoles et naturelles, il ne peut être établi d'évolution des zones A à vocation agricoles entre les documents actuels et le projet de PLUi.

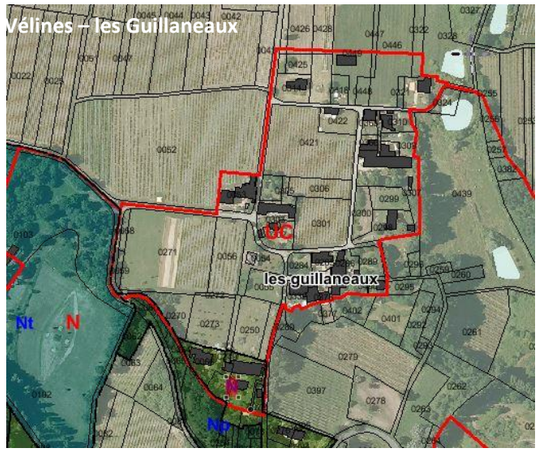
Des illustrations de quelques principes de prise en compte des zones agricoles sont présentées ci-dessous :

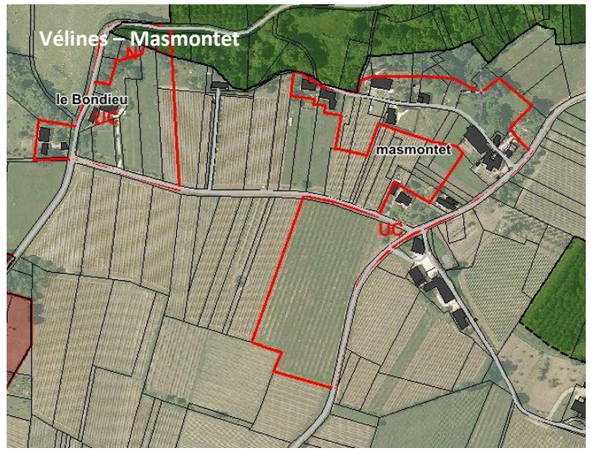
UB Zones U ou AU du PLUi

Zones U des cartes communales

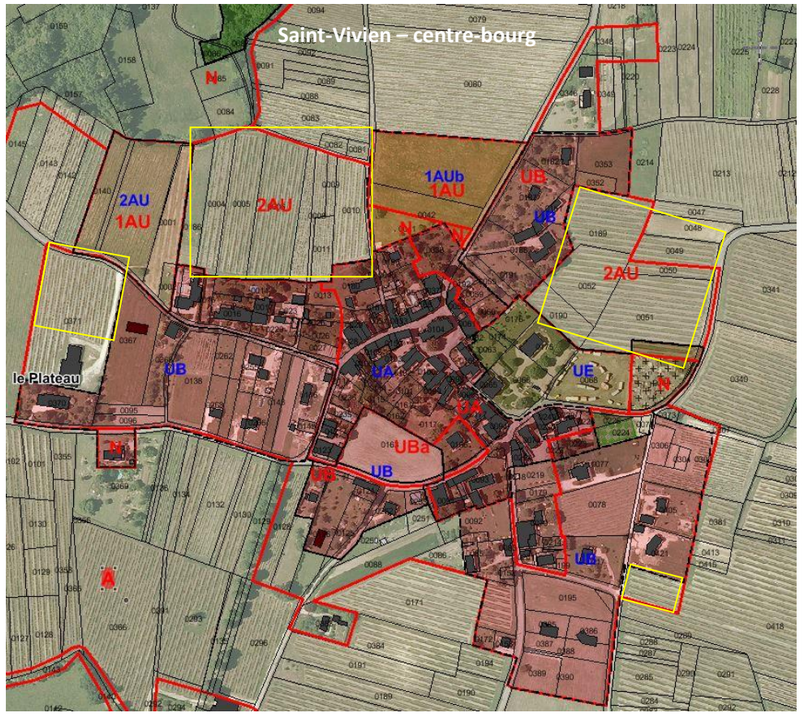
UC Zones U ou AU des PLU actuels



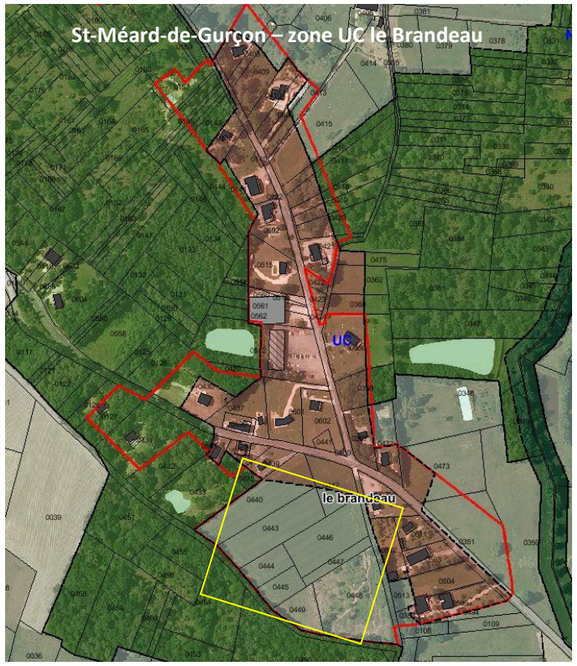




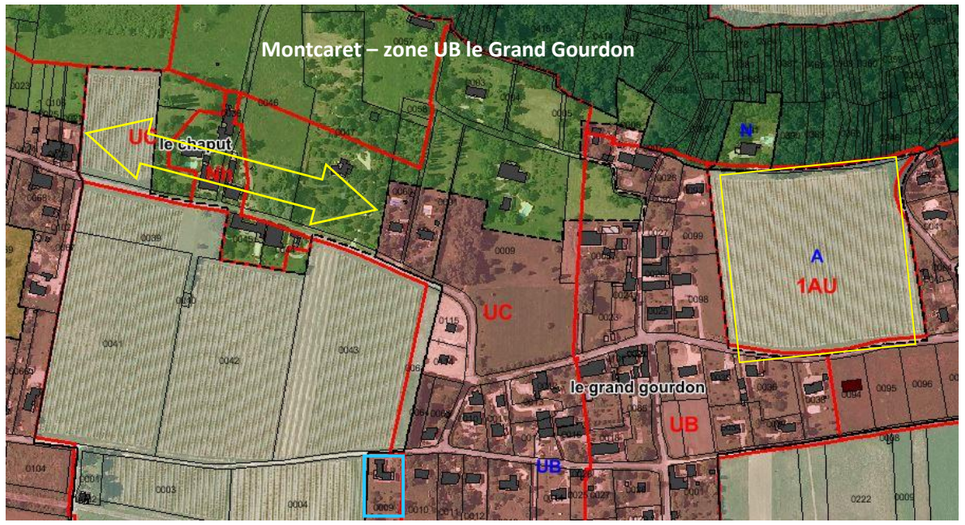
Ci-dessus et ci-contre, rétrocession en zone agricole de zones constructibles actuelles des documents d'urbanisme, dispersées dans l'espace rural.



Réduction de l'enveloppement urbaine au profit des espaces viticoles (rectangles jaunes) avec notamment la suppression de 2 zones 2AU.



Réduction des zones constructibles avec une attention particulière à la limitation du linéaire et à la consommation de vastes ensembles agricoles (rectangle jaune).



Une coupure d'urbanisation a été préservée à l'Ouest (secteur qui était entièrement constructible au Nord de la voie (flèche jaune)) et une grande parcelle en vigne a été rétrocédée en agricole à l'Est (rectangle jaune). A l'inverse, un parcelle a été intégrée à la zone UB (rectangle bleue) car déjà construite.

Zones naturelles

La totalité des zones naturelles N et Nt forme un ensemble de 10848 hectares, environ 41% de la superficie du territoire.

Au sein de cet ensemble, **les zones naturelles de stricte protection couvrent 973 hectares**. Elles correspondent conformément aux orientations du PADD aux corridors biologiques formés par les cours d'eau et aux boisements sur coteaux.

Les STECAL

Plus spécifiquement, la zone naturelle comporte **9 hectares constituant des STECAL (secteurs Nh et Nhs)** pouvant permettre la réalisation de quelques constructions.
De même les **secteurs Nth et Nthl (15 ha)** ont une vocation d'accueil et d'hébergements touristiques autorisant soit des constructions neuves soit des habitations légères de loisirs.

A noter à ce titre que **les 5 PLU actuels du territoire présentent en STECAL une superficie de 37,6 ha** (en particulier les zones Nh de Montcaret), soit une superficie bien supérieure à celle délimitée à l'échelle de l'ensemble du territoire.

I.3.2. ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES ET CAPACITES DE DENSIFICATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

I.3.2.1. L'EXAMEN DES DISPONIBILITES FONCIERES

Il a été procédé à une analyse fine du potentiel de densification des espaces bâtis des zones urbaines définies dans le cadre du PLUi.
Le potentiel d'urbanisation des « dents creuses » a fait l'objet d'un examen précis.

L'analyse a été réalisée à partir de la photo satellite (2012) superposée avec le zonage (sous logiciel SIG), complétée par l'analyse des photos satellites plus récentes de Geoportail (2014) et GoogleMap (2016) ; ainsi que par des observations de terrain ou indications de la part des communes pour les constructions les plus récentes.

Cet examen a permis de mettre en évidence les disponibilités foncières au sein des enveloppes urbaines proposées et le potentiel de densification des espaces bâtis :

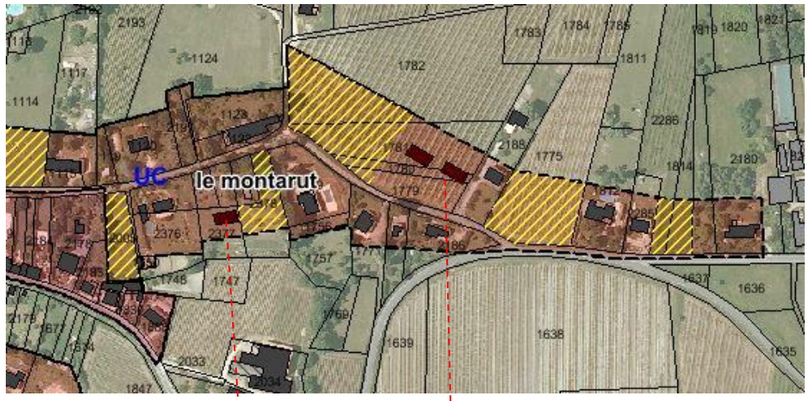
- parcelles libres de construction, susceptibles d'être bâties
- parcelles bâties pouvant faire l'objet d'une division

A contrario, d'autres espaces n'ont pas été retenus en tant que disponibilité foncière :

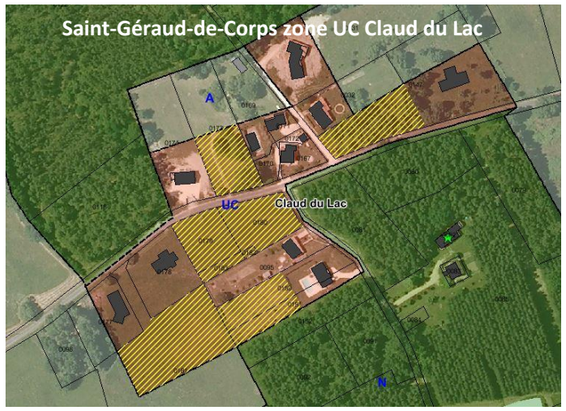
- parcelles constituées de parcs ou jardins d'agrément
- parcelles ou morceaux de parcelles ne bénéficiant pas d'accès ou grevés par une servitude (canalisation de gaz, ligne électrique)
- espaces publics ou projets d'espaces publics

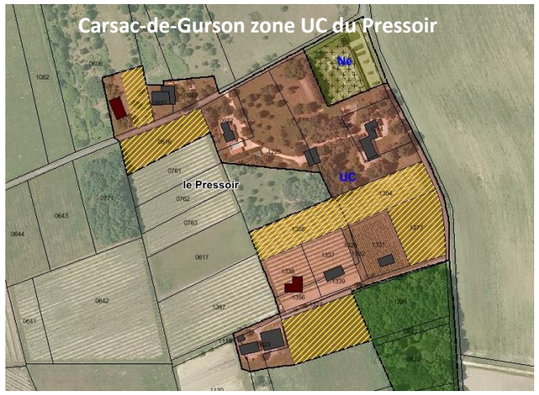
Les cartographies ci-après, à titre d'exemple, illustrent cette démarche :

Villefranche-de-Lonchat – zone UC le Montarut



Montpeyroux – zone UC de Blaye

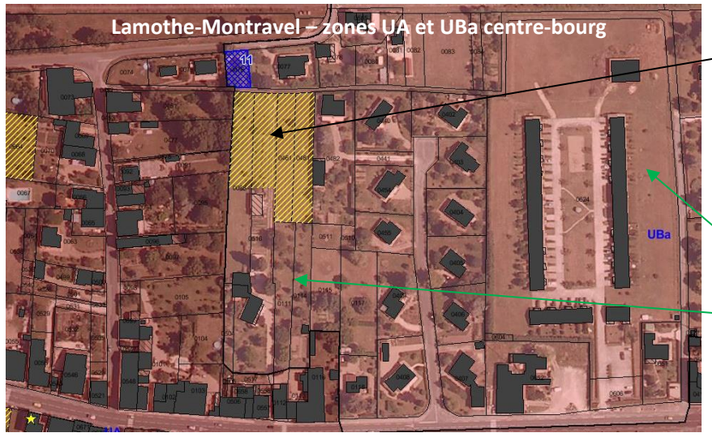




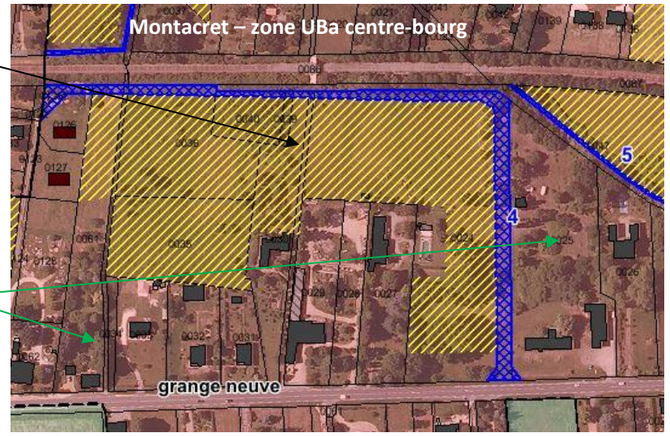
Zone constructible du PLUi (UA, UB, UC)

Bâti récent ajouté manuellement au plan

Parcelles disponibles à la construction



Sur les exemples ci-contre, la disponibilité des parcelles striées en jaune a été rendue possible du fait d'un examen des conditions de desserte et de la délimitation d'emplacements réservés dédiés.
A l'inverse, certaines parcelles ou morceaux de parcelle ne bénéficiant pas de possibilité d'accès n'ont pas été prises en compte.
N'ont par ailleurs pas été pris en compte les ensembles fonciers concernant des espaces publics (ci-contre, à gauche) - ou projets d'espace publics – ou ceux constitués de parcs ou jardins d'agrément (ci-contre, à gauche et à droite).



La définition de l'ensemble des espaces constructibles a été réalisée suivant les principes ainsi précisés.

I.3.2.2. BILAN DES DISPONIBILITES FONCIERES

Au bilan, les disponibilités foncières des zones urbaines et à urbaniser représentent au projet de PLUi environ 338 hectares (zones à vocation d'habitat, environ 288 ha ; zones à vocation économique, environ 34 ha ; zones à vocation touristique, environ 16 ha).

L'analyse de la consommation foncière établie par la DDT, issue d'analyses géométriques, basées sur un calcul préalable des différents tissus de densités urbaines, a conclu, sur la période 2001-2011 à une consommation foncière à l'échelle du territoire de la communauté de communes située **aux environs de 200 hectares.**
Ramenée au nombre d'habitants supplémentaires durant la période (environ 1200 habitants), la consommation foncière a été d'environ **0,17 ha / habitant.**

L'analyse de la consommation foncière établie selon les données NAFU, sur la période 2000-2009 (9 ans), donne une valeur de **300 hectares.**
Les espaces urbains considérés intègrent les tissus urbains et zones d'activités, mais également les réseaux routiers et espaces associés, ainsi que les espaces verts urbains et les équipements sportifs et de loisirs.
Ramenée au nombre d'habitants supplémentaires durant la période (environ 1237 habitants), la consommation foncière a été d'environ **0,24 ha / habitant.**

L'analyse des disponibilités foncières du projet de PLUi, de 338 hectares, couvre la période de définition des besoins du PLUi à horizon 2030, soit 18 ans.
La population attendue sur la période est de 2000 nouveaux habitants.
Ainsi, ramenée au nombre d'habitants supplémentaires durant la période, la consommation foncière serait d'environ **0,17 ha / habitant, si l'entièreté des disponibilités foncières étaient consommées,** soit une valeur similaire à celle de la période 2001-2011, **mais inférieure de 25% à la consommation établie selon les données NAFU, et donc conforme à l'objectif de réduction de la consommation foncière.**

I.3.3. LES CAPACITES DES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION DANS LE CADRE DU PROJET DE PLUI

I.3.3.1. LES CAPACITES DES ZONES A VOCATION D'HABITAT

I.3.3.1.1. Les densités attendues

Les densités bâties préconisées ont été approchées selon la morphologie du tissu urbain (densité du bâti environnant), la présence ou non du réseau d'assainissement collectif. Ainsi ont été retenus les objectifs suivants pour les différentes zones :

- Zones UA, UBa et 1AUa: 10 logements/ha, soit 1000 m2 par logement
- Zones UB et 1AUb : 7 logements/ha, soit environ 1430 m2 par logement
- Zones UC, 1AUc et Nh : 5 logements/ha, soit 2000 m2 par logement

La prise en compte des VRD et d'espaces publics pour les zones à urbaniser.
La construction d'un nouveau quartier d'habitations (sur un secteur non déjà desservi par des voies), comprend en moyenne 25% de surfaces dédiées aux voies et réseaux divers (VRD).
Il a ainsi été pris en compte ce ratio pour toutes les zones 1AU et 2AU.

I.3.3.1.2. La rétention foncière

Le marché du foncier est dépendant d'un facteur plus difficile à approcher, celui de la rétention foncière.
Si un propriétaire décide, pour une raison ou une autre (souhait de ne pas avoir de voisin, spéculation foncière, problème de succession, etc.), de conserver sans bâtir une parcelle constructible, en dépit d'une taxe sur foncier non bâti contraignante ou de la valeur commerciale du terrain, cela implique une rétention qu'il convient de prendre en compte.
Ainsi, selon les observations (certaines parcelles libres situées au cœur des zones constructibles, desservies par l'ensemble des réseaux et à proximité des équipements sont « bloquées » depuis plus de 30 ans), **une part de 30%** du foncier potentiellement constructible est concernée par la rétention foncière.

C'est cette **valeur de 30%**[1] qui a été retenue dans les calculs de capacités.

A noter qu'il n'a pas été retenu de rétention foncière en zone AU. Il est estimé que la plupart de ces zones vont se construire d'un seul tenant ou par blocs, générant de ce fait une mobilisation du foncier préalable à l'aménagement des zones.

I.3.3.1.3. Le potentiel logement des différentes zones

L'analyse du potentiel logement des différentes zones est donnée dans le tableau ci-après :

	Surface en hectares			
	Superficie totale de la zone	Surface disponible à la construction	Surface effective (hors VRD et rétention foncière)	Nb de logements potentiels
UA	130,2	6,1	4,3	43
UB	244,5	53,8	38,2	292
UBa	119,5	17,5	12,2	123
UC	544,6	131,3	96,6	460
1AUa	1,3	1,3	1,0	10
1AUb	37,4	37,4	28,0	220
1AUc	27,9	27,0	20,2	129
2AU	9,4	9,3	7,0	50
Nh	8,9	4,6	3,6	17
TOTAL	**1123,7**	**288,2**	**211,0**	**1344**

Le projet de PLUi présente un potentiel de logements estimé à 1344 constructions.

La répartition de ce potentiel construction s'établit, pour environ 2/3, en zones urbaines et pour environ 1/3, en zones d'urbanisation futures.

Concernant les zones urbaines, les zones UB et UC concentrent respectivement 31 et 34 % du potentiel total de construction.

Les zones UA, qui correspondent aux bourgs et hameaux denses anciens, présentent peu de surfaces disponibles, et un potentiel estimé à une quarantaine de constructions (environ 3% du total constructions).

Les zones 1AU recouvrent environ 27% de la production de logements, dont environ 16% dans les zones 1AUb.

A noter un peu moins d'une vingtaine de logements comptabilisés dans le cadre des STECAL.

Globalement, la grande majorité du potentiel logements se situe dans l'enveloppe des bourgs. Cependant le potentiel logement ouvert dans le cadre des zones 1AU dépend d'opérations d'aménagement d'ensemble, dont on sait qu'elles ont parfois du mal à voir le jour (en particulier dans les territoires ruraux).

Concernant les zones 2AU (réserves foncières), leur ouverture est conditionnée par le remplissage des autres zones. La collectivité doit ainsi, à l'engagement de la procédure, produire une délibération motivée justifiant de l'utilité d'ouvrir la zone à l'urbanisation après évaluation des capacités d'urbanisation résiduelles dans les zones urbaines ou à urbaniser déjà ouvertes.
Leur urbanisation n'est donc pas acquise à échéance du PLU (rétrocession au bout de 9 ans en zones naturelles ou agricoles en l'absence de projet d'aménagement ou d'acquisitions foncières).

Les zones 2AU représentent un potentiel de 50 logements. Si l'on adjoint le cas particulier de la zone UB du lotissement de Las Mouthas à Montazeau, soit 26 lots viabilisés en attente de longue date d'un repreneur, c'est un total de près de 80 logements pour lesquels la construction n'est pas assurée.

[1] Cette proportion permet aussi d'inclure une part pour la nécessaire création d'accès à certaines parcelles (un segment spécifique n'a pas été retenu dans les zones U en raison de la grande hétérogénéité des situations).

I.3.3.1.4. Bilan des capacités au regard des besoins en logements

Dans le cadre du projet de PLUi, le besoin en logements pour 2030 a été estimé à environ 1470 logements (intégrant la remise sur le marché d'environ 135 logements vacants).
Au regard du potentiel des différents ensembles du territoire, une approche de répartition du besoin en logements concluait aux équilibres suivants :

- Ensemble constitué par les communes de l'axe RD 936 et la commune de Saint-Méard-de-Gurson — environ 850 logements
- Ensemble Nord-Est (Villefranche de Lonchat et Minzac) — environ 210 logements
- Communes des coteaux sud et communes du plateau (plus Saint-Seurin-de Prats) ,11 communes — environ 410 logements

Le bilan des capacités des zones du projet de PLUi donne un potentiel de constructions de 1344 logements, auquel il faut adjoindre la remise sur le marché de 135 logements vacants, soit un total de 1479 logements.
Au regard de l'objectif initial de 1470 logements, le projet de PLUi respecte ainsi parfaitement la valeur d'objectif affichée au PADD.

	Objectifs du PADD en termes de logements	Potentiel de constructions du projet PLUi (intégrant constructions neuves et remise sur le marché de logements vacants)	
		Potentiel constructions/ réhabilitations/ Total	Variation nombre de logements /objectif
Total	1470	**1344/ 134/ 1479**	**+ 9**
Communes de l'axe RD936 et St-Méard-de-Gurçon	850	**704/ 81/ 785**	**- 65**
Ensemble Nord-Ouest	210	**188/ 16/ 204**	**- 6**
Communes des coteaux et St-Seurin-de-Prats	410	**453/ 37/ 489**	**+ 79**

Si l'on s'attache à la répartition selon les ensembles différenciés dans le cadre du PADD, le potentiel de constructions est, au regard des objectifs du PADD, **plus important sur l'ensemble des communes des coteaux (et St-Seurin-de-Prats) d'environ 19% ;** les autres ensembles (en particulier les communes de l'axe RD.936) assurant un rééquilibrage global.
Ce résultat est à mettre en relation avec le nombre beaucoup plus important des communes du 3e ensemble (11 communes) et la dimension du territoire considéré.

Globalement, la répartition par grands ensembles respecte les orientations du PADD.

I.3.3.1.5. Bilan des capacités des zones au regard de l'objectif de réduction de la consommation foncière

Surface moyenne d'un terrain à bâtir

Pour rappel, l'analyse des permis de construire enregistrés sur une période passée de 5 à 10 ans (selon les sources communales), laisse apparaitre une **moyenne de surface consommée par construction d'environ 2200 m2**.

Si l'on prend en compte le projet de PLUi, la moyenne de surface consommée par construction serait d'environ **1570 m2** (surface retenue pour le potentiel de constructions/ nombre de logements estimés), **soit une optimisation importante, avec plus de 28% de diminution de la taille moyenne de surface consommée par construction.**

Potentiel constructible du PLUi

Selon les analyses établies par la DDT (détaillées dans le volet diagnostic), les documents d'urbanisme actuels (hors Saint-Seurin-de-Prats) offraient en 2011 un potentiel de surfaces disponibles à la construction de 711 ha (ramené à une valeur de 650 ha si l'on retient le PLU de Saint-Antoine-de-Breuilh actualisé en 2015).
Sur la base d'un coefficient de rétention foncière de 30%, similaire à l'estimation retenue dans le cadre du projet de PLUi, la superficie potentiellement constructible des documents d'urbanisme actuels est ramenée à 455 ha.
La mise en relation de cette superficie, avec la surface disponible à la construction du projet de PLUi, soit 210 ha, montre que le projet de PLUi réduit considérablement le potentiel constructible du document d'urbanisme.

Consommation foncière

De la même manière l'analyse de la DDT relative à la consommation foncière a laissé apparaître, sur la période 2001-2011, **une consommation d'environ 160 ha au titre de l'habitat, soit une valeur de 16 ha/ an.**
Le projet de PLUi valant SCoT table sur une consommation foncière de 210 hectares à échéance du PLUi, soit 18 ans (Insee 2015, valeur 2012 à 2030) ; soit une valeur de consommation foncière de 11,6 ha/ an (dans l'hypothèse où l'ensemble des terrains disponibles hors rétention, dont 1AU et 2AU, seront construits).

Ainsi, le projet de zonage répond bien aux objectifs du PADD de diminution de la consommation foncière.

I.3.3.2. LES CAPACITES DES ZONES A VOCATION ECONOMIQUE

I.3.3.2.1. Une optimisation des zones existantes

Comme notifié précédemment les zones à vocation économique représentent au projet de PLUi une superficie de 98 ha. Elles sont de 111 hectares aux documents d'urbanisme actuels.

Les zones du projet de PLUi			**Les zones des documents d'urbanisme actuels - Approche comparative**			**Variation**
Libellé des zones	Surfaces en hectares		Libellé des zones	Surfaces en hectares		
U économie	69,5		U économie (Uy, Ua en CC ; Uy en PLU)	67		
AU économie	28,5		AU économie (PLU) pas de zone AU en CC	44		
U+AU Economie	**98,0**		**U+AU Economie**	**111**		**- 12,9**

Les zones urbaines économiques progressent ainsi 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.
Ainsi il a notamment été rétrocédé en zone agricole une réserve foncière 2AUY (commune de Montcaret) de 5,7 ha, ainsi qu'une part de zone à urbaniser AUy (commune de Vélines, route des Anes) 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

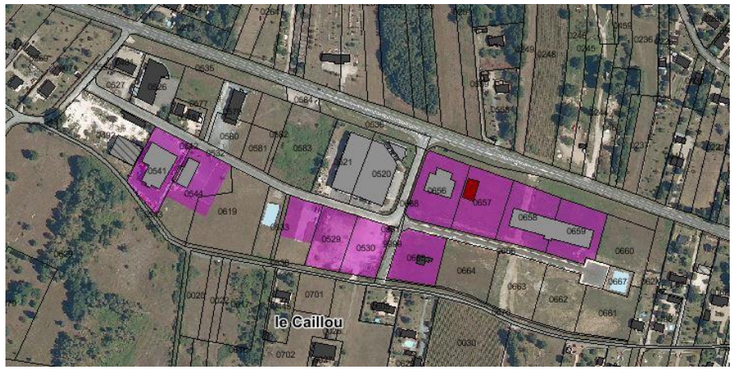
I.3.3.2.2. Une capacité foncière maintenue

- **La consommation foncière récente**

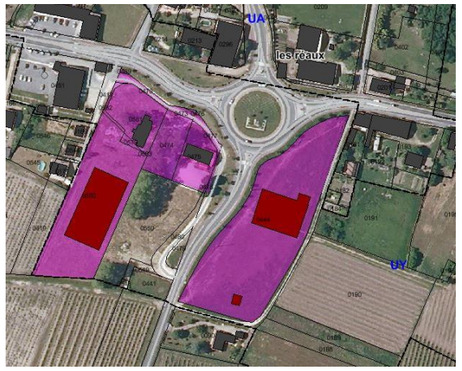
Une analyse[2] de la consommation foncière récente, à fin d'activités, a été établie sur la période 2005 - 2016. Elle a fait apparaitre une surface consommée d'environ 18 ha.

