

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



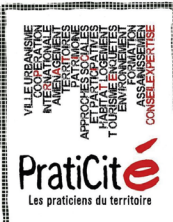
2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLUi arrêté par délibération du conseil communautaire du 29 mai 2017

PLUi approuvé par délibération du conseil communautaire du 27 septembre 2018



Cabinet NOËL



SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
I. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MONTAIGNE MONTRAVEL ET GURSON INSCRITE DANS UN CADRE TERRITORIAL ELARGI	5
I.1. Prendre appui sur une bonne connectivité du territoire au réseau d'infrastructures régionales	5
I.2. Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire et le potentiel économique de la Vallée	6
I.3. Conforter le potentiel économique des filières agricoles et forestières	6
I.4. Inscrire la politique d'équipements de la communauté dans une relation de partenariat avec les territoires proches	6
I.5. Participer du Schéma Régional de Cohérence Ecologique	7
II. PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS, DES PAYSAGES / MISE EN VALEUR DES RESSOURCES / PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES	8
II.1. Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau	8
II.2. Préserver les espaces naturels et les fonctionnalités d'intérêt écologiques	8
II.3. Valoriser les ressources agricoles et forestières	11
II.4. Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques	12
II.5. Préserver le paysage et le cadre de vie	14
III. ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE : UN EQUILIBRE ENTRE LES DIFFERENTS BASSINS DE VIE	16
III.1. Adapter les perspectives de développement démographiques au potentiel des communes	16
III.2. Articuler les besoins en logements entre construction neuve et réhabilitation	18
III.3. Proposer un habitat plus diversifié et durable	19
III.4. Optimiser la consommation foncière	21
IV. DEVELOPPEMENT URBAIN : DES ORIENTATIONS RESPECTUEUSES DU CADRE DE VIE	22
IV.1. Renforcer la centralité des bourgs	22
IV.2. Conforter quelques quartiers ou hameaux dans le respect de leur identité	25
IV.3. Contenir les développements bâtis linéaires ou diffus dans leur enveloppe actuelle	25

V. LES ORIENTATIONS DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	27
V.1. Conforter le potentiel économique porté par les communes de l'axe de la vallée	27
V.2. Répondre aux besoins économiques complémentaires du territoire	28
V.3. Valoriser les atouts touristiques du territoire	29
VI. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEPLACEMENTS	32
VI.1. Un rééquilibrage en faveur des modes alternatifs à la voiture	32
VI.2. La sécurité des axes de déplacements structurants	33
VII. SYNTHESE DU PADD PAR SECTEURS	36
VII.1. Les communes de la vallée et les coteaux Sud	36
VII.2. Le pôle Nord-Ouest de Villefranche-de-Lonchat	38
VII.3. Le pôle Est articulé sur la RD.708	39

INTRODUCTION

L'article L.1323-1-3 (pré loi ALUR) du code de l'urbanisme (article L.151-5 au code actuel) précise le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU :

« Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat,*
- les transports et les déplacements,*
- le développement des communications numériques,*
- l'équipement commercial,*
- le développement économique et les loisirs.*

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

I. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MONTAIGNE MONTRAVEL ET GURSON INSCRITE DANS UN CADRE TERRITORIAL ELARGI

D'ici 2030, les élus de Montaigne, Montravel et Gurson entendent maintenir un territoire rural vivant dans l'espace Bordeaux/ Libourne – Bergerac/ Périgueux, mais aussi un territoire de proximité, porté par des activités économiques bien réparties et par un tissu dense de vie locale et de solidarités.

Pour maintenir cette attractivité dans les quinze prochaines années, le territoire devra relever un double défi :

- garantir des conditions satisfaisantes pour assurer la pérennité des activités existantes et l'attractivité de nouvelles initiatives et entreprises ;
- maintenir une qualité de vie attractive dans un cadre rural préservé, avec des équipements et services adaptés à la population.

I.1. Prendre appui sur une bonne connectivité du territoire au réseau d'infrastructures régionales

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) **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.

La communauté souhaite valoriser ce positionnement stratégique en appui au développement du territoire.

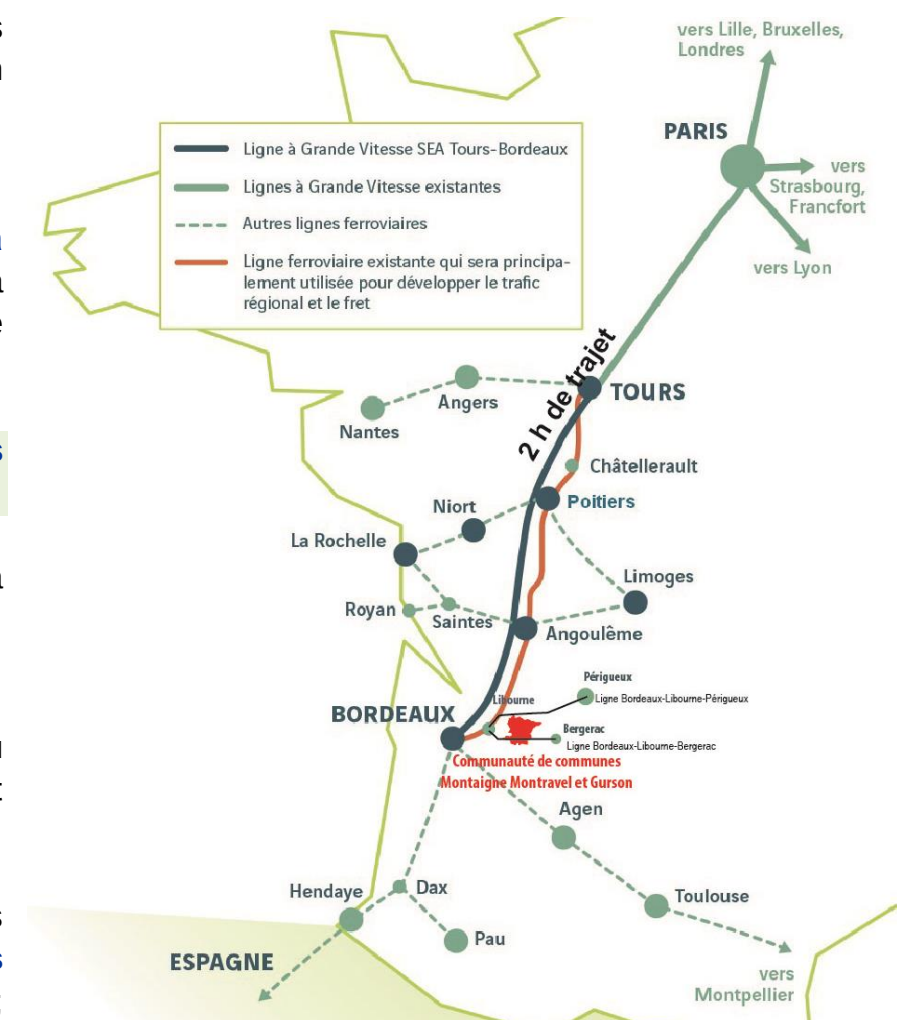
Concernant la ligne ferroviaire Bordeaux-Bergerac, **les élus communautaires soutiennent de manière volontariste l'amélioration de la ligne** prévue au Contrat de Plan Etat-Région 2015-2020, qui **prévoit une régénération de la section de ligne Libourne-Bergerac**, à l'horizon 2017. La deuxième phase devrait intégrer la création de points de croisements supplémentaires ainsi qu'un relèvement possible de vitesse.

En outre la communauté met en avant que la mise en service de la ligne à Grande Vitesse SEA au 2 juillet 2017 (Bordeaux-Paris en 2h) aura un impact significatif sur le développement de son territoire en lien avec la proximité de 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.

Concernant l'axe routier RD.936, la communauté acte de la volonté du Libournais, portée au SCOT d'appuyer le projet de déviation du bourg de Castillon la Bataille et d'une **requalification de l'axe RD.670 et RD.936**. La requalification de l'axe RD.936 constitue également une problématique communautaire.

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 (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).



I.2. Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire et le potentiel économique de la Vallée

La communauté de Montaigne, Montravel et Gurson accueille, en lien avec la proximité des pôles d'emplois de Bergerac et Libourne, et des bassins de vie de Montpon et Castillon, des ménages, jeunes actifs et retraités, à la recherche d'un « habitat à la campagne » et d'un cadre de vie préservé, avec une offre en équipements suffisante.

La communauté souhaite **maintenir cette dynamique d'accueil résidentiel**, en articulation avec les perspectives d'accueil retenues sur les territoires voisins, à l'échelle des SCOT du Bergeracois et du Libournais. Les prévisions établies à l'échelle de la communauté de communes l'ont été dans cet esprit.

Le maintien de l'attractivité résidentielle du territoire s'articule avec la volonté d'un renforcement du potentiel économique porté par les communes de la vallée, en premier lieu desquelles Vélines. L'implantation d'un éco pôle (bâtiment économe en énergie) 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 qui participe d'une diversification énergétique.

I.3. Conforter le potentiel économique des filières agricoles et forestières

L'activité agricole mérite une attention particulière en tant qu'activité traditionnelle du territoire, génératrice d'emplois et aux ressources disponibles. L'exploitation forestière constitue également un potentiel pour l'avenir.

L'économie agricole s'appuie en premier lieu 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 » dans la mesure où elle ne constitue pas une activité traditionnellement structurée sur ce massif. Elle souffre d'un morcellement important en terme de propriété et de manque de structuration d'une filière locale de valorisation et de commercialisation.

La dimension d'exploitation économique du plateau forestier est à prendre en compte avec le Bergeracois et la Vallée de l'Isle et en lien avec des acteurs économiques structurés au niveau régional.

I.4. Inscrire la politique d'équipements de la communauté dans une relation de partenariat avec les territoires proches

La communauté de Montaigne Montravel et Gurson s'inscrit, en ce qui concerne les grands équipements structurants, en partenariat avec les territoires environnants.

C'est naturellement le cas pour les grands équipements de santé (la communauté est intégrée dans le territoire de santé du Bergeracois) tels que les équipements hospitaliers (Bergerac, Libourne).

C'est également le cas pour les équipements structurants culturels et sportifs (grandes salles de spectacles, cinéma, stade nautique, ...).

La communauté est en outre dotée d'un tissu d'équipements (salle des fêtes, salles de réunions, bibliothèques, terrains de sports) de dimensions communales, et de proximité en synergie avec une dynamique associative réelle sur les communes.

Les besoins en équipements nouveaux seront pris en compte dans le cadre du PLUi avec une attention portée à la mutualisation d'équipements spécifiques pouvant revêtir un caractère d'intérêt communautaire.

