



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

PLUi approuvé en conseil communautaire le 10 juin 2024

Mai 2024

Cabinet NOEL – GERA – S. FONTAINE
TRATTEGGIO – COHEO – FLDC

SOMMAIRE

INTRODUCTION _____ 5

I. Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources _____ 6

- I.1. Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau _____ 6
 - I.1.1. Maintenir une bonne qualité de l'alimentation en eau potable _____ 6
 - I.1.2. Préserver la qualité des eaux superficielles _____ 6
- I.2. Pérenniser les conditions de maintien de la biodiversité _____ 7
 - I.2.1. Assurer la préservation des composantes du réseau écologique régional et local _____ 7
 - I.2.2. Protéger les zones humides et le réseau hydrographique _____ 7
- I.3. Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques _____ 9
 - I.3.1. Intégrer le risque inondation _____ 9
 - I.3.2. Préserver du risque feux de forêt _____ 9
 - I.3.3. Prendre en compte les risques mouvements de terrain, phénomènes souterrains et érosion des sols _____ 9

II. Préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales 11

- II.1. Valoriser les caractéristiques et structures paysagères participant à la qualité du cadre de vie _____ 11
 - II.1.1. Fixer des objectifs de qualité paysagère en matière de « Grand paysage » 11
 - II.1.2. Favoriser la découverte des paysages via le réseau de circulations douces 12
- II.2. Maîtriser l'intégration des constructions dans le paysage _____ 12
 - II.2.1. Fixer des objectifs en matière d'intégration paysagère _____ 12
 - II.2.2. Améliorer la place de la nature et du végétal au sein des espaces bâtis _____ 12
 - II.2.3. Favoriser la qualité des constructions _____ 13
- II.3. Préserver et valoriser le patrimoine bâti dans sa diversité _____ 13

III. Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire _____ 15

- III.1. Traduire un projet de développement du territoire mesuré et maîtrisé _____ 15

- III.1.1. Prendre en compte les orientations du SCOT _____ 15
- III.1.2. Répondre à la volonté du territoire de la CdC en matière de développement résidentiel _____ 15
- III.1.3. Adapter les objectifs aux potentialités des communes _____ 17

III.2. Mobiliser et valoriser le bâti existant _____ 19

- III.2.1. Reconquérir les logements vacants des pôles urbains _____ 19
- III.2.2. Poursuivre la requalification du parc existant _____ 19

III.3. Diversifier le parc de logements et répondre aux besoins spécifiques _____ 19

- III.3.1. Développer une offre de logements diversifiée _____ 19
- III.3.2. Produire des logements adaptés aux besoins spécifiques _____ 20

IV. Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie _____ 21

IV.1. Privilégier le développement urbain au sein des enveloppes urbaines des bourgs et hameaux _____ 21

- IV.1.1. Préserver et dynamiser les centres urbains historiques _____ 21
- IV.1.2. « Densifier » les bourgs et les hameaux _____ 21
- IV.1.3. Définir les hameaux et quartiers constructibles selon différents critères de choix _____ 21
- IV.1.4. Adapter les réponses aux situations et configurations bâties _____ 22

IV.2. Prendre en compte le potentiel de réhabilitation du bâti agricole _____ 22

IV.3. Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain _____ 22

- IV.3.1. Gérer la consommation foncière par une répartition entre densification et extension de l'urbanisation _____ 23
- IV.3.2. Renforcer la densité dans les pôles _____ 23
- IV.3.3. Favoriser une bonne organisation des développements futurs _____ 23

V. Favoriser toutes les composantes de l'économie locale pour une plus grande autonomie du territoire _____ 24

V.1. Maintenir les activités et emplois productifs _____ 24

- V.1.1. Favoriser les conditions d'une agriculture vivable et diversifiée _____ 24

V.1.2. Préserver le massif forestier, favoriser la mutation de son usage pour soutenir le développement de la filière bois _____ 24

V.2. Organiser le maintien et l'accueil d'activités économiques _____ 25

V.2.1. Privilégier le développement des activités commerciales de proximité et conforter les polarités déjà en présence _____ 25

V.2.2. Poursuivre l'accueil d'activités économiques (TPE, artisanat), sur des sites dédiés répartis sur le territoire _____ 25

V.2.3. Favoriser l'accueil et le développement économique par une meilleure couverture numérique et l'accès au haut débit sur l'ensemble du territoire _____ 26

V.3. Permettre et encadrer les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque ____ 26

V.4. Encadrer et répondre aux besoins des carrières _____ 26

V.5. Développer et conforter une économie touristique et de loisirs _____ 28

V.5.1. Poursuivre la valorisation des éléments de l'attractivité touristique locale (patrimoniaux et environnementaux...) _____ 28

V.5.2. Conforter le développement d'une offre de loisirs _____ 28

V.5.3. Soutenir les initiatives en matière de projets et d'accueil de tourisme et loisirs et d'hébergements touristiques _____ 28

VI. Une politique des déplacements « durables » _____ 30

VI.1. Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes alternatifs à la voiture _____ 30

VI.1.1. Développer l'usage des transports collectifs et de l'intermodalité _____ 30

VI.1.2. Encourager les transports « durables » _____ 30

VI.2. Proposer des points d'amélioration en termes de circulation et de sécurité des déplacements _____ 31

INTRODUCTION

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme précise le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale.

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

La Communauté de Communes Portes Sud Périgord appartient, avec la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (CAB) et la Communauté de Communes des Bastides Dordogne Périgord, au **territoire du SCoT du Bergeracois approuvé le 30 septembre 2020**.

Dans un contexte territorial marqué par la présence de l'agglomération de Bergerac, la communauté de Communes Portes Sud Périgord souhaite dans le cadre de son projet affirmer la volonté des élus de conserver le caractère d'espace rural de leur territoire.

Le maintien d'un espace rural vivant doit s'accompagner d'une permanence des activités agricoles et d'un soutien aux petits exploitants afin qu'ils puissent

s'installer (nouveaux sièges d'exploitation) ou diversifier leur activité (agrotourisme, vente à la ferme, maraichage, ...).

Il doit s'accompagner également d'un soutien aux activités économiques et au tourisme afin de maintenir et développer les emplois sur le territoire et de conserver un équilibre avec le bassin Bergeracois.

En matière d'attractivité résidentielle du territoire, la Communauté de communes s'inscrit dans les objectifs de croissance démographique et de logements définis dans le DOO du SCOT.

A l'intérieur de ce cadre, les élus revendiquent **un développement solidaire et équilibré entre les communes, dans le respect de leurs besoins**.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi se déclinent en 6 axes principaux :

- Axe 1 : La préservation des espaces naturels sensibles et des ressources
- Axe 2 : La protection et la valorisation des qualités paysagères et patrimoniales
- Axe 3 : Un développement urbain respectueux du cadre de vie
- Axe 4 : Le maintien de l'attractivité résidentielle du territoire
- Axe 5 : Une diversité des composantes de l'économie locale pour une plus grande autonomie du territoire
- Axe 6 : Une politique des transports durables

I. Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources

Les espaces naturels ancrés notamment sur le réseau hydrographique, les espaces agricoles et forestiers sont une charpente structurante indispensable au développement du territoire. Ils assurent de multiples fonctions :

- 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 participant ainsi à la lutte contre le réchauffement climatique, en limitant l'érosion des terres, en permettant l'expansion des crues ;
- Une fonction économique au travers des activités agricoles et touristiques ;
- Et enfin une fonction sociale et paysagère, qui fait toute la qualité du cadre de vie du territoire.

Le territoire de la Communauté de communes Portes Sud Périgord est un territoire très rural présentant une urbanisation resserrée autour de 3 bourgs principaux qui concentrent la majorité des activités économiques et urbaines et les problématiques qui leur sont liées :

- Développement urbain et économique en relation avec le pôle principal d'Eymet et de manière secondaire, Issigeac et Faux ;
- Dropt et réseau hydrographique secondaire du bassin de la Dordogne, réceptacles finaux des rejets des « effluents » urbains, industriels et agricoles soumis également à de fortes pressions d'ordre quantitatif.

L'objectif dans le cadre du PLUi est de maintenir les qualités attractives et fonctionnelles du territoire, tout en assurant les besoins d'accueil résidentiel et de développement économique.

Pour cela, il convient de privilégier la maîtrise la pression anthropique qui s'exerce sur les espaces agro-forestiers (arrêt des phénomènes de « mitage ») et de promouvoir un développement préférentiel en densification de l'existant.

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

I.1.1. Maintenir une bonne qualité de l'alimentation en eau potable

La Communauté bénéficie d'une alimentation en eau potable sécurisée sur le plan quantitatif, grâce à la présence de plusieurs captages sur son territoire, ainsi qu'à sa proximité immédiate, permettant de subvenir aux besoins immédiats et à venir du territoire.

Tous les captages bénéficient d'un périmètre de protection.

Les aquifères captés sont sensibles à la pollution de surface. Ils constituent une ressource à ménager pour que le territoire puisse en bénéficier durablement.

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

- Prendre en compte les périmètres de protection de captages, intégrer les protections définies dans les déclarations d'utilité publique tout en limitant l'urbanisation en amont immédiat de chaque captage ;
- Minimiser les extensions des réseaux et améliorer leurs performances pour éviter le gaspillage de l'eau potable.

I.1.2. Préserver la qualité des eaux superficielles

La gestion de la ressource en eau passe aussi par la maîtrise du recueil et du traitement des effluents urbains et des eaux de ruissellement.

Cette optimisation et cette rationalisation des moyens implique dans un premier temps 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.

La conservation, voire la reconquête, de l'excellence de la qualité de l'eau superficielle et des milieux aquatiques nécessite :

- D'optimiser les conditions de recueil et de traitement des effluents

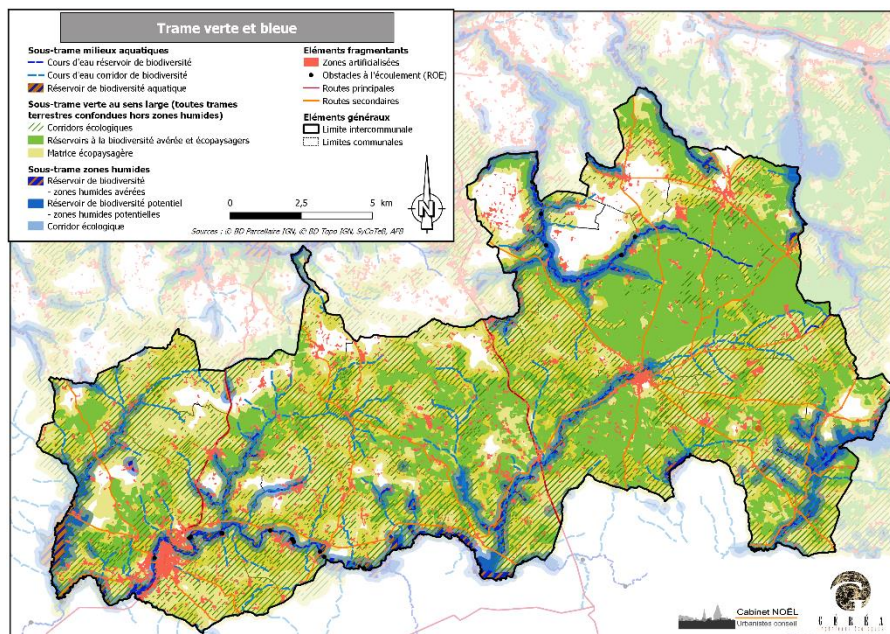
urbains et des activités économiques ;

- D'engager les démarches de gestion des eaux de ruissellement en milieu urbain ;
- De veiller à l'aptitude des sols à l'assainissement individuel au sein de chaque zone urbaine délimitée et de poursuivre l'amélioration des conditions d'assainissement autonome ;
- De respecter le réseau hydrographique et les ripisylves associées

I.2. Pérenniser les conditions de maintien de la biodiversité

I.2.1. Assurer la préservation des composantes du réseau écologique régional et local

Le territoire intercommunal accueille plusieurs composantes essentielles du réseau écologique régional et local (milieux ouverts et semi-ouverts des plaines agricoles, milieux humides).



Le territoire de la Communauté accueille aussi plusieurs espèces ou groupe d'espèces animales rares et donc protégées, dont les stations ont été inventoriées dans le réseau des ZNIEFF de type 1 et protégés au sein de sites Natura 2000.