[2] Analyse effectuée à partir de la carte réalisée par la DDT sur la consommation foncière entre 2005 et 2013, étendue à 2016 avec l'observation des photos satellites de Geoportail et de Google Map. Nous avons inclus dans la consommation foncière les parcelles servant de stationnements, de stockage et de dépôts divers.

Consommation foncière à fin d'activités depuis 2005 (aplat rose) – illustration - Sources : DDT – Géoportail – Google map



ZAE du Noyer-Brûlé à Lamothe-Montravel : zone qui s'est développée dans un 1er temps sur le secteur ouest, puis dans un second temps à l'Est.



Les Réaux à Vélines : aménagement récent avec la création d'un giratoire. Implantation à l'Ouest d'une maison de santé (en complément d'une pharmacie et d'un vétérinaire) et à l'Est d'une moyenne surface commerciale accompagnée d'une station essence.

- **Le potentiel constructible du PLUi**

Commune	Nom de la zone	Type zone	Superficie (en ha)		
			Totale	Libre	Potentiellement constructible*
Lamothe-Montravel	ZAE du Noyer Brûlé	UY	11,6	3,2	3,2
	Carrière de Thivier	UYg	1,5	-	-
Montcaret	Lieu-dit de l'Orangerie (usine désaffectée)	UY	3,1	0,7	0,7
		1AUy	2,7	2,2	1,6
	les Chapelles	UY	4,7	-	-
	Pré-Chalustre	1AUy	3,9	1,8	1,3
Vélines	"Casse-auto"	UY	3,1	-	-
	Gare	UY	0,9	-	-
	les Réaux	UYr	13,7	2,3	2,3
	Prentigarde Ouest	1AUy	2,4	1,9	1,4
	Prentigarde Est	UY	6,5	1,5	1,1
	l'Écopôle	UYé	4,9	3,3	3,3
Saint-Antoine-de-Breuilh	ZAE du Bon -Dieu	1AUy	6,0	4,3	3,2
	Bon Dieu	UY	2,3	-	-
	le Noble	2AUy	6,0	5,9	4,4
	Unité de méthanisation	UY	1,9	-	-
	Fromagerie	UY	2,9	-	-
Fougueyrolles	Société pyrotechnique	UY	0,4	-	-
Bonneville et St-Avit-de-Fumadières	Scierie	UY	2,6	-	-
Saint-Rémy	ZAE Nord	1AUy	7,4	7,0	5,2
Saint-Martin-de-Gurson	Usine d'emboutellage	UY	5,9	-	-
Saint-Vivien	Coopérative viticole	UY	1,9	-	-
Villefranche-de-Lonchat	Coopérative viticole	UY	0,9	-	-
	SDIS	UY	0,8	-	-
TOTAL			98,1	34,0	27,8

* 25% des zones AUy dédiée aux VRD

Le projet de PLUi offre une superficie potentiellement constructible d'environ 28 hectares (qui englobent 4,4 ha de réserve foncière).

Sur la période récente 2005-2016 analysée précédemment (soit 11 ans), la consommation foncière a été de 18 hectares, soit une moyenne de 1,64 ha/an.

Sur la période couverte par le PLUi (18 ans), si l'entièreté du potentiel constructible était consommée, la consommation foncière s'établirait à une moyenne de 1,54 ha/an.

Le PLUi conjugue ainsi sa volonté de conforter le potentiel économique du territoire et de maintenir un potentiel de création d'emplois, sans augmenter la superficie des zones économiques, et en s'inscrivant dans la continuité de la consommation foncière récente.

I.4 - DISPOSITIONS DEFINIES AU TITRE DU PLUI AYANT LES EFFETS D'UN SCOT

I.4.1. EN MATIERE DE DEPLACEMENTS

Loi ALUR « PLUi ayant les effets d'un SCOT : Le PADD du PLUi ayant les effets d'un SCOT prend en compte les temps de déplacements, en complément du PADD d'un PLU(i) classique.

Le diagnostic a fait apparaître que la mobilité sur le territoire est essentiellement assurée par la voiture, comme cela est le cas pour tous les territoires à dominante rurale, qu'il s'agisse des transports pour convenance personnelle ou pour se rendre au travail **(diagnostic – chapitre III.3.1).**

Pour rappel, en matière de mobilité et de temps de déplacements

- **Sur l'ensemble des trajets comptabilisés à partir de la communauté de communes vers le lieu d'emploi :**

- **60%** d'entre eux (2 759 actifs en déplacements) se font **hors du territoire de la communauté** (pour une **distance moyenne de 40 km et un temps de déplacement de 32 min**). Cette part de déplacement se fait à **94% en voiture** et environ **4% en transports en commun.**

- **12%** environ (538 actifs en déplacements) se font **sur une commune du territoire de la communauté**, différente de celle du lieu de résidence. **La distance parcourue est de 7 km en moyenne pour un temps de parcours de 8 min**. Le parcours, dans ce cas, est à 93% établi en voiture et pour le reste essentiellement en deux roues.

- **28%** (1 321 actifs en déplacements) sont des déplacements **à l'intérieur même de la commune de résidence**, ce qui représente une part importante. La distance moyenne parcourue est estimée à 500 mètres et le temps de déplacement considéré comme nul.

- **Si l'on ajoute les résidents extérieurs qui viennent travailler sur le territoire de la communauté de communes** (**774 actifs en déplacements),** la part de déplacement se fait à **95% en voiture** et la part en **transports en commun tombe à 1,3%.** La distance moyenne est de 28 km et un temps de déplacement d'environ 24 min.

- **Concernant plus largement la relation aux principaux bassins de vie :**

Le temps moyen de déplacement vers le pôle de bassin de vie le plus proche se situe pour la grande majorité des habitants du territoire de la communauté entre 10 et 15 min, ce qui constitue un temps moyen de déplacements tout à fait raisonnable. Là encore, les déplacements en véhicules individuels sont fortement dominants.

Les orientations dans le cadre du PADD du PLUi

- **Le PADD du PLUI vise plusieurs orientations en matière de déplacements :**

> Le territoire bénéficie de l'atout de la présence du rail, en particulier pour sa partie Sud, mais également pour sa partie Nord, du fait de la présence de la voie ferrée Bordeaux-Périgueux.

Les élus ont construit leur projet de développement en accordant une grande importance à l'amélioration de la desserte ferrée et à la dynamique créée par l'ouverture de la LGV Paris-Libourne-Bordeaux.

L'amélioration de la ligne Bordeaux-Bergerac est ainsi considérée par le territoire comme un élément important d'un rééquilibrage en faveur des modes alternatifs à la voiture.
Le PLUi a ainsi pris en compte les éléments connexes : aménagement des gares et développement de l'intermodalité (aménagement des parkings, avec réalisation d'aires de co-voiturage …).

La marge de progression des modes doux peut être importante dans la mesure où la part des actifs de la CC en déplacements à l'intérieur même de la commune de résidence représente 28% des déplacements vers le lieu d'emploi. Or cette faible distance est couverte à 56% en voiture (24% sans transport, 16% à pied).

En matière de déplacements doux, dans le cadre du PADD, les élus ont fait le choix de prioriser les efforts dans les bourgs et les quartiers d'immédiate proximité : sécurisation des cheminements piétons et cyclistes dans les bourgs, cheminements entre centre bourgs et quartiers proches ; desserte sécurisée des équipements publics et collectifs.
Ces orientations sont déclinées dans les OAP.

> La sécurité des déplacements est le 3ième axe développé dans le cadre du projet, concrétisé par des choix en matière règlementaire (choix d'implantation des zones, sécurité des accès, réduction de vitesse, réservation pour des aménagements).

- **Le PADD du PLUI prend également en compte les temps de déplacements :**

Le projet du territoire a retenu en matière de développement urbain de privilégier les pôles constitués par les communes de la vallée, qui concentrent 60% des emplois, par la commune de **Saint-Méard-de-Gurson**, articulée sur la RD.708 et par la commune de **Villefranche de Lonchat,** pôle de commerces et services pour le Nord-Ouest du territoire.

Ce choix s'accompagne de la volonté de renforcer la centralité des bourgs, en resserrant les zones constructibles. Des aménagements de bourgs, suite aux études engagées sur tous les bourgs du territoire, déjà réalisés, intégralement (Saint-Géraud-de-Corps) ou pour partie sur certaines communes, constituent des actions d'accompagnement. Les OAP établies sur les bourgs ont vocation à conforter une dynamique sur les pôles. Il en est de même des dispositifs d'intervention à envisager sur le bâti ancien.

L'ensemble de ces orientations participent naturellement d'une attention portée aux déplacements et d'une réduction des temps de déplacements.

I.4.2. EN MATIERE DE COMMERCES

Le plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes ayant les effets du schéma de cohérence territoriale, ses orientations d'aménagement et de programmation comprennent les dispositions mentionnées à l'article L.141-16 du code de l'urbanisme (ancien article L.122-1-9) :

Article L.141-16 du code de l'urbanisme :
« *Le document d'orientation et d'objectifs précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti.* »

L'orientation d'aménagement et de programmation « Commerce » est opposable au permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial (si le projet de création ou d'extension nécessite un permis de construire) ou à l'autorisation d'exploitation commerciale de la CDAC sur saisine directe de la CDAC (si le projet ne nécessite pas de permis de construire).

Pour rappel, sont soumises à autorisation les implantations commerciales suivantes (cf. article L. 752-1 du code de commerce) :
- les créations ou extensions de magasin de commerce de détail de plus de 1 000 m² de surface de vente ;
- les changements de secteurs d'activité d'un magasin de plus de 2000 m² de surface de vente (1000 m² pour un commerce à prédominance alimentaire) ;
- les créations ou les extensions d'ensembles commerciaux d'une surface de vente supérieure à 1000 m² ;
- la réouverture d'un commerce ou d'un ensemble commercial, d'une surface de vente supérieure à 1000 m², et ayant perdu sa « commercialité » (c'est-à-dire qui a fermé ses portes pendant une période supérieure à 3 ans) ;
- la création ou l'extension d'un « drive ».

Le permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial ne peut être obtenu qu'après avis conforme de la CDAC (le cas échéant de la CNAC) consultée dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Si l'avis est défavorable, le PC ne peut pas être délivré (L.425-4 du code de l'urbanisme).

Pour rappel, en matière commerciale

Les communes situées sur la RD.936, Lamothe-Montravel, Montcaret, Vélines, Saint-Antoine-de-Breuilh, bénéficient d'un réseau de commerces de proximité (boulangerie, épicerie, boucherie, restaurant, …) et de services (banques, pharmacie, …) satisfaisant ; de même que Villefranche-de-Lonchat et dans une moindre mesure, St-Méard-de-Gurçon**.**

Contrairement aux territoires périphériques concernés par un nombre important de magasins de grande distribution, aboutissant à une concurrence entre espaces et enseignes, le territoire dispose d'une seule grande surface, un Carrefour Contact (670 m2 de surface de vente) localisé en accroche sur la RD.936 aux Réaux, ainsi que d'une épicerie superette Proxi-Un à Lamothe-Montravel.

Les autres communes disposent d'une armature commerciale réduite, mais plusieurs communes ont initié dans des locaux **communaux** des initiatives en faveur du commerce (commerces multi-service). Certaines communes néanmoins ne disposent néanmoins d'aucun commerce.

Les orientations dans le cadre du PADD du PLUi

• Dynamiser l'armature commerciale des bourgs

Le territoire affirme le rôle important des centralités comme lieu de lien et de cohésion sociale.

Les bourgs de Lamothe-Montravel, Montcaret, Saint-Antoine-de-Breuilh, Villefranche-de-Lonchat et Saint Méard-de Gurson sont les lieux privilégiés de mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, commerces, activités de services).

Le renforcement de l'armature commerciale et de service concerne ainsi prioritairement les bourgs des communes de Lamothe-Montravel, Montcaret, Saint-Antoine-de-Breuilh, Villefranche-de-Lonchat et Saint Méard-de Gurson ; ainsi que le hameau de la tête Noire pour Vélines.

Les commerces seront préférentiellement orientés vers une offre d'achats quotidiens (commerces alimentaires, services à la personne), sous la forme de points de vente de surface limitée, ou de superettes.
Les activités pourront par ailleurs trouver place dans le cadre d'une réutilisation de pas-de-porte vacants.

• Créer ou soutenir un commerce de proximité dans les petits bourgs

Les petits bourgs présentent une armature commerciale réduite voire inexistante.

Les choix établis en matière de développement urbain, prioritairement sur les bourgs, et la réalisation des aménagements de bourgs (réalisés ou à venir suivant les bourgs) ont vocation à accompagner une dynamique de maintien ou d'aide à l'installation de cellule commerciale de type épicerie ou multiservice, en particulier à proximité des lieux d'échange (mairie, écoles).

• Autoriser le développement commercial dans les zones dédiées (zones UY, 1AUy) sous réserve d'une réflexion d'ensemble

Dans les zones à vocation d'activités, afin d'éviter le développement d'enseignes de grande distribution aboutissant à des phénomènes de concurrence entre espaces et conduisant à un affaiblissement des bourgs, **les surfaces de vente de 300 à 1000 m2 seront privilégiées, dans le respect d'un aménagement d'ensemble cohérent.**

La communauté de communes a retenu de ne pas autoriser les surfaces commerciales de plus de 1000 m2 afin de préserver les petits commerces.

Les implantations commerciales, en lien avec le règlement des zones UY et 1AUy, devront respecter les prescriptions suivantes :

- Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère
- implantation et gabarit des constructions (compacité des formes bâties), traitement qualitatif des façades, des clôtures, des espaces libres
- Accessibilité et gestion du stationnement (capacité d'accueil, possibilité de mutualisation, implantation et traitement paysager, gestion des eaux pluviales)
- Interface avec les autres occupations du sol
- Attention particulière portée aux enseignes.

I.4.3. EN MATIERE D'HABITAT

Le PLUi définit les objectifs et principes de la politique de l'habitat, comme le DOO du SCOT.

Pour rappel, en matière d'habitat

Le territoire constitue un « lieu de vie du quotidien », avec un parc composé à 80 % de résidences principales. Il s'agit ainsi majoritairement de logements de grande taille en maison individuelle.
La construction récente sur la dernière décennie apparaît dynamique ; elle prend le pas sur la réhabilitation, même si un meilleur équilibre entre les deux segments est à noter sur certaines communes.

Le marché de l'immobilier présente des coûts d'acquisition modérés au regard des moyennes régionales notamment : environ 26 000 € pour un terrain à bâtir (soit 12 € /m2) pour plus de 55 000 € (42 € /m2) au niveau régional selon les données NAFU.

Le parc de logements vacants se situe dans la moyenne départementale (9%), mais il concerne néanmoins un stock important, avec un niveau de progression qui n'est pas identique suivant les communes.

Les PADD du PLUi valant SCOT définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat

- **Satisfaire aux besoins globaux en logements**

Les besoins globaux en logements ont été approchés au regard de la volonté des élus de la communauté de communes de conserver la dynamique que le territoire de Montaigne Montravel et Gurson présente du fait de ses potentialités économiques et de sa localisation **(facilité d'accès et potentiel en lien avec l'arrivée de la LGV).**

Ils ont également proposé des perspectives en cohérence avec celles affichées dans le cadre des SCOT du Libournais et du Bergeracois qui l'encadrent (prospectives à l'horizon 2030, avec une croissance moyenne de la population estimée **à +0,9%/an sur la communauté ;** croissance moyenne estimée à +1%/an pour le SCOT du Libournais ; croissance moyenne estimée à +0,6%/an pour le SCOT du Bergeracois).

- Dans le cadre du projet de PLUi, la population est ainsi estimée à 13 860 habitants à l'horizon 2030 et le **besoin en logements pour 2030 à environ 1470 logements.**

Quatre ensembles territoriaux sont définis avec des évolutions différenciées en fonction des axes de déplacements structurants, des équipements et services, des emplois, du poids démographique (auquel est associé un niveau de commerces et services) et des capacités d'accueil des communes.

- Ensemble constitué par les communes de l'axe RD 936 et la commune de Saint-Méard-de-Gurson — environ 860 logements
- Ensemble Nord-Est (Villefranche de Lonchat et Minzac) — environ 200 logements
- Communes des coteaux sud et communes du plateau (plus Saint-Seurin-de Prats),11 communes — environ 410 logements

- **Répondre aux besoins en logements en associant construction neuve et remise sur le marché de logements vacants**

La Communauté de communes s'est fixé comme objectif à horizon 2030 une diminution globale de la part des logements vacants.
Elle a retenu une réduction de la part de logements vacants au regard du total logements **de 9 à 7% du parc de logements**, soit la **remise sur le marché d'environ 135 logements vacants.**
Cet objectif de réduction est différencié par communes en fonction du volume, de l'évolution et de la localisation des logements vacants.

- La réaffectation prioritaire est ciblée sur quelques communes pour lesquelles la résorption de la vacance constitue un outil important de dynamisation des bourgs : communes de **Vélines, Villefranche-de-Lonchat et Saint-Méard de Gurson** : objectif d'environ **40 logements** inoccupés remis sur le marché.

- Hors Vélines, Saint-Antoine-de-Breuilh et les autres communes de l'axe, Lamothe-Montravel et Montcaret recouvrent une part importante de l'objectif (au total environ **55 logements**), objectif réaliste au regard des travaux récents engagés sur le bourg de Saint-Antoine-de-Breuilh et du mouvement de reprise des logements sur Lamothe-Montravel (intervention privée).

- L'objectif sur les 12 autres communes se situe à environ **40 logements** inoccupés remis sur le marché.

- **Proposer un habitat plus diversifié**

Le territoire présente un parc de résidences principales monotypé qui ne facilite pas la diversité des parcours résidentiels.
Cette situation est conforme aux territoires majoritairement ruraux :
- De grands logements type maison individuelle, avec une part de 4 et 5 pièces très largement majoritaire (82%).
- Des propriétaires occupants majoritaires (79% du parc de logement est occupé par son propriétaire contre 68% environ pour le département).

Le territoire fixe dans le cadre du PLUi plusieurs orientations complémentaires :

Renforcer la part du locatif public et privé conventionné

L'augmentation de la production de logements abordables constitue naturellement un objectif pour tous les territoires.
Le territoire de Montaigne Montravel et Gurson ne fait cependant pas partie des territoires prioritaires du département comme l'étude conduite par le CEREMA a pu le faire apparaître.
Cette évaluation est liée à plusieurs facteurs : l'écart entre les loyers du parc public et privé du territoire est modeste ; il en est de même pour le facteur qualifiant le nombre de demandeurs (pour les deux segments, sur une échelle de 1 à 5, le territoire se situe à 2).
Au bilan, le besoin en logements locatifs sociaux est estimé à 1 à 2 par an pour le territoire.

Hors le parc locatif social (108 logements en 2014, soit 2,1% du parc de résidences principales 2012 –cf RLPS), il convient de comptabiliser 31 logements communaux. Le locatif privé conventionné avec l'ANAH est en revanche actuellement très limité (2 logements).

- La communauté de communes fixe un objectif de réalisation **d'environ 30 logements locatifs sociaux à horizon 2030.**

Une localisation préférentielle sur quelques bourgs centre

Le parc locatif public et privé conventionné a vocation à trouver place de manière préférentielle sur les communes les plus importantes (population, emplois, services) : Saint-Antoine-de-Breuilh, Vélines, Villefranche-de-Lonchat, Saint-Méard de Gurson (ce sont elles qui regroupent la plus grande part du parc locatif et locatif social), et dans une moindre mesure, Lamothe-Montravel et Montcaret.

Il s'agit des communes pour lesquelles il est affiché de conforter la dynamique des bourgs, et pour lesquelles une intervention sur le bâti vacant est jugée prioritaire.

Une localisation du logement locatif public dans le bourg permet une proximité des commerces et services.
Concernant le parc locatif communal ou privé conventionné, il s'agira plus particulièrement de logements dans du bâti ancien réhabilité, également dans les bourgs.

Secteur	Total logements locatifs (insee 2014)	Total logements locatifs sociaux, communaux, privés conventionnés 2014	*Dont logements locatifs sociaux 2014*	*Dont logements communaux conventionnés 2014*	**Logements locatifs social, ou conventionné objectif 2030**	**Rappel logements vacants à réinvestir**
Saint-Antoine-de-Breuilh	159	26	*24*	*1*	**8**	**20**
Vélines	112	52	*29*	*12*	**8**	**16**
Villefranche-de-Lonchat	103	30	*22*	*3*	**6**	**12**
Saint-Méard-de-Gurson	79	22	*16*	*5*		**10**
Lamothe-Montravel	114	3		*3*	**4**	**22**
Montcaret	91	-	-	-	**4**	**12**
St Martin de Gurson	46	4	*4*			
St Vivien	16	7	*7*			
Autres communes	196	19	*6*	*7*		**42**
Total	**916**	**163**	***108***	***31***	**30**	**134**

Une offre en accession à la propriété abordable

Le développement de l'urbanisation sur le modèle de la maison pavillonnaire traduit un désir d'accession à la propriété.
La réalisation de lotissements sous maîtrise d'ouvrage communale peut permettre de proposer des terrains viabilisés à coût maitrisés permettant de favoriser une accession « sociale » à la propriété.
Ce peut être envisagé pour les communes disposant de foncier communal (communes de Bonneville ou Vélines par exemple).

Il peut être également développé des démarches d'accession sur du bâti ancien. Un dispositif d'aides (expérimentation soutenue par l'ANAH et la Région) peut être mobilisé pour l'acquisition du bien ou les travaux de réhabilitation. Il est estimé qu'une telle démarche serait susceptible de capter entre 15 et 20 % des logements vacants ciblés sur les bourgs.

- **Adapter l'offre de logements aux besoins particuliers**

Les personnes âgées

Le territoire se caractérise par une part de personnes âgées inférieure à celle rencontrée sur le département. Le nombre de personnes de plus de 75 ans d'ici 2030 (projection de la part des 60-65 ans) pourrait se situer aux environs de 800 à 900 personnes.

- Pour maintenir le taux actuel d'accueil proche du ratio français (1 place d'hébergement pour 6,6 personnes de plus de 75 ans), **le besoin en places d'accueil se situerait aux environ de 120 à 135 places.**
  Le territoire dispose actuellement d'une **capacité d'accueil en EHPAD de 74 places, auxquelles il faut adjoindre une vingtaine de familles d'accueil.**
  Avec le projet d'EHPAD de 63 lits sur la commune de Saint-Martin de Gurson, le besoin en capacités d'accueil serait couvert.

Le maintien à domicile est cependant très recherché et nécessite un effort de production de logements adaptés à la perte d'autonomie et au handicap : logements ponctuels en centre bourg, logements type résidence senior.

Les jeunes adultes

La question du logement des jeunes est à rattacher à la problématique évoquée précédemment de développement d'un parc locatif à loyer modéré.
Le développement du locatif en particulier dans des logements anciens est également l'occasion de développer plus de petits logements de type T1/T2.
A cet égard la progression de la part des appartements (239 à l'insee 2014) va dans le bon sens.
A noter là encore que le « stock » d'appartements est également concentré sur quelques communes, 60% sur les 3 communes de Villefranche-de-Lonchat, Vélines et Saint-Antoine-de-Breuilh (dont près d'un tiers sur la commune de Villefranche-de-Lonchat, avec 75 appartements ; 39 à Vélines ; 28 à Saint-Antoine).

Les gens du voyage

L'actuel schéma, applicable sur la période 2012-2017, fait l'objet d'une évaluation, en vue de sa révision. Cette mission a été confiée en 2016 au bureau d'études " Cadres en Mission " et court jusqu'en octobre 2017, pour un vote du schéma au Budget Primitif 2018.
Le schéma en cours a notamment pour objectif la création et le fonctionnement d'équipements publics, avec l'accompagnement de ce public.
Le nouveau sera plus orienté sur des notions qualitatives concernant l'optimisation de l'accueil, la sédentarisation, la domiciliation.

Le territoire est concerné par l'aire d'accueil de Port-Sainte-Foy, d'une capacité de 16 places, située à la limite de Port-Saint-Foy et Saint-Antoine-de-Breuilh, sur la commune de Port-Sainte-Foy. A quelques centaines de mètres sur la commune de Saint-Antoine-de-Breuilh un terrain privatif appartient à un groupe familial en lien avec des ménages de l'aire d'accueil. Cette situation a été traitée dans le cadre du PLUi (échanges de terrains et classement en zone UC).
Il ne subsiste pas de cas de sédentarisations illégales non conformes avec le document d'urbanisme

- Concernant la sédentarisation et le volet « habitat adapté », outre la réalisation d'une opération de sédentarisation des gens du voyage (5 constructions) sur la commune de Vélines, un zonage spécifique est porté au PLUi pour une autre opération (Saint-Vivien).
- **Le territoire de la communauté de communes ne constitue pas un territoire tendu quant à la sédentarisation des gens du voyage.**

PARTIE II.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

Ce chapitre a pour objectif d'examiner :

- la compatibilité[3] du PLUi valant SCoT de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson avec les documents de rang supérieur, comme le prévoit les articles L.131-1 (SCOT) et L.131-4 (PLU) du code de l'urbanisme°.
- les conditions de prise en compte[4] dans le PLUi valant SCoT de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson des documents cités dans les articles L.131-2 (SCOT) et L.131-5 (PLU) du code de l'urbanisme.

II.1 - LA COMPATIBILITE DU PLUI VALANT SCOT AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

II.1.1. LISTE DES DOCUMENTS TRAITES DANS CE CHAPITRE

Documents traités au titre du L.131-1	Commentaire
Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	PLUi non concerné
Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	PLUi non concerné
Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France	PLUi non concerné
Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion	PLUi non concerné
Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse	PLUi non concerné
Les chartes des parcs naturels régionaux	PLUi non concerné
Les chartes des parcs nationaux	PLUi non concerné
Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux	Le PLUi est concerné par le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021
Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux	Le PLUi est concerné par le SAGE Dordogne Atlantique
Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation… ainsi que les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans	Le PLUi est concerné par le PGRI Adour-Garonne
Les directives de protection et de mise en valeur des paysages	PLUi non concerné
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	PLUi non concerné
Documents traités au titre du L.131-4	Commentaire
Les schémas de cohérence territorial	Le PLUi et le SCOT se confondent
Les schémas de mise en valeur de la mer	PLUi non concerné
Les plans de déplacements urbains	La CC n'est pas autorité organisatrice des transports urbains. Le PLUi ne vaut pas PDU.
Les programmes locaux de l'habitat	La CC présente moins de 30 000 habitants. Le PLUi ne vaut pas PLH.
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	Le PLUi est concerné par l'aérodrome de Sainte Foy La Grande sur la commune de Fougueyrolles.

[3] Un document est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.
[4] Lorsqu'un projet doit prendre en compte un document, cela signifie que le projet a obligation de ne pas ignorer les objectifs généraux de ce document. Il peut toutefois y déroger en apportant une justification.

II.1.2. LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE ADOUR-GARONNE

Le SDAGE constitue un document politique d'orientation, servant à la planification des usages de l'eau pour sa période de validité (six ans).