En matière de développement numérique, la communauté de communes s'inscrit dans le schéma territorial d'Aménagement Numérique de la Dordogne (réseau renforcé à Saint-Rémy, Saint-Géraud de Corps et Saint-Martin de Gurson ; projet de fibrage jusqu'à l'écopôle).

I.5. Participer du Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le territoire s'inscrit dans la préservation des composantes du réseau écologique régional. La communauté retient à ce titre d'assurer la protection de la Lidoire et de la forêt de feuillus et mixte, qui lui est associée.

La communauté est concernée au Sud par la vallée de la Dordogne. La vallée joue un rôle dans la gestion des phénomènes d'inondation à l'échelle du bassin versant. Aussi, dans le respect de la réglementation définie par le PPRI, la fonctionnalité du champ d'expansion des crues de la Dordogne sera assurée.

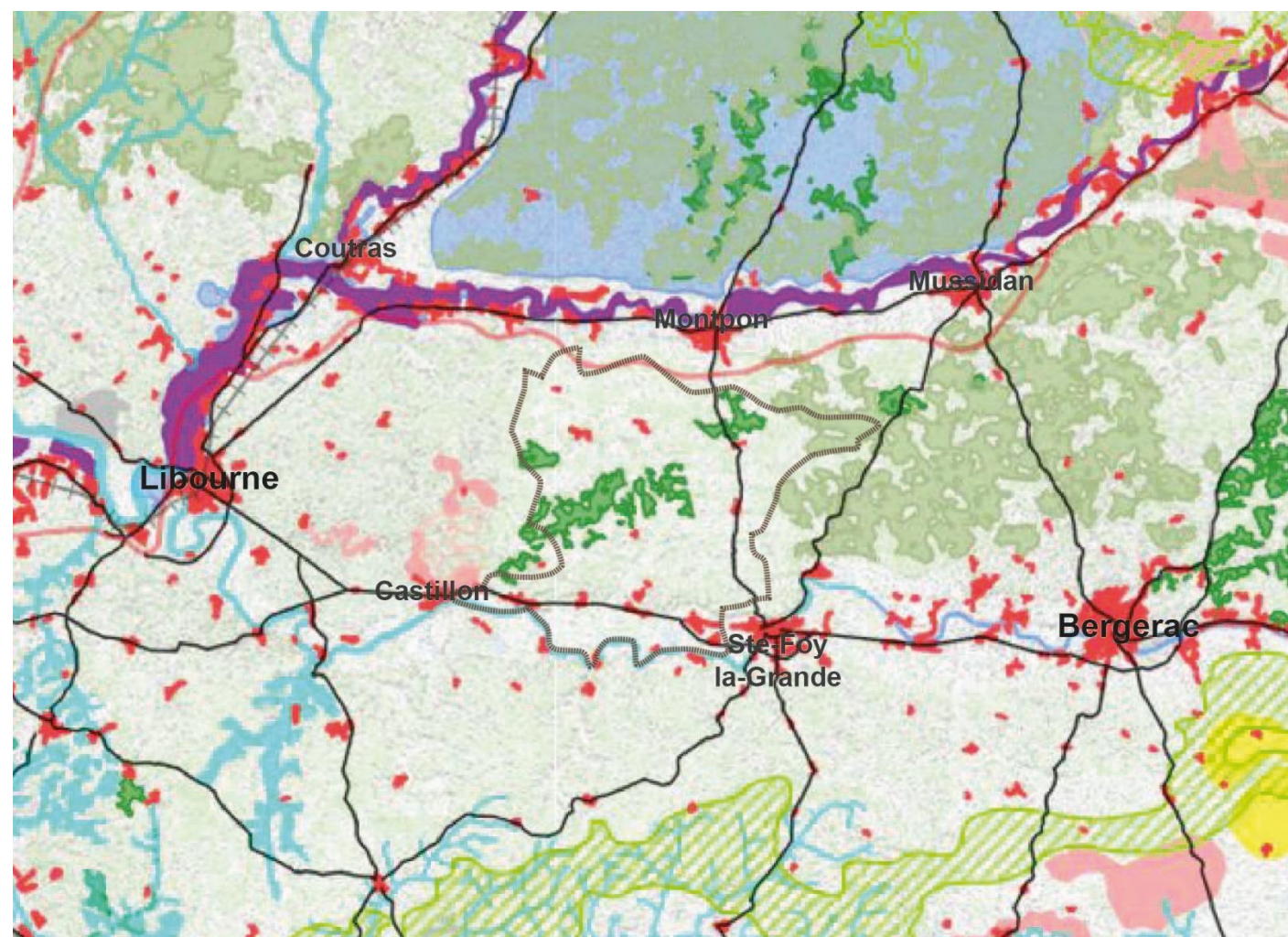
Le territoire de la communauté s'inscrit dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique qui délimite :

des «réservoirs biologiques» (espaces naturels, espaces protégés, zones humides,...) et des corridors écologiques assurant une continuité entre ces réservoirs ; les cours d'eau assurent ces 2 fonctions.

La trame de protection identifiée sur la communauté recouvre un ensemble de boisements de feuillus et boisements mixtes localisés sur les versants de la vallée de La Lidoire.

Ces boisements s'articulent de manière discontinue, à l'Est sur le Bergeracois, avec une trame de boisements de conifères et milieux associés, au Nord du système bocager de l'Isle, avec une trame de milieux humides et boisements.

La Dordogne, trame bleue du cours d'eau et bandes végétalisées associées, assure un lien de continuité entre Libournais et Bergeracois.



TRAME VERTE ET BLEUE REGIONALE

Réservoirs de biodiversité	dont obligatoires
Multi sous-trames	
Milieux côtiers : dunaires et rocheux	
Milieux humides	
Pelouses et prairies de piémont et d'altitude	
Plaines agricoles à enjeu de biodiversité	
Pelouses sèches	
Landes	Landes à caractère temporaire (tempête Klaus)
Systèmes bocagers	
Milieux rocheux d'altitude	
Boisements de feuillus et forêts mixtes	
Boisements de conifères et milieux associés	
Enjeu spécifique chiroptères	

Corridors

Multi sous-trames
Milieux humides
Pelouses sèches
Systèmes bocagers
Boisements de conifères et milieux associés
Boisements de feuillus et forêts mixtes
Landes

Cours d'eau

Cours d'eau de la Trame Bleue

ELEMENTS FRAGMENTANTS

Infrastructures linéaires de transport

Liaisons principales et Liaisons régionales >5000v/j
Autoroutes ou type "autoroutier"
Projet LGV GPSO - Priorité 2030
Ligne à Grande Vitesse (LGV)
Voies ferrées électrifiées

Zones urbanisées

--

II. PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS, DES PAYSAGES / MISE EN VALEUR DES RESSOURCES / PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Les espaces naturels, agricoles et forestiers sont une charpente structurante indispensable au développement du territoire. Ils assurent de multiples fonctions :

- une fonction économique au travers des activités agricoles, sylvicoles et touristiques,
- une fonction écologique en accueillant une faune et une flore riches et diversifiées,
- 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,
- et enfin une fonction sociale et paysagère, qui fait toute la qualité du cadre de vie du territoire.

L'objectif est de maintenir les qualités attractives et fonctionnelles de cette structure, tout en assurant les besoins d'accueil résidentiel et de développement économique.

II.1. Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau

Grâce à des aquifères très productifs, le territoire bénéficie d'une alimentation en eau potable sécurisée sur le plan quantitatif. Il compte trois forages pour l'alimentation en eau potable et plusieurs forages (implantés à Saint-Martin-de-Gurson) exploités par la Compagnie Générale des Eaux de Source pour embouteiller et commercialiser l'eau.

Ces aquifères constituent une ressource à ménager pour que le territoire puisse en bénéficier durablement. Ils sont inscrits en « zones à protéger pour le futur » dans le SDAGE 2010-2015 et le projet de SDAGE 2016-2021.

La gestion optimale de la ressource en eau se traduit selon les 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.
- maîtriser le recueil et le traitement des effluents urbains.

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

II.2. Préserver les espaces naturels et les fonctionnalités d'intérêt écologiques

Protection des habitats et espèces d'intérêt patrimonial

La Dordogne et ses berges ont été reconnues à l'échelon européen (Natura 2000), pour la qualité de leurs habitats, habitats d'espèces et espèces. La Dordogne reçoit in fine l'ensemble des eaux transitant par le territoire de la communauté de communes.

Le territoire de Montaigne, Montravel et Gurson accueille certaines espèces végétales rares et donc protégées, dont les stations ont été inventoriées dans le réseau des ZNIEFF de type 1.

Les élus de la communauté, conscients des enjeux de préservation de la biodiversité, prendront les mesures nécessaires à la conservation des habitats, habitats d'espèces et espèces d'intérêt patrimonial présents sur leur territoire par le biais d'un classement en zone de stricte protection au PLUi.

Protection des zones humides et du réseau hydrographique secondaire

Malgré les efforts engagés à la surface et la fonctionnalité des zones humides continuent à diminuer à l'échelon national et régional. Le massif forestier du Landais est connu pour la qualité des zones humides qu'il abrite, en liaison notamment avec le chevelu hydrographique qui parcourt le territoire.

Le principe qui guidera le choix de la délimitation des zones de développement 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.

