

SOMMAIRE

PRESENTATION GENERALE.....	5
----------------------------	---

PLAN DE SITUATION.....	6
------------------------	---

PARTIE I : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

CHAPITRE PREMIER : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	8
---	---

A. ETAT DES LIEUX	9
-------------------------	---

1 – ELEMENTS NATURELS	9
-----------------------------	---

1.1 Relief	9
------------------	---

1.2 Forêt	9
-----------------	---

1.3 Patrimoine naturel.....	10
-----------------------------	----

2 – ELEMENTS ANTHROPIQUES.....	12
--------------------------------	----

2.1 Agriculture.....	12
----------------------	----

2.2 Bâti	12
----------------	----

2.3 Patrimoine culturel.....	13
------------------------------	----

3 – RISQUES, CONTRAINTES ET PROTECTIONS.....	13
--	----

4 – DIAGNOSTIC	15
----------------------	----

B. DYNAMIQUE DU SITE	16
----------------------------	----

1 - ANALYSE.....	16
------------------	----

2 – ENJEUX	16
------------------	----

C. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC PAYSAGER.....	17
---	----

CHAPITRE DEUXIEME : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	18
---	----

A. DEMOGRAPHIE	19
----------------------	----

1. POPULATION	19
---------------------	----

1.1. Evolution.....	19
---------------------	----

1.2. Age de la population	20
---------------------------------	----

1.3. Les Ménages	22
------------------------	----

2. POPULATION ACTIVE.....	23
---------------------------	----

2.1. Composition de la population active	23
--	----

2.2. Migrations journalieres.....	24
-----------------------------------	----

B. ACTIVITES	26
--------------------	----

1. L'AGRICULTURE	26
------------------------	----

1.1. Les exploitations Et la Surface Agricole Utilisée.....	26
---	----

1.2. les types d'occupations des sols agricoles	27
---	----

1.3. Les installations classées	28
---------------------------------------	----

1.4. Le cheptel	28
-----------------------	----

1.5. Les agriculteurs	28
-----------------------------	----

2. ACTIVITES NON AGRICOLES	29
----------------------------------	----

2.1. Entreprises.....	29
-----------------------	----

2.2. Commerces et services	30
----------------------------------	----

2.3. Professions libérales.....	30
---------------------------------	----

2.4. Tourisme.....	30
--------------------	----

C. HABITAT ET URBANISATION	31
----------------------------------	----

1- EVOLUTION.....	31
-------------------	----

2- TYPOLOGIE.....	32
-------------------	----

3- EPOQUE D'ACHEVEMENT.....	34
-----------------------------	----

4- RYTHME DE LA CONSTRUCTION	34
------------------------------------	----

5- LOGEMENTS SOCIAUX ET HABITAT ANCIEN.....	35
---	----

D. SERVICES ET EQUIPEMENTS	36
----------------------------------	----

1- SERVICES PROPOSES AUX HABITANTS	36
2 VIE ASSOCIATIVE	37
3. RESEAUX	37
3.1 Adduction d'Eau Potable	37
3.2 Assainissement.....	38
3.3 Eaux Pluviales	39
3.4 Réseau viaire.....	40
3.5 Traitement des déchets	40
3.6 Défense Incendie	41
E. CONTEXTE INTERCOMMUNAL	43
F. LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX	44
G. TABLEAU DE SYNTHESE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	45
CHAPITRE TROISIEME : CONCLUSION	47

PARTIE II : PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS
--

CHAPITRE PREMIER : JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	50
A. DES SPECIFICITES ET DES CONTRAINTES	51
B. DES ATOUTS ET DES ENJEUX	51
C. QUATRE AXES MAJEURS POUR ELABORER LE P.A.D.D.	52
Les Centres Bourgs	52
Les Hameaux.....	53
CHAPITRE DEUXIEME : PRINCIPES GENERAUX DES DISPOSITIONS DU P.L.U.....	57
SYNTHESE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE	58
1- PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT COHERENT ET MAITRISE CENTRE SUR LES TROIS VILLAGES.....	58
2- PROTEGER LES ELEMENTS QUI PARTICIPENT A RENDRE ATTRACTIVE LA COMMUNE	59
2.1 Pérenniser et protéger l'activité agricole.....	59
2.2 Protéger les espaces naturels sensibles	60
2.3 Protéger les richesses culturelles	60
2.4 Assurer la gestion des richesses naturelles.....	61
CHAPITRE TROISIEME : PRINCIPALES DIFFERENCES ENTRE P.O.S. ANTERIEUR ET P.L.U.....	62
A. PLAN D'OCCUPATION DES SOLS : RAPPEL.....	63
1- PRESENTATION GENERALE	63
2- RAPPEL DES ORIENTATIONS DU P.O.S. DE 1995.....	63
3- BILAN QUALITATIF DU P.O.S. APPLICABLE	64
B. PLAN LOCAL D'URBANISME : NOUVEAUX OBJECTIFS.....	65
1- REVISION QUALITATIVE : REORGANISATION DE LA FORME URBAINE, ENJEU DE DEVELOPPEMENT DES TROIS VILLAGES PRINCIPAUX	65
2- ADAPTATION DU REGLEMENT ET DU ZONAGE	65
2.1 Aux vocations réelles de certains secteurs	65
2.2 Aux diverses contraintes présentes sur la commune	66
3- SECURISATION ET VALORISATION DES ABORDS DE LA RD910	66
4- PERENNISATION DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS	66
5- PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE.....	66
6- PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE LA QUALITE PAYSAGERE DE LA COMMUNE ..	66
C. PLAN LOCAL D'URBANISME : EVALUATION DES BESOINS	67
1- POUR L'HABITAT ET POUR L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE	67
2- POUR L'ACTIVITE	68
3- POUR L'ENVIRONNEMENT	69

4- POUR LES TRANSPORTS, LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES.....	69
D. COMPARAISON P.O.S. – P.L.U.....	70
1. REGLEMENT : PIECE GRAPHIQUE	70
2. REGLEMENT : PIECE ECRITE	71
E. TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES P.O.S. – P.L.U.	72
CHAPITRE QUATRIEME : MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES APORTEES A L'UTILISATION DES SOLS.....	73
A. MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES APORTEES A L'UTILISATION DES SOLS PAR LE REGLEMENT	74
1- PAR LE REGLEMENT : PIECE GRAPHIQUE	74
2- PAR LE REGLEMENT : PIECE ECRITE.....	79
B. MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES APORTEES A L'UTILISATION DES SOLS PAR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....	85
C. MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES APORTEES A L'UTILISATION DES SOLS PAR LES ESPACES BOISES CLASSES.....	86
D. MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES APORTEES A L'UTILISATION DES SOLS PAR LES EMPLACEMENTS RESERVES	87