Le SDAGE 2016-2021 et le programme pluriannuel de mesures (PDM) ont été approuvés par arrêté le 1er décembre 2015. Dans le domaine de l'eau, le SDAGE :

- s'impose à l'ensemble des programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau ;
- précise les orientations de la politique de l'eau dans le bassin pour une gestion équilibrée et durable de la ressource ;
- donne des échéances pour atteindre le bon état des cours d'eau, lacs, nappes souterraines, estuaires et du littoral ;
- précise ce qu'il convient de faire pour préserver ou améliorer l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Le SDAGE, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, définit pour 6 ans les priorités de la politique de l'eau dans le bassin Adour-Garonne.

- Il précise les orientations de la politique de l'eau dans le bassin pour une gestion équilibrée et durable de la ressource.
- Il donne des échéances pour atteindre le bon état des cours d'eau, lacs, nappes souterraines, estuaires et du littoral.
- Il précise ce qu'il convient de faire pour préserver ou améliorer l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Le PDM, Programme De Mesures, regroupe les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SDAGE.
Ces actions peuvent être à la fois techniques, financières, réglementaires ou organisationnelles.

Le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 correspond au second cycle, après les progrès encourageants amenés par le SDAGE 2010-2015. Dans la continuité des efforts faits au cours du SDAGE précédent, la programmation 2016-2021 met à jour et renforce les actions pour atteindre l'objectif de bon état des eaux. Pour préserver ou améliorer la qualité des eaux et des milieux aquatiques, tout en atteignant les objectifs fixés par le Comité de bassin (objectif 2021 : 70 % des rivières du bassin en bon état écologique), le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 est détaillé selon 4 priorités d'actions dites « orientations fondamentales », chacune d'entre elles constituant la réponse à plusieurs questions essentielles :

A – Créer les conditions de gouvernance favorables ;

B – Réduire les pollutions ;

C – Améliorer la gestion quantitative ;

D – Préserver et restaurer les milieux aquatiques (zones humides, lacs, rivières, …).

A – Créer les conditions de gouvernance favorables ;

Cette orientation se traduit par 4 objectifs :

- Mieux gérer l'eau au niveau local et rationaliser les efforts,
- Renforcer les connaissances et partager les savoirs dans le contexte du changement climatique pour assurer les conditions d'une meilleure gestion des milieux aquatiques,
- Mieux évaluer le coût des actions et les bénéfices environnementaux,
- Prendre en compte les enjeux de l'eau dans l'aménagement du territoire.

B – Réduire les pollutions ;

Les pollutions compromettent le bon état des milieux aquatiques mais aussi les différents usages : l'alimentation en eau potable, les loisirs nautiques, la pêche, l'aquaculture… Afin de réduire ces pollutions, le SDAGE demande :

- D'agir sur les rejets de polluants issus de l'assainissement des activités industrielles,
- De réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée,

- De préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs liées à l'eau,
- Sur le littoral, de préserver et reconquérir la qualité des eaux et des milieux.

C – Améliorer la gestion quantitative ;

Maintenir une quantité d'eau suffisante dans les rivières est primordial pour l'alimentation en eau potable, le développement des activités économiques ou de loisirs et le bon état des milieux aquatiques. Pour restaurer durablement l'équilibre quantitatif des besoins en eau, les axes suivants sont identifiés dans le SDAGE :

- Approfondir les connaissances et valoriser les données,
- Gérer durablement la ressource en eau en intégrant les impacts du changement climatique,
- Gérer les situations de crise (sécheresses…).

D – Préserver et restaurer les milieux aquatiques (zones humides, lacs, rivières, ...).

Le bassin Adour-Garonne abrite des milieux aquatiques et humides d'un grand intérêt écologique qui jouent un rôle majeur dans le maintien de la biodiversité, dans l'épuration et la régulation des eaux. Le SDAGE propose cinq axes de travail pour :

- Réduire l'impact des aménagements hydrauliques,
- Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau et le littoral,
- Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau,
- Préserver et permettre la libre circulation des espèces piscicoles et le transport naturel des sédiments,
- Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation

La commission territoriale Dordogne, a identifié plusieurs enjeux sur le bassin versant :

- **Préservation des têtes de bassins versants**, soit toute la frange Nord et Est, en vue de faciliter la bonne gestion quantitative et qualitative de l'ensemble du bassin, et la préservation des ruisseaux en très bon état et la biodiversité associée (moule perlière, tourbières),
- **Préservation et réhabilitation du bon fonctionnement des rivières** en restaurant les phénomènes de régulation naturelle et la dynamique fluviale et en protégeant les écosystèmes aquatiques ainsi que les zones humides pour enrayer leur disparition et leur dégradation,

  Restauration de débits d'étiage suffisants notamment sur les affluents des grands axes dans les zones cristallines comme dans les petites régions d'irrigation,
- **Gestion de la ressource en eau et des territoires** dans une optique de satisfaction des usages prioritaires (AEP) ou économiques (loisirs nautiques) et visant la préservation du patrimoine aquatique et de la dynamique fluviale,
- **Amélioration de la qualité des eaux** par la réduction des pollutions diffuses, en particulier d'origine agricole ou sylvicole et par le traitement des pollutions ponctuelles d'origine individuelle ou collective.

Ces enjeux ont été déclinés à l'échelon de l'Unité Hydraulique de Référence « Dordogne aval » :

- Qualité bactériologique des eaux de baignade.
- Pollutions diffuses en lien avec les grandes cultures et les assainissements individuels.
- Fonctionnalité des milieux aquatiques (cours d'eau et zones humides adjacentes).
- Gestion des aménagements hydroélectriques (éclusées, transport solide, libre circulation des migrateurs,...).
- Gestion quantitative notamment à l'étiage.

Le PLUi par son PADD est compatible avec les objectifs SDAGE Adour-Garonne et répond aux enjeux identifiés du bassin Dordogne à travers notamment ses orientations générales II.1 « Préserver les conditions de maintien de la biodiversité » elle-même déclinée en plusieurs orientations élémentaires et II.2 « Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau » :

- **Protection des zones humides et du réseau hydrographique secondaire** : « *Le principe qui guidera le choix de la délimitation des zones de développent urbain sera l'évitement des zones humides et le respect du réseau hydrographique et des vallons boisés associés. Une attention particulière sera portée sur les conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales des zones urbaines existantes et d'urbanisation future.* »
- **Préservation des réservoirs et corridors biologiques** avec notamment la ripisylve des bords de Dordogne et les boisements de feuillus de la vallée de la Lidoire, répond à l'orientation fondamentale du SDAGE de préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides
- **Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau** : « *La gestion optimale de la ressource en eau se traduit selon les deux axes suivants :*
  - *prendre en compte les périmètres de protection de captages et intégrer les protections définies dans les déclarations d'utilité publique,*
  - *améliorer la performance des réseaux et minimiser leurs extensions pour éviter le gaspillage de l'eau potable*. »

  « La gestion de la ressource en eau passe aussi par la maitrise du recueil et du traitement des effluents urbains. Cette optimisation et cette rationalisation des moyens passe dans un premier temps par une réflexion globale à l'échelon de la communauté de communes sur les conditions d'assainissement du territoire et une expertise de la capacité des sols à l'assainissement individuel sur l'ensemble des secteurs pouvant potentiellement être urbanisés. »

Par ailleurs des objectifs non spécifiques, liés au développement urbain en particulier, participe de la compatibilité du PLUi aux objectifs du SDAGE. Ainsi par exemple, l'orientation IV.3 « Contenir les développements bâtis linéaires ou diffus dans leur enveloppe actuelle » favorise un fonctionnement efficace des réseaux de collecte et de traitement des eaux usées et répond ainsi aux objectifs du SDAGE d'amélioration de la qualité des eaux.

II.1.3. LA COMPATIBILITE AVEC LE SAGE DORDOGNE ATLANTIQUE

La SAGE Dordogne est en phase d'émergence, l'opérateur est l'établissement public territorial EPIDOR.
Le dossier de consultation sur le périmètre a été mis en consultation en avril 2014. Le SAGE sera mis en œuvre sur la période 2019-2029.
A ce stade de la procédure, les principaux enjeux du territoire, sur lesquels le SAGE pourra se pencher, sont :

- Améliorer la qualité des eaux en luttant contre les pollutions diffuses, notamment nitrates et phytosanitaires ;
- Restaurer la dynamique fluviale ;
- Réduire la vulnérabilité du territoire aux inondations à l'étiage ;
- Préserver la biodiversité, notamment les poissons migrateurs.

II.1.4. LA COMPATIBILITE AVEC LE PGRI

La stratégie nationale de gestion des risques d'inondation (SNGRI) arrêtée début octobre 2014, dans le cadre de la directive inondation de 2007, vise le développement de territoires durables face aux inondations à travers trois objectifs :

- augmenter la sécurité des populations exposées
- stabiliser à court terme et réduire à moyen terme le coût des dommages liés à l'inondation
- raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés

Fondée sur les principes de responsabilité, de solidarité et de subsidiarité, la stratégie nationale tend également à favoriser l'appropriation du risque inondation par tous les acteurs.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016-2021 sur le bassin Adour-Garonne, c'est :

- un projet collectif, un engagement commun : Élaboré, sous l'autorité du préfet coordonnateur de bassin, en concertation avec les représentants des collectivités territoriales, des acteurs économiques, des associations et en cohérence avec la Stratégie Nationale de Gestion des Risques d'Inondation.
- une ambition : Réduire les conséquences dommageables des inondations pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique sur le bassin et ses 18 Territoires identifiés à Risques Importants.
- un cadre commun aux actions mises en place sur le bassin et garantir leur cohérence : Accompagner et contribuer à dynamiser les démarches déjà engagées, sans les entraver (Programmes d'action de prévention des inondations PAPI, et plan de submersions rapides, Plans de Prévention des Risques...)
- un document de référence au niveau du bassin pour les 6 ans à venir

Il définit 6 objectifs stratégiques :

- Développer des gouvernances, à l'échelle territoriale adaptée, structurées, pérennes, et aptes à porter des stratégies locales et programmes d'actions ;
- Améliorer la connaissance et la culture du risque inondation en mobilisant tous les acteurs concernés ;
- Améliorer la préparation et la gestion de crise et raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
- Aménager durablement les territoires, par une meilleure prise en compte des risques d'inondation, dans le but de réduire leur vulnérabilité ;
- Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements ;
- Améliorer la gestion des ouvrages de protection.

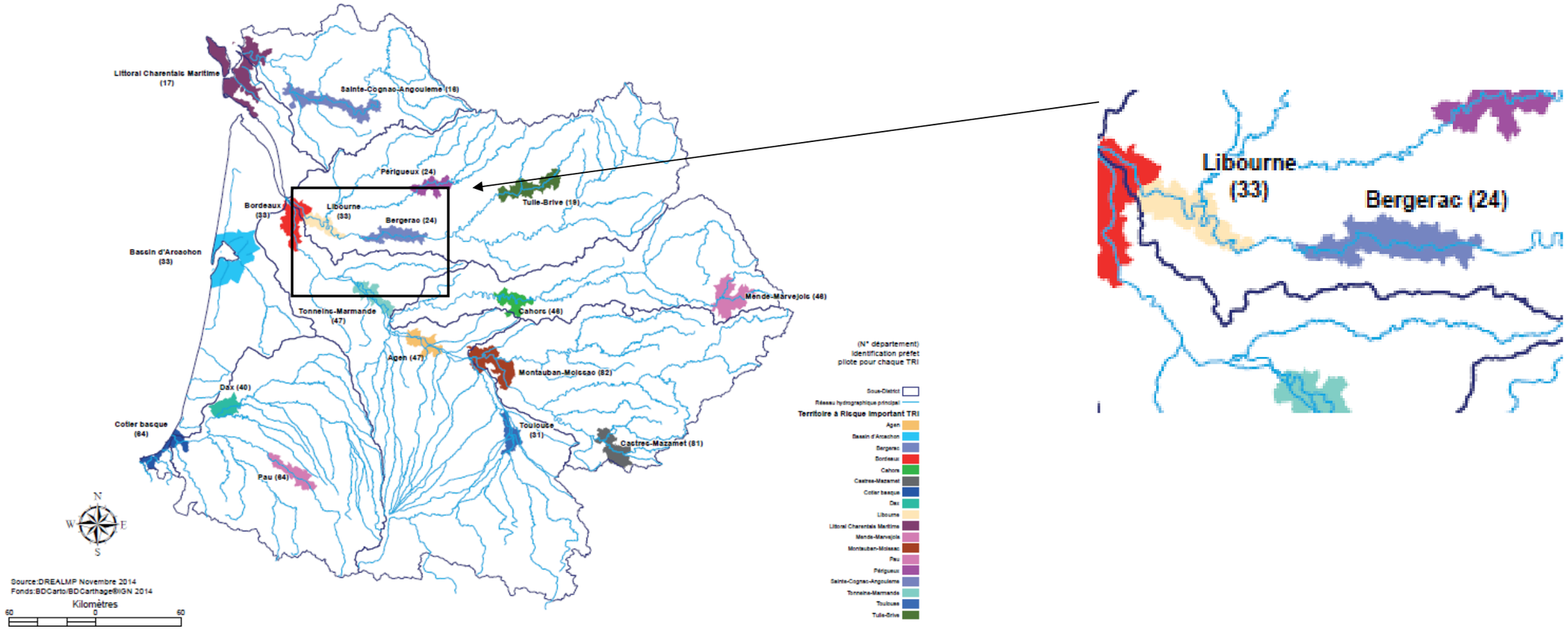
Auxquels sont associées 49 dispositions pour atteindre ces objectifs, dont 13 sont communes avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion de l'Eau (SDAGE)

Le PLUi est plus particulièrement concerné par les dispositions :
D 4.5 « *Améliorer la prise en compte du risque inondation dans les documents d'aménagement et de planification d'urbanisme SCOT, PLU, notamment en formalisant des principes d'aménagements permettant de réduire la vulnérabilité des territoires concernés*. »
D 4.8 « *Favoriser une approche urbanistique et paysagère des projets d'aménagement intégrant et valorisant la place des espaces inondables à préserver ou reconquérir comme un élément primordial du cadre de vie, en leur redonnant un usage adapté (ex : aménagements de berges en ville …).* »

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016-2021 sur le bassin Adour-Garonne doit ensuite être décliné localement. Pour les Territoires à Risques d'Inondation du bassin, en déclinaison du PGRI, des stratégies locales de gestion des risques d'inondation (SLGRI) seront élaborées par les parties prenantes de chacun des Territoires à Risques d'Inondation d'ici fin 2016, pour réduire les conséquences négatives des inondations, dans un objectif de compétitivité, d'attractivité et d'aménagement durable de ces territoires exposés à l'inondation.

Le territoire de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson se trouve entre les Territoires à Risques d'Inondation de Libourne et de Bergerac. Deux de ces communes sont incluses dans le Territoire à Risques d'Inondation de Bergerac : Saint Antoine de Breuilh et Saint Seurin de Prats.

Directive Inondation - Territoires à Risques Importants d'inondation (TRI) sur le bassin Adour-Garonne



Pour ce territoire, le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016-2021 définit les objectifs stratégiques suivants :

Nom du TRI correspon-dant	Liste des communes concernées par la stratégie locale	Objectifs de la stratégie	Délai pour arrêter la stratégie
Bergerac	Mouleydier, Saint-Germain-et-Mons, Cours-de-Pile, Creysse, Bergerac, Saint-Laurent-des-Vignes, Prigonrieux, Lamonzie-Sant-Martin, La Force, Saint-Pierre-d'Eyraud, Gardonne, Le fleix, Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt, Saint-antoine-de-Breuilh, Saint-Seurin-de-Prats, Saint-avit-Saint-Nazaire, Sainte-Foy-la-Grande, Pineuilh, Saint-André-et-Appelles, Eynesse, Saint-Avit-de-Soulège, Pessac-sur-Dordogne	» Développer des gouvernances, à l'échelle territoriale adaptée, structurées, pérennes, et aptes à porter des stratégies locales et programmes d'actions » Améliorer la connaissance et la culture du risque inondation en mobilisant tous les acteurs concernés » Améliorer la préparation et la gestion de crise et raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés » Aménager durablement les territoires, par une meilleure prise en compte des risques d'inondation, dans le but de réduire leur vulnérabilité » Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements » Améliorer la gestion des ouvrages de protection	Fin 2016

@

Source : PGRI du bassin Adour Garonne - 2016 - 2021 | Stratégies locales de gestion du risque d'inondation pour les TRI d'Adour-Garonne

Le PLUi par son PADD est compatible avec les objectifs et dispositions du PGRI Adour-Garonne à travers notamment son orientation générale II.4. « Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques - Le risque inondation » :

Le territoire de la CC inclus dans le périmètre du PPRI approuvé couvre une grande part de la plaine de la Dordogne. La crue centennale s'étend sur l'ensemble des basses terrasses de la plaine alluviale. La commune de Saint Seurin de Prats est ainsi entièrement comprise à l'intérieur des limites de la crue historique. La totalité du territoire compris dans l'enveloppe de la zone inondable, hors quelques micro-secteurs, est localisée en zone rouge du PPRI, estimée très exposée. La probabilité d'occurrence du risque et l'intensité du risque y sont fortes.
Le PLUi respectera scrupuleusement l'inconstructibilité de la zone rouge du PPRI.

Par ailleurs des objectifs non spécifiques tels que « Protection des zones humides et du réseau hydrographique secondaire » participe de la compatibilité du PLUi aux objectifs du PGRI.
Ainsi par exemple, il est indiqué dans l'orientation susvisée que « *Une attention particulière sera portée sur les conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales des zones urbaines existantes et d'urbanisation future.* »

II.1.5. LA COMPATIBILITE AVEC LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE

La loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes, modifiée par la loi du 12 juillet 1999, fixe des prescriptions d'urbanisme spéciales, délimitant des zones diversement exposées au bruit, en évaluant la gêne due à cette nuisance. Ces prescriptions visent soit à limiter les possibilités de construction, soit à les interdire.

L'aérodrome de Sainte Foy La Grande se trouve sur la commune de Fougueyrolles. Cet aérodrome est doté d'un Plan d'Exposition au Bruit approuvé par arrêté préfectoral le 05 mars 1985. Un Plan de Servitudes Aéronautiques de dégagement a été approuvé le 19 Mai 1992. Il concerne les communes de Fougueyrolles, Saint-Antoine-de-Breuilh et Port-Sainte-Foy et Ponchapt. Il est opposable aux autorisations de construire aussi bien qu'aux documents d'urbanisme.
Compte tenu du trafic retenu à l'hypothèse de base lors de la création du PEB, l'aérodrome de Sainte Foy La Grande fait l'objet d'un classement en catégorie D.

L'aérodrome est situé à l'extrémité sud de la commune de Fougueyrolles et à distance de toutes les zones d'habitations.
Dans le cadre du PLUi il n'est créé aucune zone nouvelle d'habitat à proximité. La SUP relative à l'aérodrome est intégrée au dossier.

II.2 - LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS CITES DANS LES ARTICLES L.131-2 ET L.131-5

II.2.1. LISTE DES DOCUMENTS TRAITES DANS CE CHAPITRE

Documents traités au titre du L.131-2	Commentaire
Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	Le PLUi est concerné (Le SRADDET est en cours d'élaboration)
Le schéma régional de cohérence écologique	Le SRCE approuvé le 24 décembre 2015, a été annulé par décision du tribunal administratif de Bordeaux en date du 13 juin 2017
Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	Le PLUi est concerné
Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine	PLUi non concerné
Le schéma régional des carrières	Le PLUi est concerné
Documents traités au titre du L.131-5	Commentaire
Le plan climat-air-énergie territorial	Le PLUi est concerné

II.2.2. LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DU SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES

Le projet de loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) a été adopté définitivement le 16 juillet 2015. Après la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et le projet de loi relatif à la délimitation des régions adopté par le Sénat en nouvelle lecture le 15 décembre, le projet de loi NOTRe vise à clarifier les compétences des différents échelons territoriaux (régions, départements, intercommunalités, communes).
A travers cette loi, les régions sont confortées dans leur rôle de définition de la stratégie de développement économique régional. Elle prévoit notamment qu'un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) se substituera aux divers schémas régionaux existants dans ce domaine (article 6). Il aura une valeur prescriptive envers les documents infrarégionaux, confirmant ainsi le chef de file de la région en matière d'aménagement et de développement durable du territoire.

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle Aquitaine est en cours d'élaboration.

II.2.3. LA PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

Le SRCE d'Aquitaine, approuvé le 24 décembre 2015, a été annulé par décision du tribunal administratif de Bordeaux en date du 13 juin 2017. Bien qu'annulé, les cartographies réalisées dans le cadre de son élaboration présentaient des informations quant à l'identification des continuités écologiques d'échelle régionale. Ce document présentait également des enjeux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques et un plan d'actions stratégiques.
Les cartographies mettaient en évidence diverses continuités écologiques :

- Les boisements de conifères et de feuillus,
- Les zones humides du massif de la Double,
- Les boisements alluviaux connexes aux cours d'eau,
- Le réseau hydrographique.

La cartographie établie par le bureau d'étude, qui constitue un travail plus fin que celui du SRCE, n'a pas mis en évidence de contradiction avec le schéma et a permis d'identifier les boisements formant des réservoirs biologiques et les principales continuités écologiques existantes sur le territoire intercommunal.

II.2.4. LA PRISE EN COMPTE DES PROGRAMMES D'EQUIPEMENT DE L'ETAT, DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET DES ETABLISSEMENTS ET SERVICES PUBLICS

II.2.4.1. LE PLAN RAIL AQUITAINE

La Région, l'État et RFF (Réseau Ferré de France) ont engagé un Plan Rail Aquitaine, afin de rénover les voies ferrées régionales, confrontés à des performances amoindries ; la vétusté d'une partie des voies entraînant régulièrement des difficultés pour les usagers du Ter Aquitaine : des temps de parcours plus longs, des retards fréquents.
Le contrat de Plan Etat-Région 2015-2020 prévoit une régénération de la section de ligne Libourne-Bergerac, à l'horizon 2017.

Le plan s'accompagne d'une évolution significative du champ du transport régional, tant en termes de périmètre qu'en termes de compétences (loi NOTRE), complétée par la mise en service de la ligne à Grande Vitesse SEA au 2 juillet 2017 (Bordeaux-Paris en 2h)
Concomitamment, le parc de matériel roulant TER doit être renouvelé et de nouveaux outils de maintenance mis en services.

- - Amélioration des correspondances aux nœuds (TGV/TER–TER/TER) ;
- - Offre TER mieux organisée et nouveaux services intervilles à l'échelle de la grande Région.
- - Optimisation de l'usage du parc matériel roulant pour un service à l'usager renforcé.

Les actuelles limitations de vitesse entre Libourne et Bergerac imposent des temps de parcours rallongés et de nombreuses modifications dans la marche des trains ; un projet horaire transitoire sera mis en place d'ici la régénération de l'infrastructure.
Une étude sur l'amélioration des temps de parcours a été menée en 2013 et 2014 par SNCF Réseau dont l'objectif était de permettre des gains de temps de parcours sur l'ensemble de la ligne.

Une première phase du projet de régénération de la section Libourne-Bergerac a été inscrite dans le Contrat de Projets Etat Région (CPER) 2015-2020 pour un montant de 45M€.

Les élus communautaires soutiennent de manière volontariste **l'amélioration de la ligne ferroviaire Bordeaux-Bergerac**, et la régénération de la section de ligne Libourne-Bergerac, à l'horizon 2017 prévue au Contrat de Plan Etat-Région.
Le PADD intègre cette dimension d'une forte dynamique pouvant être générée par une optimisation de la ligne ferrée, en particulier en lien avec l'arrivée de la LGV à Libourne et Bordeaux.
Concernant les dessertes, la communauté retient que soit **conforté le pôle de la gare de Vélines** (stationnement), ainsi que, sur la commune de **Saint-Antoine-de-Breuilh, le déplacement de la halte ferroviaire.**
Le PLUi de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson s'inscrit donc parfaitement dans une prise en compte du plan rail Aquitaine.

II.2.4.2. LE PLAN DEPARTEMENTAL DES ACTIVITES DE LOISIRS ET DE RANDONNEES NAUTIQUES DE LA DORDOGNE

Dans le cadre du P.D.A.L.R.N, le Département a mis en place une aide à la création ou l'amélioration de haltes nautiques - lieux d'accès publics - et de ses services connexes tels que des sanitaires, des aires de pique-nique, des parkings, des aires de retournement, des cales de mise à l'eau, des pontons et des panneaux d'informations nautiques, permettant ainsi une meilleure pratique de l'activité nautique sur l'ensemble des rivières du département.

Les orientations du PLUi visent à favoriser le développement des équipements touristiques. Le PLUi et le PDALRN présentent des orientations partagées : le développement de l'activité touristique et un meilleur accueil du public ; la valorisation du territoire (patrimoine, paysage, etc.) ; une signalétique adaptée ; des aménagements spécifiques.

II.2.4.3. LE PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE LA DORDOGNE

Le PDH 2012-2017 constitue un outil de cadrage des politiques publiques en Dordogne et définit des orientations visant à respecter les grands équilibres territoriaux en matière d'habitat et de logement. Ces éléments visent à la mise en place d'actions territoriales et au recours à des outils opérationnels pour faciliter la mise en œuvre de ces orientations, par le biais de Plans Locaux de l'Habitat (PLH) ou de PLUI (Plans Locaux d'urbanisme Intercommunaux). Le PDH fixe 12 orientations :

- Orientation 1 : Créer/renforcer une vision communautaire voire intercommunautaire du territoire pour en favoriser le développement
- Orientation 2 : Renforcer l'attractivité des centres bourgs équipés / pôles
- Orientation 3 : Lutter contre la vacance du parc de logement sur l'ensemble du département
- Orientation 4 : Valoriser la territorialisation des dispositifs existants
- Orientation 5 : Prendre en compte les personnes en perte d'autonomie, les personnes en situation de handicap et le vieillissement de la population
- Orientation 6 : Améliorer le logement des plus modestes et sécuriser les parcours logement
- Orientation 7 : Lutter contre le mal logement
- Orientation 8 : Développer la prise en compte de la problématique du logement des jeunes
- Orientation 9 : Développer la prise en compte de la problématique du logement des saisonniers
- Orientation 10 : Faire du PDH un outil de développement durable des territoires
- Orientation 11 : Promouvoir l'habitat durable
- Orientation 12 : Promouvoir l'urbanisme et les projets durables

Les orientations du PLUi s'articulent avec celles portées par le PDH : renforcer la place des centralités, promouvoir un urbanisme durable, développer des quartiers plus qualitatifs notamment en mettant en œuvre des OAP, définir un objectif de réhabilitation des logements vacants, prévoir la réalisation d'une trentaine de logements sociaux ou communaux à échéance 2030, ciblées sur les principales communes (Saint-Antoine-de-Breuilh, Vélines, Villefranche-de-Lonchat, Lamothe-Montravel, Montcaret), approcher le besoin en direction des personnes âgées, et du logement des jeunes.

II.2.4.4. LE SCHEMA DIRECTEUR TERRITORIAL D'AMENAGEMENT NUMERIQUE DE LA DORDOGNE

Le SDTAN de la Dordogne est décliné en 4 actions :

- Préparer l'aménagement numérique du territoire ;
- Veiller au respect des engagements du déploiement des opérateurs privés sur la Communauté d'Agglomération de Périgueux et Bergerac ;
- Mettre en place un projet pilote FTTH sur le Pays du Grand Bergeracois ;
- Développer un réseau d'initiatives publiques FTTH sur le département de la Dordogne.

Le territoire s'inscrit dans les projets de développement de la fibre optique projetés dans le cadre du SDTAN et pris en compte dans le cadre du PLUi : déploiement de la fibre optique dans les principales villes (RD 936, Saint-Méard-de-Gurçon et Villefranche-de-Lonchat), desserte par la fibre optique de l'écopôle de Vélines, intégration de la pose de fourreaux lors de la création de nouvelles voiries.