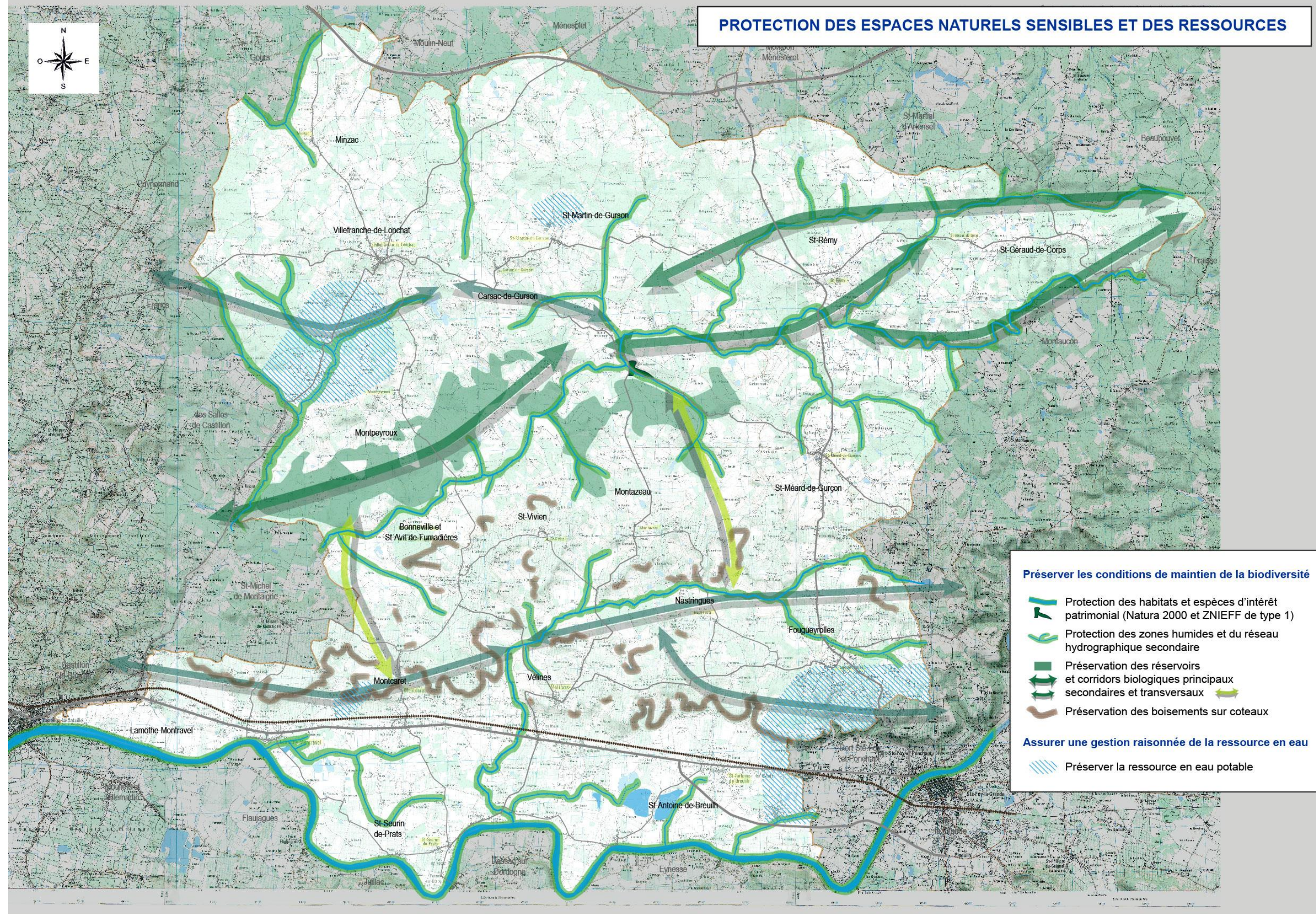
Préservation des réservoirs et corridors biologiques

Le territoire accueille une composante essentielle du **réseau écologique régional** : la forêt de feuillus et mixte qui encadre la vallée de la Lidoire.

Une **trame secondaire locale de boisements de feuillus** (futaies de feuillus, mélanges de futaie de feuillus et de taillis, et taillis) est également identifiée au Sud, associée à l'Estrop ainsi qu'au niveau du linéaire boisé des coteaux.

Conscients de la responsabilité de leur territoire vis-à-vis de ces espaces naturels de grande qualité, les élus affirment leur volonté d'assurer la préservation des composantes du réseau écologique et tout particulièrement des espaces forestiers, réservoirs de biodiversité structurants et corridors écologiques à l'échelle régionale et locale.

PROTECTION DES ESPACES NATURELS SENSIBLES ET DES RESSOURCES



II.3. Valoriser les ressources agricoles et forestières

Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole

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.

Le territoire bénéficie d'être situé dans plusieurs zones de Signes Officiels de Qualité et en particulier les AOC viticoles.

La vigne présente une superficie d'environ 2100 ha en 2015.

Le secteur primaire regroupe 25% des emplois sur la communauté de communes Montaigne, Montravel et Gurson.

Il conviendra dans le cadre du PLUi d'assurer la protection, par un classement en zone dédiée à l'agriculture, des unités agricoles actives de la communauté de communes et des secteurs où un potentiel agricole reste important avec :

- la 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,
- la préservation du **vignoble** en AOC « Bergerac » et « Montravel »,
- le 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 d'unités fonctionnelles**, en limitant le morcellement de l'espace dans le cadre des projets urbains,
- la prise en compte des **besoins de déplacements des engins** notamment aux abords des principales départementales (RD 936 et RD 708).

Le PADD fixe qu'une attention particulière devra être accordée au respect d'un **périmètre de protection vis à vis des bâtiments d'élevage**.

Enfin, la Communauté de communes affirme sa volonté de permettre le **développement de l'agrotourisme** (vente directe sur l'exploitation, accueil sur l'exploitation).

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.

Des facteurs limitent la production forestière : hétérogénéité des peuplements, morcellement des propriétés, difficultés d'accès.

Néanmoins, près de 700 hectares engagés dans une politique de gestion durable.

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.

Pour ce faire, il est nécessaire de préserver l'intégrité du massif situé au Nord du territoire pour y permettre son exploitation rationnelle.

La communauté de communes fixe dans le cadre du PLUi :

- **d'éviter le fractionnement, le mitage et le « grignotage » de cet espace,**
- de 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.**

II.4. Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques

Le risque inondation

Le territoire 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.

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

Le risque feux de forêt

Le territoire de Montaigne, Montravel et Gurson est largement concerné par le risque feu de forêt, avec une couverture forestière occupant 34% de son territoire, notamment à l'arrière des coteaux. Telle que définie par le code forestier, la zone sensible au risque d'incendie de forêt représente plus de 18 000 ha, soit 70% du territoire de la communauté de communes.

Le développement des hameaux situés dans l'espace forestier sera strictement contrôlé, la charte de constructibilité sur les milieux agricoles et forestiers établie en 2013 sera respectée.

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.

Ces sensibilités doivent être prises en compte par le PLUi en veillant à :

- éviter un développement urbain dans les zones à risque fort de mouvements de terrain (fortes pentes, zones de cavités souterraines) ;
- intégrer cette sensibilité pour les aménagements envisagés dans des zones à enjeux plus faibles (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

Quatre canalisations de gaz naturel haute pression traversent les communes de Bonneville et St-Avit-de-Fumadières, Fougueyrolles, Lamothe-Montravel, Montcaret, Montpeyroux, Nastringues, Saint-Antoine-de-Breuilh, Saint-Méard-de-Gurson, Saint-Vivien et Villefranche-de-Lonchat.

Ces infrastructures présentent un risque d'explosion susceptible d'affecter la population plusieurs dizaines de mètres autour de son axe.

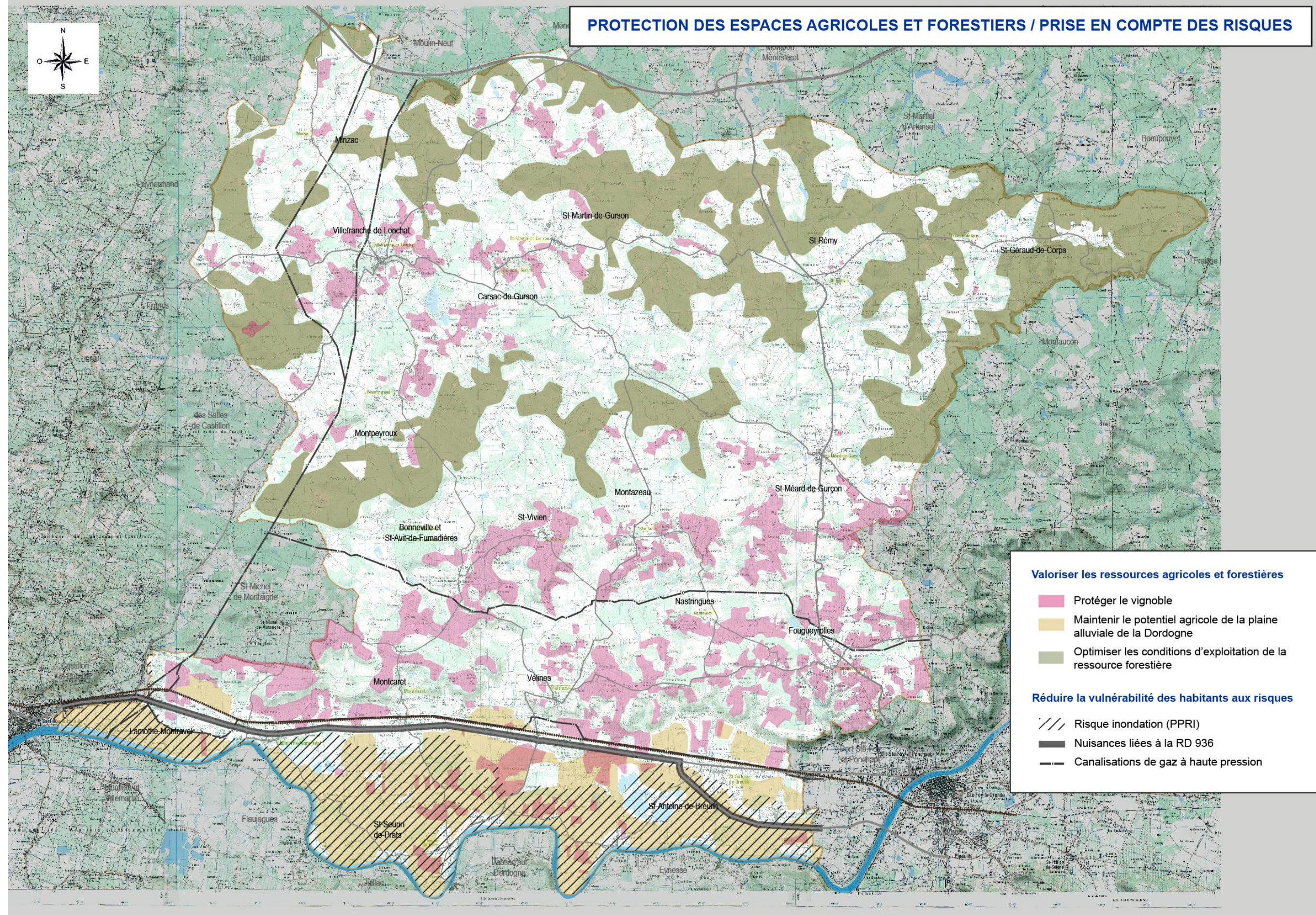
Face à ce risque, il s'agit d'encadrer le développement des logements dans les zones de danger pour ne pas accroître la population exposée.

Le PLUi intégrera également les nuisances liées au bruit aux bords de l'axe RD.936.

Vingt-six entreprises soumises au régime de l'autorisation au titre des ICPE sont aujourd'hui présentes sur le territoire de la communauté de communes et notamment des unités d'exploitation de matériaux (Lamothe-Montravel, Saint Méard de Gurson, Vélines).

Une attention particulière sera portée sur les conditions de développement urbain à proximité de ces installations.

PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS / PRISE EN COMPTE DES RISQUES



II.5. Préserver le paysage et le cadre de vie

La communauté de communes s'articule au plan paysager autour des quatre grands ensembles constitués par la vallée de la Dordogne, les vignobles du Bergeracois, le plateau de Villefranche-de-Lonchat et le Landais. La qualité des paysages et du patrimoine constitue pour son territoire un atout particulier et un rôle en terme d'attractivité, en particulier auprès des pôles urbains voisins et régionaux.