PARTIE III : INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DES IMPACTS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

A. IMPACT DU P.L.U. SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE.....	89
B. IMPACT DU P.L.U. SUR LA BIODIVERSITE.....	90
C. IMPACT DU P.L.U. SUR LA QUALITE DE L'EAU ET LES RISQUES LIES A L'EAU	90
D. IMPACT DU P.L.U. SUR LES PAYSAGES.....	91
E. IMPACT DU P.L.U. SUR LA SANTE HUMAINE	91
F. IMPACT DU P.L.U. SUR LA CONSOMMATION DES RESSOURCES ENERGETIQUES ET DE LA QUALITE DE L'AIR.....	92

ANNEXE

ANNEXE 1 : INVENTAIRE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME	94
ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS AFFERENTES AU BATI ANCIEN ET AU BATI CONTEMPORAIN.....	95

LAGORCE en quelques chiffres :

Surface totale	: 2 847 ha
Surface Agricole Utilisée	: 578 ha
Superficie en vignes	: 66 ha
Superficie fourragère principale	: 457 ha

Population totale (RGP 1999 sans double compte)	: 1323 habitants
Population totale (Estimation communale)	: 1500 habitants
Densité	: 52,7 hbts / km²
Taux de variation annuel (1990 - 1999)	: +0,48 % / an
Solde naturel (1990 - 1999)	: + 22 personnes
Solde apparent (entrées moins sorties) (1990 - 1999)	: + 34 personnes

En 1999	
569	Logements
477	Résidences principales (83,8%) <i>dont une dizaine en locatifs</i>
48	Résidences secondaires (8,4%)
44	Logements vacants (7,8%)

En 2004	
9	Exploitations agricoles professionnelles
28	Artisans – Services
4	Commerces diverses
7	Industries et autres activités
1	Profession libérale

PRESENTATION GENERALE

La commune de LAGORCE est située à l'extrémité nord-est de la Gironde, à proximité des départements de la Dordogne et de la Charente-Maritime. Elle est rattachée administrativement au canton de Guîtres et à l'arrondissement de Libourne qui se trouve à 22 kilomètres.

Il s'agit d'une commune rurale de **1 500** habitants (évaluation communale 2006) et **2 847** ha, qui présente une topographie globalement plane. La densité de la commune est de **52,7 habitants au kilomètre carré**.

LAGORCE est située en rive droite de la rivière l'*Isle*, en rive gauche de la rivière la *Dronne* qui marque la limite communale, et, est traversée du nord au sud par la rivière le *Lary*.

La commune est traversée par plusieurs voies de circulation dont notamment les routes départementales RD 910, RD 17 et RD 133.

L'accès autoroute le plus proche se situe à une dizaine de kilomètres au sud, à Abzac ou bien au sud-est à Libourne (A 89). LAGORCE se situe également à une trentaine de kilomètres de l'autoroute A 10.

Les communes limitrophes de LAGORCE sont :

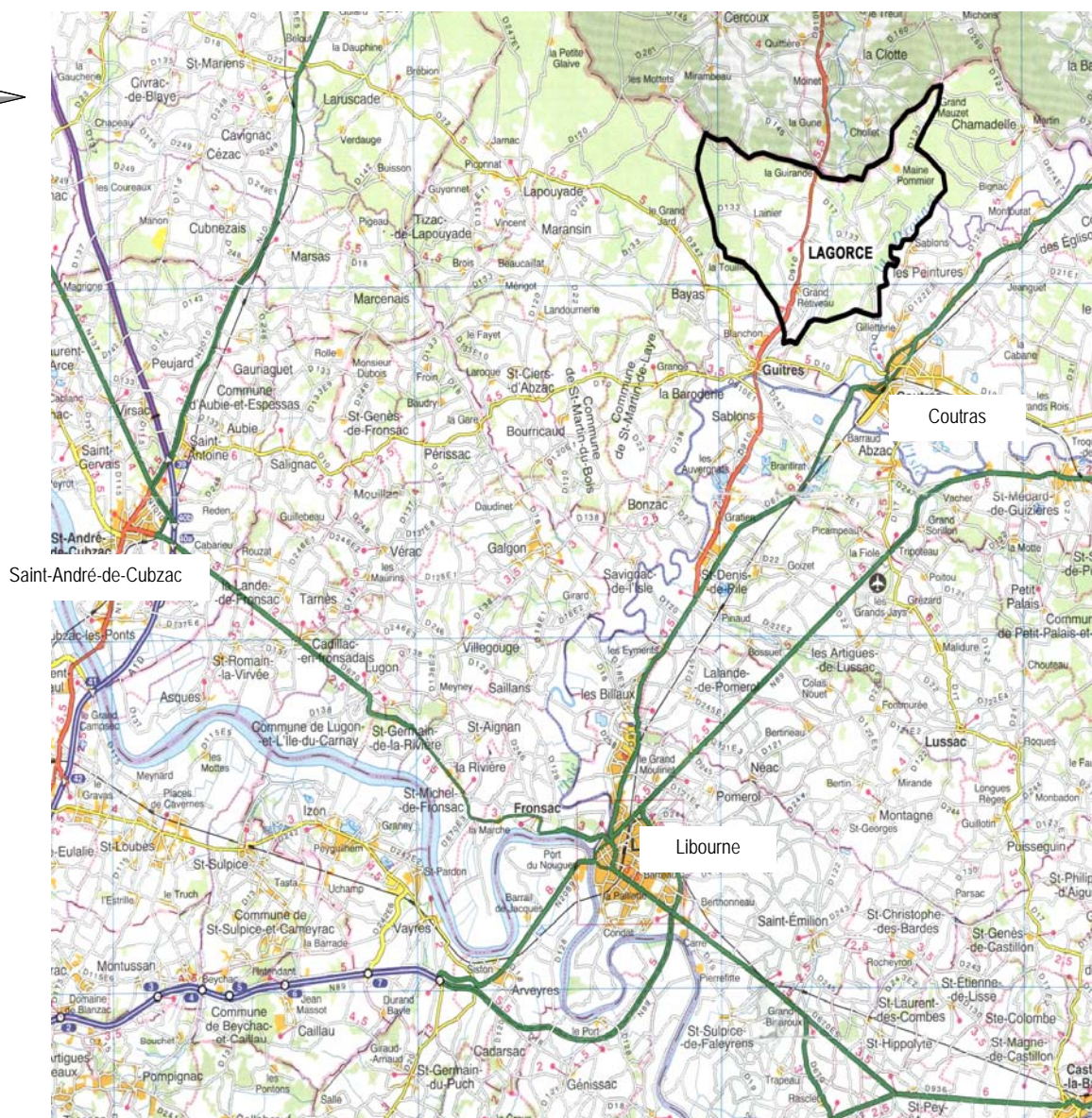
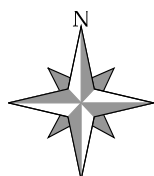
- **En Gironde** : Bayas (à l'ouest), Guîtres (au sud), Coutras (au sud-est), Les Peintures (au sud-est) et Chamadelle (à l'est).
- **En Charente-Maritime** : La Clotte (au nord-est) et Cercoux (au nord-ouest).