II.2.5. LA PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL DES CARRIERES

Le schéma régional des carrières définit les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région. Il prend en compte l'intérêt économique national et régional, les ressources, y compris marines et issues du recyclage, ainsi que les besoins en matériaux dans et hors de la région, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la préservation de la ressource en eau, la nécessité d'une gestion équilibrée et partagée de l'espace, l'existence de modes de transport écologiques, tout en favorisant les approvisionnements de proximité, une utilisation rationnelle et économe des ressources et le recyclage. Il identifie les gisements

potentiellement exploitables d'intérêt national ou régional et recense les carrières existantes. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de limitation et de suivi des impacts et les orientations de remise en état et de réaménagement des sites.

Il n'y a pas de schéma régional des carrières en Aquitaine. Par contre le département de la Dordogne possède un schéma départemental approuvé le 30 septembre 1999 pour une durée maximum de dix ans, délai après lequel il sera révisé. Il peut faire l'objet d'une mise à jour dans les conditions prévues à l'article R 515-7 du code de l'environnement mais demeure en vigueur à ce jour (source : préfecture de la Dordogne – juillet 2014)

Le schéma départemental des carrières constitue le cadre de référence des entreprises du bâtiment et des travaux publics, pour trouver des matériaux afin de faire face à leurs besoins, en respectant trois objectifs :

- assurer les besoins en matériaux ;
- la protection de l'environnement ;
- l'organisation de l'espace local.

Il affirme deux préconisations majeures pour limiter les incidences environnementales et sociales de l'activité d'extraction qui sont :

- l'optimisation de la valorisation des gisements,
- la limitation de la consommation de l'espace par les activités extractives.

II.2.6. LA PRISE EN COMPTE DU SCHEMA CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL

Le Schéma Régional Climat, Air et Energie (SRCAE) d'Aquitaine, approuvé le 15 novembre 2012, est un document stratégique qui définit les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de lutte contre le changement climatique, d'efficacité énergétique, de développement des énergies renouvelables terrestres et d'amélioration de la qualité de l'air.
Les objectifs sont les suivants :

- une réduction de 28,5% des consommations énergétiques finales d'ici 2020 par rapport à celles de 2008 ;
- une production des énergies renouvelables équivalente à 25,4% de la consommation énergétique finale en 2020 ;
- une réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2020 par rapport à celles de 1990 ;
- une réduction des émissions de polluants atmosphériques, notamment les oxydes d'azote et les particules en suspension.

L'Aquitaine se positionne ainsi sur une trajectoire devant permettre d'atteindre une division par 4 des émissions de GES d'ici 2050, par rapport à celles enregistrées en 1990.

Le document d'orientations présente 32 orientations Climat Air Énergie en vue d'atteindre les objectifs « 2020 » :

- 24 orientations sectorielles « Bâtiment », « Industrie », Agriculture et Forêt », « Transports », « Énergies et Réseaux »
- 8 orientations transversales relatives à l'adaptation au changement climatique et à la qualité de l'air dont des orientations spécifiques pour les zones sensibles.

Le SRCAE vaut Plan Régional de la Qualité de l'Air. Les communes de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson ne sont pas classées zone sensible dans le SRCAE et ne sont pas situées dans le périmètre d'un Plan de Protection de l'Atmosphère.
Le SRCAE est un document stratégique. Il n'a donc pas vocation à comporter des mesures ou des actions. Les mesures ou actions conséquentes relèvent des collectivités territoriales via notamment les Plans Climat Energie Territorial (PCET) qui doivent être compatible avec le SRCAE. Le PCET est un plan d'actions du Conseil départemental pour répondre aux enjeux climatiques.

Le territoire de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson est couvert par le PCET du département de la Dordogne. Ce dernier a retenu 24 orientations stratégiques réparties dans trois chapitres dont le chapitre « Réduire nos impacts » avec les actions suivantes :

En faveur du climat	En faveur de la transition énergétique
- Mettre en synergie les modes de déplacement collectifs sur le département ; - Renforcer les alternatives à la voiture individuelle et aux déplacements ; - Optimiser le transport de marchandises ; - Accompagner les entreprises dans leurs initiatives en faveur du climat ; - Soutenir le monde agricole et forestier dans sa prise en compte du changement climatique ; - Poursuivre l'exemplarité du Conseil départemental de la Dordogne dans ses pratiques.	- Permettre la rénovation et la construction énergétiquement efficace ; - Lutter contre la précarité énergétique ; - Réduire les consommations d'énergie des déplacements et des transports.

Dans son orientation générale I.1 « Prendre appui sur une bonne connectivité du territoire au réseau d'infrastructures régionales », le PADD met en avant la nécessité pour le territoire de l'intercommunalité de soutenir « de manière volontariste l'amélioration de la ligne prévue au Contrat de Plan Etat-Région 2015-2020, qui prévoit une régénération de la section de ligne Libourne-Bergerac, à l'horizon 2017 » et de « conforter le pôle de la gare de Vélines (stationnement), ainsi que, sur la commune de Saint-Antoine-de-Breuilh, le déplacement de la halte ferroviaire ».

De même la communauté de communes s'inscrit en matière de partenariat avec les autres collectivités compétentes pour répondre aux enjeux d'optimisation de l'usage de la voiture (intermodalité - aménagement des gares - ; développement du covoiturage), ou du développement des modes de déplacements « doux » (aménagement des voies ; inscription dans le schéma Régional Vélo route et voies vertes d'Aquitaine et projet de vélo route voie verte de la Dordogne).

Le PLUi de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson s'inscrit donc parfaitement dans les actions 1 et 2 en faveur du climat et est 3 en faveur de la transition énergétique du PCET du département de la Dordogne.

PARTIE III.

LES INCIDENCES DU PROJET

Il est rappelé en préambule que le présent chapitre a pour objet l'évaluation des incidences du PLUi au niveau stratégique. Il s'attache donc à analyser (à travers le PADD, les règlements écrits et graphiques, et les orientations d'aménagement) les incidences potentielles prévisibles sur l'environnement, des projets que le PLUi est susceptible d'autoriser.
Il ne se substitue pas aux évaluations environnementales (étude d'impacts, études d'incidence loi sur l'eau,…) des projets autorisés par le règlement du PLUi. Ces évaluations environnementales qui sont spécifiques à chaque projet, définiront les véritables impacts avec une grille d'analyse plus fine que celle utilisée dans le cadre du PLUi, et in fine les mesures de suppression/ réduction et le cas échéant de compensation, à appliquer.

III.1 - SUR L'AIR ET LA CONSOMMATION D'ENERGIE

III.1.1. LES INCIDENCES DU PLUI

III.1.1.1. LE TRANSPORT ROUTIER

Le transport routier est l'un des principaux émetteurs de polluants, notamment pour les oxydes d'azote et le monoxyde de carbone.

La part des transports dans la pollution atmosphérique s'est fortement accrue depuis ces 20 dernières années même si elle tend à stagner actuellement. Les déplacements en zone urbaine et les infrastructures de transport génèrent des nuisances qu'il convient d'intégrer le plus en amont possible des projets d'aménagement notamment en limitant fortement l'étalement urbain et l'extension des hameaux déconnectés des centres bourgs.

Le PLUi doit inciter au développement de l'habitat autour des bourgs et à une expansion urbaine maîtrisée. L'objectif est de limiter la nécessité de déplacements en voiture. Le PLUi doit ainsi offrir la possibilité de déplacements alternatifs à l'automobile, soit en transports collectifs pour des destinations relativement lointaines (il faut dans cette hypothèse que les zones d'urbanisation future soient proches des principaux axes de déplacement), soit à pied ou en vélo pour des déplacements de proximité (commerces, services de proximité …).

III.1.1.2. LA QUALITE DES BATIMENTS

Pour limiter voire stopper le réchauffement climatique, la communauté internationale s'est fixée comme but de diviser par deux les émissions de gaz à effet de serre avant 2050 à l'échelle de la planète. Pour ce faire, les pays industrialisés devront consentir un effort particulier et diviser par quatre leurs émissions en moins de cinquante ans. C'est ce que l'on appelle le « facteur 4 », pour lequel la France s'est engagée dès le Plan Climat en 2004 et la loi POPE en 2005.
La France a pris des engagements ambitieux en signant, en 1997, le protocole de Kyoto, entré en vigueur en février 2005 : notre pays s'est ainsi engagé à stabiliser les émissions de la France sur la période 2008-2012 à leur niveau de 1990.
Plus récemment, la signature de l'Accord de Paris sur le climat en décembre 2015 a marqué un tournant en la matière. L'objectif de ne pas dépasser les 2°C (si possible stabiliser autour de 1,5°C) de réchauffement a été fixé à l'horizon 2100. Cet accord a été signé par les 195 pays présents lors de la COP21.

Le secteur du bâtiment est particulièrement concerné par ces engagements. En France, de tous les secteurs économiques, il est le plus gros consommateur d'énergie : il représente plus de 40% des consommations énergétiques françaises, soit 1,1 tonne équivalent pétrole par an et par habitant. Au total, le bâtiment produit chaque année plus de 120 millions de tonnes de dioxyde de carbone, gaz à effet de serre, soit près du quart des émissions nationales.
Pour être efficace, l'effort doit porter à la fois sur les constructions neuves et sur les bâtiments existants.

Le PLUi doit donc à travers son règlement écrit, inciter à construire des bâtiments économes en énergie et à réaliser les travaux d'amélioration énergétique les plus efficaces pour les bâtiments existants.

III.1.2. LES REPONSES DU PLUI

III.1.2.1. LA PROMOTION DE MODES DE DEPLACEMENT ALTERNATIFS AUX DEPLACEMENTS AUTOMOBILES

Le diagnostic a permis de mettre en évidence qu'au vu de la superficie de l'intercommunalité, et des distances relativement importantes qui existent entre les différents pôles urbains du territoire, la voiture reste le moyen de transport le plus utilisé au quotidien.
Le développement du territoire et l'accueil de nouveaux résidents induiront une augmentation du trafic automobile. Ainsi, afin de répondre à cet enjeu d'optimisation de l'usage de la voiture, diverses mesures ont été prises en ce sens dans le projet de PLUi.

Il a été retenu un développement urbain favorisant un renforcement de la centralité des bourgs. Il est également favorisé une plus grande « compacité » de l'urbanisation au sein des zones immédiatement constructibles. **Cela traduit une forte volonté de prise en compte de la nécessité d'une moindre consommation des espaces naturels et ruraux et par voie de conséquence de moindre nuisance potentielle sur la qualité de l'air.**

Les possibilités de développement des transports dits « doux » sur la communauté de communes restent limitées, toutefois, l'action se concentrera sur :
- la favorisation de l'accessibilité des gares depuis le bourg pour les communes desservies ;
- la favorisation des déplacements de proximité, entre bourgs et hameaux proches, ou jusqu'aux équipements collectifs et publics, en assurant leur sécurité ;
- une inscription dans le Schéma Régional Véloroute et Voies Vertes d'Aquitaine, la réalisation d'une voie verte Véloroute étant en projet le long de la vallée de la Dordogne.

Pour les déplacements de plus grande importance, la communauté souhaite favoriser les déplacements collectifs. La communauté de communes Montaigne, Montravel et Gurson soutient fortement une amélioration de la ligne ferroviaire Bordeaux-Bergerac et son optimisation **en lien avec l'arrivée de la LGV à Libourne et Bordeaux.** Le développement de l'intermodalité et la réalisation d'aires de co-voiturage constituent d'autres pistes.

III.1.2.2. L'INCITATION A LA RENOVATION URBAINE ET LA CONSTRUCTION DE BATIMENTS ECONOMES EN ENERGIE

A travers l'orientation III.3 du projet d'aménagement, le PLUi s'inscrit dans une dynamique de réhabilitation du bâti ancien et des logements précaires. L'incitation à la rénovation des bâtiments est l'un des axes du projet de territoire, afin d'agir sur la précarité énergétique du bâti ancien. Des travaux d'isolation thermique, par exemple, permettent en effet de diminuer les pertes énergétiques. Le projet vise aussi à augmenter l'offre en appartements, logements de plus petite taille et moins gourmands en énergie.

La communauté de communes s'inscrit également dans cette dynamique par le biais de divers projets. L'implantation d'un écopôle sur la commune de Vélines, bâtiment économe en énergie, et l'installation d'une unité de méthanisation sur la commune de Saint-Antoine-de-Breuilh visant à diversifier les énergies utilisées au sein du territoire en font deux exemples démonstratifs de la volonté de la communauté en la matière.

III.2 - SUR LES RESSOURCES DU SOUS-SOL

III.2.1. LES INCIDENCES DU PLUI

III.2.1.1. LES EAUX SOUTERRAINES

Le territoire compte plusieurs forages pour l'alimentation en eau potable, qui provient principalement de la nappe Oligocène :

- Le forage « le Roc de Montcaret » ou forage de Magnan, au lieu-dit Jourget (commune de Montcaret), volume maximum de pompage journalier de 4000 m3/j
- Le forage de Trompette (commune de Montpeyroux), volume maximum de pompage journalier de 3000 m3/j
- Le forage de la Garrigue (commune de Port Sainte Foy et Ponchapt, limitrophe de la Communauté de Communes), volume maximum de pompage journalier de 3600 m3/j

On rappellera que ces aquifères ont été inscrits en « zones à protéger pour le futur » (secteurs stratégiques pour l'alimentation en eau potable des populations futures) dans le SDAGE 2010-1015. Cet enjeu est repris dans le SDAGE 2016-2021 dans son orientation B23 : Préserver les ressources stratégiques pour le futur (ZPF) où il est indiqué que « *Les documents d'urbanisme prévoient des modes d'occupation des sols compatibles avec les enjeux de protection de ces zones* ».

Les réseaux des deux SIAEP exploitant l'eau potable sur la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson, se caractérisent par un rendement satisfaisant compris entre 75 et 85 % en 2014. Le réseau est globalement en bon état, il dessert l'ensemble des bourgs, hameaux et lieux-dits du territoire. Suite au diagnostic sur les réseaux, réalisés par les syndicats, des travaux de lutte contre les fuites ont été engagés.

D'autre part, pour limiter les prélèvements dans la nappe Oligocène, le SIAEP de Vélines s'est engagé dans l'exploitation de forages profonds sur les communes de Montpon-Ménestérol et de Ménesplet.

III.2.1.2. L'EXPLOITATION DE MATERIAUX

III.2.1.2.1. La situation en présence

Le sous-sol de la partie alluviale de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson est constitué de sables, graviers et galets notamment à la base (8 à 10 cm), le plus souvent avec des roches variées (quartz, quartzite, silex, granite et gneiss). Ces dépôts alluviaux présentent des caractéristiques telles qu'ils sont très recherchés dans le secteur des bâtiments et travaux publics.

La société CARRIERES DE THIVIERS, exploite une carrière sur la commune de Lamothe-Montravel où se trouve l'installation de traitement des matériaux alluvionnaires. Cette installation de traitement fait l'objet d'une autorisation de mise en service permanente par l'arrêté n°21811 du 11 octobre 2002.
En 2012, cette société a sollicité une nouvelle autorisation au titre des ICPE pour l'exploitation de matériaux alluvionnaires sur la commune de Vélines. La carrière de Lamothe-Montravel ne pouvant plus être étendue, la future carrière de Vélines a pour objectif de se substituer à celle de Lamothe et de garantir l'alimentation en granulats des chantiers locaux dans les années à venir.
Par ailleurs, une demande d'autorisation pour l'exploitation de graves est en cours d'instruction sur la commune de Saint-Antoine- de-Breuilh dans la continuité du bassin Nord existant. Ce projet d'exploitation va permettre ultérieurement la réalisation d'un projet auquel la commune est attachée, celui de la création d'un bassin de course en ligne de canoë-kayak (le projet nécessitant en effet un agrandissement du plan d'eau Nord pour lui donner les dimensions réglementaires indispensables à la tenue de compétitions de course en ligne).
Enfin, une demande d'autorisation pour l'exploitation de graves est en cours de formulation afin d'étendre la carrière à ciel ouvert du Bois Piqua présente sur la commune de Saint-Méard-de-Gurçon.

Compte tenu de la qualité du gisement alluvial, les granulats produits sur ces carrières peuvent être utilisés pour un usage noble. Les matériaux produits sont destinés à être essentiellement utilisés :
Sur des chantiers de travaux routiers auprès des entreprises de BTP, des collectivités locales et des syndicats de voiries ;
Sous forme de sables et graviers auprès des entrepreneurs du bâtiment, des maçons, des paysagistes, des agriculteurs et des particuliers ;
Pour la fabrication de béton prêt à l'emploi (essentiellement destiné à être utilisé auprès des entrepreneurs du bâtiment, des maçons et des particuliers).

III.2.1.2.2. Les incidences sur la topographie, le sol, le sous-sol et la ressource en eau souterraine

Les incidences du projet d'exploitation de matériaux sur la commune de Saint-Antoine-de-Breuilh relevées ci-dessous sont issues de l'étude d'impact réalisée par *GINGER Environnement et Infrastructures* publiée en avril 2012. Celles de la carrière alluvionnaire de Vélines sont issues d'une autre étude d'impact, également réalisée par *GINGER Environnement et Infrastructures,* publiée en avril 2012.

- **Sur la topographie**

Le projet d'exploitation de graves et *in fine* la création d'une base de loisirs sportifs sur la commune de Saint-Antoine-de-Breuilh n'aura pas d'incidences significatives sur la topographie susceptibles de remettre en cause le projet, que ce soit en phase travaux ou en phase d'exploitation. Seule l'extension du plan d'eau Nord aura une incidence locale sur la topographie, uniquement perceptible depuis les abords immédiats du plan d'eau. Il en est de même pour l'exploitation des carrières alluvionnaires sur la commune de Vélines, qui aboutira *in fine* à la création de deux plans d'eau.

- **Sur le sol et le sous-sol**

L'exploitation de graves présente assurément un impact sur les sols et le sous-sol du fait de l'excavation des matériaux. La manipulation des terres induit un risque de dégradation de la qualité agro-pédologique des sols.

Le risque de pollution des sols étant lié aux pollutions chroniques dues aux hydrocarbures, seuls les déversements accidentels pourraient être à l'origine d'une pollution significative des sols. La (les) entreprise(s) en charge de l'exploitation et des travaux de remise en état prendront toutes les mesures nécessaires visant à maîtriser tous les risques de pollution des sols.

- **Sur la ressource en eau souterraine**

Les principaux impacts potentiels liés à l'exploitation de carrières concernent les écoulements et la qualité des eaux souterraines essentiellement sur les zones où la nappe mise à nue n'est plus protégée par sa couverture limoneuse. Les principaux impacts sont les suivants :
- Une plus forte vulnérabilité aux pollutions chroniques liées à l'exploitation et aux déversements des eaux de crues potentiellement turbides ;
- Un impact hydrodynamique sur les écoulements et les niveaux piézométriques aux abords immédiats du site.

Impact sur la qualité des eaux souterraines

L'incidence de telles exploitations sur la qualité des eaux souterraines se situe essentiellement au niveau de :
- la turbidité (matières en suspension) liée aux travaux d'extraction et de remblaiement risquant de colmater les berges du plan d'eau et de modifier ainsi les écoulements souterrains ;
- la pollution chronique par les hydrocarbures (égouttures) ;
- la nature des matériaux utilisés pour le remblaiement partiel du site.

Par retour d'expérience (hors cas de déversement accidentel), les analyses effectuées sur la qualité des eaux en aval des zones en chantier sur une gravière mettent généralement en évidence que les pollutions chroniques ne présentent pas d'incidence significative sur la qualité des eaux souterraines y compris à l'aval immédiat d'un plan d'eau ou d'une zone en chantier. Les analyses indiquent en effet une bonne qualité générale des eaux de la nappe.
Les seuls risques de dégradation significative des eaux souterraines sont liés :
- à un éventuel déversement accidentel de produits polluants (hydrocarbures),
- à l'utilisation de matériaux polluants en remblai pour la remise en état des berges (apports sans contrôle de matériaux extérieurs issus notamment de chantiers du BTP et contenant des produits polluants).

Les projets en phase « chantier » ne présenteront aucun risque de dégradation significative de la qualité des eaux souterraines.
La (ou les) entreprise(s) en charge de l'exploitation et des créations ultérieures de bassins prendra toutes les mesures nécessaires visant à maitriser tous les risques de pollutions accidentelles de la nappe alluviale. Si des apports de matériaux extérieurs devaient être prévus dans le cadre de la remise en état, la liste des matériaux admissibles serait alors réduite aux seuls matériaux inertes ne présentant pas de risque pour la qualité des eaux.

Impact hydrodynamique sur les eaux souterraines

Une nappe alluviale s'écoule gravitairement dans les alluvions qui se sont déposées sur un substratum imperméable et suit grossièrement la topographie naturelle des terrains. L'extension du plan d'eau de Saint-Antoine-de-Breuilh vers le Nord (en amont des écoulements souterrains) va présenter un impact hydrodynamique qui a été pris en compte dans l'étude d'impact du projet. Il en est de même pour la création des deux plans d'eau qui suivront l'exploitation de la carrière de Vélines.

Impact consécutif au remblaiement des berges d'un plan d'eau

De même, l'impact est essentiellement hydrodynamique. En effet, les découvertes utilisées pour le remblaiement présentent une perméabilité plus faible que les graves en place.

Du point de vue piézométrique, ce phénomène se traduit également par :
- Un rehaussement de la nappe à l'amont hydraulique du remblaiement ;
- Un rabattement de la nappe à l'aval hydraulique du remblaiement.

Dans ces conditions, l'incidence du remblaiement sur le plan d'eau sera différente selon que la berge remblayée est la berge amont ou la berge aval :
- Le remblaiement de la berge « amont » va provoquer un abaissement des niveaux d'eau dans le plan d'eau ;
- Le remblaiement de la berge « aval » va provoquer une élévation des niveaux d'eau dans le plan d'eau.

Cas du projet de bassin de course en ligne de Saint-Antoine-de-Breuilh :
L'extension du plan d'eau se fait vers l'amont des écoulements souterrains. Ainsi, si l'on considère que les berges amont et aval ne sont pas colmatées du fait du remblaiement des berges, le niveau d'eau va mécaniquement remonter dans le lac.

Si l'on considère en 1ère hypothèse (établie dans le cadre du dossier de demande d'autorisation pour les affouillements au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)) :
- un gradient hydraulique moyen d'environ 2,5 0/00,
- une extension du plan sur environ 250 m,
- le maintien des écoulements souterrains de part et d'autre du projet (au niveau des berges amont et aval) sans faire obstacle aux écoulements naturels de la nappe,

le niveau du plan devrait remonter de ~ 30 cm par rapport au niveau actuel.

Compte tenu de la profondeur du plan d'eau (entre 1 et 4 m/TN), on peut considérer en l'état des connaissances que le basculement prévisible de la nappe ne risque pas de provoquer un quelconque débordement du plan d'eau de « Lagarde ».
L'entreprise en charge de la création du bassin prendra toutes les mesures nécessaires visant à maitriser les impacts hydrodynamiques du projet sur la nappe. Elle s'assurera également de maintenir la libre circulation de la nappe (échanges nappe/plan d'eau) afin de prévenir les risques d'eutrophisation.

Cas du projet de bassins suite à l'exploitation de la carrière alluvionnaire de Vélines :
Du fait de la profondeur réduite de la nappe alluviale en partie basse du site (~1 m / TN en période de hautes eaux), le projet visera à créer deux plans d'eaux afin de réduire les impacts hydrogéologiques attendus (risque de débord en période de pluviométrie exceptionnelle en raison du rééquilibrage prévisible si création d'un plan d'eau unique) et éviter tout risque de débord éventuel.
Une digue séparant les deux plans d'eau sera créée par remblaiement avec les terres de découverte. Ce remblaiement étant très localisé, il ne présentera pas d'incidence hydrogéologique sur les écoulements souterrains.

- **Conclusion**

L'exploitation de matériaux n'implique globalement aucune incidence significative sur le relief, le sous-sol ou les sols. Seules des incidences locales sur la topographie lors de la création de plans d'eau auront lieu. L'exploitation n'impliquera pas non plus d'impacts négatifs significatifs sur la qualité des eaux souterraines dès lors que les entreprises en charge de réaliser les travaux d'exploitation et de réaménagement prennent les mesures nécessaires à la maîtrise des risques de pollutions accidentelles.

III.2.2. LES REPONSES DU PLUI

L'orientation II.2 du projet d'aménagement vise à assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau. Pour cela, le développement urbain a été privilégié à proximité des réseaux d'eau existants, afin de limiter leurs extensions et ainsi minimiser le gaspillage d'eau potable. L'urbanisation a par ailleurs été limitée dans les secteurs inclus dans l'un des périmètres de protection de captage d'eau potable existants.

Le PLUi s'inscrit en cohérence avec le schéma départemental des carrières. Un zonage adapté a été mis en place dans les secteurs où l'exploitation de matériaux est pratiquée, à savoir un classement en zone UYg (secteur d'implantation des bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de la carrière, y compris les installations classées) ou Ng (simple activité d'extraction de matériaux).
Le PADD veille également à :
- Apporter une réponse aux exigences en matière de desserte des zones d'extraction et de gestion des interfaces avec les espaces alentours ;
- Engager une réflexion autour de la reconversion de ces zones d'activité et anticiper leur future vocation.

III.3 - SUR LA RESSOURCE EN EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES

III.3.1. LES INCIDENCES DU PLUI

La préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques passe en majeure partie, sur un territoire rural et forestier comme celui de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson, par une maitrise des conditions de recueil et de traitement des effluents domestiques mais aussi pour les principales agglomérations, par la gestion des eaux pluviales.

III.3.1.1. LE RECUEIL ET LE TRAITEMENT DES EAUX USEES DOMESTIQUES

III.3.1.1.1. Les différentes catégories de pollution

Les différentes catégories de pollutions que l'on peut retrouver dans les effluents domestiques vont engendrer plusieurs grands types d'impacts sur les milieux récepteurs, cours d'eau et nappe superficielle :

- La désoxygénation

C'est l'impact le plus évident car il a des conséquences immédiates et peut entraîner des mortalités de la faune aquatique spectaculaire. La désoxygénation résulte de la consommation d'oxygène induite par la dégradation aérobie des matières organiques par des bactéries hétérotrophes.

- La pollution ammoniacale

L'ammonium est directement excrété par les êtres vivants et se trouve en quantité importante dans les eaux résiduaires urbaines. Par ailleurs, l'azote organique lorsqu'il n'est pas assimilé par les bactéries hétérotrophes, est transformé en ammonium et se concentre dans le milieu. La forme basique de l'ammonium (l'ammoniaque) est nettement plus toxique.

- La dystrophisation

La dystrophisation (eutrophisation artificielle) correspond à un enrichissement accéléré en matières nutritives dépassant les capacités d'absorption du milieu aquatique. Cette augmentation de la fertilité du milieu se traduit par une forte augmentation de la production végétale pouvant aller jusqu'à provoquer l'asphyxie du milieu.

- La pollution par les MES

La présence dans l'eau de teneurs importantes en matières en suspension (MES) a des conséquences majeures sur les milieux aquatiques, d'une part en freinant la pénétration de la lumière donc les possibilités de développement des végétaux, d'autre part lors de leur sédimentation, en stérilisant les fonds et réduisant les échanges nappe-rivière.

- La pollution par les toxiques

Sauf déversement accidentel pouvant entraîner une mortalité immédiate de la faune aquatique, la pollution par les toxiques a des effets différés dans le temps, par bioaccumulation dans les chaînes alimentaires.

- Les phénomènes d'autoépuration

Il s'agit de phénomènes très complexes qui dépendent de nombreux facteurs tels que l'oxygénation, la luminosité, la vitesse du courant, la nature des fonds... Les milieux aquatiques réagissent aux apports polluants par des phénomènes d'ordre physique, chimique et biologique contribuant à résorber plus ou moins complètement la pollution reçue. Les milieux aquatiques ont des sensibilités très différentes vis à vis des mêmes éléments polluants selon que l'on se trouve en milieu stagnant, en cours d'eau de montagne rapide et bien oxygéné ou en cours d'eau de plaine, lent, chaud et mal oxygéné.