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 ainsi que des composantes du réseau écologique présents sur leur territoire :

- Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine naturel remarquable (ZNIEFF de type 1, sites Natura 2000) ;
- Assurer une protection stricte des réservoirs à la biodiversité avérée ;
- Assurer une protection stricte des ripisylves ;
- Maintenir les continuités écologiques identifiées ;
- Réduire la pression urbaine s'exerçant sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

I.2.2. Protéger les zones humides et le réseau hydrographique

Malgré les efforts engagés, la surface et la fonctionnalité des zones humides continuent à diminuer à l'échelon national et régional. Sur le territoire de la Communauté de communes les zones humides présentes sont en relation fonctionnelle directe 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.
- 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.

Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau

-  Préserver la ressource en eau potable
-  Engager les démarches de gestion des eaux de ruissellement urbain
-  Respecter le réseau hydrographique et les ripisylves associées
-  Optimiser les conditions d'assainissement individuel et collectif
-  Protéger les zones humides

Perenniser les conditions de maintien de la biodiversité

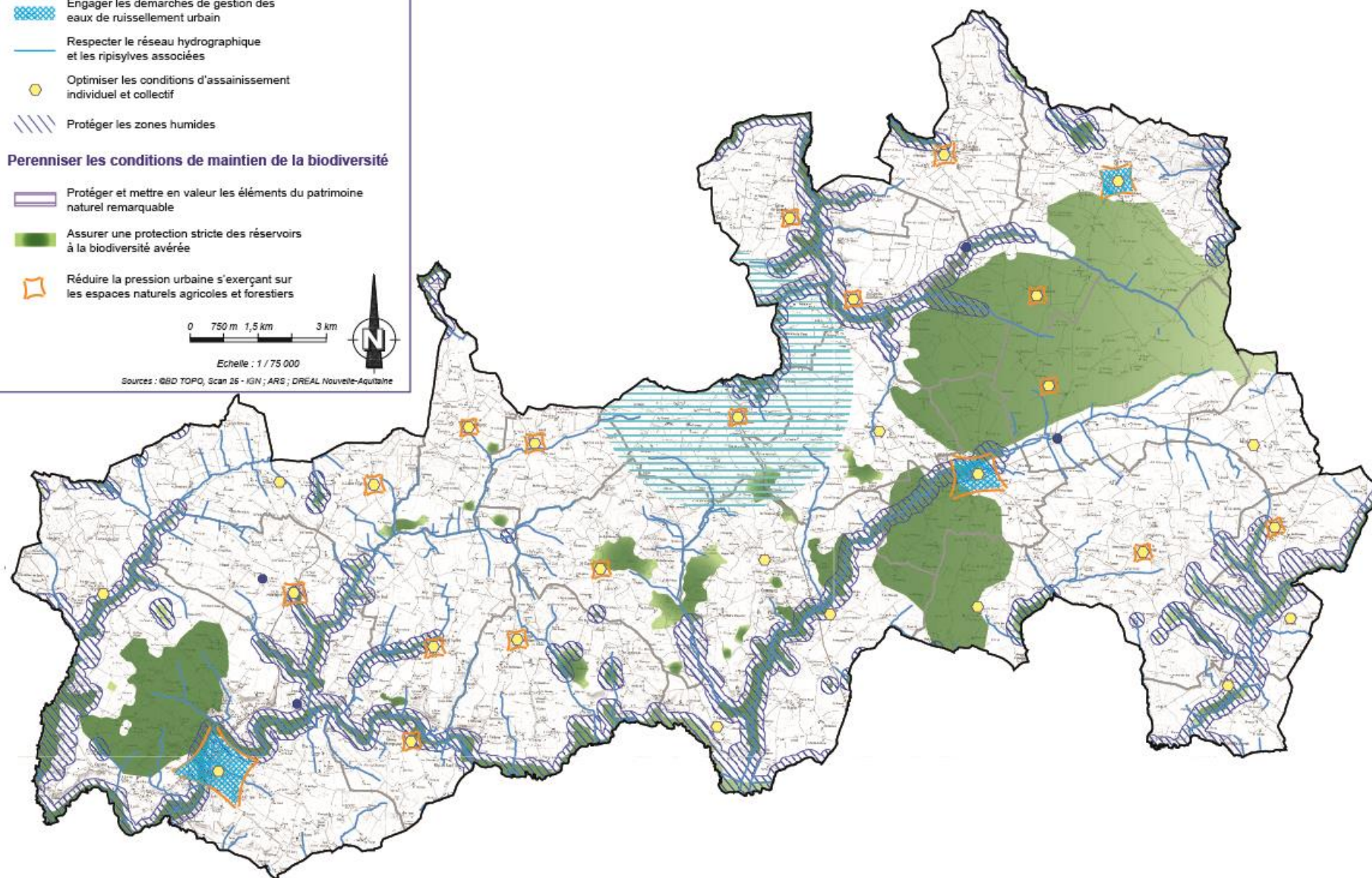
-  Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine naturel remarquable
-  Assurer une protection stricte des réservoirs à la biodiversité avérée
-  Réduire la pression urbaine s'exerçant sur les espaces naturels agricoles et forestiers

0 750 m 1,5 km 3 km

Echelle : 1 / 75 000

Sources : ©BD TOPO, Scan 25 - IGN ; ARS ; DREAL Nouvelle-Aquitaine

LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS SENSIBLES ET DES RESSOURCES



I.3. Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques

Outre le respect des prescriptions du PPR inondation du Dropt, le territoire doit plus généralement prendre en compte la question des risques dans les aménagements ou programmes qu'il autorise.

I.3.1. Intégrer le risque inondation

Le territoire est inclus dans le périmètre du PPRI du Dropt. Celui-ci couvre une grande part de la plaine du Dropt ; la crue centennale s'étend sur l'ensemble des basses terrasses de la plaine alluviale.

Une partie du territoire compris dans l'enveloppe de la zone inondable est localisée en zone rouge estimée très exposée.

La probabilité d'occurrence du risque et l'intensité du risque y sont fortes.

- **Le PLUi prendra en compte les évolutions issues du PPRI Dropt et respectera scrupuleusement l'inconstructibilité de la zone rouge du PPRI.**
- **En dehors des secteurs concernés par le PPRI, une attention particulière sera accordée aux espaces de mobilité des cours d'eau et aux zones d'expansion de crue.**

I.3.2. Préserver du risque feux de forêt

Le territoire de la communauté présente une couverture forestière qui occupe environ 10% de son territoire seulement. Cependant, le risque feux de forêt étant plus important dans les interfaces que dans les massifs boisés, le risque reste conséquent. Telle que définie par le code forestier, la zone sensible au risque d'incendie de forêt représente près de 20 114 ha soit 71,6% du territoire intercommunal.

- **Dans le cadre du PLUi, le développement de hameaux situés dans l'espace forestier sera contrôlé ; il sera veillé au respect des principes établis dans le cadre de la charte de constructibilité sur les milieux**

agricoles et forestiers établie pour le département en 2013.

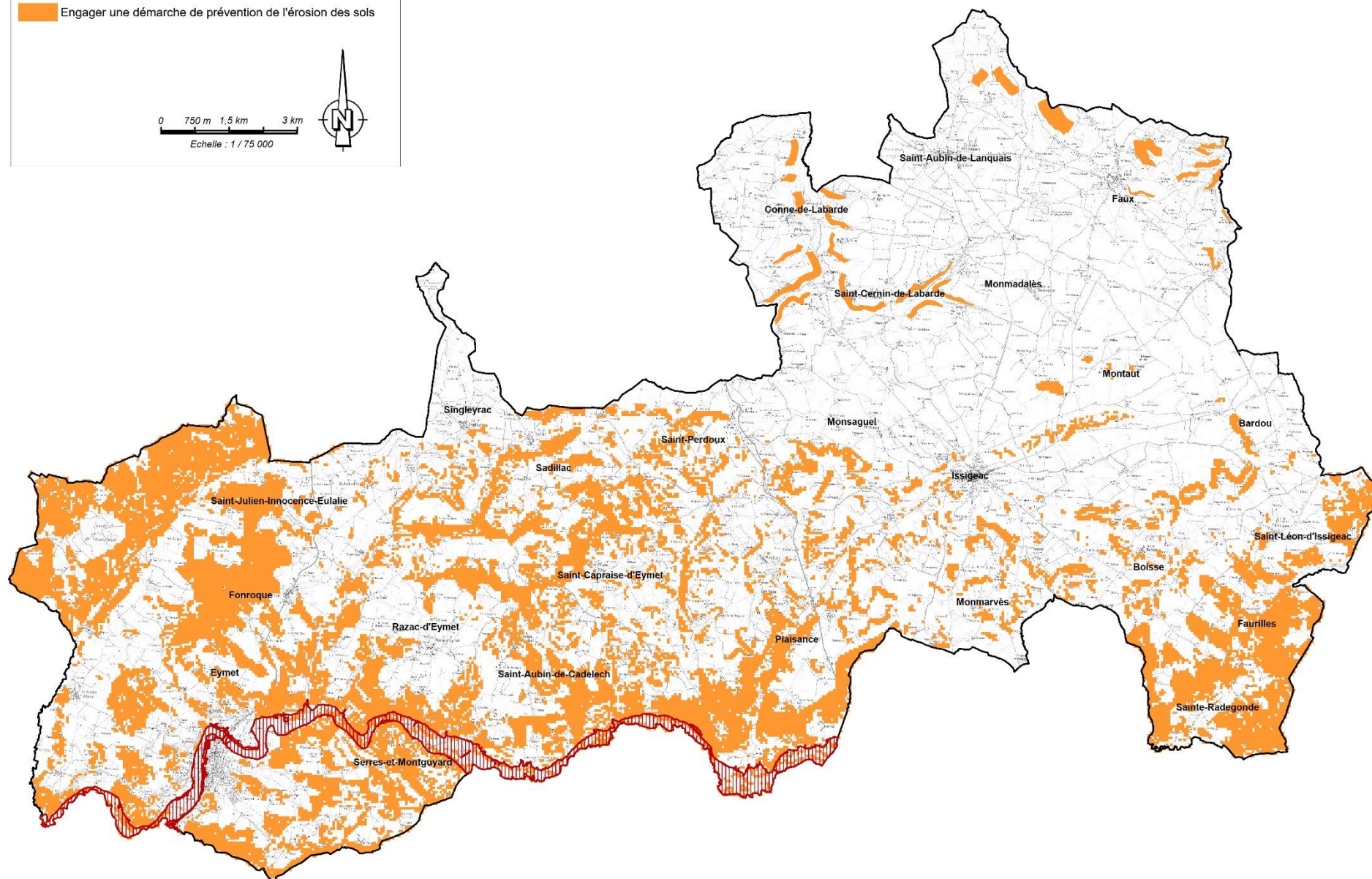
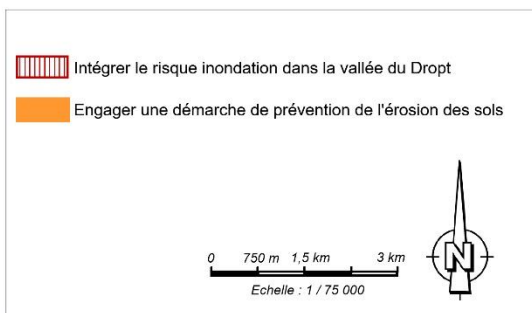
I.3.3. Prendre en compte les risques mouvements de terrain, phénomènes souterrains et érosion des sols

Plusieurs zones du territoire présentent une sensibilité aux mouvements de terrain, phénomènes de ruissellement et risque de cavités souterraines.

Il s'agira donc de prendre en compte au sein du PLUi les secteurs de sensibilités en veillant à :

- **Eviter un développement urbain dans les zones à risque fort de mouvement de terrain (fortes pentes, zones de cavités souterraines) ;**
- **Intégrer cette sensibilité pour les aménagements envisagés dans les zones à enjeux plus faibles (retrait-gonflement d'argile, aléa faible de mouvement de terrain) ;**
- **Instaurer une gestion alternative des eaux pluviales au tout réseau 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 ;**
- **Préserver les éléments paysagers participant à la lutte contre l'érosion des sols (haies, alignements arborés, bosquets, boisements de feuillus, murets, bandes enherbées ...).**

REDUIRE LA VULNERABILITE DES HABITANTS FACE AUX RISQUES



II. Préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales

II.1. Valoriser les caractéristiques et structures paysagères participant à la qualité du cadre de vie

S'appuyer sur les caractéristiques et structures paysagères du territoire permet de fonder le projet d'aménagement et de développement sur des valeurs paysagères identitaires communes et partagées, même si ces valeurs sont diverses et variées du Nord au Sud et d'Est en Ouest du territoire intercommunal.