PLAN DE SITUATION

Extrait de la Carte IGN de Gironde (33)

Echelle : 1/140 000



1^{ère} Partie

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT & DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

CHAPITRE I – ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
CHAPITRE II – DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE
CHAPITRE III - CONCLUSION

CHAPITRE PREMIER

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

DE L'ENVIRONNEMENT

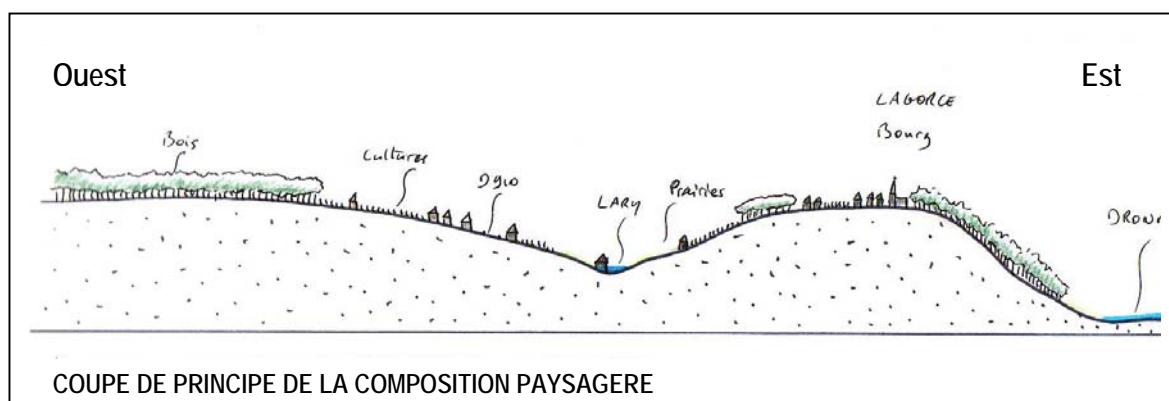
A. ETAT DES LIEUX

1- ELEMENTS NATURELS

La commune de LAGORCE est située sur un plateau à l'Ouest de la vallée de la *Dronne*, dont la rivière constitue une limite communale. L'ensemble repose sur une formation géologique de faciès sableux et graveleux.

1.1 RELIEF

L'altitude inférieure à 100m a conditionné l'implantation humaine. Le long de la *Dronne*, les palus sont des zones inondables réservées aux prairies. Par contre, le long de la rivière de la *Lary*, plus en altitude, des traces d'utilisation de la rivière subsistent (cf. paragraphe sur le patrimoine). Malgré cet ordre apparent d'entités paysagères, l'alternance de bois, de prés et de cultures, confère un aspect parfois « chaotique » directement lié à la pratique de polyculture – élevage.



1.2 FORET

Nous considérons la forêt comme élément naturel parce que la sylviculture implique une pérennité favorable aux développements écologiques.

Principalement constituée de pinède, elle est encore en très mauvais état après la tempête de 1999. La repousse naturelle n'efface que partiellement les dégâts de la tempête et offre des perspectives peu rassurantes économiquement ainsi que concernant les possibilités d'intervention contre les incendies.

La forêt se situe sur les hauteurs du plateau et encercle la commune dont elle représente environ 50% de la surface du territoire.

1.3 PATRIMOINE NATUREL



Vue depuis les côtes d'Arthus sur la plaine de la vallée de l'Isle

Les rivières, dont l'eau est de bonne qualité, représentent le patrimoine naturel majeur de la commune de LAGORCE.

On recense d'autre part de larges points de vue offerts au détour de la route départementale n°17 (route de Coutras) à l'est du territoire communal.