Il apparaît de ce fait important que cette valeur paysagère et patrimoniale ne soit pas fragilisée et conserve la lisibilité des grandes entités paysagères.

Valoriser les itinéraires de découverte des paysages

La première découverte du territoire se fait à partir des axes RD.936 et RD.708.

L'axe RD.708 est à ce jour bien préservé et permet une découverte agréable des espaces forestiers et agricoles traversés. L'axe RD.936 est en revanche peu qualitatif et ne révèle pas la qualité du territoire.

Le PADD retient dans le cadre du projet :

- **La préservation de l'axe RD.708**, avec une maîtrise de l'aménagement d'ensemble de l'axe.
- Une amélioration de la **qualité globale de l'axe RD.936**, qui intègre : des aménagements plus qualitatifs des zones d'activités ; une attention particulière portée aux publicités extérieures ; un traitement des interfaces entre les zones d'activités et les espaces non bâtis ; la délimitation de coupures d'urbanisation franches, permettant de créer des espaces de respiration et d'ouvrir des vues sur la plaine et les coteaux.

Les axes secondaires assurent une découverte plus intimiste du territoire. Ils permettent de découvrir de manière fine les grands paysages et leurs composantes, mais également les éléments de patrimoine bâtis, bourgs, hameaux et patrimoine singulier. La présence des reliefs sur les coteaux favorise les vues ouvertes et les panoramas. La ligne des coteaux sud, abrupts, offre des points de vue sur la plaine.

Une attention devra ainsi être accordée à la préservation de la **qualité de ces points de vue** dans la définition des zones constructibles.

Porter une attention particulière à la diffusion de l'habitat

Plus largement la diffusion de la construction récente, outre qu'elle fragmente l'espace agricole et naturel, entraîne une dégradation progressive de la qualité des paysages.

Dans le cadre du PLU, les orientations du développement veilleront à ne pas générer une banalisation des paysages :

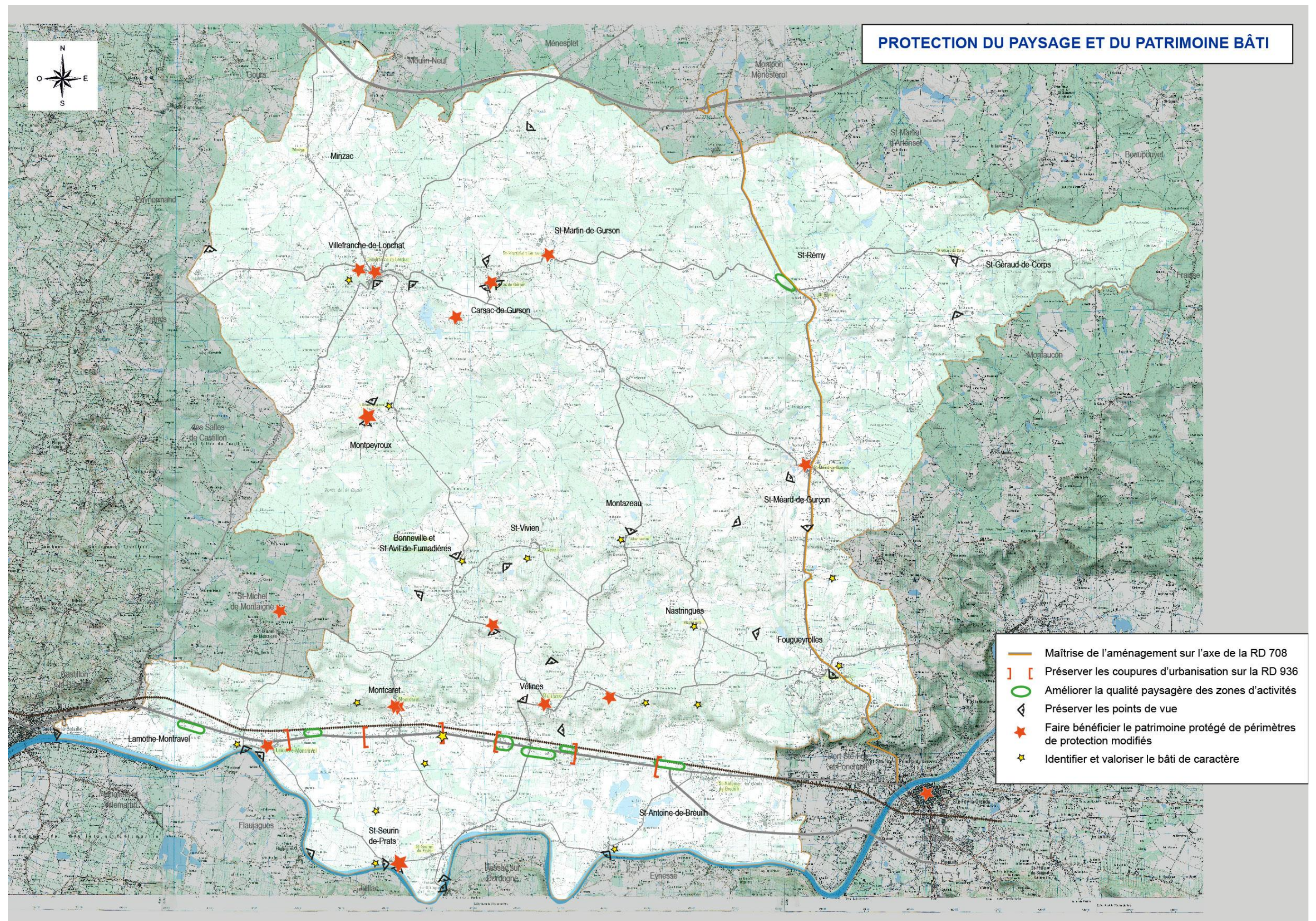
- Contenir l'urbanisation dans la vallée de la Dordogne et sur les coteaux sud
- Préserver l'espace rural sur le plateau et le landais d'une fragmentation de l'espace agricole liée à une urbanisation consommatrice d'espace.
- Densifier l'urbanisation aux abords et dans les bourgs structurants.
- Veiller à l'intégration des nouvelles constructions (points hauts, covisibilité, intégration paysagère et plantations d'essences locales).

Valoriser le patrimoine

La communauté de commune présente sur son territoire un patrimoine riche et diversifié : patrimoine protégé (principalement des églises ou des châteaux et le site gallo-romain de Montcaret), châteaux et manoirs, patrimoine lié à la viticulture, petit patrimoine rural, patrimoine végétal...

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 et identifier des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier** (article L151-19 du code de l'urbanisme). Ils pourront ainsi bénéficier de dispositions particulières permettant leur protection (déclaration préalable avant travaux), éventuellement de prescriptions pour leur rénovation.



III. ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE : UN EQUILIBRE ENTRE LES DIFFERENTS BASSINS DE VIE

III.1. Adapter les perspectives de développement démographiques au potentiel des communes

Rappel du contexte et des évolutions passées

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.

Il 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).

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.

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**.

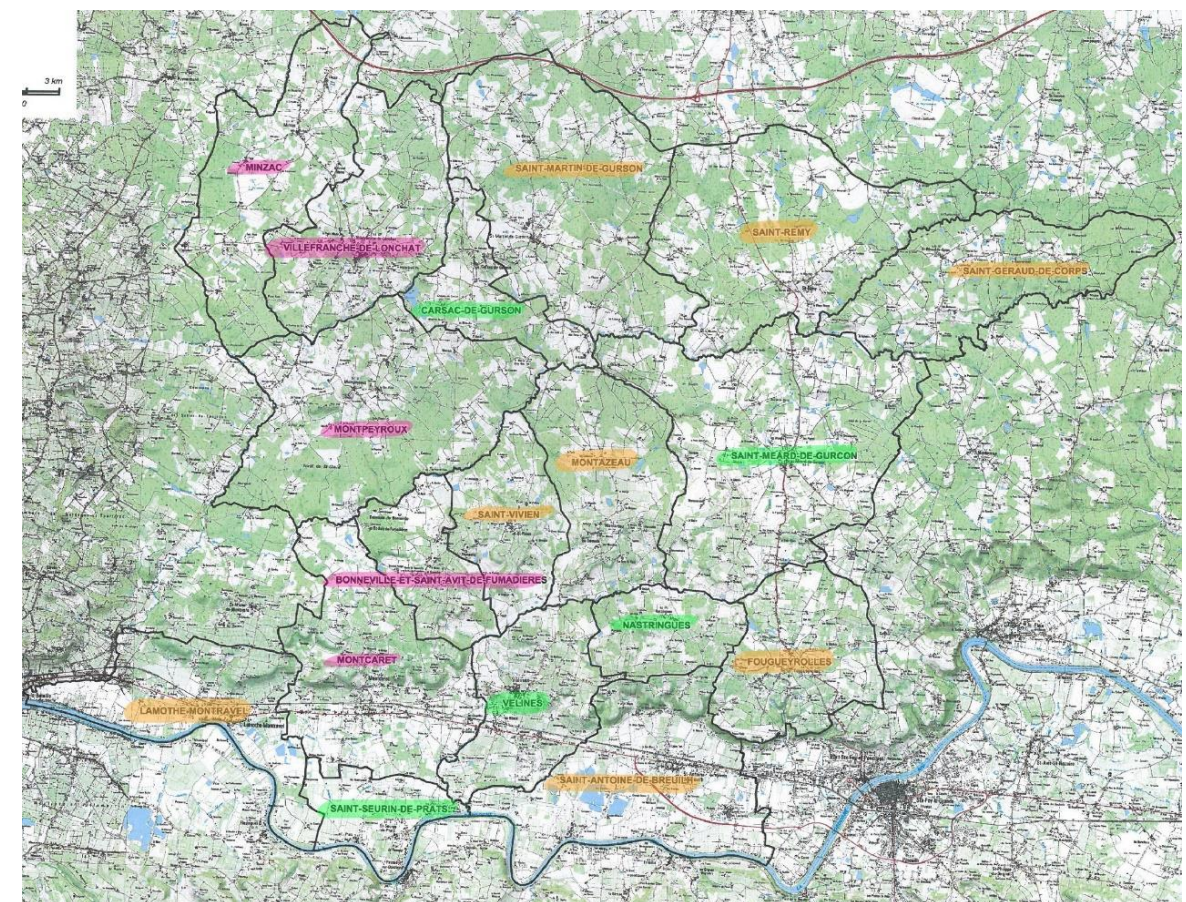
Période 1990-2012 (vingt ans) : taux d'évolution moyen annuel de **+ 0,8% /an**.

Période 1999-2012 (dix ans) : taux d'évolution moyen annuel de **+ 0,9% /an**.