Les objectifs de qualité paysagère (OQP) permettent ainsi de définir un équilibre entre préservation, aménagement et développement, et visent à encadrer de manière qualitative les projets d'aménagement et de développement envisagés, dans une démarche de cohérence d'ensemble et de développement durable. Les OQP permettront ainsi d'accompagner les mutations en cours tout en préservant « l'intangible », c'est-à-dire les valeurs paysagères et culturelles de la Communauté de communes.

Ainsi, les OQP définis participent de la qualité de vie et du bien-être des populations, dans les espaces remarquables comme dans ceux du quotidien.

II.1.1. Fixer des objectifs de qualité paysagère en matière de « Grand paysage »

○ Les équilibres agricoles des vallées, des collines et plateaux

Le territoire présente actuellement une combinaison d'espaces naturels, agricoles et forestiers, à la base d'une grande diversité des paysages, avec une alternance entre paysages ouverts et fermés, où la présence de l'arbre, sous différentes formes (forêts, arbres isolés, haies arborées ou linéaires boisés ou en bosquets) participe à structurer les paysages.

La maîtrise de ces équilibres doit permettre de limiter l'urbanisation à proximité des terres agricoles cultivées, et les situations de mitage et de morcellement des terres agricoles et des paysages, en stoppant les principes d'urbanisation au coup par coup conduisant à un enclavement progressif des terres agricoles et in fine une fragilisation de cette activité.

- **Maintenir les grands équilibres agricoles des vallées et vallons, collines et plateaux,**
- **Maintenir la richesse et la diversité paysagère, condition de la qualité de vie pour les populations actuelles et ressource garante de l'attractivité du territoire,**
- **Préserver les grands paysages ouverts des plateaux,**
- **Préserver les structures paysagères liées à l'arbre,**
- **Préserver les interfaces bâti/agriculture et prévoir au besoin des zones tampons.**

○ Les systèmes de vues et panoramas

Les variations de reliefs, la présence de vastes plateaux surplombant les collines et vallées, ainsi que l'alternance d'espaces agricoles ouverts et d'espaces boisés créent des phénomènes d'ouvertures paysagères plus ou moins lointaines, avec des effets de points de vue ouverts et de larges panoramas sur des paysages de plateaux, collines, vallées et coteaux.

Les ouvertures visuelles participent à la lecture et à la découverte des paysages.

- **Préservation des ouvertures visuelles et des panoramas du risque d'altération ou de fermeture du fait du développement urbain**
- **Préservation des panoramas et cônes de vue en tant qu'éléments de la qualité du cadre de vie pour les habitants et en tant que source d'attractivité touristique et culturelle du territoire (qualité paysagère d'ensemble, enrichissement de parcours touristiques, itinéraires de randonnées, etc.).**

○ Les silhouettes remarquables des bourgs

Les bourgs et villages situés en situation de forte visibilité, ainsi qu'en point haut ou en position de promontoire tels que Boisse, Monmadalès, Saint-Capraise-d'Eymet ou encore Saint-Julien-Innocence-Eulalie devront être contenus dans une enveloppe bâtie compacte, de manière à préserver l'effet de silhouette bâtie existant, et à conserver la grande ouverture du paysage.

La préservation des silhouettes des bourgs et villages présente un enjeu paysager et patrimonial fort du fait de la difficulté à raccrocher harmonieusement des constructions neuves à des silhouettes anciennes, tant en termes de volumes, que de matériaux ou de couleurs.

Il conviendra donc d'être particulièrement vigilant à cette question de préservation des silhouettes bâties remarquables, source de qualité paysagère et élément important d'image pour le territoire.

- **Préserver les silhouettes les plus remarquables des bourgs et villages**
- **Prendre en compte les jeux de covisibilité d'un bourg à un autre, ainsi que les effets potentiels de covisibilité des projets entre les versants des collines et les lignes de crête.**

II.1.2. Favoriser la découverte des paysages via le réseau de circulations douces

○ Les voies de pèlerinage et chemins de randonnées

Compte tenu du fort potentiel d'attractivité touristique du chemin de Compostelle, la préservation de la qualité des espaces et paysages traversés revêt un caractère fort pour le territoire.

Le réseau des Chemins de St Jacques (variante de la Voie de Vézelay), ainsi que les chemins de randonnée PDIPR, peuvent également constituer, pour les populations locales, des axes de découverte, voire de « redécouverte », des paysages intercommunaux et de ses patrimoines.

- **Préserver les abords du Chemin de Compostelle et la qualité des paysages perçus depuis le GR654 Est**

II.2. Maîtriser l'intégration des constructions dans le paysage

II.2.1. Fixer des objectifs en matière d'intégration paysagère

Pour s'inscrire en continuité des morphologies bâties existantes des bourgs, villages et hameaux et du contexte paysager du territoire, l'intégration paysagère des nouveaux quartiers et nouvelles constructions est un enjeu important pour l'avenir du territoire, en particulier au niveau du respect de la végétation existante, du traitement des limites bâties ou encore de l'interface entre les quartiers existants et les nouveaux quartiers.

- **Favoriser l'intégration des nouveaux quartiers et nouvelles constructions dans leur contexte territorial et ses spécificités paysagères, naturelles, urbaines et agricoles**

Il s'agit notamment de **structurer les interfaces entre les secteurs bâtis et les espaces naturels, agricoles et forestiers** (franges urbaines), en utilisant les spécificités paysagères locales pour qualifier les projets d'aménagement et de développement urbain.

II.2.2. Améliorer la place de la nature et du végétal au sein des espaces bâtis

Il s'agit d'affirmer la nature et le végétal comme une composante essentielle du cadre de vie et du bien-être des habitants.

- **Améliorer la place de la nature et du végétal au sein des espaces bâtis des centres anciens et des différents quartiers résidentiels, en particulier au sein des nouvelles zones de développement.**

Le développement d'un maillage d'espaces publics végétalisés sera une des conditions de la construction d'un équilibre entre les espaces habités et les

espaces naturels, agricoles, forestiers environnants, tout en offrant des lieux récréatifs, générateurs de lien social et participant de la qualité du cadre de vie.

➤ **Préserver le caractère rural, champêtre et authentique des centres anciens et de leurs abords**

La préservation de caractère rural passe par l'adaptation des nouveaux aménagements aux caractéristiques identitaires des centres anciens (simplicité, authenticité, aspect des matériaux, etc.), mais également par la préservation de la trame d'éléments architecturaux et végétaux existants formant cette identité rurale (ex : alignements d'arbres d'entrées de bourgs, haies taillées, trottoirs enherbés).

II.2.3. Favoriser la qualité des constructions

Le territoire se caractérise par un patrimoine bâti diversifié en lien étroit avec le paysage environnant. De fait, patrimoine bâti et paysage constituent un ensemble cohérent et homogène.

Les bâtisses anciennes présentent également des modes constructifs traditionnels intéressants.

Il conviendra de ce fait de **favoriser une réhabilitation qualitative du bâti traditionnel ainsi que la qualité des constructions neuves** tant en termes d'implantation, que de volumétrie ou d'aspect architectural.

➤ **Prescrire des règles de constructions dans le respect des qualités patrimoniales du bâti existant et de son insertion dans le paysage.**

II.3. Préserver et valoriser le patrimoine bâti dans sa diversité

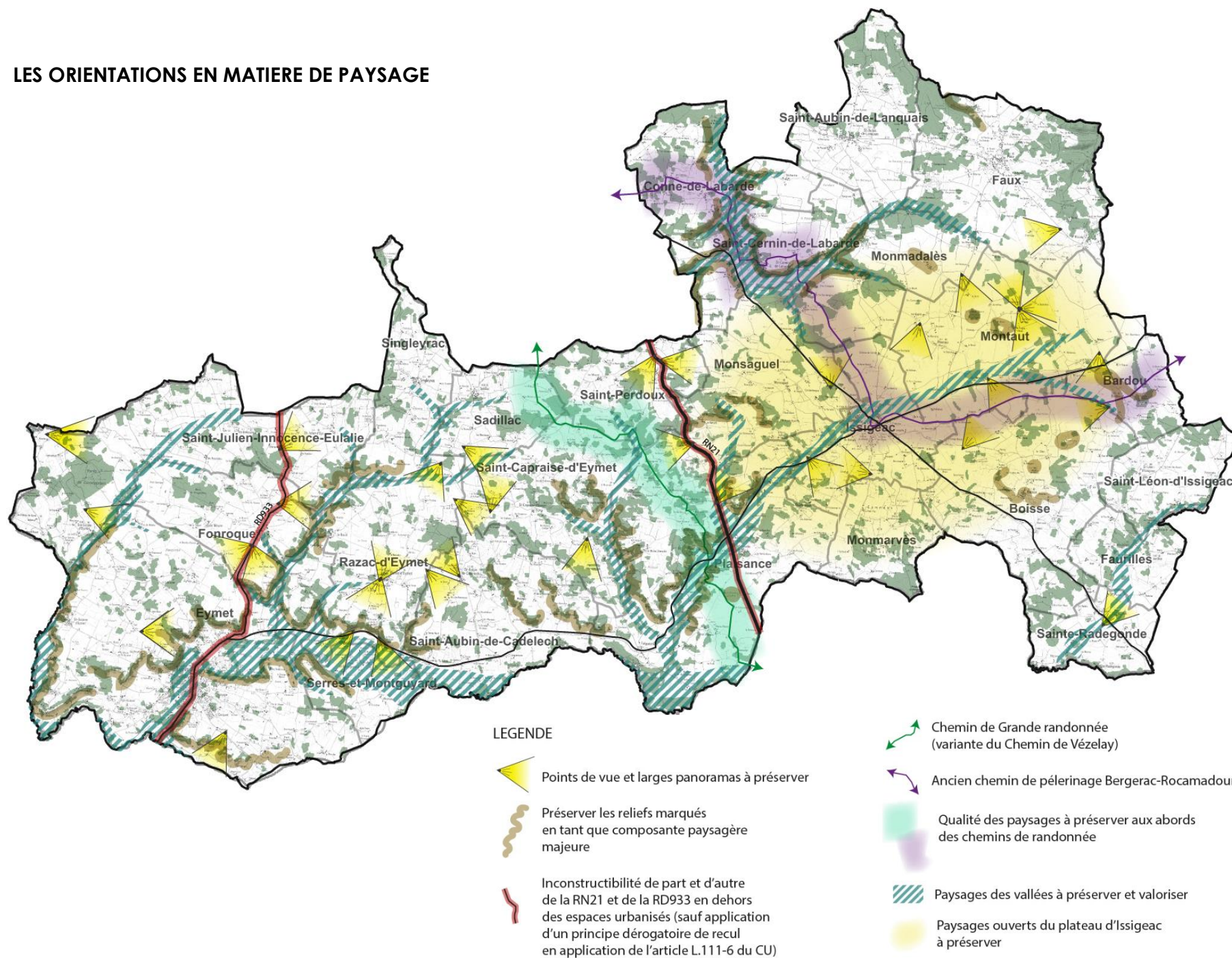
Le territoire présente, outre la bastide d'Eymet et la cité médiévale d'Issigeac, un patrimoine bâti ancien de qualité sous la forme de hameaux ou bâtisses remarquables.

Il présente aussi des éléments de patrimoine rural ou « petit patrimoine », patrimoine rural, patrimoine lié à l'eau, patrimoine religieux ...

De même certains éléments de paysage végétal présentent un intérêt au titre de leur valeur intrinsèque ou parce qu'ils constituent des repères de qualité dans le paysage.

➤ **Proposer au PLUI des dispositions spécifiques permettent une protection des éléments de patrimoine bâti ou végétal identifiés.**

LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PAYSAGE



III. Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire

Le territoire de la communauté de communes distingue des entités urbaines principales (Eymet et Issigeac), un pôle de développement récent (Faux), des communes intermédiaires et des communes de faible poids démographique.