III.3.1.1.2. La situation sur la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson

Contrairement à ce qui existe pour l'assainissement autonome où la couverture territoriale du SPANC est conforme à celle de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson, il n'existe pas de syndicat d'assainissement qui regrouperait tout ou partie du territoire de l'intercommunalité. La situation actuelle en matière de gestion de l'assainissement est très disparate sur la

Communauté de Communes de Montaigne, Montravel et Gurson. Certaines communes possèdent une station d'épuration d'autres non, la gestion peut être réalisée en régie ou par l'intermédiaire d'un contrat d'affermage… Cette situation rend difficile une gestion rationnelle et optimale des équipements en place et ne permet pas d'investissement conséquent.

Néanmoins, comme le montrent les rapports annuels de synthèse de l'Agence Technique Départementale, **le fonctionnement des stations d'épuration en place est globalement satisfaisant.** Les réseaux sont pour la plupart peu sensibles aux apports d'eaux parasites. **De manière générale, les stations fonctionnent largement en dessous de leur capacité nominale, elles sont donc en capacité d'accueillir des branchements supplémentaires à l'exception de celles de Saint-Antoine-de-Breuilh et de Saint-Méard-de-Gurson qui vont bientôt arriver à saturation.**

Commune	Mise en service	Type de traitement	Capacité nominale	Charges hydrauliques moyenne annuelle	Rendement épuratoire sur la DCO	Point de rejet	Commentaire du SATESE
Bonneville et St-Avit-de-Fumadières	2010	Filtres plantés de roseaux	230 EH	34 %	95 %	Ruisseau affluent de la Lidoire	Le réseau n'est pas sensible aux intrusions d'eaux claires météoriques ou de nappe. Les rendements épuratoires sont excellents.
Lamothe-Montravel	2011	Filtres plantés de roseaux	900 EH	40 %	82 %	Diffus – plaine de la Dordogne	Les volumes moyens journaliers collectés sont très réguliers et ne sont pas influencés par la pluviométrie. L'eau traitée est de bonne qualité pour une station composée d'un seul étage de filtres plantés de roseaux. Les exigences épuratoires sont respectées.
Minzac	2014	Filtres plantés de roseaux	100 EH	20 %	-	Ruisseau de la Lande	L'eau traitée est de bonne qualité.
			40 EH	30 %	-	Le Coulot	Le développement des roseaux est faible (peu de pollution collectée).
Montazeau	2007	Filtres plantés et lagune de finition	240 EH	20 %	99 %	Ruisseau les Grimards	Le réseau de collecte n'est pas sensible aux intrusions d'eaux claires parasites. L'eau traitée (prélevée en sortie de la seconde lagune de finition) est de bonne qualité avant son rejet au milieu naturel.
	2014		140 EH	25 %	-	Infiltration	La station ne fonctionne pas encore de façon optimale. Les roseaux ne se sont pas encore très bien développés, la station ne recevant encore que très peu d'effluent. La qualité du rejet devrait s'améliorer en même temps que le développement des roseaux.
Montcaret	1991	Boues activées, aération prolongée	850 EH	53 %	94 %	Le Grand Rieu	Le réseau n'est pas sensible aux intrusions d'eaux claires parasites. L'eau traitée en sortie de station est de très bonne qualité.
St-Antoine-de-Breuilh	1991	Boues activées et lagune de finition	1500 EH	70 %	99 %	« La Mouture »	L'eau traitée, prélevée avant son rejet au milieu naturel, s'avère de bonne qualité au cours de l'année.
St-Martin-de-Gurson	2002	Lit planté de roseaux	350 EH	36 %	97 %	Affluent du Fayat	Très bonnes performances de la station d'épuration avec plus de 97 % de rendement sur la pollution carbonée, particulaire et azotée (NK).
St-Méard-de-Gurçon	1992	Lit bactérien	350 EH	78 %	92 %	Ruisseau La Gargouille	L'eau traitée est de bonne qualité avant son rejet au milieu naturel.
St-Vivien	2015/16	Filtres plantés de roseaux	250 EH	-	-		
Vélines	1980	Boues activées avec lagune de finition	900 EH	30 %	94 %	Affluent de l'Estrop	Une étude diagnostic a été menée sur le réseau et sur la station. Les conclusions de cette étude vont entraîner la création d'un poste de relevage sur le site actuel de la station. Il est également prévu des aménagements sur le réseau afin de réduire les quelques volumes d'eaux claires parasites. Bonne qualité d'eau traitée. Les rendements épuratoires sont élevés pour la pollution carbonée, particulaire et azotée.
	2008	Filtres plantés de roseaux	200 EH	41 %	93 %	La Dordogne	L'eau traitée, prélevée avant son rejet dans la Dordogne, s'avère de très bonne qualité au cours de l'année.
Villefranche-de-Lonchat	1979	Boues activées et lagune de finition.	540 EH	39 %	96 %	Le Léchou	Le réseau collecte des eaux de pluie. Ces surplus d'eau occasionnent divers dysfonctionnements à la station et sur le réseau. Par temps sec, bon fonctionnement de la station et lors des pluies pertes de boues régulières. La station d'épuration a 37 ans, elle est en fin de vie et son remplacement est inéluctable.

Source : Rapport de synthèse annuel de l'Agence Technique Départementale 2015 sauf Saint Antoine de Breuilh et Vélines (les Réaux) 2014

Deux stations apparaissaient vétustes (Vélines et Villefranche-de-Lonchat).
Concernant Vélines, la station de 1980 a été abandonnée et celle de 2008 a été portée à 800 EH.
Concernant Villefranche-de-Lonchat, la réflexion initiée va conduire au remplacement de la station. Un emplacement réservé est prévu au PLUI pour le nouvel emplacement.

Concernant l'assainissement non collectif, on rappellera que la plupart des schémas d'assainissement réalisés ces dernières années sur les communes de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson ne possèdent pas de carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel. Or, selon le SPANC, la perméabilité des sols sur l'ensemble de la partie Nord de la Communauté de communes est faible.
Par ailleurs, une analyse menée par le SPANC montre que, sur les communes de l'ancienne Communauté de Communes Montaigne Montravel (communes de Bonneville, Fougueyrolles, Lamothe-Montravel, Montazeau, Montcaret, Nastringues, Saint-Antoine-de-Breuilh, Saint-Seurin-de-Prats, Saint-Vivien et Vélines), sur les 4500 installations contrôlées entre 2007 et 2012, 41 % présentent un risque sanitaire et doivent réaliser des travaux de réhabilitation sous 4 ans (présence d'un rejet d'eaux usées non traitées en surface).

Pour mémoire, le tableau ci-dessous fait une comparaison des normes de rejet entre assainissement collectif et assainissement non collectif :

	Rejet	Max toléré	
DBOS (mg/l)	35	70	(Arrêté ministériel du 21/07/2015) Asst coll. (<2000EH et >20EH)
MES (mg/l)	Non normé en concentration	Non normé en concentration	
DBO5 (mg/l)	35	50	(Arrêté ministériel du 7/09/2009) ANC <1,2 kg/j (<20 EH)
MES (mg/l)	30	85	

On voit donc que les normes de rejet de l'assainissement non collectif et de l'assainissement collectif pour les petites stations d'épuration (comprises entre 20 et 2 000 EH) sont comparables, voire meilleures pour l'assainissement non collectif (< 20 EH). Ainsi, dans l'hypothèse où les installations sont conformes (hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer les installations surtout nouvelles comme non conformes), **l'assainissement non collectif n'a pas plus d'incidences par unité de traitement sur les milieux récepteurs que l'assainissement collectif.**

III.3.1.2. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Aucune des communes de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson ne dispose à ce jour de réseau d'eaux pluviales structuré. Des tronçons ont été réalisés à l'occasion d'opérations ponctuelles notamment, mais sans cohérence globale. Les eaux se rejettent dans les fossés de la voirie communale ou départementale.

Les incidences potentielles de la présence de vastes zones imperméabilisées (voiries, constructions à vocation d'habitat) sur le régime hydraulique et la qualité des eaux du cours d'eau sont :

- Une modification du régime hydraulique des écoulements de surface.
- Une atteinte à la qualité des eaux superficielles par une pollution accidentelle, ou par la pollution chronique.

Le développement de l'urbanisation et l'imperméabilisation concomitante des sols a pour conséquence :

- De réduire le nombre et la qualité des freins hydrauliques naturels.
- De limiter les possibilités d'infiltration des eaux dans les terres.
- D'accélérer et de concentrer les flux hydrauliques dans les exutoires.

L'imperméabilisation des sols résultant de l'extension du tissu urbain peut avoir potentiellement une incidence sur le régime hydraulique des cours d'eau si aucune précaution particulière n'est prise en termes d'aménagement urbain.
Parmi les facteurs influençant le niveau d'accumulation de la pollution en surface, on retiendra le mode d'occupation des sols (zone artisanale, commerciale ou résidentielle) et la durée des périodes sèches séparant les événements pluvieux. L'entraînement des polluants est influencé par les caractéristiques de l'événement pluvieux (durée, intensité) et par le ruissellement, lui-même directement dépendant du pourcentage et de la nature des surfaces imperméabilisées dans la zone considérée.
Les matières en suspension (MES) sont les principaux vecteurs de la pollution des eaux de ruissellement. La pollution véhiculée par les eaux pluviales est principalement une pollution particulaire. Les premiers flots d'orage sont les plus fortement chargés : environ 50 % des masses totales polluantes sont déjà véhiculées au passage du premier tiers des hydrogrammes de ruissellement, et environ 70% au passage de la première moitié.
Les apports exceptionnels sont liés à l'accumulation importante des charges polluantes durant une période de temps sec prolongée, brutalement lessivées en totalité par un épisode pluvieux soutenu.

Les particules fines, auxquelles est associée la plus grande part des polluants, s'accumulent rapidement durant les deux à trois jours de temps sec puis font l'objet d'un phénomène ralenti. Ainsi après 15 jours de temps sec consécutifs, la charge polluante accumulée atteint plus de 80% de la charge potentiellement accumulable. L'apport de pollution pour un évènement de période de retour annuel représente une charge de pollution comprise entre 5 et 10 % de la charge annuelle.

III.3.2. LES REPONSES DU PLUI

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'attache à assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau.
Pour cela, les dispositions prises par la communauté de communes sont les suivantes :

- Une prise en compte des périmètres de protection de captages d'eau potable existants sur le territoire et une limitation de l'urbanisation dans ces secteurs ;
- L'amélioration de la performance des réseaux et la limitation de leurs extensions afin d'éviter le gaspillage d'eau potable ;
- L'engagement d'une réflexion globale à l'échelle de l'intercommunalité sur la question de l'assainissement ;
- L'engagement d'études sur l'aptitude des sols à l'assainissement individuel dans les zones susceptibles d'être urbanisées.

Le règlement d'urbanisme associé aux différentes zones du PLUi fixe des règles en matière de recueil et de traitement des eaux pluviales pour les nouveaux aménagements ou nouvelles constructions. L'article 4 stipule *: « Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation ».*

La majorité des zones urbaines et zones d'extension urbaine sont immédiatement raccordables aux réseaux d'assainissement collectif, l'urbanisation ayant été priorisée au sein des secteurs desservis par l'assainissement collectif. Les stations fonctionnant globalement largement en dessous de leurs capacités nominales (hormis celles de Saint-Antoine-de-Breuilh et de Saint-Méard-de-Gurson arrivant à saturation), elles sont en mesure d'accueillir la population supplémentaire induite par l'approbation du PLUi. De plus, les rendements épuratoires des différentes stations du territoire sont bons et conformes aux exigences réglementaires.

On peut donc considérer que l'extension urbaine prévue au PLUi n'engendrera aucune incidence sur la qualité des eaux de la Dordogne et de ses affluents, et par voie de conséquence sur les espèces ayant justifié l'inscription de la Dordogne au sein du réseau Natura 2000.

III.4 - SUR LES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

III.4.1. LES INCIDENCES DU PLUI

La progression des espaces artificialisés s'opère principalement aux dépens des terres agricoles. 95 % des sols artificialisés entre 2001 et 2009 proviennent de zones agricoles. Parmi les nombreuses conséquences environnementales qui en résultent, l'imperméabilisation des sols compromet, souvent définitivement, leur utilisation à des fins de production alimentaire ou non alimentaire.

L'imperméabilisation de la surface des sols a de nombreuses conséquences environnementales. Elle favorise le ruissellement de l'eau le long des pentes au détriment de son infiltration, l'érosion des sols, les coulées d'eau boueuse et le risque d'inondation. La concentration du ruissellement intensifie le transfert de sédiments chargés de contaminants des sols vers les cours d'eau (engrais azotés ou phosphatés, hydrocarbures, métaux lourds, produits phytosanitaires). L'artificialisation des sols peut aussi provoquer un déstockage de carbone rapide et conséquent, qui contribue au changement climatique lorsque le sol n'est pas très vite couvert (végétation, revêtement). Enfin, elle fragmente les habitats naturels, les écosystèmes et les paysages, affectant la biodiversité.
Ce phénomène est particulièrement visible dans les zones d'extension périurbaine, où la construction de logements individuels de plus en plus éloignés des centres historiques urbains est extrêmement consommatrice en sols cultivés. Le mitage y est renforcé par la construction de réseaux de communication nécessaires aux trajets domicile-travail.

Selon la chambre régionale de l'agriculture, « au cours des dix dernières années (référence 2012), 96 000 hectares ont quitté le giron de l'agriculture. Cela équivaut à la perte de près d'un hectare par heure, ou également à la disparition de la surface d'une exploitation moyenne (30 hectares) par jour … ». Parmi les facteurs impliqués dans l'artificialisation des territoires agricoles, la démographie joue un rôle prépondérant. Avec une progression annuelle moyenne de +0,9% l'Aquitaine se positionne en troisième place derrière le Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées. Cette augmentation de population, active et en recherche de logements, génère également le développement de certaines activités, touristiques le long du littoral, économiques à la périphérie des grandes agglomérations.

Ce phénomène est parfaitement illustré par l'évolution de l'occupation des sols dans la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson tel qu'en rend compte la base de données européenne Corine-Land-Cover : la surface occupée par du « tissu urbain discontinu » serait ainsi passée entre 2006 et 2012 de 346,2 ha à 490,6 ha tandis que les surfaces en vigne, vergers, terres arables et systèmes culturaux complexes, régressaient. On notera par contre que la surface forestière est quant à elle restée à peu près stable ces dix dernières années.

III.4.2. LES REPONSES DU PLUI

Pour faire face à cet enjeu majeur, le PLUi a pris des dispositions :

- Maîtrise de la constructibilité par un zonage limitant l'urbanisation nouvelle à des secteurs en continuité ou en densification du bâti existant. En limitant le mitage et l'urbanisation linéaire et en incitant au renforcement de la densité du bâti dans les zones constructibles, le PLUi limite la pression du développement urbain sur l'espace agricole et forestier ;
- Inscription en zone à vocation agricole des espaces valorisés par l'agriculture ;
- Prise en compte des milieux naturels les plus sensibles par un zonage spécifique (inscription en zone naturelle protégée Np) ;
- Inscription préférentielle des boisements en zone N, et en EBC et en zone Np lorsqu'ils localisés sur les coteaux abrupts du territoire ;
- Protection des boisements de feuillus identifiés en tant que réservoirs biologiques : arc forestier du Périgord (classement en zone N) et ripisylve de la Lidoire (classement en zone Np).

L'approche comparative des zones du projet de PLUi au regard des documents d'urbanisme actuel laisse apparaître une réduction des zones urbaines et à urbaniser du PLUi de près de **385 ha au regard des documents d'urbanisme actuel, soit une réduction d'environ un quart de la superficies des zones.**
Cette forte réduction des surfaces constructibles traduit une volonté de contrôler l'étalement urbain et de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels.

Les zones du projet de PLUi faisant l'objet d'une protection au titre d'un potentiel agricole représentent une superficie de 14 436 hectares (54% de la superficie du territoire ; pour rappel, la SAU agricole du territoire a été approché dans le cadre du diagnostic à 9500 hectares).

La totalité des zones naturelles N et Nt forme un ensemble de 10848 hectares, environ 41% de la superficie du territoire.

Au sein de cet ensemble, les zones naturelles de stricte protection couvrent 973 hectares. Elles correspondent conformément aux orientations du PADD aux corridors biologiques formés par les cours d'eau et aux boisements sur coteaux.

III.5 - SUR LES MILIEUX NATURELS D'INTERET PATRIMONIAL ET LA BIODIVERSITE

III.5.1. LES INCIDENCES DU PLUI

La sauvegarde de la biodiversité et des écosystèmes est confrontée à la progression de l'urbanisation et ce qu'elle entraîne (augmentation de la circulation automobile, augmentation des flux de polluants rejetés dans les milieux récepteurs,…). Ils sont l'un des principaux facteurs responsables de la détérioration des habitats et de l'appauvrissement de la diversité des espèces.

III.5.1.1. SUR LA ZSC FR7200660 « LA DORDOGNE »

III.5.1.1.1. Description du site

La Dordogne est classée sur l'ensemble de son linéaire à travers trois sites Natura 2000 :

- Le site FR7200660 « la Dordogne » en Aquitaine (250 km de rivière)
- Le site FR7300898 « la vallée de la Dordogne Quercynoise » en Midi-Pyrénées (60 km de vallée)
- Le site FR7401103 « la vallée de la Dordogne sur l'ensemble de son cours et affluents en Limousin (150 km de vallée)

Le site FR7200660 recouvre le lit mineur et les berges de la Dordogne depuis la limite de l'ancienne région Aquitaine (nord-est du département de la Dordogne) en amont jusqu'au bec d'Ambès en aval. Il s'étend sur deux départements (Dordogne et Gironde) et 106 communes, et correspond à une superficie de 6 176 ha. Il couvre environ 250 km de rivière et est décrit comme un cours d'eau essentiel pour la conservation des poissons migrateurs et la qualité globale de ses eaux. Il est composé à 95% d'eaux douces intérieures et pour 4% de milieux d'estuaire soumis à la marée. Les principaux habitats visés sont les habitats et la végétation aquatiques, et pour ce qui concerne les berges et les îles, les mégaphorbiaies et la forêt alluviale (habitat prioritaire).

L'opérateur pour la rédaction du DOCOB est l'établissement public EPIDOR. Le DOCOB a été approuvé le 17/05/2013.

III.5.1.1.2. Les habitats et espèces en présence

Les inventaires réalisés en 2012 ont permis d'identifier 7 habitats naturels, dont 5 habitats aquatiques et 2 habitats forestiers liés aux zones riveraines, ainsi que 18 espèces d'intérêt communautaire.

Les habitats d'intérêt communautaire

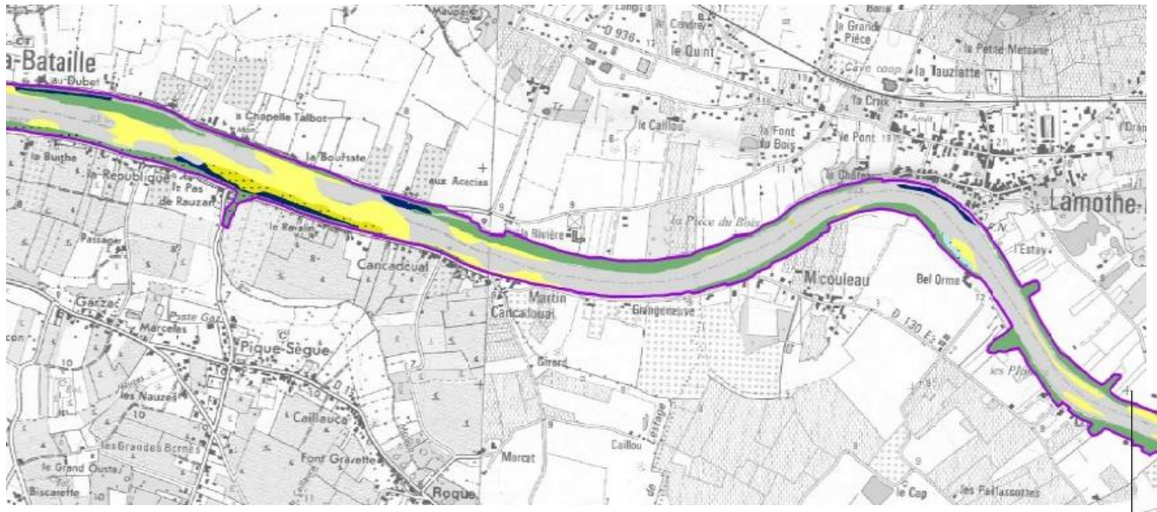
Le tableau suivant liste les habitats d'intérêt communautaire présents dans la zone Natura 2000 tandis que les cartes localisent les habitats identifiés au droit de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson. La zone Natura 2000 se limite presque exclusivement au lit mineur du fleuve et à ses berges. Les habitats identifiés au niveau de l'intercommunalité sont la forêt alluviale de bordure de rivière (N2000 : 90E0), la rivière des étages planitiaires à montagnard (N2000 : 3260) et la rivière avec berges vaseuses (N2000 : 3270).

Habitat naturel	Statut	Code Corine	Code Natura
Habitats des secteurs d'eaux calmes		21.1	
Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation du *Littorelletea uniflorae* et/ou du *Isoeto Nanojuncetea*	IC(1)	22.12x22.31 et/ou 22.32)	3130
Lacs eutrophes naturels avec végétation de l'*Hydrocharition*	IC(1)	22.13x22.411	3150
Habitats des secteurs des eaux courantes		24.1	
Végétation flottante de renoncules des rivières submontagnardes et planitaires	IC(1)	24.4	3260
Habitats des milieux alluviaux			
Végétations annuelles des berges vaseuses *Chenopodion rubri* et du *Bidention* des rivières montagnardes	IC(1)	24.52	3270
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitaires et des étages montagnard à alpin	IC(1)	37.7	6430
Forêts galeries de saules blancs et forêt alluviales	PR(2)	44.13 et 44.3	91E0
Forêts mixtes des grands fleuves	IC	44.4	91F0

(1) IC : Habitat d'intérêt communautaire

(2) PR : Habitat d'intérêt communautaire de statut prioritaire

Source : EPIDOR (2013) DOCOB site FR7200660 « La Dordogne en Aquitaine »



3130 : Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea

3150 : Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition

3260 : Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion

3270 : Rivières avec berges vaseuses avec végétation du Chenopodion rubri p.p. et du Bidention p.p.

6430 : Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin

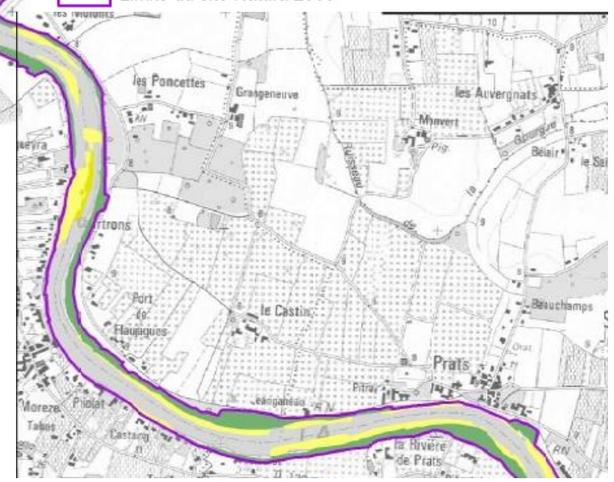
91E0 : Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

91F0 : Forêts mixtes à Quercus robur, Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior ou Fraxinus angustifolia, riveraines des grands fleuves (Ulmenion minoris)

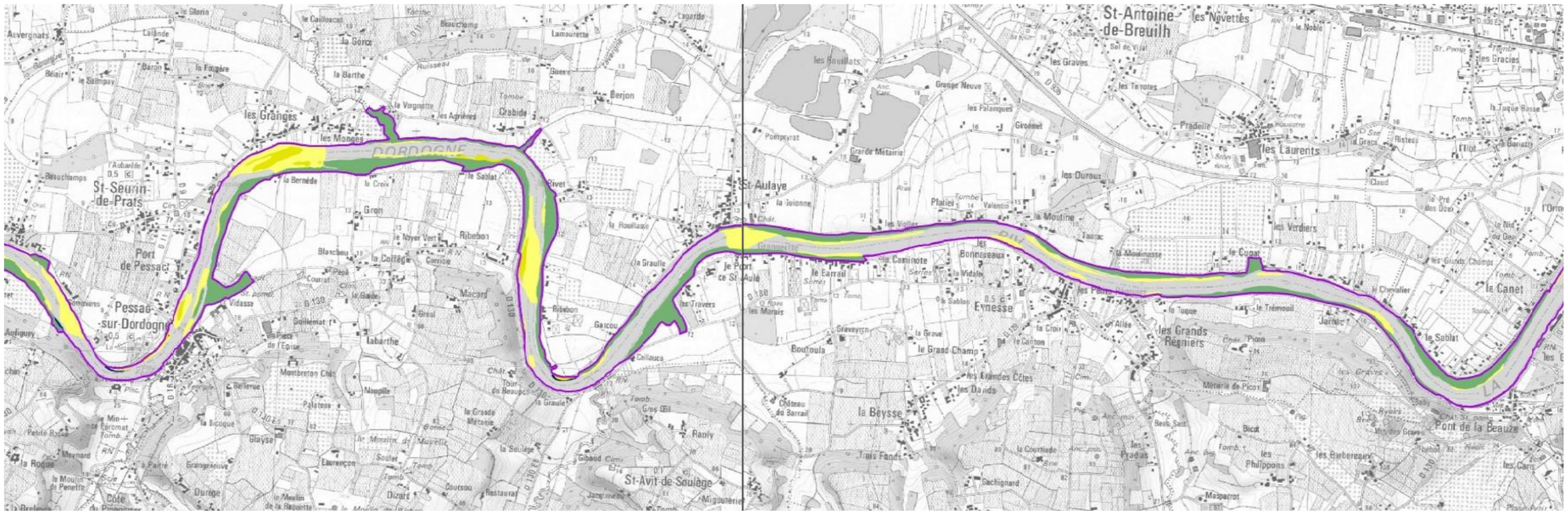
Habitat ne relevant pas de la Directive Habitats

Habitat non dominant

Limite du site Natura 2000



Source : EPIDOR (2013) DOCOB site FR7200660 « La Dordogne en Aquitaine »



Les espèces d'intérêt communautaire

Sur le secteur de la Dordogne compris en Aquitaine, 18 espèces d'intérêt communautaire ont été recensées, dont 10 poissons.