A l'échelle du territoire, les évolutions n'apparaissent toutefois pas similaires selon les communes, comme illustré ci-contre .

Evolution annuelle de la population sur la période 1990-2012

-  Evolution haute entre +1,4 et +2,1% /an
-  Evolution moyenne autour de +0,8% / an
-  Evolution basse entre -0,3 et +0,5% /an



Les scénarios mis à l'étude

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, enregistrée sur la communauté de communes, tant sur la période longue que sur la période plus récente.**

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 différencié de + 0,8%/an pour la majorité des communes ; de + 1,5% /an pour 5 communes ; de + 0,2 % /an pour 5 communes.

Ce scénario pose une difficulté particulière : celle de prolonger une tendance et de générer une croissance qui ne soit pas représentative du « potentiel » des communes, comme c'est le cas pour les communes de Vélines et de Saint-Méard-de-Gurson, pour lesquelles les évolutions passées au plan démographiques ne correspondent pas à leur potentiel, en terme 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**.

Le potentiel a été approché en prenant en compte :

- La localisation des communes par rapport aux axes de déplacements structurants (route et rail) et 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,...) et le niveau d'équipements par les réseaux (eau, assainissement collectif, ..)

C'est le scénario 3 qui a été retenu.

Les « petites » communes modestes pourront néanmoins bénéficier d'une croissance mesurée, en relation avec l'armature des équipements, commerces et services de chacune.

Le scénario retenu

Le scénario retenu distingue :

- Un ensemble constitué par les communes de l'axe RD 936 : communes de Lamothe-Montravel, Montcaret, Vélines, St-Antoine-de Breuilh (qui concentrent **environ la moitié de la population du territoire et 60% des emplois**), et la commune de Saint-Méard-de-Gurson, articulée sur la RD.708 qui présente un réel **potentiel**. Il est retenu pour cet ensemble un **taux moyen d'évolution annuel de la population de +0,95 %** (+1,1% sur Montcaret).
- Un ensemble constitué par la commune de Villefranche de Lonchat (pôle de commerces et services pour le Nord-Ouest du territoire) et dans la continuité, la commune de Minzac (proximité de l'autoroute, du bassin de vie de Saint-Seurin-sur-l'Isle au Nord) : **taux moyen d'évolution annuel de la population de +1,1%/an**.
- Un ensemble constitué par les communes des coteaux sud (Montpeyroux, Bonneville, Saint-Vivien, Montazeau, Nastringues et Fougueyrolles), naturellement orientées vers les communes de la vallée de la Dordogne et qui constituent « un espace périurbain sous influence » et par les communes du plateau localisées au Nord / Nord-Est du territoire (Carsac-de Gurson, Saint-Martin-de-Gurson, Saint-Rémy et Saint-Géraud-de-Corps) qui bénéficient de la dynamique liée à la présence de l'A89 (via la RD.708) et du bassin de vie de Montpon-Ménestérol : **taux moyen d'évolution annuel attendu de la population de + 0,75%**.
- La commune de Saint-Seurin-de Prats. Très « contrainte » (zone inondable), elle n'a pas vocation à accueillir une part significative de population : **Taux moyen d'évolution annuel de + 0,2%**.

Au bilan, le taux moyen d'évolution démographique global sur le territoire est de 0,9%/an, pour une population nouvelle attendue d'environ 2000 personnes.

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

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.

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 résidents 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.	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 résidents à l'horizon 2030. Le PLUi retient un développement différencié suivant le potentiel des communes et les caractéristiques du territoire (pas de polarité unique mais 4 communes de 1000 à 2000 habitants sur l'axe, ainsi que le pôle de Villefranche).	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 résidents à l'horizon 2030. le SCOT retient un développement polarisé (multipolarisé) et un découpage en « bassins de vie ».

III.2. Articuler les besoins en logements entre construction neuve et réhabilitation

Satisfaire aux besoins globaux en logements

La détermination du besoin en logements doit être corrélée aux objectifs d'accueil de la population attendue (nombre de logements nécessaires au regard de l'accueil de population d'ici 2030).

Population nouvelle attendue d'environ 2000 personnes (population estimée en 2320 à 13 830 habitants) : **Besoin en logements estimé à 925 logements.**

La détermination du besoin en logements doit également prendre en compte d'autres segments :

- le phénomène de desserrement des ménages : il correspond à la réduction de la taille des ménages liée aux phénomènes de décohabitation, au vieillissement de population.

Besoin estimé de 325 logements.

- le 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.

Besoin estimé à une centaine de logements.

- le parc de résidences secondaires.

Le parc de résidences secondaires représente une part du total logements stable au fil du temps, située aux environs de 12 à 13 % des logements.

Besoin estimé à 120 logements.

Dans le cadre du projet de PLUi, le besoin en logements global pour 2030 est ainsi estimé à environ 1470 logements.

Dans le cadre du projet de PLUi, il est ainsi 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

Répondre aux besoins en logements en associant construction neuve et remise sur le marché de logements vacants

Le parc de logements vacants se situe dans la moyenne départementale (9%). Il représente néanmoins un stock important de logements. Il a connu en outre une forte progression.

Ce parc vacant, les élus l'ont souligné, souffre pour une part, 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.). Dans d'autres cas le problème est lié à des difficultés de succession.

Ainsi la réhabilitation du parc vacant pour la production de logements ne peut naturellement pas être pris en compte dans son entièreté, d'autant qu'il faut prendre en compte une vacance « conjoncturelle ».

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%).

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 ; le volume et la localisation des logements vacants sur chaque commune ; la part de logements vacants au regard du nombre de logements et l'évolution du nombre de logements vacants sur une période de 10-15 ans.

Il est retenu une répartition de l'objectif de 135 logements inoccupés remis sur le marché de la manière suivante :

- ✚ Réaffectation prioritaire ciblée sur les communes de **Vélines, Villefranche-de-Lonchat et Saint-Méard de Gurson** : objectif d'environ **40 logements**.
- ✚ 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**),
- ✚ Sur les 12 autres communes : environ **40 logements**.

III.3. Proposer un habitat plus diversifié et durable

Le diagnostic a mis en évidence une large prédominance dans la production de logements de **maisons individuelles de grande taille alors que parallèlement le territoire présente une majorité de petits ménages**. En outre, il s'agit pour l'essentiel d'un **parc résidentiel en propriété**.

Les démarches initiées en faveur de la réhabilitation du bâti ancien et des logements vacants représentent une opportunité pour diversifier le parc de logements en renforçant la part du locatif et des appartements permettant ainsi de proposer des logements de plus petite taille. Ces démarches permettent aussi d'intervenir sur la précarité énergétique et ainsi de favoriser une moindre cherté du logement.

Le logement locatif

En dehors des communes de Vélines, Villefranche de Lonchat ou Saint Méard de Gurson qui présentent **une part de logements locatifs** supérieure ou égale à 26% (parc social et privé confondu), l'ensemble des communes de l'intercommunalité présentent une proportion de logements locatifs relativement faible. La moitié des communes ont une part inférieure à 20%.

La production de logement social ne constitue pas une priorité pour le territoire. Un besoin limité de 1 et 2 logements par an a été estimé par les services.

- Il est proposé dans le cadre du PLUi la réalisation d'une trentaine de logements sociaux ou communaux à échéance 2030. Les opérations seront ciblées sur les principales communes : Saint-Antoine-de-Breuilh, Vélines, Villefranche-de-Lonchats, Saint Méard de Gurson, et dans une moindre mesure, Lamothe-Montravel, Montcaret.
- 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 offre en accession à la propriété abordable

La communauté retient plusieurs pistes de réflexion :

- **La réalisation de lotissements sous maîtrise d'ouvrage communale** peut permettre de proposer des terrains viabilisés à coût maîtrisés permettant de favoriser une accession « sociale » à la propriété. Ce peut être envisagé pour les communes disposants 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 pourrait permettre de capter entre 15 et 20 % des logements vacants ciblés sur les bourgs.

Des besoins spécifiques

• Le mal logement

Le diagnostic a mis en évidence un nombre important de logements privés indignes qui concernent majoritairement des propriétaires occupants (60%) mais aussi des locataires (25%), et une part importante de personnes âgées (plus de la moitié des logements).

- **Le territoire s'inscrit dans le 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 (part des plus de 60 ans est inférieure d'environ 3 points à celle du Département, part des « plus de 75 ans » également inférieure).

Outre le maintien à domicile, les personnes âgées peuvent bénéficier de structures type familles d'accueil pour personnes âgées.

Par ailleurs, la communauté, en complément à l'EHPAD « Les Jardins d'Iroise » situé sur Lamothe-Montravel, a, sur la commune de Saint-Martin-de-Gurson, un projet d'établissement (EHPAD, d'une capacité d'accueil de 63 lits, avec une unité Alzheimer de 15 lits et un pôle médical). A noter un projet de résidence senior sur la même commune.

- **Le PLUi veillera à ce que ces structures bénéficient d'un zonage et règlement adaptés.**

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 places d'accueil pour les personnes âgées 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.

• 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, Vélignes 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 de 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.

- Il conviendra dans le cadre du PLUi de s'assurer que l'ensemble des situations ont été prises en compte via un zonage adapté aux situations.

Concernant le volet « habitat adapté », une opération (5 constructions) a été réalisée récemment à Vélignes. De même une zone dédiée est localisée sur la commune de Saint-Vivien (projet de sédentarisation des gens du voyage).

- Il n'est pas enregistré d'autre besoin complémentaire en terme d'habitat adapté sur le territoire.

III.4. Optimiser la consommation foncière

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 apparaître une **moyenne de surface consommée par construction d'environ 2200 m²**.

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

Consommation foncière à fin d'habitat

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 pour les zones habitat de 16 ha par an sur la période 2001-2011, cela conduirait à une réduction de la consommation annuelle d'environ 25%.

Consommation foncière à fin économique

Une analyse de la consommation foncière récente, à fin d'activités, établie sur la période 2005 et 2016, a fait apparaître 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.

IV. DEVELOPPEMENT URBAIN : DES ORIENTATIONS RESPECTUEUSES DU CADRE DE VIE

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 ou sous forme plus diffuse, en particulier en linéaire de voie.