Les élus affirment le caractère d'espace rural de leur territoire. Ils souhaitent un développement solidaire et équilibré entre les communes, dans le respect de leurs besoins.

Le projet de développement urbain visera ainsi à conserver un équilibre de l'urbanisation entre « ville » et « campagne », entre pôle urbain et communes rurales.

III.1. Traduire un projet de développement du territoire mesuré et maîtrisé

III.1.1. Prendre en compte les orientations du SCOT

Les orientations du SCoT du Grand Bergeracois fixent un objectif de croissance démographique et de logements correspondant à celle observée sur la période 2008-2013 (prolongation de tendance), marquée toutefois par un ralentissement de la production de logements. A horizon 2040, l'objectif est de comptabiliser 15 000 habitants supplémentaires et de produire 10 300 nouveaux logements.

La territorialisation de ces objectifs vise la consolidation du maillage des polarités urbaines du Bergeracois, devant profiter aussi aux communes plus rurales.

Les objectifs chiffrés et orientations qualitatives de production sont distincts selon le type de territoire : pôle urbain de Bergerac, pôles de proximité dont Eymet et Issigeac, secteurs ruraux.

Pour les pôles de proximité, la croissance de la population doit être supérieure à celle des dernières années pour permettre un maintien voire un renforcement des équipements. Pour les secteurs ruraux, la volonté est de maîtriser le développement démographique et résidentiel.

Pour le territoire de la C.C. Portes Sud Périgord, les objectifs du SCoT à 10 ans se traduisent de la façon suivante :

Besoins en logements pour les communes de la Cdc

Territoires	Besoins en log. à 10 ans *	Foncier (ha)	Besoins en log. 2038/2040	Foncier (ha)
Eymet	174	15	348	29
Issigeac	46	4	92	8
Secteur rural Eymet	190	24	380	48
Secteur rural Issigeac	85	11	171	21
Total	495	54	991	106

*correspondant au temps du PLUI

Pour précision, il s'agit d'un rythme maximum de croissance attendue. La programmation dans le temps (à 10 et 20 ans) est indiquée en tant qu'ordre de grandeur.

Communes du secteur d'Eymet (tel que défini au SCOT)

Flaugeac (cette commune n'appartient plus à la Cdc), Fonroque, Razac-d'Eymet, Saint-Aubin-de-Cadelech, Saint-Julien-Innocence-Eulalie, Serres-et-Montguyard, Singleyrac

Communes du secteur d'Issigeac (tel que défini au SCOT)

Bardou, Boisse, Conne-de-Labarde, Faurilles, Faux, Monmarvès, Monmadalès, Monsaguel, Montaut, Plaisance, Sadillac, Saint-Aubin-de-Lanquais, Saint-Capraise-d'Eymet, Saint-Cernin-de-Labarde, Saint-Léon-d'Issigeac, Saint-Perdoux, Sainte-Radegonde

➤ **L'objectif de production de logements au SCOT est ainsi fixé à 495 logements, soit une moyenne d'environ 50 logements / an.**

III.1.2. Répondre à la volonté du territoire de la Cdc en matière de développement résidentiel

Les besoins en logements pour les 10 années qui viennent sont liés au scénario d'évolution de la population du territoire et à l'objectif d'accueil de nouveaux habitants qu'il traduit. Il convient de prendre en compte également

l'évolution de la structure des ménages déjà en place et celle du parc de logements existants.

○ **Besoins en logements pour le maintien de la population actuelle**

Le besoin en logements est approché comme suit :

- Le phénomène de desserrement des ménages¹ : le scénario est basé sur le prolongement de la diminution de la taille des ménages, soit 2,05 personnes/ménages estimées en 2034 (valeurs de 2,18 en 2009 et 2,12 en 2020)
- Le renouvellement du parc de logements existant² : hypothèse de réduction (le taux moyen de renouvellement du parc est estimé à 0,15%/an), avec une prise en compte d'un taux à 0,1%/ an.

➤ **Ainsi le point d'équilibre obtenu (uniquement afin de maintenir la population en place), est de 188 logements.**

○ **Besoins en logements pour l'accueil de nouveaux ménages**

Le besoin en logements est établi sur la base du scénario retenu d'une population établie à 9 104 habitants en 2034 (population estimée à 8 524 habitants en 2023), soit une population nouvelle attendue de 580 personnes, avec une croissance annuelle de 0,6%).

A noter que le SCOT se base sur une croissance plus importante, correspondant à celle de la décennie précédente (taux annuel de croissance de la population de +1%/ an entre 2009 et 2014). Les chiffres plus récents de l'Insee indiquent un ralentissement de la croissance (+0,3%/ an entre 2014 et 2020). La collectivité a fait le choix d'une croissance intermédiaire, estimée à 0,6%/ an pour les 10 prochaines années.

¹ Desserrement des ménages : réduction de la taille des ménages liée aux phénomènes de décohabitation, au vieillissement de population...

➤ **Le besoin en logements pour accueillir les nouveaux ménages est de 283 logements.**

○ **Synthèse**

Croissance démographique annuelle	0,6%
Estimation nombre d'habitants en 2034	9104
Taille moyenne des ménages en 2034	2,05
Besoin en logements pour l'accueil de nouveaux ménages	283
Pour compenser le desserrement des ménages	144
Pour compenser le renouvellement du parc	44
Point d'équilibre	188
Besoin en logements sur la période 2023-2034	471

➤ **Dans le cadre du projet de PLUi le besoin global en logements est ainsi estimé à 471 logements, soit une moyenne de 47 logements / an.**

Ce choix s'inscrit en compatibilité avec le SCOT.

² Le renouvellement traduit le fait que parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage. Le phénomène peut être inverse avec des locaux d'activités transformés en logements, ou de grands logements divisés en plusieurs logements...

III.1.3. Adapter les objectifs aux potentialités des communes

Les objectifs fixés par le SCoT sont à décliner dans le PLUi de la C.C., en respectant le rythme maximum de production défini pour le territoire et la répartition de l'objectif global entre les deux pôles de proximité et les secteurs ruraux.

La ventilation de l'objectif des deux pôles urbains peut être ajustée, et la répartition de l'objectif des secteurs ruraux entre les différentes communes reste à préciser dans le cadre du PLUi.

Il a de ce fait été retenu d'apprécier, le plus objectivement possible, **les potentialités et l'opportunité d'un développement résidentiel de chaque commune** de la communauté à partir d'une série d'indicateurs. Ont ainsi été pris en compte :

- **Des indicateurs portant sur la dynamique territoriale :**

- Nombre d'habitants de la commune (Insee 2019)
- Nombre de constructions neuves par an
Période de 10 ans (2008-2018)
- Attractivité liée à l'emploi
Nombre d'emplois par commune, La distance par rapport au pôle de Bergerac et à Lalinde

- **Des indicateurs relatifs aux « atouts » résidentiels**

- Equipements
Ecoles et accueil « petite enfance-jeunesse », équipements culturels, équipements sportifs
- Services
Les services publics, les services de santé
- Commerces et tourisme
Commerces, résidences secondaires et gîtes

- **Des indicateurs relatifs aux ressources des communes et projets de logement**

- Foncier communal non bâti à destination résidentielle
- Projets de constructions
Projets communaux : Lotissements, réhabilitation, logements communaux
Projets privés : Lotissements, réhabilitation, autres projets de construction
- Présence assainissement collectif

La synthèse des indicateurs permet d'apprécier la dynamique de chaque commune et l'opportunité d'un développement résidentiel.

➤ **Les indicateurs de potentialités des communes constitueront, en cohérence avec le cadre fixé par le SCOT pour chaque catégorie de communes, des éléments de référence pour la définition des objectifs de constructions de logements à l'échelle des différentes communes.**

Ils seront naturellement croisés avec les autres critères prépondérants du PADD :

- La préservation des espaces naturels sensibles et de l'agriculture
- La préservation des qualités paysagères et patrimoniales de certains secteurs
- Le respect d'un développement urbain de qualité (limitation de l'urbanisation linéaire, adaptation aux configurations bâties ...).

La réflexion sera ainsi adaptée à chaque situation communale.

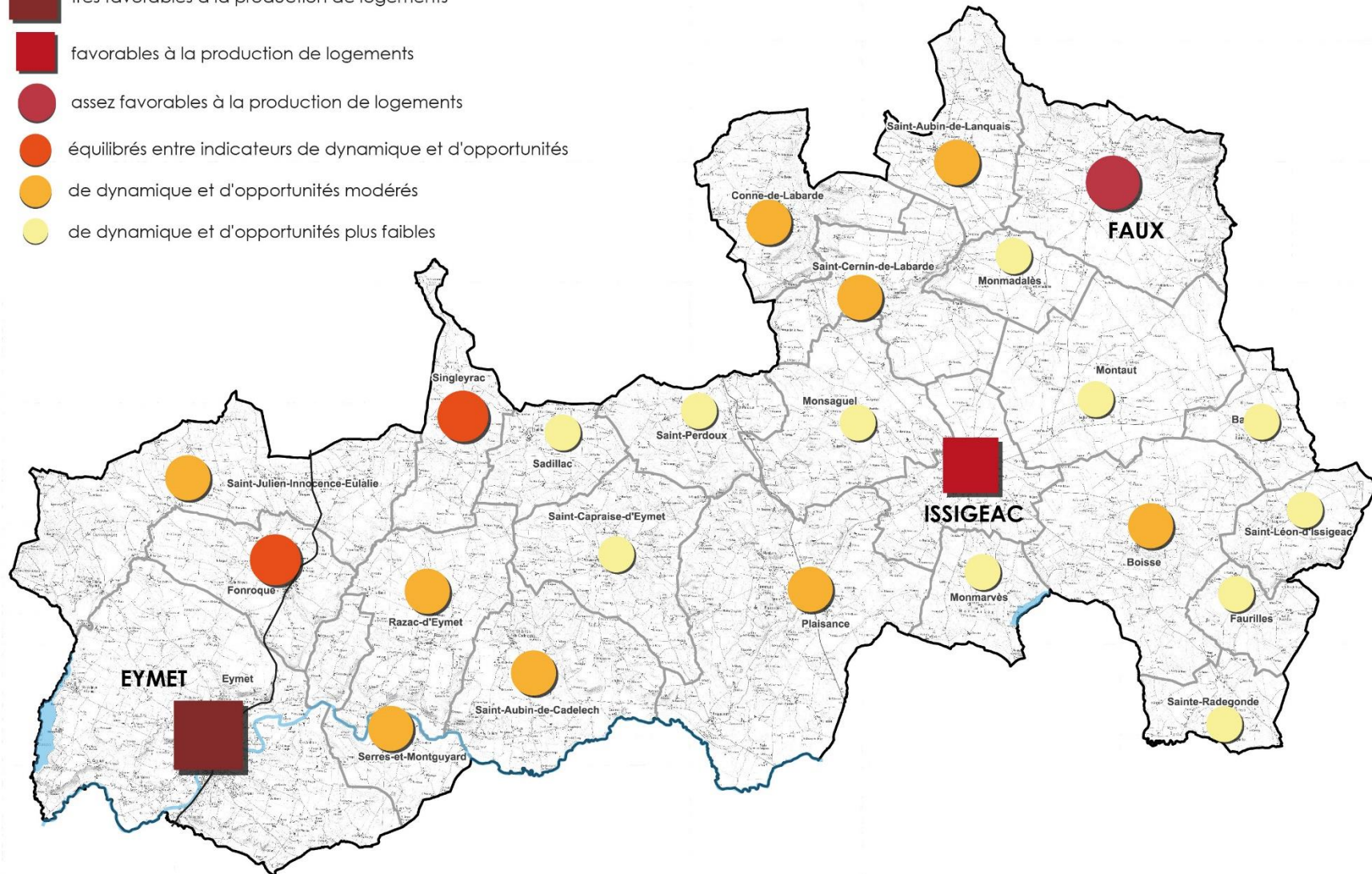
➤ **La carte des potentialités des communes met en exergue un « 3ième pôle de proximité », constitué par la commune de Faux.**

➤ **Il apparaît par ailleurs un relatif équilibre à l'échelle du territoire entre les communes présentant des indicateurs de dynamique et d'opportunités relativement favorables et celles présentant des indicateurs de potentialités plus faibles.**

ADAPTER LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL AUX POTENTIALITES DES COMMUNES

Communes présentant des indicateurs :

- très favorables à la production de logements
- favorables à la production de logements
- assez favorables à la production de logements
- équilibrés entre indicateurs de dynamique et d'opportunités
- de dynamique et d'opportunités modérés
- de dynamique et d'opportunités plus faibles



Carte réalisée en décembre 2020

III.2. Mobiliser et valoriser le bâti existant

III.2.1. Reconquérir les logements vacants des pôles urbains

La Communauté de communes présente un taux de logements vacants maîtrisé pour un territoire à caractère rural : 10% selon l'INSEE ; s'expliquant notamment par sa fonction touristique. Toutefois, le taux de logements vides est relativement élevé dans certaines communes, principalement à Eymet (203 logements-11,7% - insee 2022) et à Issigeac (59 logements - 12,2%).