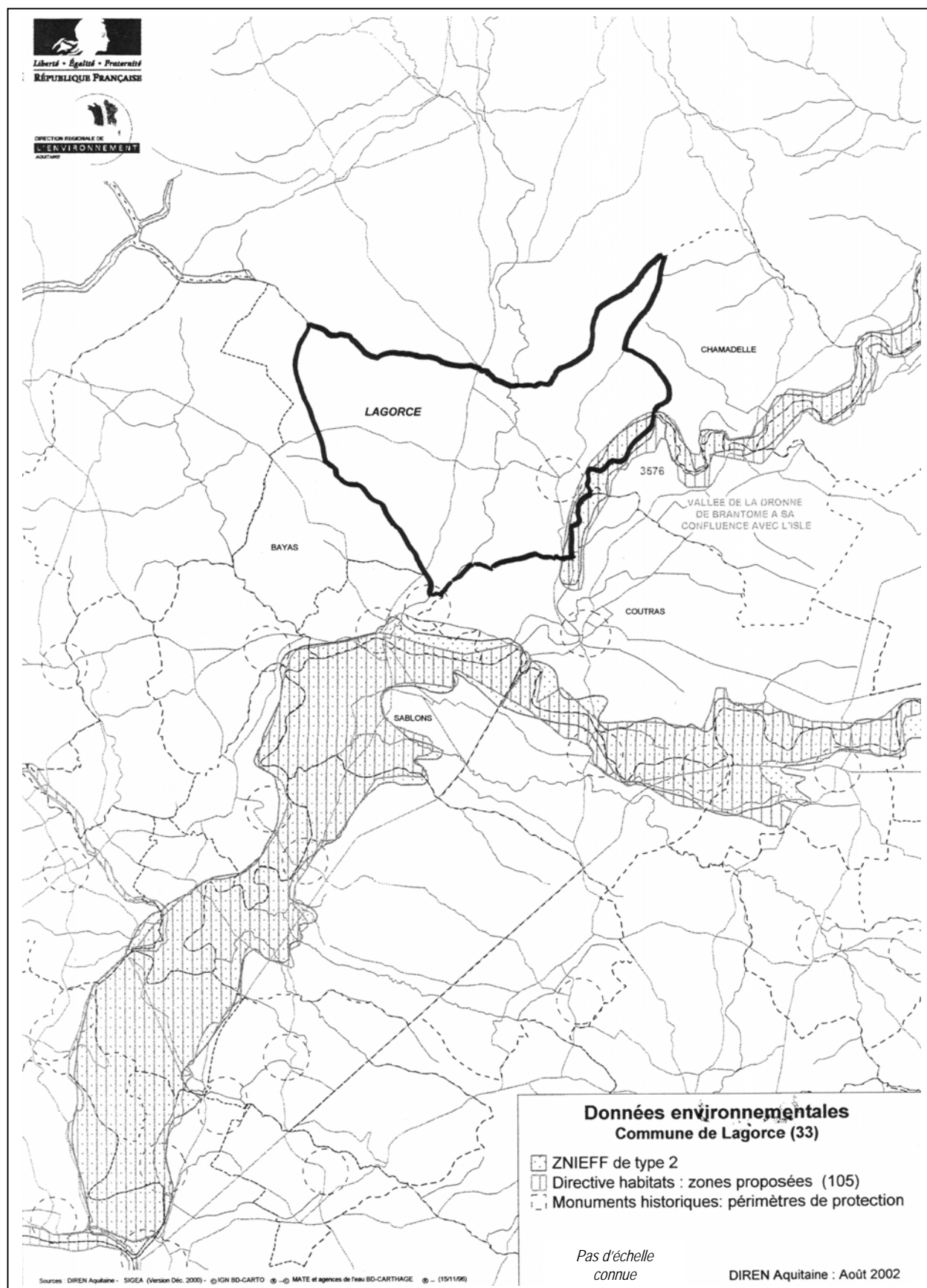
La vallée de la Dronne, principal élément de patrimoine naturel, fait l'objet d'un secteur environnemental reconnu ZNIEFF¹ :

- ✓ **ZNIEFF n°3576** de type 2 - Vallée de Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle (type II : ensemble géographique généralement important, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I. Elles désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés).

Par ailleurs, on notera le site d'importance communautaire « Vallée de la Dronne » dans le cadre du réseau Natura 2000. (→ Voir note rappelant les enjeux de gestion des espaces et des espèces d'intérêt patrimonial s'appliquant sur les sites Natura 2000 dans les Pièces Complémentaires)

¹ Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique.

\\urban\agencenurbam\Production\PLU\331A-ARCHIVER\LAGORCE\Pieces Documents LAGORCE\DU03-01Rp.doc



Source : DIREN Aquitaine

2 – ELEMENTS ANTHROPIQUES

2.1 AGRICULTURE

On trouve des élevages bovins et ovins sur les prairies de fond de vallon. L'association de ces élevage avec une ripisylve généreuse donne un aspect pittoresque.

L'élevage représente l'essentiel de l'activité agricole en terme de superficie sur la commune de LAGORCE. Les volailles et les vaches laitières disparaissent, mais le nombre de vaches nourrices et d'équidés augmentent beaucoup. Les ovins et caprins semblent revenir dans les pâtures.



La campagne de LAGORCE est animée par la présence de ces animaux visibles depuis la route. La viticulture est insignifiante dans le paysage de la commune de LAGORCE. Des parcelles de noyers apparaissent çà et là mais cette diversification semble ponctuelle.

2.2 BATI

Le bâti se compose en une myriade de hameaux entourés par la forêt. L'habitat et les fermes sont liés aux usages des terres, et implantés principalement le long des axes majeurs, la D910 et la D133. Cet habitat date essentiellement du XIX^{ème} siècle.

Laguirande a fonction de bourg par sa configuration urbaine, son architecture et ses services (poste, commerces...). L'ensemble a un caractère esthétique évident quoique modeste. Sa position sur la D910 est un atout majeur de pérennité commerciale.

Le Bourg de LAGORCE est la deuxième concentration d'habitat, proche de l'église St Pierre (Monument Historique Classé). Mais il n'y a ni commerce ni service. Il faut noter la volonté d'y créer un centre culturel.

La Mairie de LAGORCE, à **Montigaud**, crée un troisième pôle. Elle est relativement centrale par rapport au territoire de la commune, et située sur la D910.

2.3 PATRIMOINE CULTUREL

Au niveau du patrimoine, on compte les églises, les moulins, souvent peu mis en valeur, certains bâtiments agricoles et l'alignement de platanes sur la RD910.