- **Il conviendra dans le cadre du PLUi de 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.1. Renforcer la centralité 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.**

Organiser les extensions urbaines

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

Les élus du territoire retiennent de 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**

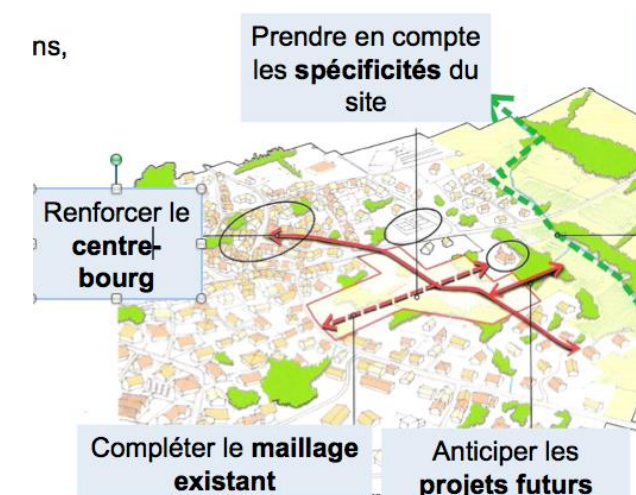


Source : Cahier de recommandations architecturales et paysagères Canton de Vélines - CAUE

Les zones constructibles 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).



Source : Pour une croissance urbaine durable – A'Urba

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

Sur ces communes du plateau, la nécessité de privilégier le développement urbain sur les bourgs, et de maîtriser les extensions urbaines reste valide.

- **L'orientation en matière de développement sur la commune de Villefranche-de-Lonchat consiste à conforter le bourg en veillant à resserrer les zones constructibles d'extension.**
- **L'orientation consiste sur la commune de Saint-Méard de Gurçon 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.

- **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.

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).

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

Redynamiser les centre-bourgs / Des actions d'accompagnement

Une urbanisation privilégiée à l'échelle du bourg et des extensions urbaines mieux maîtrisées doivent 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 d'aménagement des centres bourgs ont été réalisées sur l'ensemble des communes de la communauté de communes. 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 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 Vélignes, 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.**

IV.2. Conforter quelques quartiers ou hameaux dans le respect de leur identité

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.

Le PADD du PLUi prend en compte la réalité du développement urbain du territoire et retient de conforter divers quartiers et hameaux.

Il précise, outre l'éloignement ou proximité des bourgs ainsi que l'importance du noyau bâti déjà existant, les critères de choix à prendre en compte :

- Des critères liés à l'occupation du sol, au site et au paysage
- Des critères liés à la vulnérabilité aux risques
- Des critères liés à la capacité des réseaux

IV.3. Contenir les développements bâtis linéaires ou diffus dans leur enveloppe actuelle

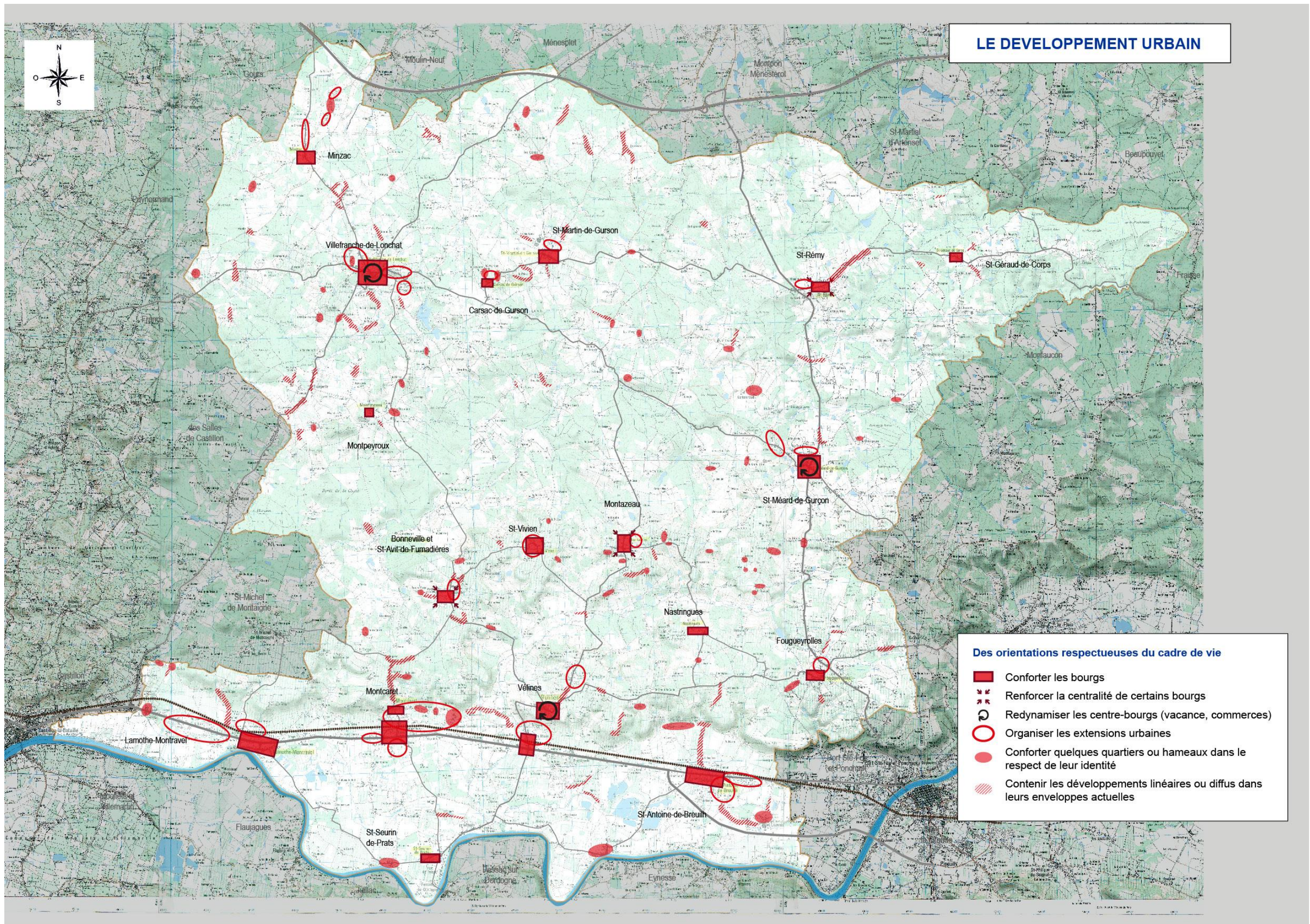
L'urbanisation récente sous forme de développements linéaires le long des voies est assez largement présente sur le territoire.

➤ Dans le cadre du PLUi, il est retenu de limiter l'urbanisation linéaire afin de répondre à divers impératifs :

- Améliorer la sécurité, pénalisée par les accès individuels aux constructions hors zone agglomérée.
- Eviter une perte de lisibilité des entrées de bourgs et hameaux, et une banalisation du paysage au gré des implantations au coup par coup.
- Préserver l'activité agricole que l'urbanisation fragilise (consommatrice d'espace, fragmentation des parcelles, coupures des chemins d'exploitation, conflits de voisinage,...).
- Protéger les coteaux boisés et les continuités des espaces naturels, en particulier boisés.

➤ Selon le cas deux principes pourront être retenus :

- Limiter l'enveloppe urbaine au périmètre bâti existant, mais admettre, pour une plus grande cohérence urbaine, la construction des 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.



V. LES ORIENTATIONS DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

V.1. Conforter le potentiel économique porté par les communes de l'axe de la vallée

La RD 936 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.

Toutes les communes de l'axe disposent de **zones d'activités**. Pour l'ensemble des zones, il s'agit de zones non spécialisées et multifonctionnelles (à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de services).

Consolider les zones d'activités sur la RD.936

➤ **Les orientations proposées dans le cadre du PADD s'articulent autour de quelques idées forces :**

- **Prévoir les développements futurs des zones d'activités du territoire en relation avec les territoires voisins de Castillon la Bataille et de Port-Sainte-Foy (développement mesuré et qualitatif).**

- **Réévaluer l'offre actuellement disponible sur la communauté de communes (zones urbaines ou à urbaniser de court ou moyen terme) au regard de critères d'évaluation :**

- 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 : l'opportunité d'une réserve foncière économique, non articulée sur un pôle existant et située dans un environnement naturel ou agricole méritera examen.
- Les superficies globales dédiées aux activités économiques. La communauté de communes affiche une volonté de développement économique légitime. Il s'agira cependant que les superficies mobilisables restent 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.**

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.

➤ **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).**

Améliorer la qualité d'insertion des zones d'activités

Globalement la lecture générale de l'axe RD renvoie une image et présente une qualité d'insertion urbaine très diversifiée mais souvent peu qualitative.

Les réalisations récentes (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.**

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. Deux exploitations de moindre importance concernent également les communes de Saint-Méard-de-Gurçon et Fougueyrolles

- Dans le cadre du PLUi, il sera veillé à
- Intégrer par un zonage adapté les besoins liés aux carrières en exploitation,
- Répondre aux exigences connexes en matière de desserte des zones d'extraction et de gestion des interfaces avec les espaces alentours,
- Anticiper les besoins liés à la reconversion de ces zones et à une nouvelle vocation.

V.2. Répondre aux besoins économiques complémentaires du territoire

Assurer les conditions de maintien/développement des activités industrielles et artisanales sur l'ensemble du territoire

En dehors des activités localisées sur l'axe de la RD.936 ou à son immédiate proximité et de quelques grosses entreprises, le tissu économique local est composé essentiellement de petites structures, en particulier artisanales revêt, qui revêtent, en particulier pour les communes de petite taille, une réelle importance en terme de dynamique communale et d'emplois.

- Le PADD confirme l'intérêt d'une ZAE communautaire sur l'axe RD.708, qui constitue la seule zone future d'activités disponible sur l'ensemble Nord et Est du territoire.

La maîtrise 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, non loin de l'A.89 et 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 définir un zonage adapté aux activités existantes, adapté à leur fonctionnement et à leurs besoins de développement éventuel
 - d'assurer dans le cadre du PLUi les conditions de maintien des artisans et petites entreprises sur le territoire.

Dynamiser l'armature commerciale des bourgs

Les communes situés 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).

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

Les autres communes, situées dans les « espaces ruraux » du territoire, disposent d'une armature de commerces et services de proximité réduite.

- Compte tenu de l'importance d'une activité commerciale en terme de dynamique des bourgs, de service rendu aux personnes peu mobiles, le PLUi intégrera (règlement adapté, emplacements réservés, ..) les initiatives des communes en soutien aux commerces et services de proximité.

V.3. Valoriser les atouts touristiques du territoire

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 également un atout, mais les accès de même que les espaces publics aménagés en bordure de rivière sont peu nombreux.

Les atouts indéniables en termes paysagers et touristiques de la communauté sont toutefois sans égaler le potentiel de certains territoires voisins (telle que la juridiction de Saint-Émilion inventoriée au patrimoine mondial de l'UNESCO, ou les vallées Dordogne et Vézère en Périgord Noir). La question de la valorisation touristique est ainsi à appréhender en particulier dans une logique de complémentarité.

Favoriser l'articulation avec les territoires voisins

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.