Le SCoT du Bergeracois fixe un objectif de réduction de la vacance (objectif de remise sur le marché pour les pôles de proximité comptant au moins 8% de vacants de 30% des logements vides) ainsi qu'un programme d'actions en faveur du renouvellement urbain visant les secteurs abandonnés, les friches ...).

➤ **Conformément aux attentes du SCoT, le PLUI prendra en compte pour les pôles de proximité, en lien avec un objectif plus global d'amélioration de l'habitat, une part de logements correspondant à la reconquête des logements vides.**

III.2.2. Poursuivre la requalification du parc existant

Le parc de logements se caractérise par une part importante de logements anciens (45% construits avant 1945) dont une partie reste de qualité médiocre. Les enjeux d'amélioration de la performance énergétique des logements concernent ce parc ancien mais aussi les logements des années 50 à 70.

Une OPAH de revitalisation rurale a été menée ces dernières années sur le territoire de la C.C. (OPAH RR 2016-2019). Celle-ci a permis de traiter un certain nombre de situations concernant principalement des propriétaires occupants. Les résultats de l'OPAH ne sont cependant pas à la hauteur des objectifs initiaux et des besoins identifiés par les élus, notamment pour ce qui concerne les logements des propriétaires bailleurs.

➤ **Le PLUI sera l'occasion d'envisager un programme d'actions adapté pour la poursuite de la politique locale en faveur de la requalification du parc de logements, vacants ou non. Celle-ci pourra notamment s'appuyer sur la réalisation d'opérations exemplaires, la mobilisation d'outils spécifiques tels que le DPU et la taxe sur les logements vacants.**

III.3. Diversifier le parc de logements et répondre aux besoins spécifiques

III.3.1. Développer une offre de logements diversifiée

Le territoire présente un parc peu diversifié en termes de statuts d'occupation : 75% de propriétaires, donc peu de logements locatifs dont locatifs sociaux (taux inférieur à 3%).

La structure du parc de logements se révèle par ailleurs en décalage avec la structure des ménages : 70% des ménages d'1 à 2 personnes pour 21% de logements d'1 à 3 pièces. Ce décalage est conforté par les évolutions en cours : réduction de la taille des ménages, vieillissement de la population, ruptures familiales.

L'enjeu de diversification des produits logements renvoie au développement de l'offre nouvelle de logements, mais aussi aux opérations visant la requalification du parc existant.

Ces opérations peuvent en effet contribuer à développer une offre de petits logements locatifs, dont à bas loyers (logements sociaux) et performants sur le plan énergétique (donc avec de faibles charges).

Le SCoT du Bergeracois comprend une prescription visant, au travers des PLUI, à diversifier le parc de logements.

Les zones à urbaniser d'une certaine dimension (2 ha pour les pôles de proximité, 1ha sinon) préciseront dans leur OAP, typologie de l'habitat, statut d'occupation, ...

Elles intégreront au besoin (plus de 20 logements ou plus de 2 000 m² de surface plancher à vocation résidentielle) des dispositions en faveur de la

- **En cohérence avec les orientations du SCoT, le PLUi formalisera des orientations de diversité de l'habitat en termes de statuts et de typologies de logements sur les zones de développement, et pour les opérations d'une certaine taille.**
- **Des opportunités foncières bâties pour développer quelques programmes de logements sociaux dans les pôles urbains ou communes disposant d'un niveau d'équipements minimum pourront être identifiées.**

III.3.2. Produire des logements adaptés aux besoins spécifiques

Le diagnostic habitat a révélé des besoins spécifiques en logement mal-couverts dans le territoire, sans pour autant être quantifiés faute d'indicateurs. Ces besoins concernent les seniors et les personnes seules, dont les jeunes à faibles ressources.

En effet, le territoire est relativement bien doté en structures dédiées aux personnes âgées et handicapées, mais une offre de logements intermédiaires (entre la maison individuelle familiale et la structure de type EHPAD) fait défaut pour répondre aux besoins de ménages du territoire et dans une moindre mesure originaires d'autres territoires.

De l'avis des acteurs, l'offre locative accessible à des petits ménages notamment des personnes seules à ressources modestes et faibles fait défaut dans le territoire.

Celle-ci pourrait faciliter la décohabitation, offrir des solutions de logements adaptées et confortables à de jeunes salariés dont saisonniers et à des ménages en situation de rupture familiale et/ou sociale.

- **Dans le PLUi, cet objectif de production de logements adaptés sera pris en compte dans les orientations de diversité de l'habitat.**

IV. Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie

L'organisation urbaine du territoire est historiquement structurée à partir d'Eymet (pour la partie Ouest), d'Issigeac (à l'Est) ; **et plus récemment de Faux (Nord-Est).**

Le territoire se caractérise par une structure urbaine assez peu dense, avec de nombreux hameaux et corps de ferme, qui parsèment le territoire.

L'implantation du bâti traditionnel s'appuie sur le relief ; le tissu urbain présente des formes plus ou moins structurées, aux évolutions récentes diversifiées, souvent peu denses.

IV.1. Privilégier le développement urbain au sein des enveloppes urbaines des bourgs et hameaux

L'objectif est de substituer à un développement urbain linéaire ou peu organisé, un développement plus structuré, moins consommateur d'espace, mais aussi plus respectueux de la qualité des paysages et de l'héritage bâti des villages.

IV.1.1. Préserver et dynamiser les centres urbains historiques

Les centres historiques d'Eymet et d'Issigeac constituent des entités de grande **valeur patrimoniale** qu'il convient de préserver dans leurs qualités bâties.

➤ **L'orientation retenue consiste à maintenir des centres de vie actifs.**

Cette orientation renvoie à des interventions de réaménagement urbain et en faveur de **la réhabilitation du bâti ancien**, mais aussi à des actions sur les commerces, équipements et services de proximité.

Parallèlement ces centres anciens ne disposent pas de possibilités de densification significatives.

➤ **Des zones de développement devront permettre de répondre aux besoins en logements, au plus près des centralités et facilement accessibles.**

IV.1.2. « Densifier » les bourgs et les hameaux

➤ **Il s'agit de la même manière de renforcer, dans l'ensemble des communes rurales, les bourgs constitués.**

Concernant les extensions urbaines, elles devront être localisées au plus près des centralités et facilement accessibles.

IV.1.3. Définir les hameaux et quartiers constructibles selon différents critères de choix

Les hameaux et quartiers, délimités comme constitutifs des enveloppes urbaines et susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions, seront privilégiés au regard de plusieurs critères cumulatifs.

➤ **Dans le cadre du PLUI, une attention particulière sera portée à la délimitation des zones constructibles au regard de critères urbains et environnementaux.**

Les critères prioritaires retenus seront liés à :

- à la capacité des réseaux et dessertes
- à la proximité des équipements et des services,
- à l'occupation des sols, notamment concernant l'activité agricole : préservation des terres cultivées, interface entre urbanisation et espace de culture, gestion des potentiels conflits d'intérêt, ...
- aux contraintes physiques et paysagères
- à la vulnérabilité aux risques.

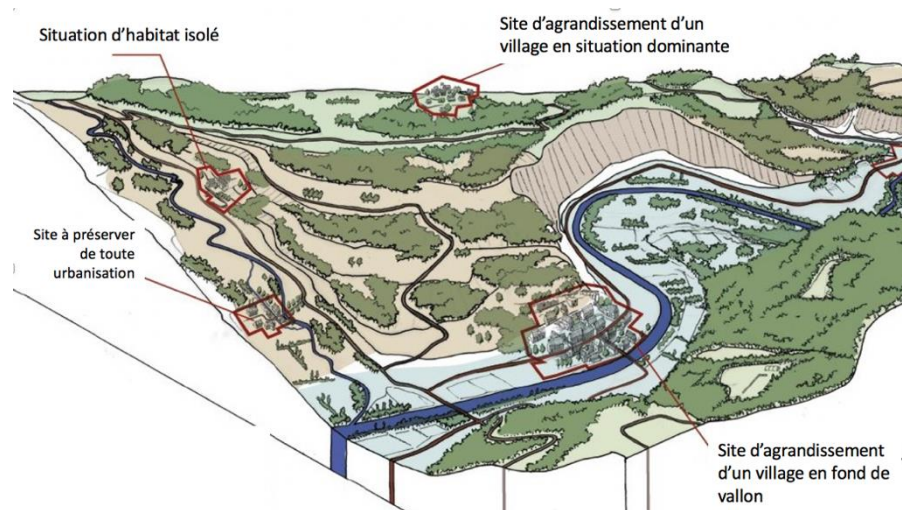
IV.1.4. Adapter les réponses aux situations et configurations bâties

La délimitation de zones constructibles présentera des réponses différenciées selon les secteurs concernés.

Elle prendra en compte les situations et les configurations bâties, avec des modalités d'implantations différenciées selon le tissu bâti existant et son environnement immédiat.

Ainsi les modalités de densification ou d'extension urbaine pourront être différentes selon que le noyau bâti se situe en point haut, en ligne de crête, en fond de vallon ou sur un plateau.

De même les réponses à apporter seront également différentes selon que l'ensemble bâti présente une structure agglomérée ou éclatée.



Il sera par ailleurs retenu dans le cadre du PLUi de limiter l'urbanisation linéaire afin de répondre à des objectifs de sécurité, de lutte contre la banalisation du paysage et la consommation des espaces.

IV.2. Prendre en compte le potentiel de réhabilitation du bâti agricole

Les bâtiments agricoles non utilisés constituent un patrimoine important qui peut trouver une valorisation à vocation d'habitat dans le respect d'un certain nombre de critères, dont la compatibilité avec la vocation agricole ou naturelle des secteurs.

Leur transformation pourra être envisagée dans la mesure où elle ne conduit pas à des phénomènes de conflit d'usage, d'extensions de réseaux ou de surcroît de déplacements.

IV.3. Fixer des objectifs chiffrés de modulation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers, établie dans le cadre du SCOT sur le territoire de la communauté de communes a été évaluée **à environ 156 ha sur la période 2005-2017, soit une consommation foncière de 12 ha par an.**

Dans ce cadre d'analyse, le SCOT a retenu un objectif de modulation de cette consommation d'environ 50% pour le résidentiel, et a ainsi posé un **besoin en foncier pour la Communauté de communes Portes sud Périgord, à 54 ha à horizon du PLUI (10 ans).**

La **consommation foncière 2014-2023** sur la Communauté de communes Portes sud Périgord s'est avérée **très inférieure à la période 2005-2017.**

Estimée à 54 ha (soit environ 6 ha/an), **elle laisse apparaître une diminution de près de 55% au regard de la période 2005-2017 et d'environ 62% au regard de la période 2005-2014.**

➤ **La Communauté de communes, au regard de ces évolutions très positives, fait le choix de modérer l'objectif de réduction à environ 25% (soit à hauteur d'environ 40 ha), en restant ainsi très largement à**

l'intérieur de l'enveloppe foncière dévolue dans le cadre du SCOT à la CdC (54 ha horizon PLUI).

Cet objectif suit en cela le principe au SCOT d'une approche de la consommation d'espaces dans le temps (maîtriser du développement démographique et résidentiel des communes rurales, qui permet de renouveler la population dans les secteurs ruraux, sans forcément l'accroître de façon importante ; et conditions d'une croissance plus soutenue ensuite.

Ainsi après une diminution de 61% de la consommation toutes vocations confondues (NAFU) entre les 2 dernières périodes analysées, le projet de PLUI ambitionne de réduire de nouveau de 25% la consommation d'espaces NAF.