Le Moulin d'Ardoin

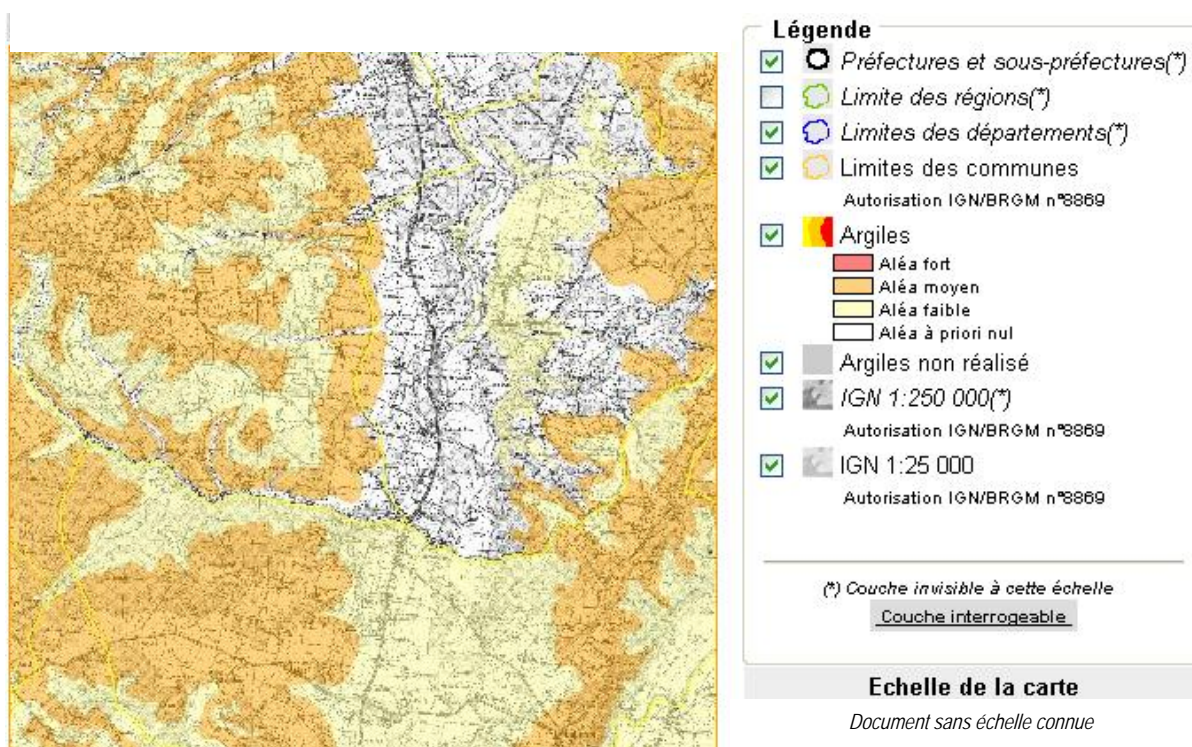


L'alignement de platanes sur la RD910

3 – RISQUES, CONTRAINTES ET PROTECTIONS

Les **risques majeurs** qui concernent la commune sont les suivants :

- ✓ le Risque d'Inondation : la commune est soumise à un Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé,
- ✓ le Risque Retrait Gonflement : la commune est classée dans le dossier départemental des risques majeurs.



Par ailleurs, le **milieu physique** est une contrainte en terme de développement et de desserte du territoire, représenté à la fois par :

- ✓ **la forêt** : elle est présente sur environ la moitié du territoire communal et constitue un risque permanent d'incendie. On notera qu'il y a très peu d'habitations dans la pinède.
- ✓ **les infrastructures de transport** : RD 910 : coupure dans l'urbanisation, lien nord-sud difficile, gêne liée au bruit.

Une **carrière**, qui compte une vingtaine d'emplois, située au sud-est de Laguirande, constitue une source de pollution au regard des rejets, induits, dans le Lary.

Les **éléments de patrimoine**, naturels ou bâtis, valorisant l'image de la commune, sont une contrainte en terme d'intégration du bâti et de ses modifications, en terme d'utilisation de l'espace.

Concernant les protections majeures, il est à noter **la protection du patrimoine archéologique**. Figurent donc ci-joints la liste et le plan de localisation des zones sensibles.

Liste des zones sensibles du point de vue archéologique :

- Le Bourg : vestiges médiévaux (église, cimetière),
- Le Terrier-Blanc – « La Motte de la Vieille Gorce » : motte castrale médiévale,
- Féneteau, Les Combes : village médiéval, vestiges gallo-romains,
- La Chapelle : motte castrale médiévale,
- Les Grands Taillis : motte castrale médiévale,
- Moulin de Thomas : motte castrale médiévale,
- Chabreville, La Grande Motte : motte castrale médiévale.

Conformément aux dispositions de L. 522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans la zone définie ci-dessus sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de cette zone, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (art. 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

4 – DIAGNOSTIC

La commune de LAGORCE a, sur son plateau géologique, une configuration naturelle qui permet l'agriculture de polyculture – élevage. Malgré quelques visions idylliques, l'état sanitaire forestier ternit cette image. Les bois semblent gagner sur quelques terrains qui leur sont limitrophes et altèrent les possibilités de compréhension du site.

La population active agricole a fortement diminué. Il y a deux fois moins de chefs d'exploitation aujourd'hui qu'il y a 20 ans. Les habitats liés aux fermes sont occupés par des personnes retraités agricoles ou à de nouveaux habitants travaillant à l'extérieur de la commune.

La Surface Agricole Utilisée a diminué aux dépens des terres labourables. Etant donnée l'augmentation des superficies toujours en herbe et du nombre d'équidés, on peut supposer que le domaine rural évolue en partie en tourisme vert. Les demandes en aménagements divers pour l'accueil de nouveaux usagers doivent être prises en compte.

La concentration plus grande de population d'origine urbaine peut engendrer de nouveaux besoins et exigences en terme de qualité de vie. Dans les années 70, la population agricole représentait le tiers de la population globale de la commune de LAGORCE. Aujourd'hui, elle n'en représente que 12% environ.

Les modes d'occupation territoriale ont donc changé et le nombre de maisons indépendantes de l'agriculture augmente. L'éparpillement initiale des fermes était justifié par leur fonction. Aujourd'hui, l'habitat dispersé ne répond à aucune obligation fonctionnelle agricole.



B. DYNAMIQUE DU SITE

1 - ANALYSE

La commune de LAGORCE a une configuration paysagère valorisante car diversifiée (forêt, prés, cultures) entraînant une grande diversité d'usage des éléments naturels comme la polyculture ou encore l'élevage. La commune de LAGORCE est caractérisée par un net recul de l'emprise agricole.

On constate une certaine concentration du bâti dans le Bourg de LAGORCE, à Laguirande le long de la route départementale D 910 et depuis peu, on remarque également l'extension d'un troisième pôle urbain à Montigaud. Ces noyaux urbains, à l'échelle de la commune, font oublier les quelques hameaux disséminés sur le territoire communal.

Ces deux phénomènes, forte déprise agricole et concentration urbaine, sont des atouts majeurs, en terme de paysage, pour l'image de la commune et pour son cadre de vie.

Cependant, l'adaptation à de nouvelles problématiques, en particulier l'accueil de nouveaux résidents, risque de dévaloriser la qualité du paysage et le fonctionnement de la commune. En effet, la venue de nombreux résidents supplémentaires, notamment issus de territoires urbains, entraînera des nouveaux besoins et de nouveaux modes de gestion de l'espace.

Enfin, le patrimoine naturel et culturel de LAGORCE est d'un niveau attractif important et il semble que la commune de LAGORCE ait à cœur de développer son potentiel touristique (notamment le tourisme vert).