Espèces de l'annexe II	Statut	Code Natura
10 Poissons		
Esturgeon européen	PR[1]	1101
Saumon atlantique	IC[2]	1106
Lamproie marine	IC[2]	1095
Lamproie fluviatile	IC[2]	1099
Grande alose	IC[2]	1102
Alose feinte	IC[2]	1103
Toxostome	IC[2]	1126
Lamproie de planer	IC[2]	1096
Bouvière	IC[2]	1134
Chabot	IC[2]	1163
1 Reptile		
Cistude d'Europe	IC[2]	1220
2 Mammifères		
Loutre d'Europe	IC[2]	1355
Vison d'Europe	IC[2]	1356
4 insectes de type odonates		
Cordulie splendide	IC[2]	1036
Cordulie à corps fin	IC[2]	1041
Agrion de mercure	IC[2]	1044
Gomphe de Graslin	IC[2]	1046
1 Plante		
Angelique des estuaires	IC[2]	1607

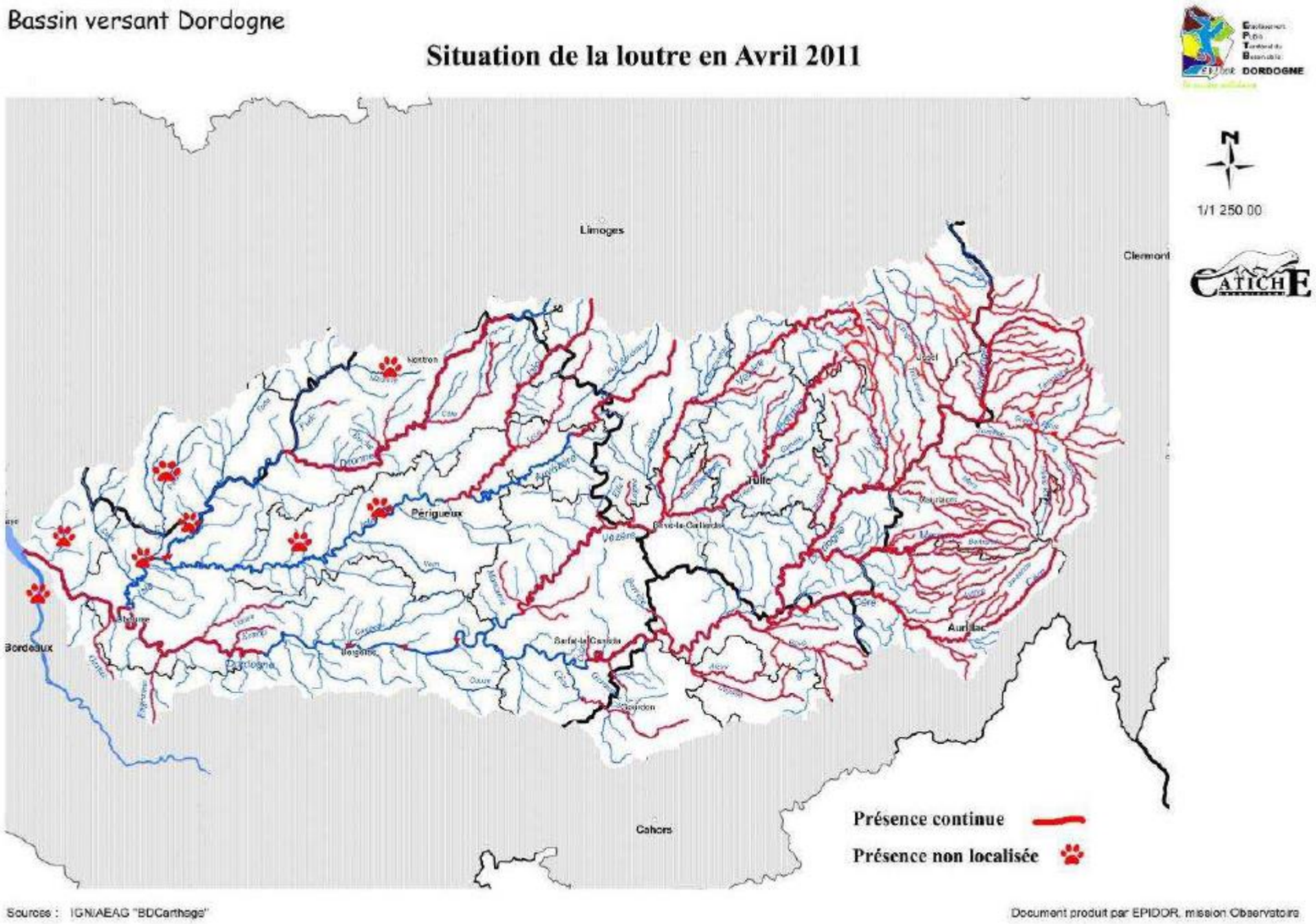
[1] PR : Intérêt communautaire prioritaire

[2] IC : Intérêt communautaire

Source : EPIDOR (2013) DOCOB site FR7200660 « La Dordogne en Aquitaine »

La cartographie des habitats d'espèces indique qu'il existe plusieurs zones d'habitat potentiel de reproduction de l'Esturgeon d'Europe dans le tronçon de Dordogne localisé au niveau de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson, la Lamproie marine, l'Alose feinte, le Toxostome et la Bouvière.
Pour les odonates, le DOCOB signale la présence de l'Agrion de Mercure, de la Cordulie à corps fin et de la Cordulie splendide.
Selon ce même document, la Cistude d'Europe a été identifiée dans le lit majeur de la Dordogne sur les communes de Vélines (dans l'Estrop) et sur la commune de Saint-Antoine-de-Breuilh.
La Loutre est elle aussi réputée présente dans le tronçon de Dordogne au droit de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson.

On notera que le Vison d'Europe est absent de ce secteur de la Dordogne.



III.5.1.1.3. Les objectifs de conservation du DOCOB

L'objectif final de la démarche Natura 2000 est la préservation de la biodiversité tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales qui s'y attachent. Partant de ce principe, la détermination des objectifs généraux permet de définir les problématiques communes qui prédominent sur le site afin de ne pas se focaliser sur des actions accessoires.

Les objectifs de conservation listés ci-dessous déclinent pour chacun des habitats naturels, espèces et habitats d'espèces d'intérêt communautaire les objectifs généraux suivants :

- Objectif 1 : Conserver les habitats naturels ou d'espèces d'intérêt communautaire
  - Veiller à éviter tous travaux de plantation d'essences à vocation exclusivement ornementale, voire à caractère indésirable et invasif marqué aux abords du cours d'eau ;
  - Préserver de tout remblai, ouvrage ou habitat temporaire, modes d'occupation inadaptés, les milieux alluviaux de la vallée ;
  - Favoriser une meilleure maîtrise de la vocation du foncier (échange de foncier, protection des espaces remarquables, mise en place de zones tampons autour du domaine public fluvial, …).

- Objectif 2 : Maintenir ou restaurer l'état de conservation des habitats naturels et des habitats d'espèces
  - Maintenir les habitats naturels et d'espèces d'intérêt communautaire dans un état de conservation favorable en restaurant la dynamique fluviale ;
  - Restaurer des habitats dégradés (reconquête d'espaces alluviaux dégradés (plantations forestières de peupliers, gravières, secteurs mis en culture...).

- Objectif 3 : Préserver et favoriser la présence d'espèces d'intérêt communautaire
  - Préserver les habitats d'espèces d'intérêt ;
  - Maintien d'une bonne qualité des eaux ;
  - Promouvoir des pratiques adaptées aux espèces d'intérêt communautaire.

- Objectif 4 : Informer et sensibiliser sur les enjeux de conservation du patrimoine naturel du site
  - Intéresser et motiver le public à la préservation des milieux naturels ;
  - Communiquer sur la gestion des milieux naturels ;
  - Accueillir, accompagner, encadrer, sensibiliser la population touristique ;
  - Ne pas générer une fréquentation de masse mais améliorer les conditions de visites.

- Objectif 5 : Amélioration des connaissances, évaluation des résultats et animation du site
  - Inventaires scientifiques complémentaires ;
  - Suivi de l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire ;
  - Evaluation de la mise en œuvre des mesures du DOCOB ;
  - Animation du site.

III.5.1.1.4. Les incidences du PLUi sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire

La mise en œuvre du PLUi ne créera pas d'obstacle ni à la montaison ni à la dévalaison des grands migrateurs amphihalins. Son application ne générera aucune incidence sur la migration et la reproduction des espèces aquatiques et semi-aquatiques.

Le projet de PLUi ne permet aucune intervention dans le lit mineur de la rivière ou sur ses berges. Les conditions granulométriques et courantologiques des zones de frai ou de grossissement d'alevins ne seront pas impactées.

Le lit mineur et les berges de la Dordogne font l'objet d'un classement en zone naturelle protégée (Np).

Le projet de PLUi n'aura aucune incidence sur le lit mineur de la Dordogne et sur les espèces qui lui sont inféodées.

Selon les différents rapports du SATESE, les rendements épuratoires des stations d'épuration des différentes communes de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson sont bons et conformes aux exigences réglementaires.

Les rapports de dilution entre le rejet des stations via le réseau hydrographique secondaire et les débits de la Dordogne sont tels que dans un fonctionnement conforme aux exigences réglementaires, ils n'influenceront ni le régime hydraulique ni la qualité des eaux de la rivière.

Les eaux de la Dordogne ne sont pas déclassées par le rejet des stations d'épuration de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson, l'habitat aquatique ne sera pas dégradé par le PLUi de la Communauté de Communes.

Une très grande partie de la plaine alluviale de la Dordogne est classée en zone rouge du PPRI. En conséquence, aucun construction ni exhaussement de sol n'y seront autorisés. Les berges ne seront pas touchées par la mise en œuvre du PLUi de même que celles des ruisseaux affluents de la Dordogne comme la Lidoire et l'Estrop dans leur partie aval au niveau de la plaine alluviale, celles-ci font l'objet d'un classement en zone NP. En conséquence tous les habitats d'espèces et espèces inféodées aux formations rivulaires de la Dordogne et de ses affluents comme la Loutre et la Cistude d'Europe, ne seront pas impactées par la mise en œuvre du PLUi.

Conclusion

Le projet de PLUi de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurson n'aura aucune incidence directe ou indirecte sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire du site FR 7200660 «La Dordogne ».

III.5.1.2. SUR LES ESPECES D'INTERET PATRIMONIAL

Dans le cadre des projets de création ou d'extension de carrières sur le territoire intercommunal, des études d'impacts ont été réalisées, au sein desquelles un diagnostic écologique a été effectué. L'étude d'impact de la carrière de Saint-Méard-de-Gurçon n'est pour l'heure pas encore finalisée, toutefois le diagnostic écologique a été réalisé par *Nature & Compétences* en avril 2016.

Le diagnostic écologique réalisé dans le cadre de l'extension de la carrière de Saint-Méard-de-Gurçon a permis de mettre en évidence l'absence d'habitats à enjeu de conservation et d'espèces floristiques d'intérêt patrimonial ou à enjeux sur le site. Les espèces faunistiques observées présentant un intérêt font pour leur part l'objet d'un enjeu faible à modéré du fait de la présence d'habitats similaires à proximité du site. Afin de limiter les impacts sur la faune, des mesures simples pourront être adoptées comme par exemple : la réalisation des travaux de défrichement et de décapage des nouveaux secteurs d'exploitation en période hivernale ou le stockage des déchets végétaux sur le site afin de permettre l'éclosion des pontes d'insectes.

L'étude d'impact réalisée dans le cadre du projet de Saint-Antoine-de-Breuilh a permis de mettre en évidence l'absence d'enjeu de conservation fort des habitats et espèces inventoriées sur le site considéré. Diverses espèces remarquables sont présentes sur la zone d'étude (telles que le Lotier grêle et le Lotier hispide protégés en Aquitaine) mais sont relativement courantes aux échelles locale et nationale, d'où leur intérêt de préservation faible. Toutefois, d'autres espèces (la Grande naïade par exemple) présentant un intérêt de préservation moyen ont été recensées et nécessitent une attention particulière. C'est pour cela qu'une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèce protégée (art. L.411-2 du code de l'environnement) a été réalisée concernant les stations impactées de Grande naïade et des deux Lotiers. Cette dérogation s'accompagne de mesures compensatoires.

L'étude écologique réalisée dans le cadre du projet de carrière alluvionnaire sur la commune de Vélines a permis de mettre en exergue que l'exploitation des graves n'aura qu'un impact négatif faible au regard des habitats et espèces présentes (seule une espèce d'intérêt communautaire, le Lézard des murailles, a été recensée) et du fait de la proximité immédiate d'habitats similaires à ceux observés sur le site.

Pour finir, tous ces projets prévoient une remise en état des sites après exploitation qui aura des impacts positifs sur les habitats et espèces en présence.

III.5.1.3. SUR LA BIODIVERSITE ORDINAIRE (RESERVOIRS ET CORRIDORS BIOLOGIQUES)

Les zones urbaines artificialisées et les voies de déplacement qui les relient entre elles, sont, pour beaucoup d'espèces animales peu mobiles, de véritables barrières infranchissables.
Il se crée ainsi peu à peu des isolats de populations sans relation avec les populations voisines, augmentant les phénomènes de dégénérescence (absence ou mauvais brassage génétique, maladie) et les risques d'extinction locale. Il est donc nécessaire, pour limiter ces phénomènes, de prévoir des couloirs peu ou pas artificialisés permettant à la faune de se déplacer entre plusieurs territoires éloignés dont les caractéristiques et la surface leurs permettent de former un réservoir d'espèces.
L'article R.371-19-II du Code de l'environnement précise que les réservoirs de biodiversité sont des « espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante ». Ils peuvent « abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations ».

La Dordogne, ses berges et les couasnes associées constituent des corridors biologiques de première importance pour l'ensemble du cortège d'espèces inféodées aux milieux semi-aquatiques et humides mammifères comme la Loutre et le Vison d'Europe, la Cistude d'Europe, ou les invertébrés des berges et zones de marais. L'axe « Dordogne » permet de mettre en relation biologique une multitude de cours d'eau du réseau hydrographique secondaire dont les populations, sans cet axe majeur, ne se rencontreraient jamais où très difficilement.

Les boisements de feuillus et boisements mixtes localisés sur les versants de la vallée de La Lidoire constituent également des réservoirs biologiques. Ils appartiennent à un espace plus large formant un arc forestier, avec un caractère interrégional vers les régions limitrophes. Cet arc forestier, de superficie importante, caractérise la prédominance d'une matrice forestière diversifiée et hétérogène pour des raisons géologiques, climatiques, topographiques et historiques.

L'intégrité fonctionnelle de ces deux piliers du maintien et l'harmonieuse répartition des espèces dites « banales » sur le territoire doit être préservée lors de la réalisation du PLUi.

La Dordogne, ses berges et les zones humides associées sont en zone rouge du PPRi. Cette zone est inconstructible, les infrastructures de transport et notamment les infrastructures routières dans leurs possibles aménagements futurs devront permettre à la fois la transparence hydraulique et la transparence écologique. La mise en œuvre du PLUi n'aura pas d'incidence sur le corridor biologique des milieux humides de la Dordogne.
Les incidences potentielles de la mise en œuvre d'un document d'urbanisme sur le réservoir biologique « boisements de feuillus » tiendraient essentiellement au développement d'une urbanisation en ruban le long des voies de communication et/ou du développement inconsidéré de nombreux hameaux ou habitations isolées dans la trame forestière. Ce mitage du massif forestier engendrerait outre une consommation importante d'espace, un dérangement conséquent autour des zones bâties mais aussi autour du réseau de voiries. L'effet massif serait ainsi amoindri, la communication biologique entre les différentes parties du massif, dégradée. Il est donc nécessaire de réduire à son minimum le développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe externe du réservoir biologique de même qu'à sa toute proximité.

III.5.2. LES REPONSES DU PLUI

La Communauté de Communes Montaigne, Montravel et Gurson a pris le parti d'assurer le développement urbain du territoire en veillant à densifier les bourgs et à avoir une nette identification des limites urbaines. Elle préconise également la construction de formes urbaines moins consommatrices d'espace. De ce fait, le projet de PLUi n'induira pas de mitage des massifs forestiers existants. De plus, les boisements constitutifs de l'arc forestier du Périgord font l'objet d'un classement en zone naturelle, au sein de laquelle toute nouvelle construction est interdite. L'ensemble des boisements sur coteaux abrupts font l'objet d'un classement en zone naturelle de protection, et sont identifié en EBC.

L'ensemble Dordogne, berges de la Dordogne et les couasnes associées, fait l'objet au PLUi d'un classement en zone Np. Le réseau hydrographique secondaire et les zones humides associées font également l'objet d'un classement en zone Np.

L'effet environnemental de ce zonage sera de permettre la conservation de la diversité écologique, biologique et paysagère existante sur le territoire intercommunal et la protection des éléments de plus forte valeur patrimoniale. Ce zonage permet enfin la conservation des réservoirs et corridors biologiques à travers un zonage adapté.

A noter que les zones de développement urbain évitent les zones humides et respectent le réseau hydrographique ainsi que les vallons boisés.

En ce sens, le projet de PLUi n'a pas d'incidence prévisible notable sur les habitats, les habitats d'espèces et les espèces garantes d'un bon niveau de biodiversité sur le territoire de la communauté de communes.

Par ailleurs, diverses stations de tulipe précoce et de tulipe des bois ont été observées sur le territoire intercommunal en 2006 (à Lamothe-Montravel, Saint-Antoine-de-Breuilh, Vélines et Montcaret) par le Conservatoire d'Espaces Naturels d'Aquitaine. Il s'agit d'espèces menacées et/ou protégées au niveau national.
Le projet de PLUi n'aura pas d'incidence sur ces stations où l'observation de ces deux espèces est possible, du fait d'un classement en zone A des secteurs où celles-ci ont été observées.

III.6 - SUR LE CADRE DE VIE ET L'EXPOSITION DES POPULATIONS AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

III.6.1. LE BRUIT

III.6.1.1. LES INCIDENCES DU PLUI

D'après les enquêtes réalisées régulièrement sur le sujet en France, le bruit est perçu comme l'une des premières nuisances par 40% des Français. L'origine des nuisances sonores est principalement liée aux transports mais également, à un niveau plus local, aux diverses activités humaines. Les niveaux du bruit urbain sont en général en deçà des seuils de danger pour l'ouïe. Ils ne rendent pas sourds… mais peuvent néanmoins provoquer des problèmes de santé lourds de conséquences. La gestion de l'environnement sonore urbain, sur un plan quantitatif mais aussi qualitatif, représente ainsi un double enjeu sanitaire et social pour les aménageurs.
En France, 7 millions de personnes, soit 12 % de la population, sont exposées à des niveaux de bruit extérieur excédant le seuil de 65 dB(A) de jour et subissent ainsi une forte gêne. Environ les trois-quarts sont des riverains d'infrastructures de transports terrestres, routières notamment.

Deux facteurs ont fortement contribué à accroître, ces dernières décennies, la mobilité et les déplacements dans les villes et entre les hameaux périphériques et les bourgs centraux. L'étalement urbain associé au cloisonnement des fonctions de la ville (logements, commerces, lieux de travail, loisirs) contraignent en effet les citadins à se déplacer de plus en plus. Ces facteurs ont même généré des besoins en déplacement autrefois inexistants (infrastructures routières « rapides », restauration « au volant », centres commerciaux ou complexes de loisirs en périphérie).

Les déplacements interurbains et notamment les déplacements domicile/travail ont eux aussi fortement augmenté ces dernières années au même titre que le transport des marchandises par voie routière.

Au niveau du territoire intercommunal, la RD 936 est un axe routier majeur entre Bordeaux et Bergerac qui conditionne le développement urbain et économique de la plaine. Elle est de plus classée pour les transports exceptionnels. La voie allie plusieurs fonctions, elle assure un trafic de transit soutenu, elle est empruntée par de nombreux transports exceptionnels et permet le trafic local. Elle est le point de départ de nombreuses voies secondaires vers les coteaux. La RD 936 a enregistré entre 2008 et 2013 une diminution du trafic, en particulier de la part des véhicules poids lourds avec un report sur l'autoroute A89. En revanche, le nombre de poids lourds est resté stable sur la période 2011-2013. Néanmoins malgré cette baisse du trafic, celui-ci s'établissait encore à 8893 véhicules/ jour en 2014.
La RD 708 constitue le principal axe Nord-Sud du territoire. Depuis la mise en place de l'échangeur de l'A89 à Montpon, cet axe est devenu structurant pour un territoire élargi, en assurant la liaison avec la RD 936, Port-Sainte-Foy et Sainte-Foy la Grande. Pour le territoire de la communauté, elle constitue une nouvelle porte d'entrée, par le Nord, sur le territoire. Sur cet axe, le trafic moyen journalier s'établissait à 2728 véhicules / jour.

En dehors du volet routier, le territoire est concerné par la présence d'une voie ferrée qui traverse l'intercommunalité. La ligne Bordeaux-Bergerac-Sarlat traverse le sud de la communauté de communes, en longeant la RD 936. Elle dessert trois gares présentes sur le territoire, celles de Lamothe-Montravel, Vélines et Saint-Antoine-de-Breuilh, à raison de 26 trains par jour en semaine. De ce fait, des nuisances sonores sont engendrées par ce trafic quotidien. A noter également la présence d l'aérodrome de Fougueyrolles, mais ce dernier est implanté hors secteur d'habitat.

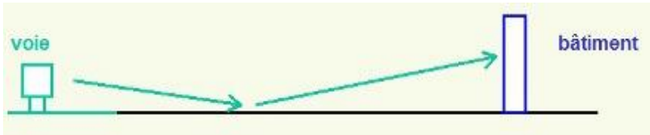
Il n'a pas été signalé de nuisances de bruit particulières en lien avec des entreprises présentes sur le territoire.

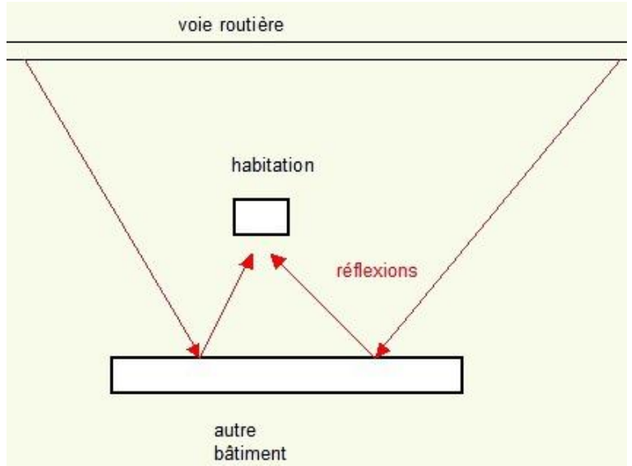
L'examen du projet de l'unité de méthanisation laisse apparaître un trafic estimé de 5 à 10 camions par jour en lien avec le traitement d'environ 50 tonnes de déchets organiques par jour, donc un impact limité.
Concernant les carrières (Lamothe-Montravel et Vélines), elles sont situées à distance de zones bâties, hors quelques constructions sur Lamothe (lieu-dit Puissessaumes) et Vélines (19 habitations dont 7 sont distantes de moins de 50 m des secteurs qui seront exploités). Les nuisances de bruit ont été étudiées dans le cadre des études d'impact relatives à ces implantations. Des mesures ont été prévues par l'exploitant pour respecter les émergences réglementaires (dont mise en place de merlons).
Concernant l'impact pour le trafic lié au transport de la carrière de Vélines, l'étude d'impact précise que le trafic journalier se situera entre 34 et 50 rotations.

Concernant le projet d'extension du plan d'eau et l'exploitation préalable d'une gravière sur la commune de Saint-Antoine-de-Breuilh, le trafic de poids-lourds en phase travaux, sur la RD 936 et la voie menant au plan d'eau, est approché en moyenne à 20 camions par jour ; en période de pointe, elle est susceptible d'atteindre au maximum 40 à 50 camions pour une exploitation sur une durée de temps limitée.

III.6.1.2. LES REPONSES DU PLUI

Un sol naturel engendre une certaine absorption, diminuant les nuisances à distance moyenne et à proximité du sol tandis qu'un sol plan, dur, favorise la propagation dans une direction faisant un angle de 25 à 35 degrés environ par rapport à l'horizontale. On dit que "le bruit monte". Dans certaines zones urbaines, des réfections de chaussée avec des enrobés spéciaux dits "silencieux", qui sont aussi drainants, peuvent diminuer de plusieurs décibels les nuisances, parce qu'ils diminuent le bruit de roulement au niveau du contact pneu-chaussée.





Les façades des bâtiments sont toujours réfléchissantes. En zone très construite, de multiples réflexions peuvent se produire et engendrer des bruits importants sur des façades non exposées en vue directe d'une voie de circulation. L'habitation de la figure ci-contre présente une façade côté opposé à la route qui, en fait, subit des nuisances presque aussi élevées que la façade côté route.

Le PLUi a retenu de contenir le développement urbain le long des principales voies de communication.
L'urbanisation à fin d'habitat, en bord de RD 936, est limitée aux secteurs agglomérés ou déjà bâtis, avec respect d'un recul par rapport à l'axe de la voie.
En dehors des bourgs, il n'a pas été ouvert de zones constructibles en bordure de l'axe RD.708, à l'exception de quelques micro secteurs bâtis déjà existants.

III.6.2. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

III.6.2.1. LES INCIDENCES DU PLUI

La Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson est soumise à deux risques naturels principaux : Le risque inondation dans la plaine alluviale de la Dordogne et le risque feux de forêt sur les coteaux.
Plus marginalement, certains secteurs de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson sont soumis au risque d'effondrement de terrain avec la présence de plusieurs cavités souterraines (principalement naturelles).

Les principales orientations pour limiter l'exposition de la population aux risques à proximité des sites sensibles sont les suivantes :

- Développement contraint de l'habitat dans les secteurs exposés au risque incendie et vigilance sur le débroussaillement des parcelles entourant le bâti.
- Amélioration de la connaissance de l'aléa inondation sur les petits cours d'eau afin de définir des outils de protection adaptés pour les zones d'expansion des crues
- Réduction du risque d'inondations en aménageant des champs d'expansion de crues ou des ouvrages de ralentissement du débit en amont des zones les plus vulnérables et en gérant le ruissellement pluvial dans les zones imperméabilisées.
- Interdiction de la construction dans les secteurs à risque d'effondrement de terrain.

Les principaux risques industriels auxquels sont confrontés les habitants de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson proviennent de la présence de deux canalisations de transport de gaz naturel qui traversent les communes de Bonneville et St-Avit-de-Fumadières, Fougueyrolles, Lamothe-Montravel, Montcaret, Montpeyroux, Nastringues, Saint-Antoine-de-Breuilh, Saint-Méard-de-Gurçon, Saint-Vivien et Villefranche-de-Lonchat. Ces deux canalisations de gaz sont couvertes par des servitudes au niveau de l'occupation du sol au périmètre de danger de 305 m de part et d'autre de la canalisation et au périmètre de sécurité du public de 505 m.
La Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson possède aussi plusieurs établissements industriels autorisés au titre des ICPE et particulièrement des bâtiments d'élevage. Les ICPE et les bâtiments d'élevage en particulier sont souvent une source de nuisances importantes (bruit, odeurs) pour les riverains.

III.6.2.2. LES REPONSES DU PLUI

Afin de limiter l'exposition des populations aux risques naturels, il a été retenu dans le cadre du PLUi de :

- Limiter les possibilités de nouvelles urbanisations dans les zones inondables (compatibilité avec le PPRI).
- Interdire la construction sur les terrains soumis au risque d'effondrement.
- Renforcer la défense incendie sur les secteurs où elle s'avérerait défaillante ou insuffisante.

Pour le risque industriel, le PLUi limite les possibilités d'urbanisation nouvelle et tout particulièrement les Etablissements Recevant du Public comme les crèches, les écoles, les gymnases, les centres de soins,… dans les zones de danger significatif autour des canalisations de gaz naturel sous pression. Par la même occasion, le PLUi a veillé à l'urbanisation à proximité des diverses ICPE présentes sur le territoire.

III.7 - SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

III.7.1. LES INCIDENCES DU PLUI

La qualité des paysages présents sur le territoire intercommunal de la communauté de communes Montaigne, Montravel et Gurson est indéniable. Quatre grands ensembles paysagers se côtoient, avec le plateau de Villefranche-de-Lonchat, du Landais, de la vallée de la Dordogne et des vignobles du Bergeracois. La protection de la valeur paysagère et patrimoniale est essentielle afin de ne pas fragiliser l'attractivité que celle-ci apporte au territoire.
Les axes RD.936 et RD.708 forment les deux grands axes à partir desquels la première découverte du territoire s'effectue. La perception à partir de l'axe RD.936 est peu représentative de la qualité paysagère du territoire et le parcours de l'axe présente un intérêt limité. L'emprunt de la RD.708 permet en revanche d'apprécier la qualité du paysage agricole et forestier traversé. En complément, de nombreux axes secondaires sillonnent le territoire et permettent une découverte plus en profondeur.

La protection du paysage et du patrimoine passe bien entendu par la préservation des espaces naturels emblématiques et du bâti remarquable qui font l'identité du territoire. Elle est également mise en œuvre par le biais d'une identification nette des limites urbaines et un contrôle strict des phénomènes d'urbanisation diffuse.

Divers éléments du petit patrimoine tels que des moulins ou des lavoirs sont également observés au sein de la communauté de communes et témoignent de l'histoire de ce territoire. Les identifier et les protéger permet de préserver l'identité du territoire de Montaigne, Montravel et Gurson.