Nature des espaces consommés	Zones du PLUi - surfaces en ha			
	UA, UB et UC	UY et UYc	1AU	1AUy
Agricole	20,3	4,3	11,1	3,2
Naturel	0,9		0,5	
Total NAF	21,2	4,3	11,6	3,2

Le PLUI présente ainsi des objectifs plus ambitieux que ceux établis au SCOT.

IV.3.1. Gérer la consommation foncière par une répartition entre densification et extension de l'urbanisation

- **En conformité avec les orientations du SCOT, l'objectif sera que 60% au moins du développement soit réalisé au sein des enveloppes urbaines.**

IV.3.2. Renforcer la densité dans les pôles

Respecter l'objectif de réduction des espaces consommés passe par une urbanisation préférentielle à l'intérieur des enveloppes bâties sur des espaces déjà artificialisés.

Respecter l'objectif passe également par une moindre consommation de surface par parcelle bâtie.

Sur le territoire, la taille moyenne des surfaces à bâtir s'établit à environ 2500 m² par logement (valeur d'environ la moitié à l'échelle du territoire de la Nouvelle Aquitaine).

- **Dans le cadre du PLUI, les enveloppes foncières seront établies en relation avec les préconisations du SCOT relatives à une densité moyenne des constructions, estimée entre 8 logements / ha sur les communes rurales et 12 logements / ha sur les pôles de proximité.**

Les objectifs de densification seront adaptés, commune par commune, au cas par cas.

Pour répondre à cet objectif, une réflexion sera conduite pour proposer de nouvelles formes urbaines tant à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes que sur les secteurs à développer pour économiser le foncier tout en gardant un cadre de vie attractif...

Ainsi dans les opérations d'aménagement (lotissements, permis groupés, ...), les formes urbaines pourront associer de l'habitat pavillonnaire, des maisons accolées, ou de l'habitat individuel groupé, voire des petits collectifs dans les bourgs principaux.

IV.3.3. Favoriser une bonne organisation des développements futurs

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs se fera dans le respect d'orientations d'aménagement.

Elles veilleront à une bonne intégration à la trame urbain existante : intentions en matière d'organisation des futures emprises publiques (voiries, cheminements doux, espaces publics, ...), d'implantation des constructions, de qualité urbaine, de traitement des franges entre espaces bâtis et non bâtis.

V. Favoriser toutes les composantes de l'économie locale pour une plus grande autonomie du territoire

V.1. Maintenir les activités et emplois productifs

V.1.1. Favoriser les conditions d'une agriculture vivable et diversifiée

Bien qu'à ce jour devenue peu pourvoyeuse d'emplois (moins de 5 % de l'emploi salarié local), la filière agricole n'en demeure pas moins fondamentale dans l'activité économique locale, elle est l'un des principaux garants de l'attractivité du territoire (entreprises, habitants, touristes/visiteurs...) et de sa qualité de vie.

Le territoire de la Communauté de communes a connu ces dernières années une déprise conséquente de ses terres agricoles et du nombre de ses exploitations, avec une évolution plus marquée des espaces de polyculture et de poly-élevage, tout comme de la vigne et de la fraise, accompagnée d'une spécialisation de ses productions, en particulier céréalières.

Néanmoins, les élus locaux constatent un développement d'installations privilégiant les filières courtes et assurant leur rentabilité économique sur de nouveaux modèles (surfaces plus petites, nouvelles productions, associations de plusieurs sources de revenus, dont des activités économiques de loisirs...).

➤ Dans ce contexte, le PLUi s'attachera à 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 :

- Préserver les unités fonctionnelles, et protéger les unités agricoles actives, en particulier **les espaces agricoles à fort potentiel**

agronomique (de rangs 1, 2 et 3), ceux faisant l'objet d'installations d'irrigation, ainsi que les exploitations liées à l'élevage (attention particulière accordée au respect des périmètres de réciprocité vis-à-vis des bâtiments d'élevage).

- Prendre en compte les espaces agricoles pouvant accueillir des productions avec des **signes de qualité en AOP**.
- Soutenir, par le respect des **zonages AOC**, les activités viticoles, préférentiellement situées au nord du territoire.
- Permettre aux exploitants une diversification **vers l'agrotourisme** et le fonctionnement en **circuit de proximité** (création d'ateliers de transformation, de locaux de vente...),
- Faciliter, en tenant compte des réglementations, **le logement sur l'exploitation des nouveaux exploitants agricoles**.

V.1.2. Préserver le massif forestier, favoriser la mutation de son usage pour soutenir le développement de la filière bois

17 % de la surface de la Communauté de communes est constituée de boisements (le plus faible taux du département).

Le massif est principalement constitué de feuillus, répartis sur l'ensemble du territoire.

Celui-ci fait plutôt l'objet d'un usage domestique pour du bois de chauffage (avec au mieux un revenu de complément), la chasse... et ne fait pas l'objet d'une réelle valorisation.

Or, sur le territoire plus large du SyCoTeb, dans lequel s'inscrit la communauté de communes, des politiques sont en place pour favoriser le développement d'une filière bois (bois énergie, bois construction...)

➤ Dans ce contexte, il conviendra dans le cadre du PLUi d'assurer la protection, par un classement en zone dédiée du foncier forestier.

- Protéger le foncier forestier et plus particulièrement maintenir des emprises conséquentes permettant de garantir une meilleure exploitation forestière, en particulier dans les communes de Faux et de Conne de Labarde, plus spécifiquement concernées par des massifs plus conséquents.
- Prévenir les conflits : maintenir les accès fonctionnels à la forêt, limiter les nouveaux interfaces forêt-bâti pour limiter notamment le risque incendie feu de forêt et prévoir des aménagements pour ces interfaces le cas échéant ».

V.2. Organiser le maintien et l'accueil d'activités économiques

V.2.1. Privilégier le développement des activités commerciales de proximité et conforter les polarités déjà en présence

La communauté de commune se caractérise par la présence d'une offre de commerces et services géographiquement bien répartie.

L'offre d'Eymet, d'Issigeac et, dans une moindre mesure, de Faux, complétée par quelques activités dans des communes plus rurales, contribue à un bon niveau de services des habitants.

Parallèlement, le territoire bénéficie d'une offre de grande distribution conséquente présente dans les territoires voisins du Bergeracois et du Lot et Garonne.

➤ **Dans le cadre du PLUi, les élus locaux affirment leur volonté de soutenir les activités de proximité, de contenir l'offre de grande distribution**

- Soutenir la structuration du territoire à partir du maintien de l'offre de commerces et services d'Eymet et Issigeac (pôles secondaires du SCOT)
- Maintenir la vocation commerciale de la place centrale d'Eymet
- Conforter le bourg secondaire de Faux
- Faciliter, selon les opportunités, l'implantation de « multiples ruraux » dans les communes où il n'y a aucune activité commerciale

- Concentrer le développement de la grande distribution dans l'actuelle zone commerciale d'Eymet, en complément de l'offre existante.

V.2.2. Poursuivre l'accueil d'activités économiques (TPE, artisanat), sur des sites dédiés répartis sur le territoire

Le territoire du SyCoTeb, offre à ce jour plus de 300 hectares de friches économiques et de foncier vacant.

Bien que tenant compte de cette offre conséquente pour l'accueil d'activités, celle-ci ne répond pas à des besoins de développement endogène du territoire, tout comme à l'accueil d'activités de proximité nécessaire pour le bon fonctionnement du territoire.

➤ **Dans ce contexte, les élus locaux souhaitent que le PLUi facilite, l'extension ou l'installation d'activités créatrices d'emplois locaux.**

- **Favoriser des ZAE qualitatives**, de maîtrise publique, et à ce titre accompagner le développement de la ZAE intercommunale du Carrousel à Eymet,
- Requalifier les espaces économiques anciens, en particulier ceux de la ZAE de Plaisance et du site de la Palanque à Eymet. Maintenir le caractère économique de ces espaces, mais ne pas permettre d'installations de grande distribution commerciale,
- Reconvertir et développer une zone d'activité secteur de la Chapelle / la Gravette à Eymet,
- Concernant les activités isolées déjà existantes, réparties sur le territoire (Issigeac, Singleyrac ...), permettre leur maintien ou au besoin leur développement.

V.2.3. Favoriser l'accueil et le développement économique par une meilleure couverture numérique et l'accès au haut débit sur l'ensemble du territoire

Le territoire bénéficie de la présence d'environ 1 200 entreprises.

Le fonctionnement des activités économiques du territoire, que l'on parle de la PME structurée ou de l'hébergeur touristique, nécessite aujourd'hui des connexions numériques de qualité.

➤ Dans le cadre du PLUI, le développement numérique sera intégré dans les opérations d'aménagement

V.3. Permettre et encadrer les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque

Le territoire bénéficie d'une centrale photovoltaïque importante (16 ha) sur la commune de Faux (ancien circuit de formation automobile, aujourd'hui propriété communale).

Divers projets publics ou privés, sont identifiés sur plusieurs communes (extension du site existant sur la commune de Faux, projets en réflexion sur Faurilles, Singleyrac, Saint-Léon d'Issigeac, Eymet (photovoltaïque sur plan d'eau).

➤ Privilégier et faciliter l'installation de panneaux photovoltaïques en toitures

Les toitures et particulièrement celles des bâtiments à caractère économiques seront privilégiées, en veillant à ce que cela ne porte pas atteinte à la qualité des paysages.

➤ Encadrer les projets de création de sites photovoltaïques

- Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque seront privilégiés sur les **espaces artificialisés ou les friches**.
- Cependant compte tenu du fait que ces espaces sont peu développés sur le territoire de ma communauté, **d'autres sites seront admis sous**

réserve de la réalisation des études d'impact ou d'incidences déterminant l'acceptabilité des projets,

- Sera en outre favorisé l'usage des sols à **des fins agricoles** sous les couvertures de panneaux (agrivoltaïsme).
- Enfin la réalisation de photovoltaïque sur l'eau pourra également être envisagée, là encore sous réserves des études nécessaires.

V.4. Encadrer et répondre aux besoins des carrières

Seule une carrière (située sur la commune de Plaisance en bordure de la route D.25) est aujourd'hui en activité ; l'exploitation de calcaire y est envisagée jusqu'en 2025 environ.

Le territoire dispose par ailleurs d'un certain nombre d'exploitations aujourd'hui non actives (Montaut, Saint-Capraise d'Eymet, Eymet), et n'ayant pas fait l'objet de valorisation spécifique.

➤ Permettre l'extension de la carrière de Plaisance

- Intégrer au PLUI le projet concernant le **renouvellement de l'autorisation** d'exploiter de la carrière de Plaisance et **l'extension** de l'installation (superficie d'emprise autorisée de 28 ha environ).

➤ Anticiper les reconversions de sites

Les élus locaux souhaitent que le PLUI anticipe les reconversions de sites :

- **Identifier les anciens sites de carrières** présents sur le territoire, et envisager, si nécessaire, leur sécurisation et éventuellement leur reconversion.
- **Encadrer et anticiper les possibilités de remise en état et/ou de « réemploi »** des sites (sites de Faux, de Plaisance) après exploitation. Un réaménagement peut être réalisé à des fins de loisirs, mais une nouvelle valorisation économique peut être envisagée.