2 – ENJEUX

L'un des enjeux majeurs de la commune est de savoir comment accueillir sur son territoire de nouveaux habitants qui a priori recherchent les caractéristiques de la campagne tout en souhaitant un confort plus urbain, sans altérer le paysage rural, qu'ils sont venus chercher, par une urbanisation de type lotissement.

Ainsi la question est de savoir comment intégrer ces nouveaux logements dans le paysage varié et animé de la commune, sans augmenter les risques de pollutions domestiques et les coûts du fonctionnement de la commune (réseaux, éclairage, ordures ménagères, eau potable...)

La commune de LAGORCE a un potentiel en terme de valeur paysagère. La diversité des ambiances des différentes configurations agricoles peut nourrir un projet de tourisme vert.

Par ailleurs, la concentration de nouvelles habitations pose la question du pôle à privilégier : LAGORCE, Laguirande, Montigaud,

C. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC PAYSAGER

CONSTATS	ANALYSE	DIAGNOSTIC	ENJEUX
<p>❖ ELEMENTS NATURELS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - présence de deux vallées alimentées par la rivière La Dronne et le ruisseau Le Lary. - présence de prairies. - espaces boisés en mauvais état. - coteaux offrant de beaux panoramas. - patrimoine architectural intéressant. 	<p>Configuration paysagère diversifiée (forêt, prés, cultures, ...) entraînant une diversité des usages de ce territoire.</p>	<p>Les caractéristiques actuelles de la commune laisse envisager une recomposition de son mode de gestion : recul de l'activités agricoles, accueil de nouveaux arrivants entraînant de nouveaux besoins et exigences, évolution du mode d'habitat, développement du tourisme...</p>	<ul style="list-style-type: none"> - aménagement plus structuré et plus qualitatif du territoire communal - valorisation des hameaux principaux et affirmation de leur rôle dans l'organisation du territoire. - sécurisation et valorisation des abords de voies de circulation. - protection des terres agricoles pour pérenniser l'activité agricole et viticole - valorisation des richesses naturelles, patrimoniales et paysagères (surtout les espaces boisés) <p>Deux objectifs de développement : développement urbain soutenu et préservation et valorisation des espaces ruraux de la commune.</p>
<p>❖ AGRICULTURE ET URBANISATION :</p> <ul style="list-style-type: none"> - diminution constante de la SAU². - diminution notable du nombre d'exploitants agricoles. - secteur agricole vieillissant et peu dynamique. - activité principale : élevage et viticulture. - présence d'un bâti à caractère rural à préserver. - urbanisation très développée en linéaire le long des axes de circulation et mitage des zones agricoles et boisés. 	<p>Forte déprise agricole. Concentration urbaine en certains lieux.</p>		



² SAU : Surface Agricole Utilisée.

CHAPITRE DEUXIEME

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

A. DEMOGRAPHIE

(Sources : Recensement de la population Fiche INSEE1999 de la commune de LAGORCE).

En 1999 et 2006 :

- ◇ 1323 habitants (RGP 1999) et 1500 habitants en 2006 (estimation communale)
- ◇ 2 847 ha
- ◇ Densité : 52,7 habitants / km²
- ◇ Croissance constante de la population depuis une trentaine d'années
- ◇ 587 actifs sur la commune dont 91 travaillant dans la commune
- ◇ Les actifs représentent 44,4 % de la population totale

1. POPULATION

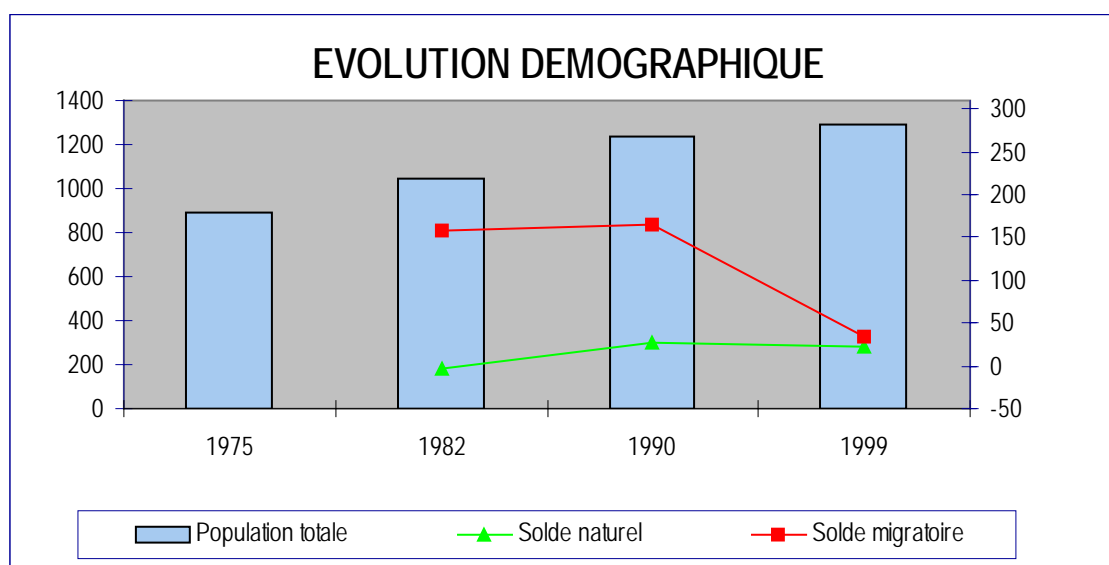
1.1. EVOLUTION

La population de LAGORCE comptait 1 323 habitants en 1999 et 1 500 environ en 2006 (estimation communale) et ne cesse d'augmenter depuis une trentaine d'années. C'est ainsi que l'on enregistre un taux de variation de la population positif depuis 1975.

Evolution du taux de variation démographique entre 1975 et 2006 :

- entre 1975 et 1982 : + 2,3% de croissance annuelle,
- entre 1982 et 1990 : + 2,1% de croissance annuelle,
- entre 1990 et 1999 : + 0,5% de croissance annuelle,
- entre 1999 et 2006 : + 0,75% de croissance annuelle.

Cependant, ce taux après avoir été élevé, est en forte régression entre 1990 et 1999 traduisant un ralentissement de la croissance démographique. Depuis 1999, la commune de LAGORCE a accueilli 38 constructions neuves à vocation d'habitation, et à vue diminuer son nombre de logements vacants de – 6 logements.