III.7.2. LES REPONSES DU PLUI

La protection du paysage est l'une des priorités de la communauté de communes. L'orientation II.5 du projet d'aménagement affirme trois axes de réflexion qui sont :

- La valorisation des itinéraires de découverte des paysages ;
- L'apport d'une attention particulière à la diffusion de l'habitat ;
- La valorisation du petit patrimoine.

Afin de valoriser les itinéraires de découverte des paysages, les efforts se verront apportés sur une mise en valeur des portes d'entrée sur le territoire et sur l'amélioration de la qualité de l'axe RD.936 peu valorisé aujourd'hui (en maintenant des coupures d'urbanisation franches). La préservation de la qualité des vues ouvertes depuis la ligne de coteaux a été un élément de prise en compte lors de la définition des enveloppes urbaines.

Le projet de PLUi s'attache à encadrer la diffusion de l'habitat. Le zonage a été réalisé en veillant à avoir une nette identification des limites urbaines et un contrôle strict des phénomènes de mitage. Cela passe par la construction de formes urbaines moins consommatrices d'espace ainsi que par une densification des bourgs. Sur le secteur de la vallée de la Dordogne et des coteaux sud, l'urbanisation sera contenue sur les coteaux et la vallée. Un habitat groupé plutôt que pavillonnaire sera proposé dans la zone du Landais. L'intégration des nouvelles constructions au sein du paysage rural sera visée au sein du secteur du plateau de Villefranche-de-Lonchat.

Le souci de protection des paysages et de la qualité architecturale est également affirmé au travers de la définition de prescriptions réglementaires, dans le cadre de l'article 11 du règlement des zones, relatif à l'aspect extérieur des constructions.
L'article 11 prend en compte les nouvelles exigences environnementales (permettre la pose de capteurs d'énergie solaire) tout en maintenant de bonnes conditions d'insertion et une exigence de production architecturale.
L'article 11 fixe des prescriptions (relatives aux toitures, aux façades, aux ouvertures, à la volumétrie…) différenciées selon qu'il s'agit de restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne ou de constructions neuves.

Les éléments de patrimoine bâti présentant un réel intérêt seront intégrés dans le zonage du PLUi. Des dispositions particulières quant à leur protection y sont associées.

PARTIE IV.

INDICATEURS DE SUIVI ET RESUME NON TECHNIQUE

IV.1 - LES INDICATEURS DE SUIVI

Conformément à l'article R.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLUi identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 du code de l'urbanisme.

Article L153-27 du code de l'urbanisme

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Article L101-2 du code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Afin de suivre la mise en application du PLUi au regard des objectifs affichés, il a été retenu des indicateurs, simples à analyser, permettant de mesurer un certain nombre d'indicateurs répondant aux différents champs d'orientations du PLUi : **protection des ressources / environnement / espaces agricoles, naturels et forestiers ; attractivité résidentielle et développement urbain ; développement économique et touristique ; déplacements.**

Les indicateurs proposés sont ainsi les suivants :

Indicateurs	Indicateur quantitatif ou qualitatif	Source, organisme, mise en œuvre	Périodicité de suivi	Etat zéro
Axe : protection des ressources / environnement / espaces agricoles, naturels et forestiers				
Consommation ressource	- volume d'eau consommé/ ménage - volume d'eau consommé/ an	Rapports annuels eau potable SIAEP	Bilan annuel	Rapports 2014
Qualité ressource : Réseaux et pollutions	- rendement épuratoire des STEP - taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif - nombre de constructions contrôlées par le SPANC	- Rapports de synthèse annuelle de l'Agence Technique Départementale - Rapports annuels assainissement SIAEP - Tableau de bord SPANC communauté de communes	Bilan annuel Bilan annuel Bilan annuel	Rapports 2015 Rapports 2014 Date approbation PLUi
Consommation énergie	- nombre de demandes pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable	Communauté de communes, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLUi
Protection des boisements	- évolution des Espaces Boisés Classés - surface des défrichements	Communauté de communes, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLUi
Consommation foncière	- surfaces agricoles consommées pour la construction (décomposée en prairies, terres cultivées, cultures pérennes – dont vigne) - surfaces naturelles consommées pour la construction (naturelle non agricole ou boisée)	Communauté de communes Tableau de bord	Bilan annuel	Date approbation PLUi
Axe : attractivité résidentielle et développement urbain				
Nombre d'habitants	- Evolution du nombre d'habitants (Communauté et communes)	Insee	Bilan annuel	Date approbation PLUi
Production de logements	- Nombre de permis de construire en construction neuve autorisé /an - Nombre de permis en réhabilitation autorisé /an - Nombre de logements vacants remis sur le marché au regard de l'objectif prévu.	Communauté de communes, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLUi
Localisation des développements urbains	- localisation des permis de construire (zones UA, UB, UC, 1AU, Nh, A)	Communauté de communes, service instructeur Tableau de bord cartographique (localisation portée au plan de zonage du PLUi). Partenariat avec DDT.	Bilan annuel	Date approbation PLUi
Diversité de l'habitat	- nombre de logements individuel libre, groupé, collectif / an - nombre de logements locatifs sociaux - nombre de logements locatifs conventionnés	SITADEL Partenariat DDT- service habitat	Tous les 3 ans	Date approbation PLUI
Equipements publics ou communaux	- nombre et types d'équipements publics, intercommunaux ou communaux réalisés	Communauté de communes et communes	Tous les 3 ans	Date approbation PLUI
Equipements	- nombre d'élèves/ école/ an	Partenariat rectorat	Tous les 3 ans	Date approbation PLUI

Axe : développement économique et touristique				
Activités	- nombre de permis de construire autorisés/ an pour locaux activité (agriculture, artisanat, industrie)	Communauté de communes, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLUi
Activités	- localisation des permis de construire autorisés/ an pour locaux activité (agriculture, artisanat, industrie)	Communauté de communes, service instructeur Localisation portée au plan de zonage du PLUi	Bilan annuel	Date approbation PLUi
Agriculture	- nombre d'exploitants agricoles - surface SAUé	Partenariat Chambre d'Agriculture	Tous les 3 ans	RGA 2010
Tourisme	- évolution du nombre de nuités / saison	Communauté de communes / office de tourisme	Bilan annuel	Date approbation PLUi
Tourisme	- nombre d'autorisation de projets à vocation touristique (campings, hôtels, gites) et capacité d'accueil	Communauté de communes, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLUi
Tourisme	- localisation des autorisations de projets à vocation touristique (campings, hôtels, gites) et capacité d'accueil	Communauté de communes, service instructeur Localisation portée au plan de zonage du PLUi	Bilan annuel	Date approbation PLUi
Axe : Déplacements				
Déplacements	- nombre de véhicules/ jour sur RD.936 et RD.936^{E}2 et part des poids lourds - nombre de véhicules/ jour sur RD.708 et part des poids lourds	Partenariat avec conseil départemental	Tous les 3 ans	Données diagnostic 2014
Transports collectifs	- nombre de voyageurs en gare de Vélines, Lamothe, Saint-Antoine-de-Breuilh.	Partenariat conseil régional / SNCF	Tous les 3 ans	Date approbation PLUi
Déplacements doux	- évolution du linéaire des voies ou pistes cyclables	Communauté de communes	Tous les 3 ans	Date approbation PLUi

IV.2 - METHODOLOGIE DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS L'ELABORATION DU PLUI

La démarche environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire.

Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux et de vérifier que les orientations envisagées dans le PLUi ne leur portent pas atteinte.

Les objectifs de l'évaluation environnementale sont ainsi de :
- vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux a été bien pris en compte lors de l'étude du PLUi,
- analyser tout au long du processus d'élaboration les effets potentiels des objectifs et des orientations d'aménagement et de développement sur toutes les composantes de l'environnement,
- permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité des orientations avec les objectifs environnementaux,
- dresser un bilan factuel à terme des effets de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement.

«Une évaluation environnementale ne doit pas forcément traiter tous les thèmes de l'environnement de façon détaillée et exhaustive. L'attention devra porter particulièrement sur les thèmes sur lesquels le PLUi a le plus d'incidences et ceux sur lesquels il y a le plus d'enjeux environnementaux » (source : Guide méthodologique pour l'évaluation environnementale d'un PLU).

L'état initial de l'environnement a pour objectif :

- de décrire la géographie des milieux,
- d'identifier les enjeux environnementaux selon une approche thématique, transversale et territoriale : biodiversité et milieux naturels ; pollutions et qualité des milieux ; ressources naturelles ; risques ; qualité du cadre de vie ; patrimoine naturel et culturel,
- de hiérarchiser les enjeux environnementaux et de réaliser une synthèse globale,
- de définir les pressions subies par l'environnement dues aux activités humaines.

Une première analyse a conduit à identifier les approfondissements nécessaires pour certaines zones ou pour certaines dimensions de l'environnement.

Ainsi, l'état initial a été détaillé sur certains secteurs (ceux susceptibles d'être affectés de manière notable par le PLUi) et des études de terrain ont été conduites en vue de déterminer les fonctions principales et les sensibilités respectives de ces zones (secteurs et habitats naturels les plus sensibles, écoulements préférentiels et continuités hydrauliques....).

Après une analyse de l'existant, du potentiel de la communauté et des sensibilités environnementales, l'objectif du présent document a été de dégager les enjeux puis les objectifs à atteindre.
La mise en œuvre de ces objectifs a été examinée de même que les précautions nécessaires à prendre en considération, pour ne pas générer d'incidences notables sur l'environnement et le cadre de vie.

L'analyse de ces incidences potentielles, au fur et à mesure de l'élaboration du PLUi, a permis de modifier et de compléter le document.
Il en résulte un projet finalisé, qui n'est pas susceptible de générer des incidences notables sur les milieux sensibles et en particulier sur les sites Natura 2000.

IV.3 - RESUME NON TECHNIQUE

Le territoire de la Communauté de Communes de Montaigne, Montravelet Gurson

18 communes
Environ 26 000 ha
Un peu plus de 12 000 habitants.

- A l'articulation de deux départements et des deu pôles, Libourne et Bergerac (25 et 30 kilomètres).

- Limitrophe du périmètre de deux SCoT :
  - le SCoT du Pays du Libournais
  - le SCoT du Bergeracois.

Territoire attractif au plan résidentiel et économique

- Accès facile et rapide aux polarités régionales (RD.936 ; RD.708 Nord-Sud de liaison à l'A89 ; voies ferrées Bx-Bergerac et Bx-Périgueux).
- Attractivité des coûts d'acquisition modérés au regard des moyennes régionales (coût de l'immobilier ; coût des terrains (prix moyen terrain à bâtir 2 fois moins cher)

- **Un territoire attractif, une dynamique de développement en cours, un fort potentiel lié à sa localisation (1h de Bordeaux – 2h de Paris).**
- **Le territoire bénéficie d'un positionnement stratégique en appui à son développement.**

La Communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson a prescrit la réalisation d'un PLU Intercommunal portant les effets d'un SCoT par délibération du Conseil Communautaire du 30 Octobre 2013.

Au titre des documents d'urbanisme, l'ensemble des communes du territoire sont actuellement concernées par un document d'urbanisme, à l'exception de la commune de Saint-Seurin-de-Prats, très contrainte dans son développement, puisqu'entièrement localisée en zone inondable du PPRI.
Cinq des communes du territoire (les communes de l'axe les plus importantes en termes de poids démographiques et économiques et la commune de Saint-Vivien), sont dotées de Plans Locaux d'Urbanisme. Les autres communes sont couvertes par une carte communale.
Les documents d'urbanisme actuels sont des documents relativement anciens (en dehors de celui de la commune de Saint-Antoine-de-Breuilh).
Aucun document d'urbanisme du territoire n'a intégré de ce fait les lois récentes (loi Grenelles, loi ALUR,…) qui ont fortement renforcé les exigences en matière de protection des espaces naturels et agricoles, de réduction de la consommation foncière.

La communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson a proposé de donner au PLUi les effets d'un Schéma de Cohérence Territorial. Le projet de périmètre a été validé par M. le Préfet de la Dordogne.

Le statut de SCOT permettra à la Communauté de Communes, dans le cadre d'instances "Inter SCOT' avec les territoires des grands SCOT voisins, d'envisager, avec eux, les projets et politiques de développement dans un cadre concerté, avec une présence légalement garantie par ce statut dans les instances d'orientations pour les grands projets de territoire.

La Communauté de Communes de Montaigne, Montravel et Gurson présente un site Natura 2000 (La Dordogne). Elle est ainsi concernée par l'établissement d'un dossier d'évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale conclut à l'absence d'incidence prévisible notable du projet de PLUi sur les habitats, les habitats d'espèces et espèces du site Natura 2000.

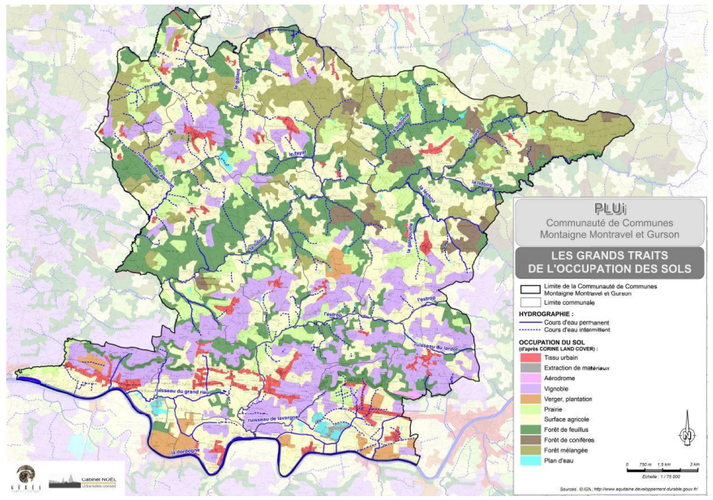
IV.3.1. DIAGNOSTIC, ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PROJET

IV.3.1.1. ENVIRONNEMENT / RESSOURCES / ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

IV.3.1.1.1. Diagnostic territorial : synthèse et enjeux

Au plan du cadre physique et des ressources naturelles, la communauté de communes présente les caractéristiques suivantes :

- Un relief diversifié, plaine et coteaux, et des pentes appuyées, au niveau des coteaux abrupts du versant de la Dordogne, sensibles à l'érosion, dont le caractère boisé doit être maintenu.
- Des aquifères semi-profonds de qualité exploités pour l'industrie et pour l'alimentation en eau potable.
- Le réseau hydrographique est marqué par la présence de la Dordogne, mais aussi un réseau secondaire, réseau de la Lidoire et de ses nombreux affluents, l'Estrop, Le Galant.
- L'état écologique du réseau secondaire des cours d'eau est globalement de qualité moyenne (en cause prélèvements pour l'irrigation, pollutions).
- Le réseau de ruisseaux dans la plaine alluviale joue un rôle essentiel d'exutoires pour les systèmes d'assainissement, pour les eaux pluviales et de ruissellements.
- Les cours d'eau sont peu altérés par les rejets domestiques ; le fonctionnement des stations d'épuration étant jugé satisfaisant.
- Les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre par habitant sont inférieures à celle enregistrées pour le département.



Au plan du territoire et des milieux naturels :

- Le territoire présente des habitats naturels d'intérêt patrimonial (Dordogne intégrée au réseau Natura 2000, station botanique des Bonnins).
- Les zones humides jouent un rôle d'épandage des eaux et de régulation : vallée de la Dordogne (anciens chenaux), vallées des cours d'eau et de leurs affluents, prairies ou de boisements humides.
- Les cours d'eau constitués par la Lidoire, le Tord et l'Estrop, ainsi qu'au sud les coteaux qui bordent la plaine alluviale de la Dordogne, forment des corridors biologiques à l'échelle du territoire en relation avec les territoires environnants.
- Le territoire est diversifié et équilibré entre ensembles agricoles et espace forestier.
- Il présente un équilibre entre polyculture et polyélevage, viticulture, vergers et autres cultures permanentes, qui concourt au maintien d'un espace agricole vivace.
- L'espace agricole est néanmoins en régression (en particulier les prairies associées à l'élevage) et sa fragmentation constitue un point de fragilité.
- L'espace forestier est très présent en partie Nord (un tiers du territoire boisé), avec près de 700 hectares engagés dans une politique de gestion durable.
- Des facteurs limitent la production forestière : morcellement des propriétés, difficultés d'accès, boisement (parfois ancien et progressif) de terres agricoles, ajoutant à l'hétérogénéité des peuplements.

Au plan de la prévention des risques naturels et technologiques :

- Le territoire de la Communauté est concerné par le risque inondation dans la plaine alluviale de la Dordogne. La Communauté dispose d'un plan de prévention, PPRi rivière Dordogne, approuvé par arrêté préfectoral en date du 15 avril 2011.
- Le territoire, en particulier les communes forestières de la partie nord, est largement concerné par le risque feu de forêt, avec une zone sensible au risque qui représente plus de 18 000 ha (70% du territoire). Cependant l'aléa peut être minimisé par le respect des obligations de débroussaillement, un réseau de défense incendie efficace et un entretien des forêts constant.
- Au regard de la topographie du territoire, les talwegs et les lits des cours d'eau sont bien marqués, assurant leur rôle accumulateur des eaux pluviales, ce qui permet de réduire les risques de désordres dus au ruissellement.
- Le phénomène retrait-gonflement des argiles est observé sur le territoire avec un niveau d'aléa qualifié de moyen (B2).
- Concernant les risques technologiques et industriels, la communauté de communes est surtout concernée par le passage d'une canalisation de gaz naturel haute pression et par le risque transport de matières dangereuses sur l'A89.
-

Les enjeux identifiés

- ➢ Protéger les captages et les secteurs stratégiques pour la ressource en eau.
- ➢ Porter attention aux pressions d'origine agricole sur les aquifères profonds et ceux des terrasses alluviales.

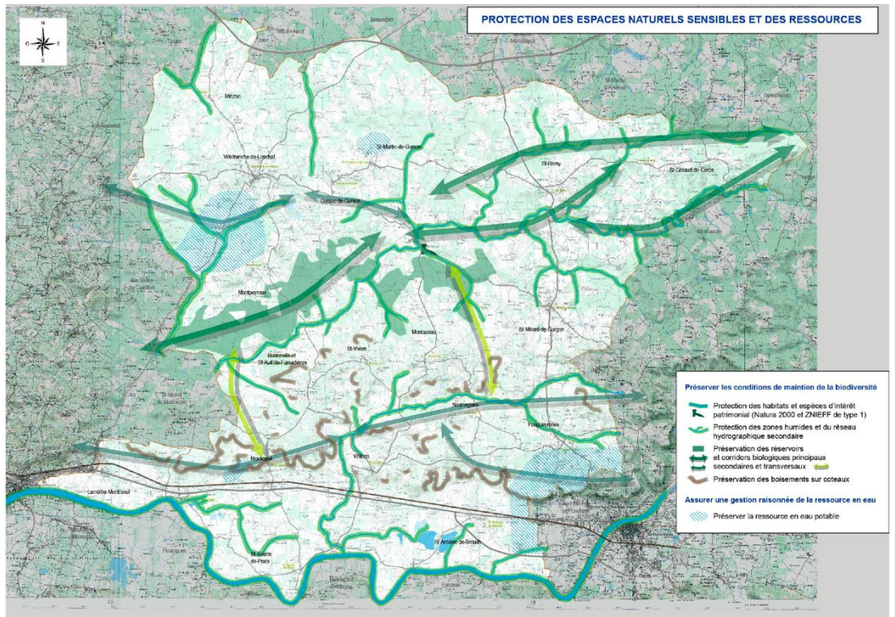
- ➢ Préserver les abords des cours d'eau, leur ripisylve, ainsi que les prairies permanentes et milieux humides adjacents.
- ➢ Porter attention à la qualité et au bon état des affluents des principaux cours d'eau.

- ➢ Assurer la préservation du lit mineur et des berges de la Dordogne qui font l'objet d'un classement en site Natura 2000, ainsi que des ZNIEFF.
- ➢ Porter attention aux zones humides identifiées, qui doivent être exclues de toute destruction par terrassement, creusement ou remblaiement.
- ➢ Prendre en compte dans les orientations de développement urbain, les continuités écologiques, support d'une biodiversité remarquable ou ordinaire.

- ➢ Préserver les surfaces agricoles et les exploitations en activité.
- ➢ Poursuivre les efforts engagés dans la gestion durable du massif forestier.

- ➢ Proscrire la construction neuve en zone rouge estimée très exposée du PPRI.
- ➢ Eviter au regard du risque feu de forêt, une dispersion du bâti en zone forestière, de même qu'une urbanisation linéaire intercalée entre le réseau routier et la forêt.

IV.3.1.1.2. Les choix établis dans le cadre du PADD



Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau

- Prendre en compte les périmètres de protection de captages
- Améliorer la performance des réseaux et minimiser leurs extensions pour éviter le gaspillage de l'eau potable.
- Maitriser le recueil et le traitement des effluents urbains

Préserver les conditions de maintien de la biodiversité

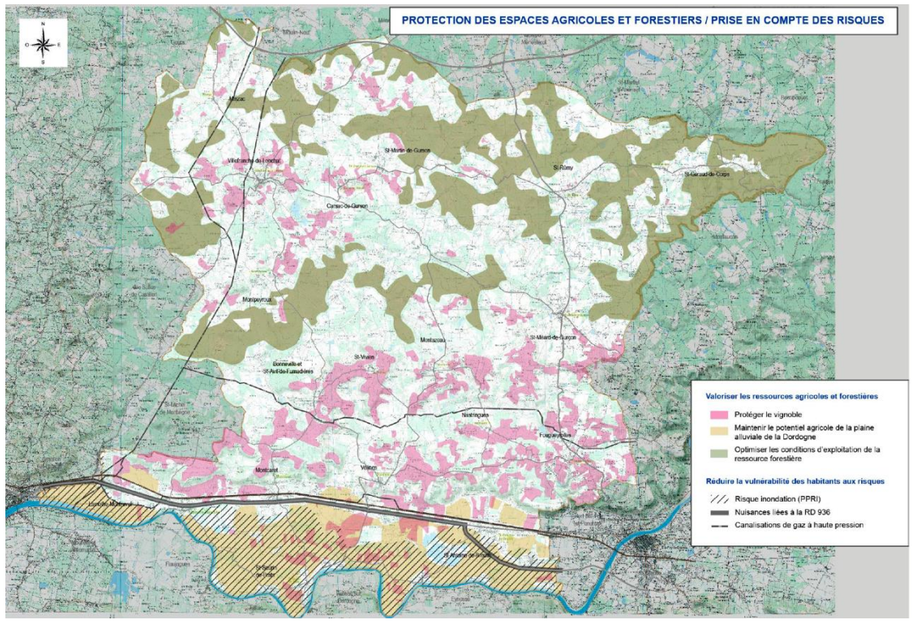
- Protection des habitats et espèces d'intérêt patrimonial
- Protection des zones humides et du réseau hydrographique secondaire
- Préservation des réservoirs et corridors biologiques

Valoriser les ressources agricoles et forestières

- Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole
- Préserver le potentiel sylvicole

Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques

- Le risque inondation : respect scrupuleux de l'inconstructibilité de la zone rouge du PPRI.
- Le risque feux de forêt : développements dans l'espace forestier sera strictement contrôlé, et respect de la charte de constructibilité sur les milieux agricoles et forestiers.
- Le risque mouvements de terrain et phénomènes souterrains : éviter un développement urbain dans les zones à risque fort et intégrer cette sensibilité dans des zones à enjeux plus faibles
- Les risques technologiques : attention particulière sera portée sur les conditions de développement urbain à proximité de ces installations.



IV.3.1.2. PAYSAGES ET PATRIMONE BATI

IV.3.1.2.1. Diagnostic territorial : synthèse en jeux

- Des ambiances paysagères variées et des harmonies paysagères identitaires : le plateau boisé du Landais, le caractère polycultural du territoire, les coteaux viticoles, la vallée de la Dordogne.
- Une activité agricole et sylvicole participant à la vie économique mais aussi à la qualité des paysages : terroir viticole de coteaux, soutenu par la présence de châteaux réputés, emblématique pour le territoire.
- Une pression à la construction parfois significative s'est développée avec des constructions récentes qui viennent densifier le bâti épars. L'urbanisation diffuse participe de la dégradation progressive du paysage et peut s'avérer pénalisante, tant pour l'installation de nouveaux ménages, à la recherche d'un cadre de vie agréable, que du point de vue de l'attractivité touristique.
- La RD 936 constitue un axe majeur de première approche du paysage. La qualité d'insertion sur l'axe des implantations bâties, en particulier à vocation industrielle, artisanale, commerciale, constitue un enjeu important.
- Outre les deux axes principaux de circulation, RD.936 et RD.708, le territoire est drainé par un réseau de voies départementales et de routes secondaires assez dense, qui permet une découverte plus intime du territoire de Montaigne, Montravel et Gurson ; à signaler un réseau assez étoffé de sentiers de randonnée et un projet de Véloroute Voie Verte de la Dordogne.
- Le territoire de la Communauté de communes possède un patrimoine riche et diversifié, patrimoine dont une partie fait l'objet d'une protection au titre des monuments historiques ; auquel il faut adjoindre deux sites inscrits (Château et parc à Montpeyroux, bastide de Villefranche-de-Lonchat).

Les enjeux identifiés

- Préserver la valeur paysagère et patrimoniale de ce territoire semi-urbain et rural, qui joue un rôle en termes d'attractivité, en particulier auprès des pôles urbains voisins et régionaux.
- Améliorer la lecture du paysage perçu depuis la RD.936.
- Maitriser l'aménagement d'ensemble de l'axe RD.708.
- Etre attentifs à une banalisation des paysages.
- Encourager la mise en valeur du patrimoine, en dehors des initiatives des communes.

IV.3.1.2.2. Les choix établis dans le cadre du PADD

Valoriser les itinéraires de découverte des paysages

- Préservation de l'axe RD.708, avec une maitrise de l'aménagement d'ensemble de l'axe.
- Amélioration de la qualité globale de l'axe RD.936

Porter une attention particulière à la diffusion de l'habitat

Valoriser le patrimoine

IV.3.1.3. DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET DE L'HABITAT

IV.3.1.3.1. Diagnostic démographie et habitat : synthèse et enjeux

- La Communauté de communes présente depuis les années 2000 une dynamique démographique importante. Le taux annuel de variation de la population, de l'ordre de 0,9% est ainsi similaire à celui enregistré sur le territoire du Pays du Libournais et très nettement supérieur à celui enregistré sur le territoire du SCOT du Bergeracois (de l'ordre du double).
- La population est principalement implantée sur l'axe RD.936 Est-Ouest de la Vallée (avec une deuxième « centralité», Villefranche de Lonchat, au Nord) ; ce qui génère de fortes disparités entre les communes, et un dynamisme démographique assez différencié entre les polarités et les communes rurales.
- Après un développement centré sur les communes de la vallée et Villefranche de Lonchat, le développement se diffuse sur les coteaux Nord depuis les années 2000, avec un taux de croissance moyen élevé.

- Le renouvellement de la population a marqué le pas depuis 2006.
- Il s'agit d'une population « jeune » attirée par un territoire « rural », mais attractif.

- Le territoire constitue un « lieu de vie du quotidien », avec un parc composé à 80 % de résidences principales.
- Il s'agit majoritairement de logements de grande taille en maison individuelle, en décalage avec une majorité de petits ménages.
- Le parc de logements « anciens » représente un réel potentiel en matière de réhabilitation (notamment thermique).
- Le parc de logements vacants se situe dans la moyenne départementale (9%) ; il concerne néanmoins un stock important et a connu une forte progression, avec néanmoins des évolutions très différenciées suivant les communes.
- La construction récente sur la dernière décennie apparaît dynamique ; elle prend le pas sur la réhabilitation, même si un meilleur équilibre entre les deux segments est à noter sur certaines communes.
- Le marché de l'immobilier n'apparaît pas tendu et présente des coûts d'acquisition modérés au regard des moyennes régionales notamment.
- La part du logement locatif ne dépasse pas 30% pour les communes les mieux dotées. Le logement locatif social s'élève à environ 140 logements, compris les logements communaux. Le besoin en logements sociaux est estimé entre 1 et 2 logements par an.
- le territoire est concerné par le Programme d'Intérêt Général PIG de la CAF « Lutte contre l'habitat non décent et indigne » 2015-2018, mais ne dispose pas de PIG spécifique ou d'Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat.
- Le territoire présente une offre en logements adaptés pour les personnes âgées (établissement d'hébergement, familles d'accueil).
- Il n'est pas soulevé de problème particulier d'habitat des jeunes.
- Le territoire de la communauté de communes ne constitue pas un territoire tendu quant à la sédentarisation des gens du voyage.