Conforter le développement des commerces et services

-  Polarités commerciales principales
-  Pôle secondaire
-  Offre de proximité
-  Concentrer le développement de la grande distribution (zone commerciale d'Eymet)

Permettre l'accueil d'activités économiques

-  Accompagner le développement de la ZAE intercommunale du Carrousel (Eymet)
-  Requalifier les espaces économiques existants
-  Maintenir des espaces d'accueil de proximité

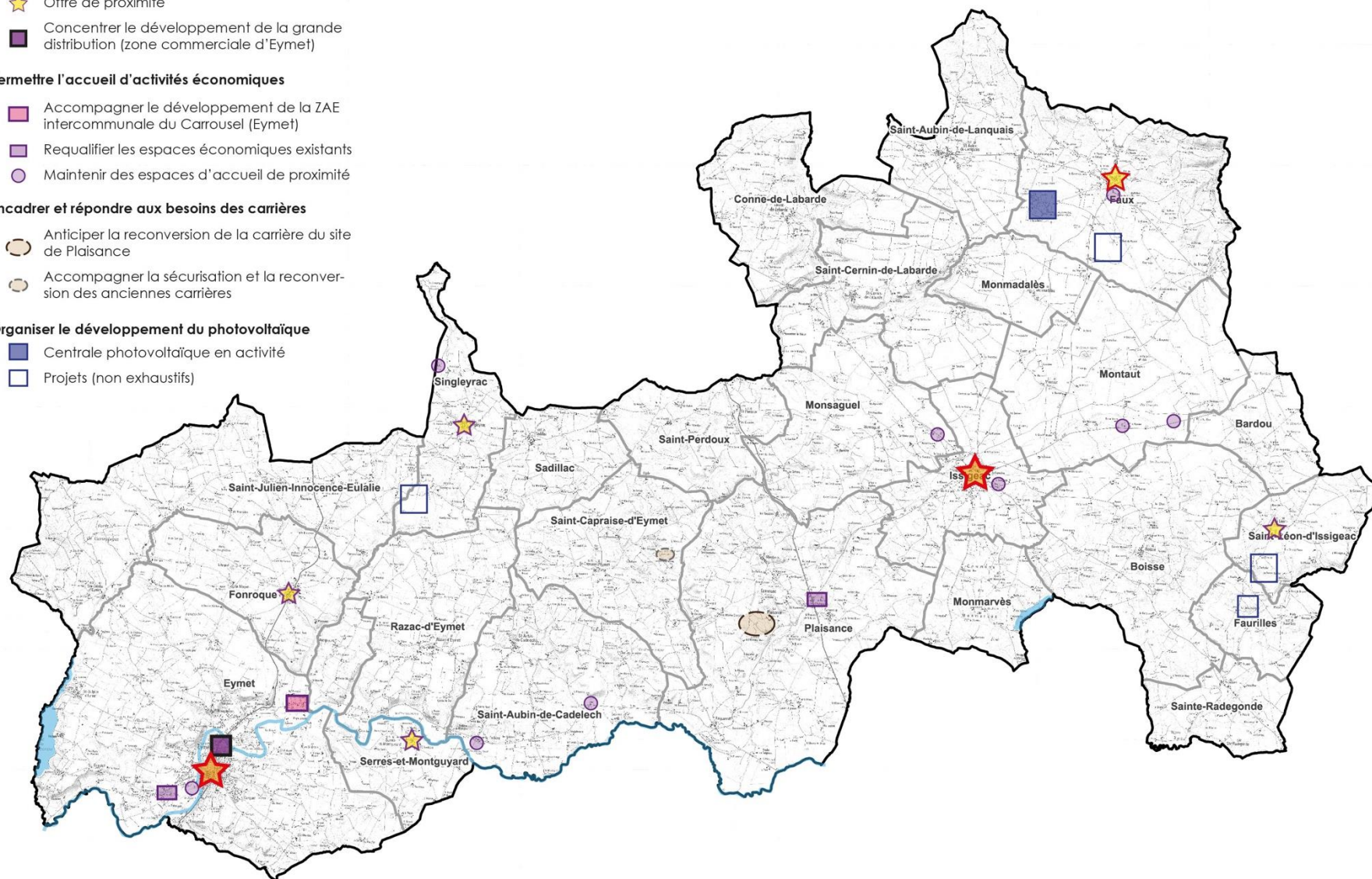
Encadrer et répondre aux besoins des carrières

-  Anticiper la reconversion de la carrière du site de Plaisance
-  Accompagner la sécurisation et la reconversion des anciennes carrières

Organiser le développement du photovoltaïque

-  Centrale photovoltaïque en activité
-  Projets (non exhaustifs)

CARTE DES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE



Document provisoire réalisé en avril 2023

V.5. Développer et conforter une économie touristique et de loisirs

Activité « indélocalisable », liée tout autant, aux qualités paysagères, au patrimoine qu'aux productions agricoles et viticoles du territoire, le tourisme, souvent considéré de manière secondaire, car peu lisible et diffus, constitue une filière en croissance à ne pas négliger.

Dans ce contexte, les responsables locaux désirent traduire dans le PLUI leur volonté de développer la filière tourisme/loisirs à partir de ses différentes composantes que sont les éléments patrimoniaux (patrimoine bâti, environnemental, paysager...) d'une part, et les activités de loisirs ou d'hébergements d'autre part.

V.5.1. Poursuivre la valorisation des éléments de l'attractivité touristique locale (patrimoniaux et environnementaux...)

- Préserver et valoriser les **qualités paysagères et patrimoniales** du territoire (voir partie II),
- Préserver la structure de **bastide d'Eymet**,
- Conforter les sites majeurs d'attractivité **d'Eymet et Issigeac** et poursuivre dans ces communes et les communes voisines, la valorisation du patrimoine bâti
- Conforter le développement de l'**œnotourisme** au Nord du territoire et la route des vins du bergeracois.

V.5.2. Conforter le développement d'une offre de loisirs

- Favoriser, dans des conditions respectueuses de l'environnement, le développement d'une **offre de loisirs nautiques** (sur le lac du Lescourroux, sur le Dropt, et sur le site de la retenue de la Nette à Monmarvès),
- Poursuivre le développement des **voies cyclables et du cyclotourisme** dans le cadre du schéma départemental des circuits vélos :

- Créer des boucles cyclistes, internes au territoire, complémentaires de celles déjà mises en place et envisager des jonctions entre les différents circuits existants,
- Favoriser les déplacements touristiques en mode doux (modes et moyens... /vélos électriques, ...),
- Valoriser les **axes de découverte du territoire** (ancien chemin de pèlerinage Bergerac-Rocamadour, chemin de grande randonnée (variante du chemin de Vézelay), poursuivre la mise en place du schéma de randonnée (PDIPR, chemin des meuniers...), et faciliter les déplacements doux et les continuités de passage le long du Dropt,
- **Diversifier l'offre touristique** en lien avec des activités de courts séjours liés aux **traditions locales** comme la gastronomie, la chasse ou la pêche permettant un accueil complémentaire à celui de la haute saison,
- Favoriser les synergies entre les sites et/ou activités touristiques présentes (création de circuits de proximité...),

V.5.3. Soutenir les initiatives en matière de projets et d'accueil de tourisme et loisirs et d'hébergements touristiques

➤ Faciliter dans le cadre du PLUI par un règlement adapté

- Le développement, la diversification des hébergements touristiques, dont la création d'hébergements de groupe
- Faciliter la création d'hébergements « dits atypiques », associés ou non à des entreprises agricoles.

CARTE DES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET DE LOISIRS

Poursuivre la valorisation des éléments de l'attractivité touristique locale

-  Bourgs patrimoniaux d'Eymet et d'Issigeac
-  Bourgs de caractère
-  Particularités locales (tourons, moulins à vent, ruine du château de Razac)
-  Eglises et châteaux

Conforter le développement d'une offre de loisirs

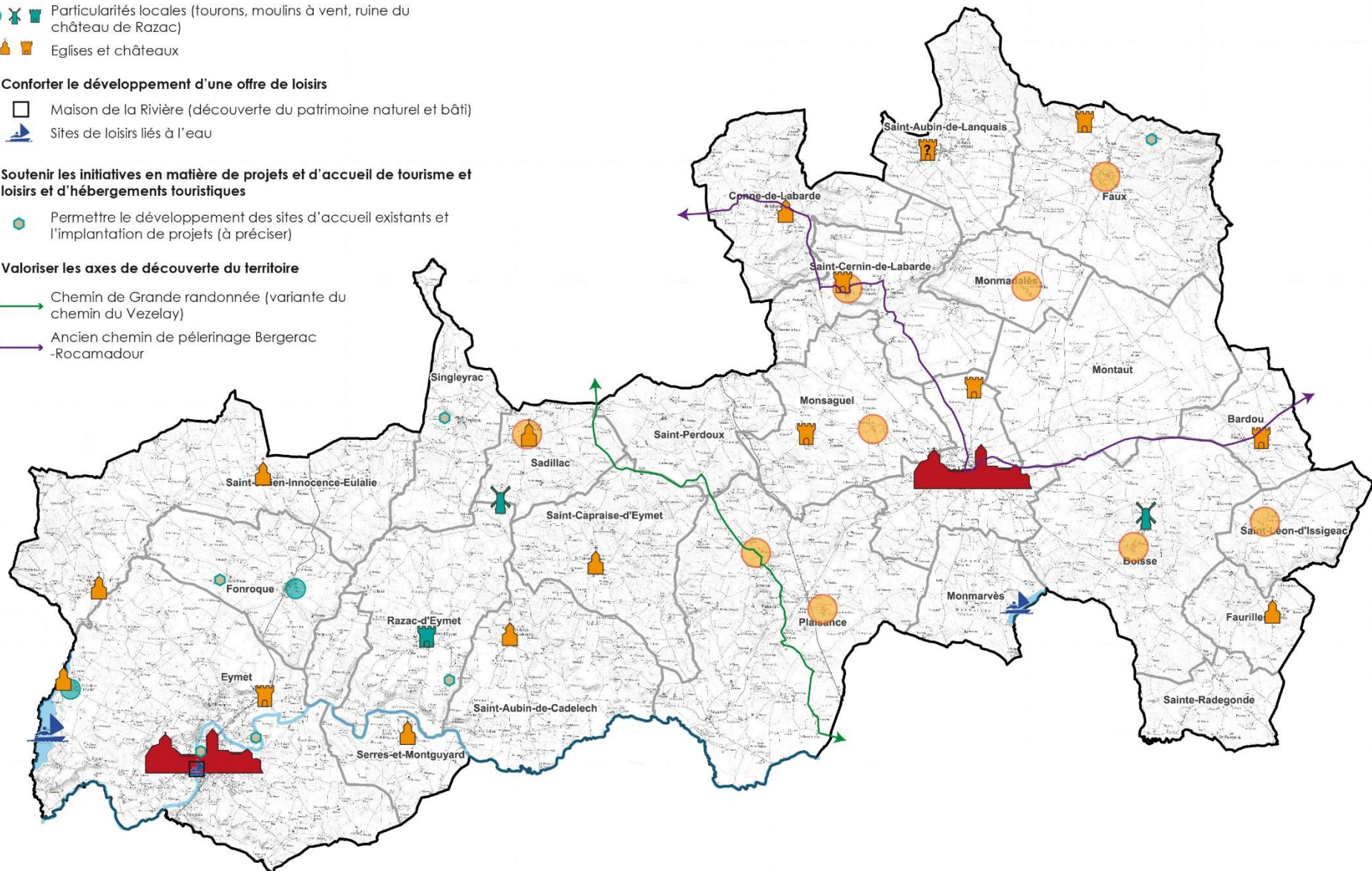
-  Maison de la Rivière (découverte du patrimoine naturel et bâti)
-  Sites de loisirs liés à l'eau

Soutenir les initiatives en matière de projets et d'accueil de tourisme et loisirs et d'hébergements touristiques

-  Permettre le développement des sites d'accueil existants et l'implantation de projets (à préciser)

Valoriser les axes de découverte du territoire

-  Chemin de Grande randonnée (variante du chemin du Vezelay)
-  Ancien chemin de pèlerinage Bergerac-Rocamadour



Document provisoire réalisé en mai 2020

VI. Une politique des déplacements « durables »

VI.1. Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes alternatifs à la voiture

La communauté de communes, **comme majoritairement en milieu rural**, se caractérise par **une forte domination des déplacements automobiles**.

Sur l'ensemble des déplacements quotidiens des actifs, près de 80% se fait en voiture ; la part des deux roues, tous modes confondus, représente un peu moins de 3% ; la marche à pied, mieux représentée, 6,3% ; les transports en commun, 1% (et enfin, aucun transport : un peu plus de 10%).

A noter **cependant que la moitié des habitants actifs de la Cdc travaillent sur la communauté et majoritairement dans leur commune de résidence**.

VI.1.1. Développer l'usage des transports collectifs et de l'intermodalité

○ Le rail et l'intermodalité

Le territoire, n'est pas concerné par une desserte ferroviaire. Néanmoins, les habitants peuvent rejoindre à Bergerac la ligne Bordeaux- Sarlat, et, de moindre proximité, la ligne Bordeaux Toulouse à Marmande.

La gare de Bergerac facilite l'intermodalité entre plusieurs modes : train, vélo, transports interurbains, voiture, ...

- **Faciliter la liaison à Bergerac et à la gare (à partir de communes en liaison proche comme la commune de Faux), via covoiturage, trajets cyclables sécurisés...**

○ Le covoiturage

Le territoire dispose de deux aires de covoiturage (**communes de Fonroque et de Saint Perdoux**).