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 territoire de la communauté s'inscrit dans celle retenue à l'échelle du Pays du Grand Bergeracois.**

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

- **Dans le cadre du PADD, 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).

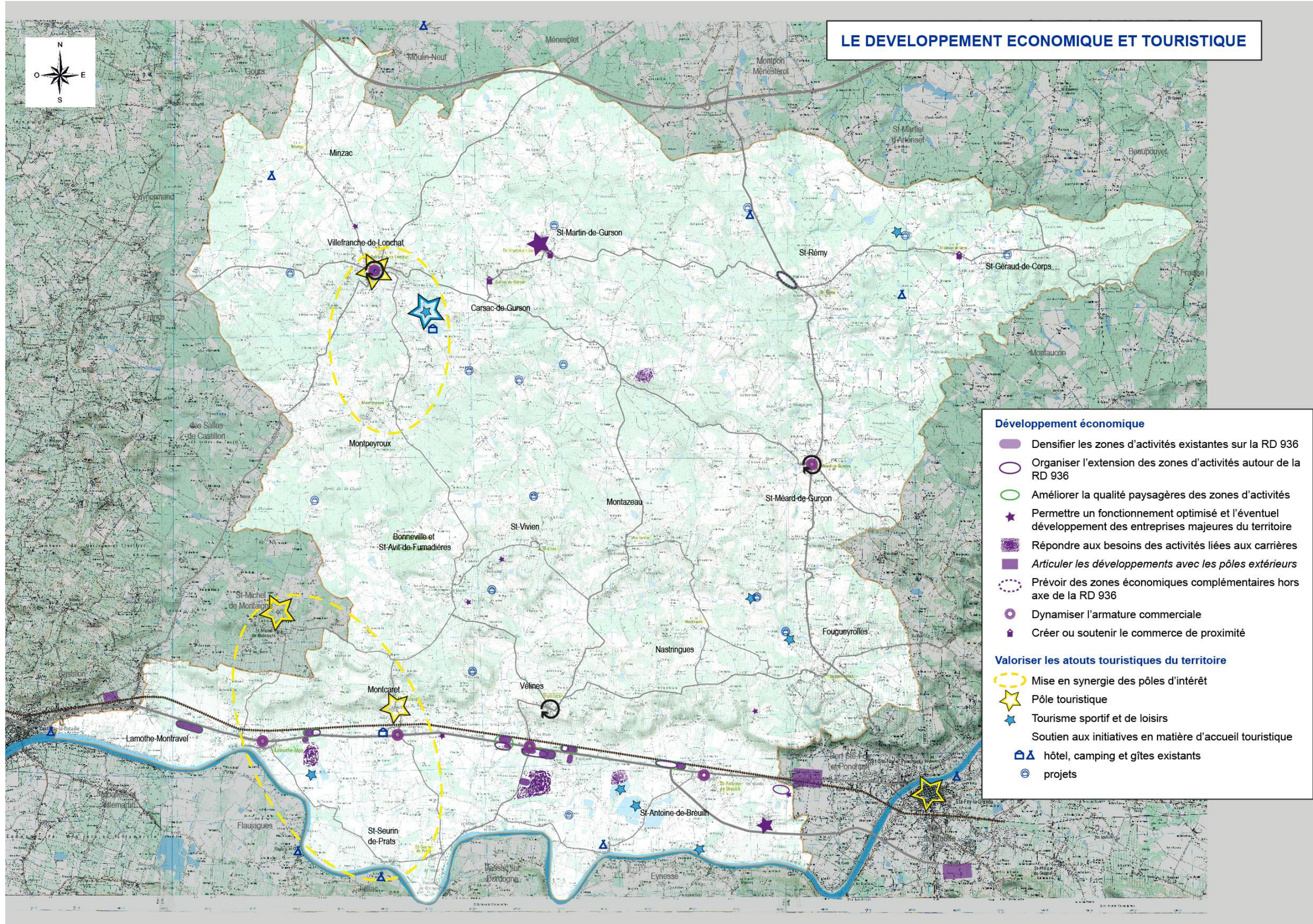
Soutenir les initiatives privées en matière d'accueil

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.

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 sera privilégiée.

- **Dans le cadre du PLUi, 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.**

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE



VI. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEPLACEMENTS

VI.1. Un rééquilibrage en faveur des modes alternatifs à 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 (avec une gare et deux haltes ferroviaires)

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.

Sur l'ensemble des déplacements vers le lieu d'emploi, 60% d'entre eux se font hors de la zone (pour une distance moyenne de 40,3 kms 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.

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.

- **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.**

Le développement de la fréquentation du rail pourrait permettre, en particulier pour les trajets situés hors du territoire, de favoriser un rééquilibrage des parts modales rail-route.

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.

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.

Cependant il est à remarquer que la part de la marche à pied représente, toujours en terme de déplacements domicile-travail, 5% des déplacements.

Elle représente ainsi à l'échelle d'une commune une part de déplacements non négligeable pour des trajets courts (moins de un kilomètre).

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 nombre de déplacements d'une distance moyenne de 500 m représente 28% des déplacements vers le lieu d'emploi ! Or cette faible distance est couverte à 56% en voiture.

- **Le PADD retient qu'en matière de déplacements doux, 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.**

VI.2. La sécurité des axes de déplacements 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 est concernée par 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.

Améliorer lisibilité et sécurité de l'axe 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 (comme l'a mis en avant l'analyse de l'accidentologie).

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

Ces OAP doivent assurer

- la maîtrise de la desserte des zones et la création d'accès sécurisés
- La maîtrise 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).

- **Par ailleurs, 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.**

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 s'est accompagnée de 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.

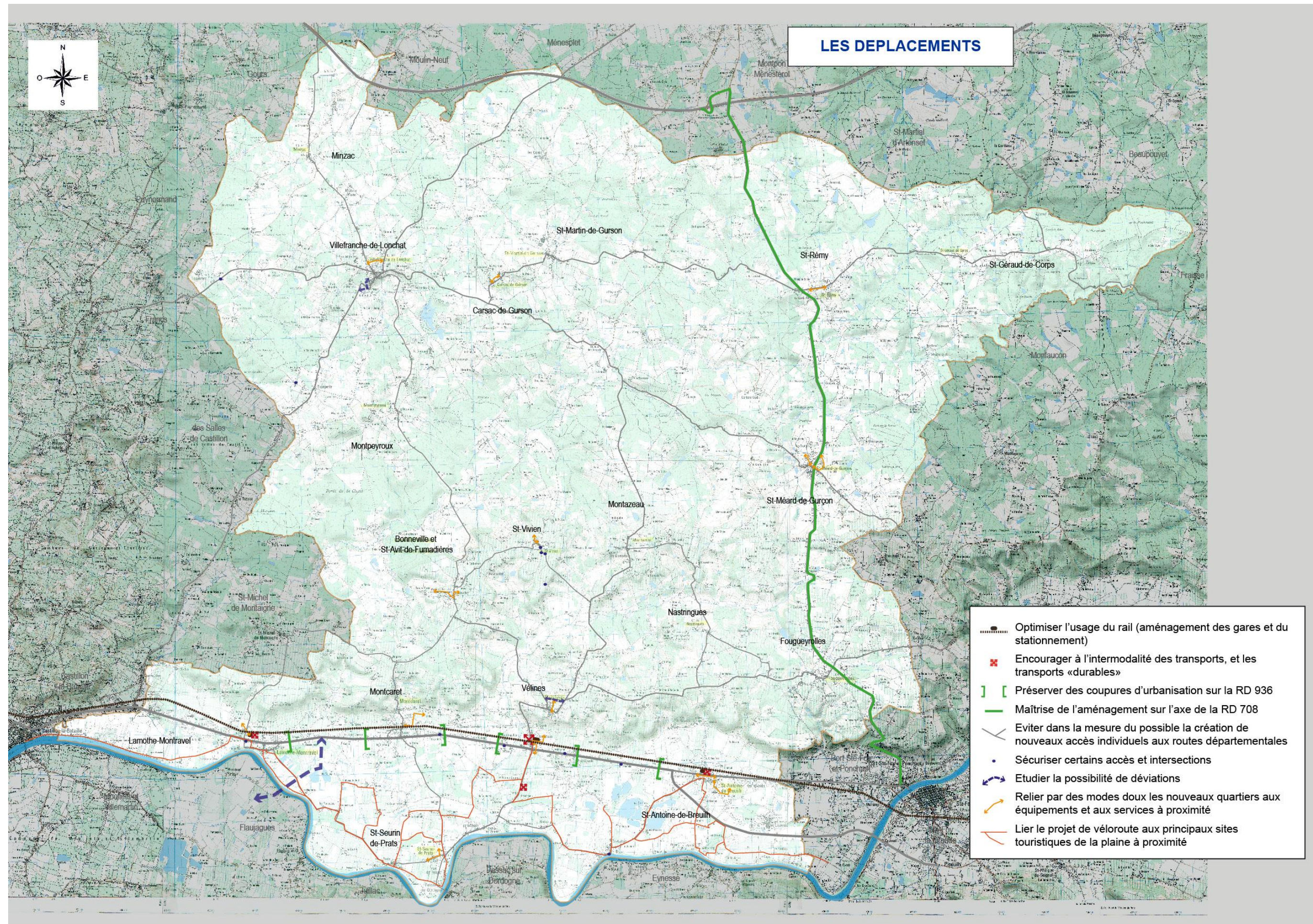
- **Le PADD préconise d'éviter l'écueil d'un développement bâti désordonné en bordure de voie.**

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.