Si la croissance démographique a connu une période de tassement entre 1990 et 1999, il semblerait que depuis, la commune de LAGORCE enregistre une augmentation exceptionnelle de ses habitants.

1.2. AGE DE LA POPULATION

La commune de LAGORCE accueille une population relativement jeune (47,7% de la population a moins de 40 ans en 1999) mais connaît une forte tendance au vieillissement.

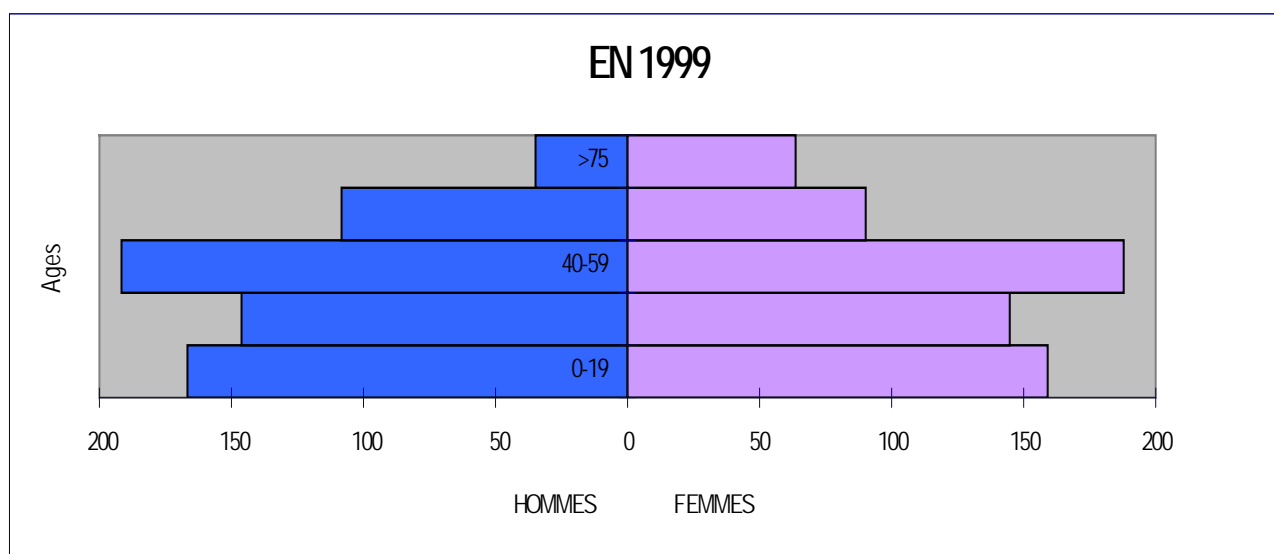
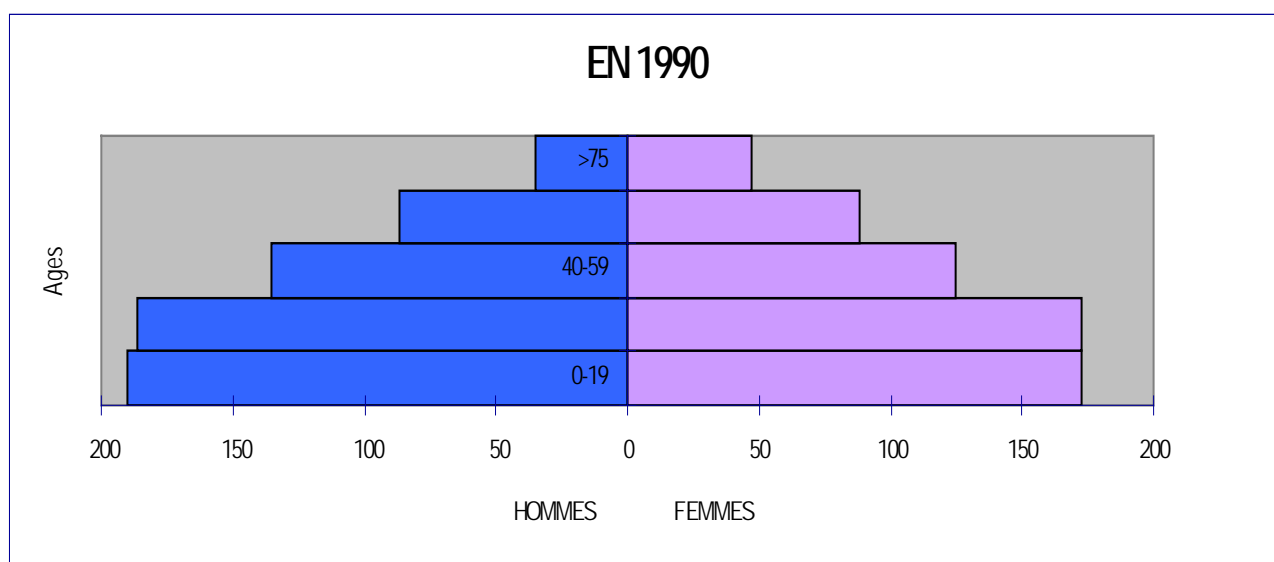
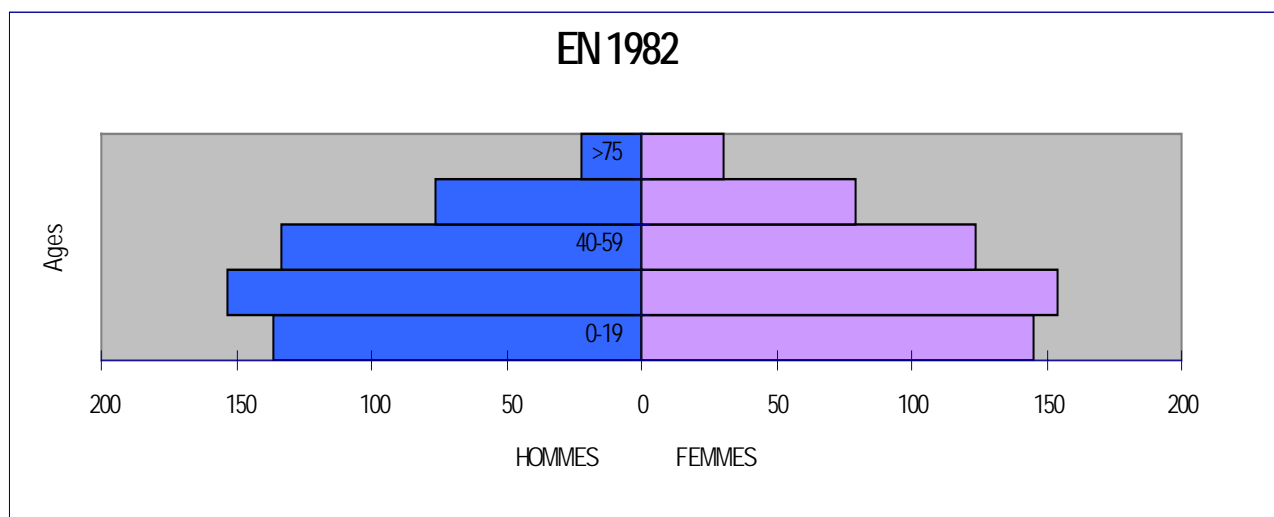
Part des tranches d'âges dans la population totale	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus
1982	26,7%	29,2%	24,4%	14,7%	5,0%
1990	29,3%	29,0%	21,0%	14,1%	6,6%
1999	25,2%	22,5%	29,4%	13,3%	9,6%