- **Porter au besoin dans le cadre du PLUi les projets complémentaires d'aires de covoiturage.**

VI.1.2. Encourager les transports « durables »

○ Développer la part modale des déplacements doux

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

Favoriser l'usage des modes doux constitue néanmoins une ambition à relever, tant pour la population permanente que touristique.

Dans le cadre du PLUi, deux axes principaux sont à privilégier :

- **La sécurisation des cheminements piétons et cyclistes au niveau des bourgs des communes et des quartiers d'immédiate proximité, ainsi que la desserte sécurisée des équipements publics et collectifs.**

A cet effet, la possibilité de cheminements « modes doux » sera systématiquement recherchée dans le cadre des OAP qui seront établies sur les bourgs et leur zone de développement.

- **La mise en valeur des cheminements doux à l'échelle de l'ensemble du territoire qui pourrait contribuer au développement de l'usage du vélo, et, dans un usage de loisirs, à la desserte de certains sites touristiques.**

A noter en outre qu'une réflexion pourrait être conduite pour rallier de manière sécurisée la Véloroute Voie Verte de la Dordogne (en projet).

VI.2. Proposer des points d'amélioration en termes de circulation et de sécurité des déplacements

Le territoire de la communauté de communes Portes Sud Périgord présente, outre les axes RD.933 et RN.21, des axes départementaux de moindre importance, en particulier les RD.14 et 19 à l'Est, mais aussi l'axe Est-Ouest RD.25, structurant à l'échelle du territoire.

Les orientations dans le cadre du PLUi visent en particulier :

- **A intégrer les projets de travaux d'amélioration des conditions de circulation sur certains axes ou en traversée de bourgs (emplacements réservés, intentions de voirie...).**
- **A éviter la multiplication hors bourgs de nouveaux accès individuels du fait de l'implantation de constructions en linéaire de voie.**
- **Sur certains bourgs, des aménagements pourront également être envisagés pour améliorer le stationnement.**

ANNEXE / POTENTIALITES DES COMMUNES - MODALITES DE DEFINITION DES INDICATEURS

1.1 - Définition des indicateurs de potentialités des communes

• Critères portant sur la dynamique territoriale

- Le nombre d'habitants de la commune (Insee 2019)

< 200	1 pt
200-499	2 pts
500-999	3 pts
1000-1999	4 pts
2000 et +	5 pts

- Le nombre de constructions neuves par an
Période de 10 ans (2008-2018)

< à 10	0 pt
10 à 19	1 pt
20 à 49	2 pts
50 à 99	3 pts
100 et +	4 pts

- L'attractivité liée à l'emploi

- Nombre d'emplois par commune

< 15 Emplois	0 *
15 à 39	1 *
40 à 69	2 *
70 à 149	3 *
150 à 499	4 *
500 et +	5 *

- La distance par rapport au pôle **et à Lalinde** :
(Carte du DOO du SCOT qui établit les communes à moins de 20 min du pôle bergeracois **et de Lalinde**).

> à 20 min	0 *
< à 20 min	1 *

→ Total « attractivité liée à l'emploi »

< à 2 *	0 pt
2 *	1 pt
3 *	2 pts
4 *	4 pts
5 *	6 pts

• Critères relatifs aux « atouts » résidentiels

- Le niveau d'équipements

- **Ecole + accueil « petite enfance-jeunesse »** : 2* lorsqu'il y a une école et 4* pour Eymet (compte tenu de la capacité scolaire et de la présence d'un collège)

Culturels et sportifs : sur la base du tableau de synthèse porté au diagnostic (page 187).

N'ont pas été comptés : salle des fêtes, simple aire de jeux

Compté : 2 * quand présence équipement culturel (bibliothèque) et équipement sportif.

→ Total « attractivité liée aux équipements

< à 2 *	0 pt
2 *	1 pt
3 *	2 pts
4 *	3 pts

- Les services

- **Services publics** : selon liste services publics, de 1* à 3*

- **Services de « santé »** (médecins, infirmiers ...) : de 1* à 4* en fonction du niveau d'équipements (**Plus 1*** pour EHPAD)

→ Total « attractivité liée aux services

1 à 2 *	1 pt
3 à 4 *	2 pt
5 et +	4 pts

○ **Commerces et tourisme**

- **La présence de commerces**

Sur la base de la carte du diagnostic (page 208)

Pas d'offre	0 *
Multiple rural et +	1 à 2 *
Pôle commercial	3 à 4 *

- **Nombre résidences secondaires et gîtes**

Selon nombre résidences secondaires et gîtes : de 1 à 3*

→ **Total « attractivité liée à commerce et tourisme**

2 *	1 pt
3 à 5 *	2 pt
6 et +	3 pts

• **Critères relatifs aux ressources des communes et projets de logement**

○ **Foncier communal non bâti à destination résidentielle**

< 5 ha	1*
> 5 ha	2*

○ **Projets de constructions**

- Projets communaux : Lotissements, réhabilitation, logements communaux
- Projets privés : Lotissements, réhabilitation, autres projets de construction

→ **Nombre de logements prévus estimé :**

< de 5	0 *
De 5 à 14	1 *
De 15 à 19	2 *
20 et +	3 *

→ **Total foncier communal et projets de constructions**

< à 2 *	0 pt
2 et 3 *	1 pt
> à 3 *	2 pts

○ **Présence assainissement collectif :**

Non	0 pt
Oui	1 pt

1.2 - Tableaux et cartographie de synthèse

- Tableau portant sur la dynamique territoriale (population, constructions, nombre d'emplois)
- Tableau sur les « atouts » résidentiels (équipements, commerces, services)
- Tableau sur ressources des communes et projets de logement (foncier communal, projets communaux et privés)

COMMUNES	DYNAMIQUE TERRITORIALE								
	POPULATION 2016	pts	CONSTRUCTIONS 2008-2018	pts	NOMBRE EMPLOIS		Proximité Bergerac ou Lalinde	pts	TOTAL pts
Bardou	44	1	2		5				1
Boisse	252	2	10	1	47	**		1	4
Conne-de-Labarde	248	2	18	1	55	**	*	2	5
Eymet	2697	5	149	4	976	*****		6	15
Faurilles	35	1	3		10				1
Faux	632	3	55	2	99	***	*	4	9
Fonroque	326	2	33	2	47	**		1	5
Issigeac	784	3	42	2	325	****		4	9
Monmadalès	82	1	7		12		*		1
Monmarvès	63	1	11		13				1
Monsaguel	163	1	8		19	*	*	1	2
Montaut	131	1	15	1	31	*	*	1	3
Plaisance	438	2	16	1	106	***		2	5
Razac-d'Eymet	294	2	16	1	51	**		1	4
Sadillac	118	1	5		13		*		1
Saint-Aubin-de-Cadelech	339	2	24	2	69	**		1	5
Saint-Aubin-de-Lanquais	339	2	30	2	31	*	*	1	5
Saint-Capraise-d'Eymet	154	1	13	1	20	*			2
Saint-Cernin-de-Labarde	208	2	13	1	22	*	*	1	4
Sainte-Radegonde	65	1	4		7				1
Saint-Julien-Innocence-Eulalie	296	2	23	2	81	***		2	6
Saint-Léon-d'Issigeac	122	1	13	1	19	*			2
Saint-Perdoux	136	1	3		11		*		1
Serres-et-Montguyard	242	2	65 ?	3	19	*			5
Singleyrac	280	2	35	2	56	**	*	2	6

COMMUNES	ATOUTS POUR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL												
	EQUIPEMENTS				SERVICES					COMMERCES ET TOURISME			TOTAL Pts
	ECOLES ET ACCUEIL PETITE ENFANCE	CULTURELS ET SPORTIFS	pts		SERVICES PUBLICS		SANTE	pts		COMMERCES	RESIDENCES TSME	pts	
Bardou													
Boisse													
Conne-de-Labarde											*		
Eymet	MPC + M	****	****	3	P+SP+G	***	E+MS+I+PS	*****	4	*****	***	3	10
Faurilles											*		
Faux	MP	**	**	2	P+SP	**	I+PS	**	2	***	**	2	6
Fonroque	P + M	**	*	1			PS	**	1	**	*	1	3
Issigeac	MP + M?	**	***	2	P+SP+G+PO	***	E+M+I+PS	****	4	****	*	2	8
Monmadalès													
Monmarvès													
Monsaguel											*		
Montaut											*		
Plaisance											**	1	1
Razac-d'Eymet	MP	**	*	1							**	1	2
Sadillac			*								*		
Saint-Aubin-de-Cadelech			**	1							*		1
Saint-Aubin-de-Lanquais			*		P	*		*	1		*		1
Saint-Capraise-d'Eymet			*					*	1		*		1
Saint-Cernin-de-Labarde					P	*			1		*		1
Sainte-Radegonde													
Saint-Julien-Innocence-Eulalie											*		0
Saint-Léon-d'Issigeac										**		1	1
Saint-Perdoux					P	*			1				1
Serres-et-Montguyard										**		1	1
Singleyrac	MP	**	**	2						**	***	2	4

Maternelle
(partielle)
Collège
petite enfance

Poste
Services Publics
Gendarmerie
Pompiers

Médecins
Médecins Spécialistes
Infirmières
Autres Prof. Santé
Ehpad *

COMMUNES	RESSOURCES ET PROJETS DE DEVELOPPEMENT								
	FONCIER COMMUNAL NON BATI		PROJETS DES COMMUNES	PROJETS OPERATEURS PRIVES	NB LOG. ESTIMES		PTS	PRESENCE ASSAINISSEMENT	TOTAL Pts
Bardou				Réh.	4				
Boisse				Réh.	2			1	1
Conne-de-Labarde									
Eymet			Lot.		?	**	1	1	2
Faurilles									
Faux	0,8	*	C°+Réh.	C°+Réh.	15 à 20	***	2	1	3
Fonroque	1	*	Réh.	C°+Réh.	14	**	1	1	2
Issigeac	2	*	Lot.		20	***	2	1	3
Monmadalès									
Monmarvès				C°	8	**	1		1
Monsaguel				C°	3				
Montaut				Réh.	3				
Plaisance									
Razac-d'Eymet			Réh.	Réh.	6	*		1	1
Sadillac	1,9	*	Réh.		1				
Saint-Aubin-de-Cadelech			Réh. + ZU		1				
Saint-Aubin-de-Lanquais			Réh.		2				
Saint-Capraise-d'Eymet			Réh.		3				
Saint-Cernin-de-Labarde								1	1
Sainte-Radegonde									
Saint-Julien-Innocence-Eulalie	0,6	*	Réh.+ZU		5	*	1	1	2
Saint-Léon-d'Issigeac			Réh.		1				
Saint-Perdoux									0
Serres-et-Montguyard				Lot.	9	**	1		1
Singleyrac				C°	2			1	1

Le total des points résultant de l'analyse par critères permet d'apprécier la dynamique de chaque commune et l'opportunité d'un développement résidentiel. Ces résultats constitueront des éléments de référence pour la définition des objectifs de construction de logements, en cohérence avec le cadre fixé par le SCOT pour chaque catégorie de communes.

SYNTHESE DES OPPORTUNITES	TOTAL GLOBAL
Eymet	
Issigeac	
Faux	
Singleyrac	
Fonroque	
Saint-Julien-Innocence-Eulalie	
Razac-d'Eymet	
Serres-et-Montguyard	
Plaisance	
Saint-Aubin-de-Cadelech	
Saint-Aubin-de-Lanquais	
Saint-Cernin-de-Labarde	
Boisse	
Conne-de-Labarde	
Montaut	
Saint-Capraise-d'Eymet	
Saint-Léon-d'Issigeac	
Monmarvès	
Monsaguel	
Saint-Perdoux	
Bardou	
Faurilles	
Monmadalès	
Sadillac	
Sainte-Radegonde	

En bleu les communes du secteur d'Eymet					
En rouge les communes du secteur d'Issigeac					
+ de 22	Indicateurs très favorables à la production de logements				
19-22	Indicateurs favorables à la production de logements				
13-18	Indicateurs assez favorables à la production de logements				
9-12	Equilibre entre indicateurs de dynamique et d'opportunités				
5-8	Indicateurs de dynamique et d'opportunités modérés				
1-4	Indicateurs de dynamique et d'opportunités plus faibles				