Les enjeux identifiés

- Accueillir de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement urbain (organiser l'accueil dans les secteurs les mieux équipés, assurer la complémentarité des territoires).
- Fixer un rythme de développement en lien avec les équipements, les commerces et services, présents sur le territoire.
- Réduire le nombre de logements vacants, en hiérarchisant les priorités géographiques (bourgs centraux comme Vélines, Lamothe-Montravel, Saint-Antoine).
- Articuler le marché du neuf avec celui de l'ancien, et considérer le stock que constitue le parc de logements vacants, et l'effet de sa réhabilitation sur la revitalisation des centre bourgs.
- Adapter l'offre en logements aux évolutions de la structure démographique et diversifier le parc de logements (logements de taille plus adaptée aux petits ménages).
- Assurer un relatif équilibre entre démographie /emploi / déplacements / habitat.

IV.3.1.3.2. Les choix établis dans le cadre du PADD

Adapter les perspectives de développement démographiques au potentiel des communes

- Plusieurs scénarios ont été mis à l'étude.
- Le scénario retenu croise une analyse multicritère, qui permet un meilleur ajustement **au potentiel des communes.**
- Les perspectives d'évolution retenues sont cohérentes au regard des territoires de projet voisins.

Au bilan, une croissance moyenne sur le territoire estimée à +0,9%/an à l'horizon 2030, soit environ 2000 nouveaux habitants/ 13 860 résidants à l'horizon 2030.

Articuler les besoins en logements entre construction neuve et réhabilitation

- Satisfaire aux besoins globaux en logements : dans le cadre du projet de PLUi, le besoin en logements global pour 2030 est ainsi estimé à environ 1470 logements.

- Répondre aux besoins en logements en associant construction neuve et remise sur le marché de logements vacants

La Communauté de communes a retenu, dans le cadre du PADD la remise sur le marché d'environ 135 logements vacants (soit une part de logements ramenée à 7%), avec une répartition des logements inoccupés remis sur le marché, établie de la manière suivante :

Diversifier l'offre en logements

- Augmenter la part de logements locatifs : il est proposé dans le cadre du PLUi la réalisation d'une trentaine de logements sociaux (ou communaux) à échéance 2030.
- Répondre aux besoins spécifiques en logements : personnes âgées (compte tenu de ces projets et de l'évaluation, à horizon 2030, de la part de personnes âgées de plus de 75 ans, le besoin en en places d'accueil pour les personnes âgées serait couvert), habitat des jeunes (développement d'un parc locatif à loyer modéré, préférentiellement sur les communes les plus importantes (Villefranche-de-Lonchat, Vélines et Saint-Antoine-de-Breuilh), gens du voyage (Il n'est pas enregistré d'autre besoin complémentaire en terme d'habitat adapté sur le territoire).

Réduire la consommation foncière

Un objectif de réduction de la consommation foncière est proposé au PLUi (d'environ 25% pour les zones à vocation d'habitat, optimisation du foncier économique actuel)

IV.3.1.4. LE DEVELOPPEMENT URBAIN

IV.3.1.4.1. Diagnostic urbain : synthèse et enjeux

- La structure urbaine est assez peu dense et présente une trame multi polaire, avec une nette différenciation entre les bourgs situés dans la plaine sur l'axe RD.936, et ceux situés sur le territoire des coteaux. Villefranche-de-Lonchat occupe une place spécifique et constitue un pôle important pour le quart nord-ouest du territoire.
- Les communes de Montcaret et Vélines connaissent actuellement un transfert de leur centralité vers la RD 936, au détriment de leur bourg historique.
- Globalement la lecture générale de l'axe RD.936 renvoie une image et présente une qualité d'insertion urbaine très diversifiée mais souvent peu qualitative.
- Sur Saint-Antoine-de-Breuilh, la voie à grande circulation a été déviée (passant au Sud du bourg), permettant la mise en place d'une opération de centre-bourg.
- Les trois bourgs greffés sur l'axe RD.708 sont susceptibles de bénéficier de la nouvelle dynamique générée par cet axe.
- Le relief joue un rôle important dans la configuration du bourg de Villefranche-de-Lonchat avec une pente abrupte qui contraint l'urbanisation en partie Sud/ Sud-Est.
- Les bourgs sur le plateau en dépit de leur qualité bâtie présentent une structure assez dispersée et sans réelle centralité.
- Le bourg et les hameaux de Saint-Seurin-de-Prats sont conditionnés par la présence de la zone inondable.
- L'habitat pavillonnaire constitue la forme bâtie qui s'est le plus développée ces 40 dernières années. Les développements se sont faits sous forme de lotissement (autour d'une « raquette », ou en bande le long d'une voie, dans la continuité ou non de hameaux existants), ou sous forme plus diffuse, en particulier en linéaire de voie.

Les enjeux identifiés

- ➢ Favoriser un développement cohérent, qui préserve à la fois le cadre de vie, le paysage, le terroir agricole/ viticole et qui optimise les équipements et les réseaux existants, tout en offrant un choix aux nouveaux arrivants : trouver le bon compromis, un équilibre entre développement et protection.

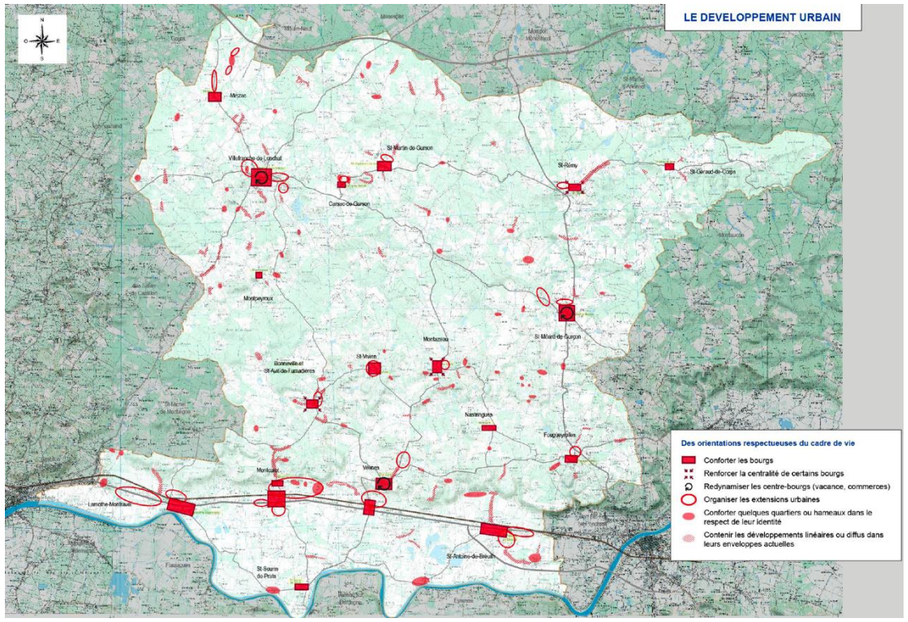
IV.3.1.4.2. Les choix établis dans le cadre du PADD

Renforcer la centralité des bourgs

- Organiser les extensions urbaines
- Redynamiser les centre-bourgs / Des actions d'accompagnement
  - Mise en œuvre des études d'aménagement des centres bourgs
  - Intervention sur le bâti ancien
  - Sécurisation des déplacements

Conforter quelques quartiers ou hameaux dans le respect de leur identité

Contenir les développements bâtis linéaires ou diffus dans leur enveloppe actuelle



IV.3.1.5. ECONOMIE ET TOURISME

IV.3.1.5.1. Diagnostic économique et touristique : synthèse et enjeux

- Une part des actifs sur le territoire conforme à la moyenne départementale, traduisant une bonne représentation des actifs chez les nouveaux arrivants ; le nombre d'emplois offerts sur le territoire est globalement assez stable.
- Un équilibre des secteurs économiques rendant le territoire moins sensible aux aléas.
- Les secteurs primaire (agriculture) et secondaire, bien représentés permettent de rééquilibrer leur part relative au regard du tertiaire (respectivement ¼, ¼ et la moitié).
- La RD 936 concentre les zones à vocation d'activités et constitue un axe majeur au plan économique. Le territoire s'est doté en complément d'une ZAE sur l'axe Nord-Sud RD.708.
- D'importantes carrières en activité ou en fin d'exploitation, sont présentes dans la plaine inondable.
- Un artisanat relativement riche sur l'ensemble des communes, qui revêt, en particulier pour les communes de petite taille, une réelle importance en terme de dynamique communale et d'emplois.
- Sur les communes de l'axe RD.936 et sur le bourg de Villefranche-de-Lonchat une palette de commerces et services assez large.
- Des commerces multifonctions sur certains petits bourgs à l'initiative des communes, mais plusieurs communes du plateau dépourvues de commerces de proximité.
- Au plan des activités touristiques et de loisirs, des atouts en terme de patrimoine et de paysage, ainsi qu'une offre d'hébergements variée et répartie sur l'ensemble du territoire, mais des points faibles en matière d'hébergements sur certains segments et et un manque de lisibilité.

IV.3.1.5.2. Les choix établis dans le cadre du PADD

Conforter le potentiel économique porté par les communes de l'axe de la vallée

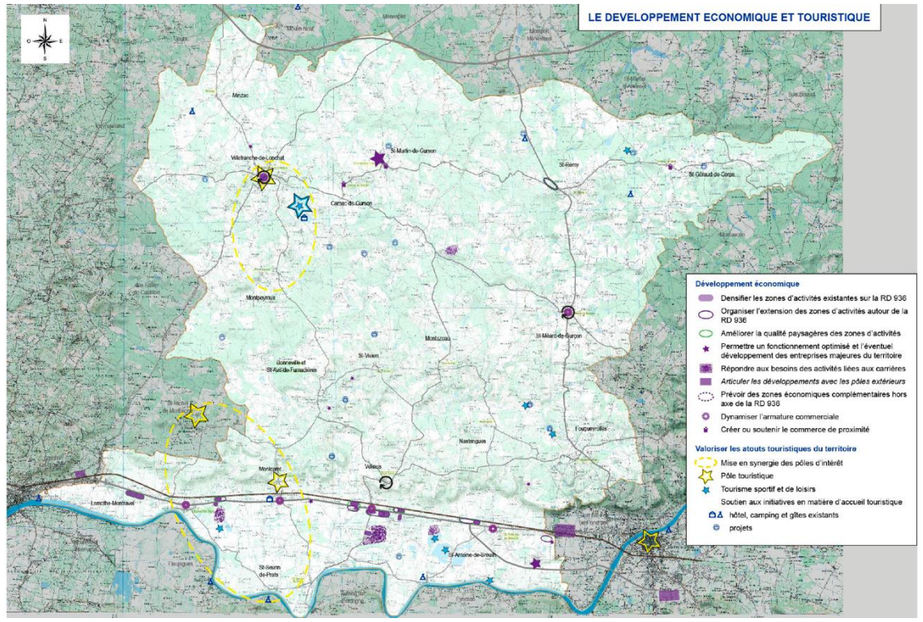
- Consolider les zones d'activités sur la RD.936
- Privilégier un pôle de développement articulé sur l'écopôle de Vélines
- Améliorer la qualité d'insertion des zones d'activités
- Répondre aux besoins des activités liées aux carrières

Répondre aux besoins économiques complémentaires du territoire

- Assurer les conditions de maintien/développement des activités industrielles et artisanales
- Dynamiser l'armature commerciale des bourgs
- Soutenir les commerces dans les «espaces ruraux» du territoire de la communauté

Valoriser les atouts touristiques du territoire

- Favoriser l'articulation avec les territoires voisins
- Renforcer les relations Nord-Sud du territoire : de la Dordogne aux coteaux
- Mettre en synergie tourisme culturel/sportif et de loisirs
- Soutenir les initiatives privées en matière d'accueil



IV.3.1.6. DEPLACEMENTS

IV.3.1.6.1. Diagnostic déplacements : synthèse et enjeux

- Un territoire bien relié aux bassins d'emplois et de vie extérieurs ; avec des axes de circulation majeurs : au Nord, l'A.89 (deux échangeurs) et la voie ferrée Bordeaux-Périgueux (arrêts Coutras/ St-Seurin-sur-l'Isle et Montpon) ; au Sud la RD.936 et la voie ferrée Bordeaux-Bergerac.
- La RD.936, axe économique de la vallée est le support d'un trafic local, de transit et est classée pour les transports exceptionnels ; ce qui entraine une pression sur l'axe en matière de circulation.
- Une voie RD.708 devenue un axe structurant pour un territoire élargi, à partir de l'A.89 et de l'échangeur de Montpon.
- Un réseau de voies secondaires, relativement dense, desservant l'ensemble du territoire.
- Une offre de transport en commun bus issue du département, inexistante sur le territoire, et une desserte limitée (Minzac, Villefranche-de-Lonchat) issue du réseau TransGironde (vers Libourne).
- Des axes de déplacements doux, qui restent, avec un relief parfois contraignant, orientés sur les loisirs et la découverte plutôt que comme un mode alternatif à la voiture.
- Des sentiers et boucles de randonnée, sur l'ensemble des communes de la communauté.
- Un projet structurant de Véloroute le long de la Dordogne, Voie Verte.

IV.3.1.6.2. Les choix établis dans le cadre du PADD

Un rééquilibrage en faveur des modes alternatifs à la voiture

- Augmenter la fréquentation du rail
- Développer l'intermodalité et les transports durables
- Prendre en compte la part modale des déplacements doux

La sécurité des axes de déplacements structurants

- Améliorer lisibilité de l'axe et sécurité sur la RD.936
- Préserver la fluidité sur l'axe RD.708
- Prévoir une amélioration des déplacements sur certains axes secondaires

IV.3.2. LES DIFFERENTES ZONES DU PLUI

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles.

Les zones urbaines

Elles sont au nombre de sont au nombre de 6 :

- **Zone UA :** zone centrale du bourg et noyaux bâtis anciens denses.
- **Zone UB (**et **UBa) :** zone d'extension du centre bourg situé dans le périmètre d'assainissement collectif
- **Zone UC :** zone d'extension du centre bourg ou écarts en assainissement non collectif.
- **Zone UY** : zone dédiée aux activités commerciales, artisanales ou industrielles, et secteurs **UYr** (Réaux), **UYé** (écopôle), **UYg (**activités liées aux carrières).
- **Zone UT** : zone à vocation touristique
- **Zone UE** : zone à vocation d'équipements

Les zones à urbaniser

- **Zone 1AU** : zone à urbaniser à vocation d'habitat (indicée a, b ou c selon caractéristiques).
- **Zone 1AUY** : zone à urbaniser à vocation d'activités.
- **Zone 2AU** : réserve foncière (non équipée)
- **Zone 2AUy** : réserve foncière (non équipée) à vocation d'activités
- **Zone 2AUt** : réserve foncière à vocation touristique et de loisirs

Les zones agricoles

- **Zone A :** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**, secteurs At/ At1** : à vocation d'accueil touristique et de loisirs lié à l'activité agricole et **secteur Ah** : lié à une activité d'équithérapie.

Les zones naturelles et/ou forestières

- **Zone NP** : zone naturelle de stricte protection.

- **Zone N** : zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé. Elle comprend les secteurs suivants :
  - **Nh**, secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires.
  - **Nhs** : sédentarisation des gens du voyage (commune de Saint-Vivien)
  - **Ne** : équipements communaux (cimetières, terrains de jeux, de sports et loisirs)
  - **Ns** : constructions et installations liées aux stations d'épuration
  - **Na** : aérodrome (commune de Fougueyrolles)
  - **Ng** : activité d'extraction de matériaux et équipements liés
  - **Ny** : secteur lié à une activité située en zone naturelle, agricole ou à risque.

Les zones naturelles à vocation de loirs et tourisme

- **Zone NT** : zone à vocation de loisirs et de tourisme, et secteurs :
  - **NTc,** correspondant à des terrains de campings
  - **NTl,** base de loisirs du lac de Gurson
  - **NThl,** dédié à l'accueil et hébergement touristique et autorisant des habitations légères de loisirs
  - **NTh**, dédié à l'accueil et hébergement touristique et autorisant la construction neuve
  - **NgT**, zone de carrière à vocation future d'accueil de loisirs

IV.3.2.1. BILAN GENERAL DES ZONES

Les zones du projet de PLUi		Les zones des documents d'urbanisme actuels - Approche comparative		Approche des variations de surfaces par grand type de zones
Libellé des zones	**Surfaces en hectares**	**Libellé des zones**	**Surfaces en hectares**	
Les zones urbaines		**Les zones urbaines**		
Zone UA	130			
Zone UBa	119			
Zone UB	245			
Zone UC	545			
U habitat	**1039**	**U habitat (U en CC ; UA, UB, UC en PLU)**	**1429**	**- 390 ha**
U équipements	**32**	**U équipements (non distingués sur CC et PLU, sauf PLU St Antoine de Breuilh)**	**9**	
Zone UY (et UYr)	63			
Secteur Uyé	5			
Secteur Uyg	1,5			
U économie	**70**	**U économie (Uy, Ua en CC ; Uy en PLU)**	**67**	
U tourisme	**6,5**	**U tourisme (UT en CC ; pas de zones en PLU)**	**34**	
Zones U - Total	**1147**	**Zones U - Total**	**1539**	**- 392 ha**
Les zones à urbaniser		**Les zones à urbaniser**		
Zones 1AUa, 1AUb	39	Zone 1AU	54	
Zone 1AUc	28			
Zone 2AU	9	Zone 2AU St Antoine-de-Breuilh	5	
AU habitat	**76**	**AU habitat (PLU) pas de zone AU en CC**	**59**	
1AUy	22,5	1AUY, IIAU, IIAUr, IIAUe	32	
2 AUy	6	2AUy	12	
AU économie	**28,5**	**AU économie (PLU) pas de zone AU en CC**	**44**	
AU tourisme (zone 2AUt)	**9,5**	**AU tourisme (**zone 2AUt St Antoine-de-Breuilh)	**4**	
Zones AU - Total	**114**	**Zones AU - Total**	**107**	**+ 7 ha**
Total U + AU	**1261**		**1646**	**- 385 ha**

Les zones du projet de PLUi			Les zones des documents d'urbanisme actuels - Approche comparative			Approche des variations de surfaces par grand type de zones
Libellé des zones	**Surfaces en hectares**		**Libellé des zones**	**Surfaces en hectares**		
Les zones agricoles			**Les zones agricoles**			
Zone A	14428,5		Zone A des PLU	3989		
Secteur Ah et At	7,5					
Zones A Total	**14436**					
Les zones naturelles			**Les zones naturelles**			
NP naturelle de protection	**973**					
Zone N	9390,5		Zone N des PLU	1909		
Secteurs Nh, Nhs	9		Secteurs Nh des PLU	38		
Secteurs Na, Ne, Ns	61					
Secteurs Ng, Ny	73,5					
N naturelle	**9525**					
Zone NT	170					
Secteurs NTh, NThl	15					
Secteurs NTc, NTl	101					
Secteur NgT	55					
NT tourisme, loisirs	**341**					
Zone N - total	**10848**					
			Zones N des CC (zones agricoles et naturelles confondues)	18955		
Total A + N	**25284**		**Total A + N**	**24891**		**+ 393 ha**
Total général	**26545**		**Total général**	**26537**		**+ 8 ha ***

Nota : A noter un léger écart de surfaces, le différentiel de 6 ha étant probablement à imputer au plan d'eau de la Dordogne.

L'approche comparative des zones du projet de PLUi au regard des documents d'urbanisme actuel laisse ainsi apparaître une réduction des zones urbaines et à urbaniser du PLUi de près de 390 ha au regard des documents d'urbanisme actuel, soit environ un quart des zones.

Cette forte réduction des surfaces constructibles traduit une volonté de contrôler l'étalement urbain et de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels.

Zones à vocation d'habitat

Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat (hors zones U à vocation d'équipements) forment au projet de PLUi un ensemble de 1115 hectares.
Au regard des documents d'urbanisme actuels, l'évolution se traduit par une diminution des surfaces dédiées de 373 hectares.

Les zones à vocation économique et touristique

Les zones urbaines et à urbaniser à vocation économique sont globalement maintenues, avec une légère augmentation des zones urbaines.
A noter cependant une réduction de 35% des zones d'urbanisation économiques future, afin de privilégier une optimisation des zones existantes.

Zones agricoles

Les zones du projet de PLUi faisant l'objet d'une protection au titre d'un potentiel agricole représentent une superficie de 14 436 hectares (54% de la superficie du territoire).

Pour rappel, la SAU agricole du territoire a été approché dans le cadre du diagnostic à 9500 hectares.

Zones naturelles

La totalité des zones naturelles N et NT forme un ensemble de 10848 hectares, environ 41% de la superficie du territoire.

Au sein de cet ensemble, **les zones naturelles de stricte protection couvrent 973 hectares**. Elles correspondent conformément aux orientations du PADD aux corridors biologiques formés par les cours d'eau et aux boisements sur coteaux.

Les STECAL

Plus spécifiquement, la zone naturelle comporte **9 hectares constituant des STECAL (secteurs Nh et Nhs)** pouvant permettre la réalisation de quelques constructions.
De même les **secteurs Nth et Nthl (15 ha)** ont une vocation d'accueil et d'hébergements touristiques autorisant soit des constructions neuves soit des habitations légères de loisirs.

A noter à ce titre que **les 5 PLU actuels du territoire présentent en STECAL une superficie de 37,6 ha** (en particulier les zones Nh de Montcaret), soit une superficie bien supérieure à celle délimitée à l'échelle de l'ensemble du territoire.

IV.3.2.2. LES CAPACITES DES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION DANS LE CARE DU PROJET DE PLUI

IV.3.2.2.1. Les capacités des zones à vocation d'habitat

L'analyse du potentiel logement des différentes zones est donnée dans le tableau ci-après :

	Surface en hectares			
	Superficie totale de la zone	**Surface disponible à la construction**	**Surface effective (hors VRD et rétention foncière)**	**Nb de logements potentiels**
UA	130,2	6,1	4,3	43
UB	244,5	53,8	38,2	292
UBa	119,5	17,5	12,2	123
UC	544,6	131,3	96,6	460
1AUa	1,3	1,3	1,0	10
1AUb	37,4	37,4	28,0	220
1AUc	27,9	27,0	20,2	129
2AU	9,4	9,3	7,0	50
Nh	8,9	4,6	3,6	17
TOTAL	**1123,7**	**293,0**	**211,0**	**1344**

Surface disponible à la construction * :

Sur la base d'un examen précis des disponibilités foncières (parcelles libres de construction, ou pouvant faire l'objet d'une division).
Ont été retirées : les parcelles ne bénéficiant pas d'accès ou grevées par une servitude, celles constituées de parcs ou jardins, les espaces publics ou projets d'espaces publics.

Surface constructible réelle ** :

Zones U : il a été pris en compte une rétention foncière approchée à 30%.
Zones 1AU : il a été pris en compte une part pour VRD estimée à 25%.

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

- Zone UA et UBa : 10 logements /ha (1000 m2 /logement)
- Zone UB : 7 logements /ha
- Zone UC : 5 logements /ha (2000 m2 /logement)
- zones 1AUb : 10 logements/ha ; zones 1AUc : densité de 5 à 7 logements suivant les zones.

La capacité globale des zones est évaluée à 1344 logements.

Les zones urbaines UA, UB et 1AUa/ 1AUb (les plus « denses ») représentent un potentiel de 688 logements, soit plus de la moitié du total logements.

Les perspectives d'évolution concluaient à un besoin à horizon 2030 de 1336 logements (plus 134 logements vacants remis sur le marché).

Le projet de PLUi apparaît ainsi en cohérence avec le PADD.

Consommation foncière

L'analyse de la DDT relative à la consommation foncière a laissé apparaître, sur la période 2001-2011, une consommation d'environ 160 ha au titre de l'habitat, soit une valeur de 16 ha/ an.

Le PADD a fixé par ailleurs **un objectif de réduction de la consommation foncière** d'environ 25%, soit une consommation foncière à fin d'habitat ramenée **de 16 ha/an à environ 12 ha/an.**
Au regard de la surface constructible réelle (211 ha), la consommation foncière serait ainsi **d'environ 11,7 ha/an / en relation avec l'objectif fixé de 12ha/an.**

Ainsi, le projet de zonage répond bien aux objectifs du PADD de diminution de la consommation foncière.

IV.3.3. ARTICULATION DU PLU AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

L'examen la compatibilité[5]du PLUi valant SCoT de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurçon avec les documents de rang supérieur, comme le prévoit les articles L.131-1 (SCOT) et L.131-4 (PLU) du code de l'urbanisme°, comme le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion (SDAGE Adour-Garonne), le SAGE Dordogne Atlantique, le PGRI Adour-Garonne est décliné dans le PLUi et traduit la compatibilité du projet communautaire avec ces documents.

Il en est de même pour les conditions de prise en compte[6] dans le PLUi valant SCoT de la Communauté de Communes de Montaigne Montravel et Gurçon des documents cités dans les articles L.131-2 (SCOT) et L.131-5 (PLU) du code de l'urbanisme.

Afin de suivre la mise en application du PLUi au regard des objectifs affichés, il a été retenu des indicateurs, simples à analyser, permettant de mesurer un certain nombre d'indicateurs répondant aux différents champs d'orientations du PLUi : **protection des ressources / environnement / espaces agricoles, naturels et forestiers ; attractivité résidentielle et développement urbain ; développement économique et touristique ; déplacements.**

IV.3.4. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR LES REDUIRE ET SI POSSIBLE LES COMPENSER

Le document d'urbanisme intègre la protection de la zone Natura 2000 et des zones naturelles ayant un intérêt fort par la mise en place de zonages spécifiques visant une stricte protection de ces zones. Les autres milieux naturels d'intérêt sont également identifiés et protégés par le biais notamment d'un classement en zone N.

L'évaluation environnementale met en avant la compatibilité entre les prévisions d'urbanisation du PLUi et les capacités résiduelles de traitement du système d'assainissement collectif.

L'évaluation des besoins de la communauté en termes de capacité d'accueil et l'étude du résiduel constructible a permis de rendre cohérentes les surfaces retenues pour l'ouverture à l'urbanisation.

La pérennité des exploitations agricoles est favorisée par un zonage protégeant les cultures (zones A) tout en permettant, dans le cadre de zones A, les implantations nécessaires à leur fonctionnement.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, l'accent a été mis sur le renforcement de la protection des milieux naturels et des boisements.

L'évaluation environnementale a permis de limiter les incidences suivantes :

- l'étalement urbain,
- la pollution par les eaux usées : en vérifiant l'adéquation entre les capacités d'accueil futures et la capacité des stations d'épuration,
- l'exposition aux risques des biens et des personnes,
- la destruction des milieux naturels et des espèces patrimoniales en précisant les zones de présence, les corridors écologiques, les secteurs à enjeux...

[5] Un document est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.
[6] Lorsqu'un projet doit prendre en compte un document, cela signifie que le projet a obligation de ne pas ignorer les objectifs généraux de ce document. Il peut toutefois y déroger en apportant une justification.

Au regard des éléments sus citées, l'analyse des incidences directes et indirectes du document d'urbanisme sur les milieux naturels et en conséquence sur Natura 2000, permet d'affirmer que **l'application du document d'urbanisme à son terme n'est pas de nature à mettre en péril le fonctionnement des écosystèmes et des espèces qui les constituent. Au contraire, il contribuera à limiter les pressions qui s'exercent sur ces milieux.**

Afin de suivre la mise en application du PLUi, au regard des objectifs affichés par les lois Grenelle 1 et 2, il a été retenu des indicateurs, simples à analyser, permettant de mesurer en particulier l'évolution du développement, a réduction de la consommation d'espaces et le respect des entités naturelles et des ressources.