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



VII. SYNTHÈSE DU PADD PAR SECTEURS

VII.1. Les communes de la vallée et les coteaux Sud

- **Protection des espaces et mise en valeur des ressources**

- Réseau hydrographique et zones humides associées (corridors biologiques secondaires) :
La Dordogne et les ruisseaux affluents dans la plaine (Grand Rieu, Lavergne), le réseau hydrographique de l'Estrop et du Lardot
- Les boisements sur coteaux
- La ressource en eau potable et le forage de Garrigue
- Protection des terres labourables, vergers et cultures sous serres dans la plaine
- Protection du vignoble sur le coteau
- Attention portée au risque inondation
- Nuisances dues à la RD.936

- **Paysage**

- Préservation de coupures d'urbanisation sur la RD.936
- Préservation des points de vue à partir des coteaux

- **Développement urbain et économique**

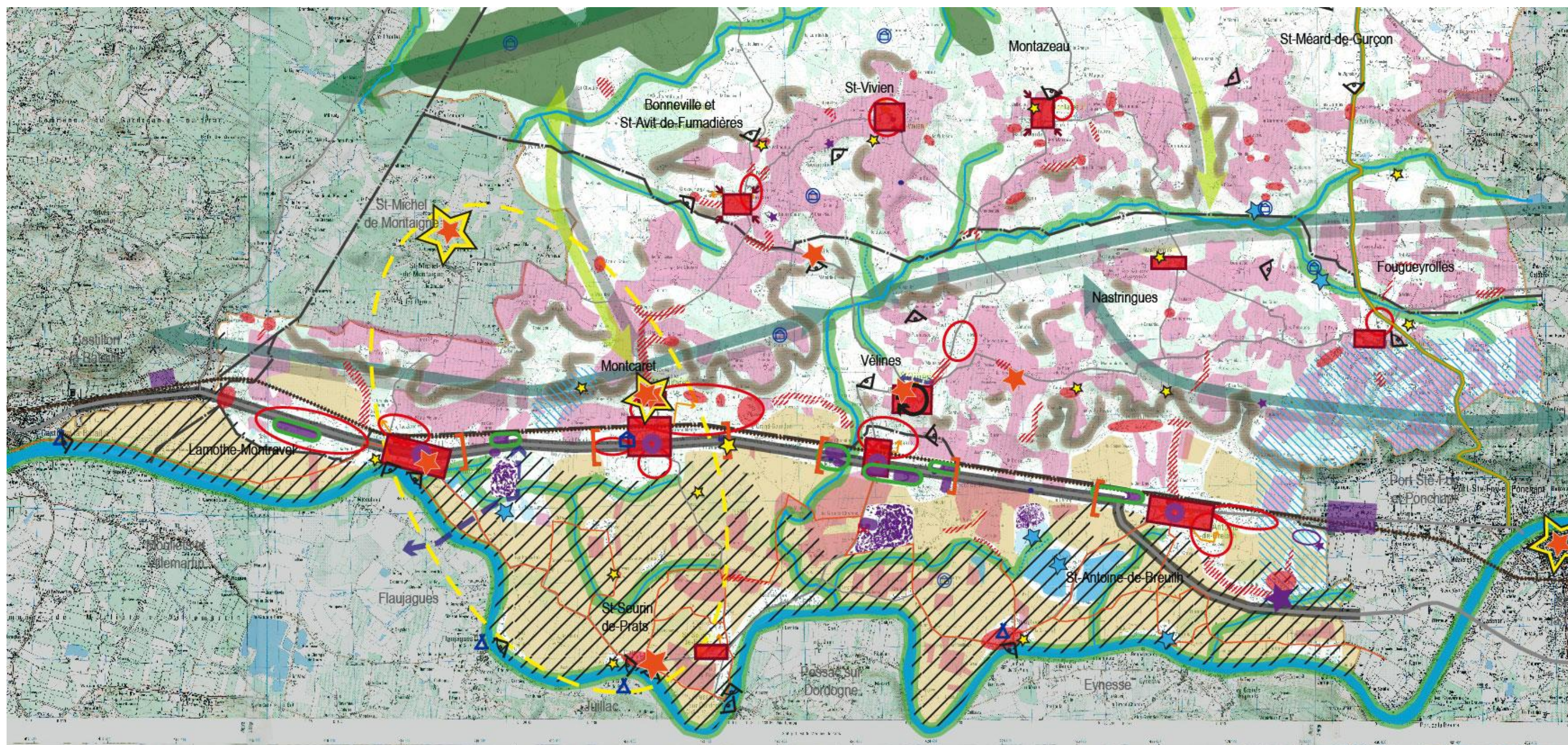
- Les bourgs : Redynamiser le bourg de Vélines (commerces, vacance)
Renforcer la centralité des bourgs de Montazeau et Bonneville
Soutenir l'armature commerciale des bourgs de Lamothe, Montcaret, Vélines, Saint-Antoine-de-Breuilh
- Proscrire les développements linéaires sur les coteaux boisés abrupts
- Optimiser les zones d'activités sur la RD.936 et améliorer les qualités d'insertion
- Privilégier un pôle de développement articulé sur l'écopôle de Vélines
- Permettre un fonctionnement optimisé de la fromagerie des Chaumes
- Répondre aux besoins des activités liées aux carrières.

- **Tourisme**

- Un pôle « sud » : villa-gallo romaine / patrimoine bâti/ Dordogne
- Tourisme de loisirs lié à la reconversion des plans d'eau
- Soutien aux projets en matière d'accueil touristique

- **Déplacements**

- Augmenter la fréquence du rail (alternative à la voiture et intermodalité)
- Projet de Vélo route le long de la Dordogne.



VII.2. Le pôle Nord-Ouest de Villefranche-de-Lonchat

• Protection des espaces et mise en valeur des ressources

- Réseau hydrographique et zones humides associées (corridors biologiques principal et secondaire) :
 - . La Lidoire (et forêt de feuillus et mixte associée) ; son affluent le Tord
 - . Axe secondaire Nord-Ouest de boisements en trame secondaire
- Ressources en eau : les forages de Trompette (Montpeyroux) et de l'usine d'embouteillage
- Protection des unités agricoles en polyculture et polyélevage
- Protection du vignoble
- Protection de la ressource forestière

• Paysage

- Préservation des points de vue des bourgs dominants

• Développement urbain et économique

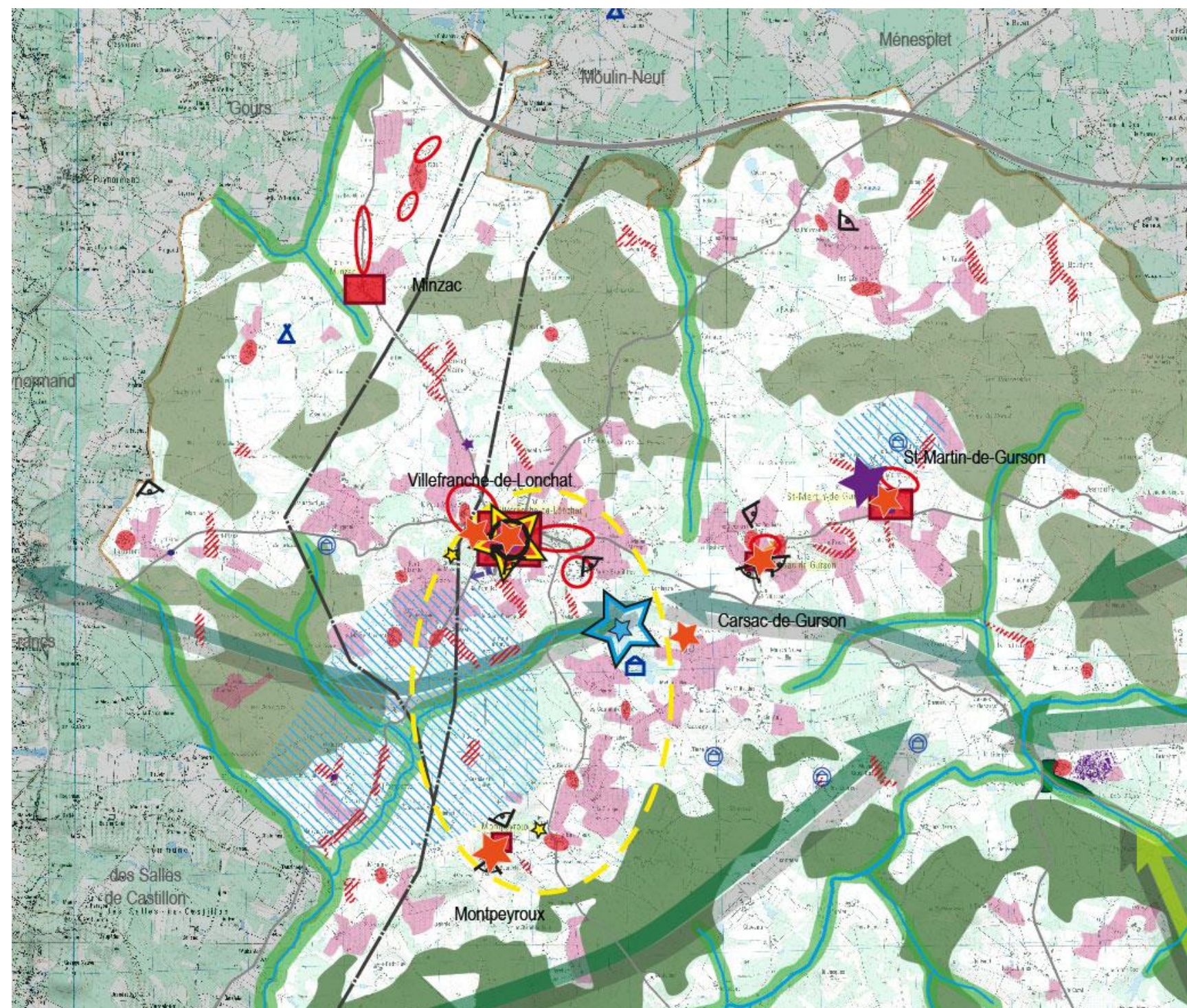
- Redynamiser le bourg de Villefranche (commerces, vacance)
- Soutenir le commerce de proximité des bourgs de Carsac et Saint-Martin de Gurson
- Contenir les développements linéaires
- Prendre en compte les entreprises d'importance (usine d'embouteillage)
- Répondre au besoin d'activité lié à la carrière de Saint-Méard-de Gurçon

• Tourisme

- Un pôle « Nord » : bastide de Villefranche / lac de Gurson / château de Matecoulon
- Tourisme de loisirs et soutien aux initiatives en matière d'accueil touristique

• Déplacements

- Projet de voie de contournement du centre bourg
- Liaisons « déplacements doux » sur les bourgs de Villefranche et Carsac.



VII.3. Le pôle Est articulé sur la RD.708

- **Protection des espaces et mise en valeur des ressources**

- Réseau hydrographique et zones humides associées (corridors biologiques principal) :
 - . La Lidoire (et forêt de feuillus et mixte associée) ; son affluent le Tord
 - . Le réseau hydrographique de l'Estrop et du Lardot et boisements sur coteaux
 - . Corridor transversal de liaison des corridors Nord-sud

- Ressource en eau : le forage de Garrigue

- Protection des unités agricoles en polyculture et polyélevage
- Protection du vignoble
- Protection de la ressource forestière

- **Paysage**

- Préservation des points de vue à partir de l'axe RD.708

- **Développement urbain et économique**

- Redynamiser le bourg de Saint-Méard-de-Gurçon (commerces, vacance)
- Renforcer la centralité du bourg de Saint-Rémy
- Organiser les extensions urbaines à la périphérie des bourgs
- Contenir les développements linéaires

- Organiser le développement économique sur l'axe RD.708, via une ZAE

- **Tourisme**

- Soutenir les initiatives en matière d'accueil et de loisirs touristiques

- **Déplacements**

- Maitriser l'aménagement sur l'axe de la RD.708.
- Projets de liaisons « déplacements doux » sur les bourgs de Saint-Rémy et Saint-Méard-de-Gurçon