La tranche d'âge la mieux représentée est, en 1999, les personnes ayant entre 40 et 59 ans ; alors que 9 ans auparavant il s'agissait de celle des moins de 20 ans.

L'indice de jeunesse, qui donne une indication sur la jeunesse d'une population, vient confirmer ce constat. Il s'agit du rapport du nombre des moins de 20 ans sur celui des plus de 60 ans.

Indice de jeunesse	1982	1990	1999
<i>En Gironde en 1999 : 1,1 En France en 1999 : 1,8</i>	1,4	1,4	1,1

L'évolution de cet indice montre qu'après avoir accueilli une population remarquablement jeune, la commune de LAGORCE perd de sa « vitalité » dans ce domaine. Elle est en 1999, dans la moyenne départementale mais bien en dessous de la moyenne nationale...



L'évolution de la pyramide des ages, illustrées par les trois graphes ci-dessus traduit l'évolution suivante :

- **En 1982** : la population communale se traduit par une tendance au vieillissement (les personnes ayant entre 20 et 39 ans étant plus nombreuses que celles de moins de 20 ans). Cependant ce phénomène reste peu marqué.
- **En 1990** : la structure de la population communale traduit un équilibre quasi-parfait, présumant d'un excellent renouvellement de la population. Les personnes nouvellement arrivées sur la commune semblent être des jeunes couples avec enfants.
- **En 1999** : on assiste à un fort vieillissement de la population communale. Il semble en effet que les personnes arrivées sur la commune dix ans plus tôt, alors âgées d'une trentaine d'années, est vieilles sur la commune, et que leur effectif est aujourd'hui grossi par les personnes nouvellement arrivée, plus âgées que par le passé.

Cette évolution est cependant à nuancée sur les trois dernières années, où, semble-t-il, un fort apport de population nouvelle vient modifier la situation décrite ci-dessus.

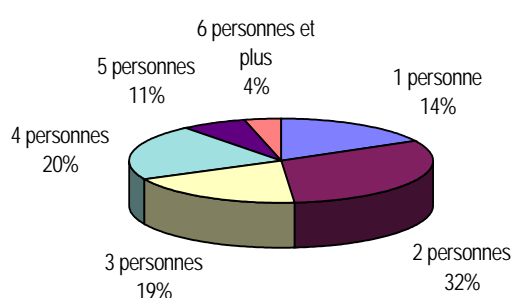
La population communale est vieillissante depuis plus de dix ans. Les personnes arrivées sur la commune entre 1975 et 1990, et accédant alors à la propriété, vieillissent à LAGORCE.

Le problème qui peut alors se poser, entre autre, est celui du « remplissage » de l'école communale. En effet, les populations arrivées il y a une dizaine d'années, jeunes couples avec des enfants en bas âge, scolarisaient ces derniers à l'école communale. Or aujourd'hui, ces enfants ont grandi et ne comptent plus parmi les effectifs de l'école de LAGORCE.

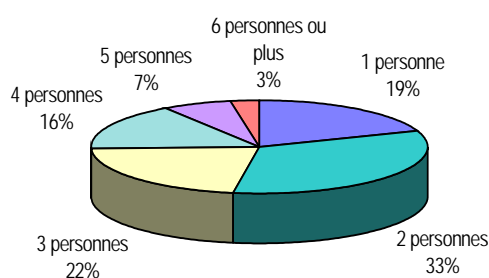
Il semble ainsi qu'un enjeu important serait le développement du parc locatif sur le territoire communale, permettant d'accueillir des populations jeunes, avec jeunes enfants, et assurant un renouvellement fréquent, gage du maintien d'effectifs soutenus pour l'école communale.

1.3. LES MENAGES

REPARTITION DES MENAGES EN 1990



REPARTITION DES MENAGES EN 1999



L'évolution de la répartition des ménages montre que les ménages présents sur le territoire ont une tendance assez marquée à diminuer en effectif. Ce sont, en 1999, les ménages de deux personnes les plus représentés sur la commune de LAGORCE.

Cette diminution de la taille des ménages à LAGORCE est confirmée par les données présentes dans le tableau ci-dessous :

Indice des ménages	1982	1990	1999
<i>En Gironde en 1999 : 2,4</i>	2,9	2,8	2,7

L'indice des ménages est le rapport de la population totale des ménages de la commune sur le nombre de ménages rencontrés sur cette dernière.

La tendance est à l'augmentation de la consommation moyenne d'espace par habitant. En effet, les logements ont tendance à augmenter en surface tandis que le nombre d'habitants par logement diminue de manière constante.

TENDANCE OBSERVEE :

Même si la population de LAGORCE reste une population assez jeune (environ 48 % de la population a moins de 39 ans), on constate une forte tendance au vieillissement. La tranche d'âge la plus représentée est celle des 40-59 ans et on constate la sans cesse augmentation de la tranche d'âge des personnes de plus de 60 ans depuis 1982
Cependant, depuis 1982, il semblerait que LAGORCE connaisse à nouveau un fort taux de croissance démographique.
On remarque également une légère tendance au desserrement des ménages depuis 1982

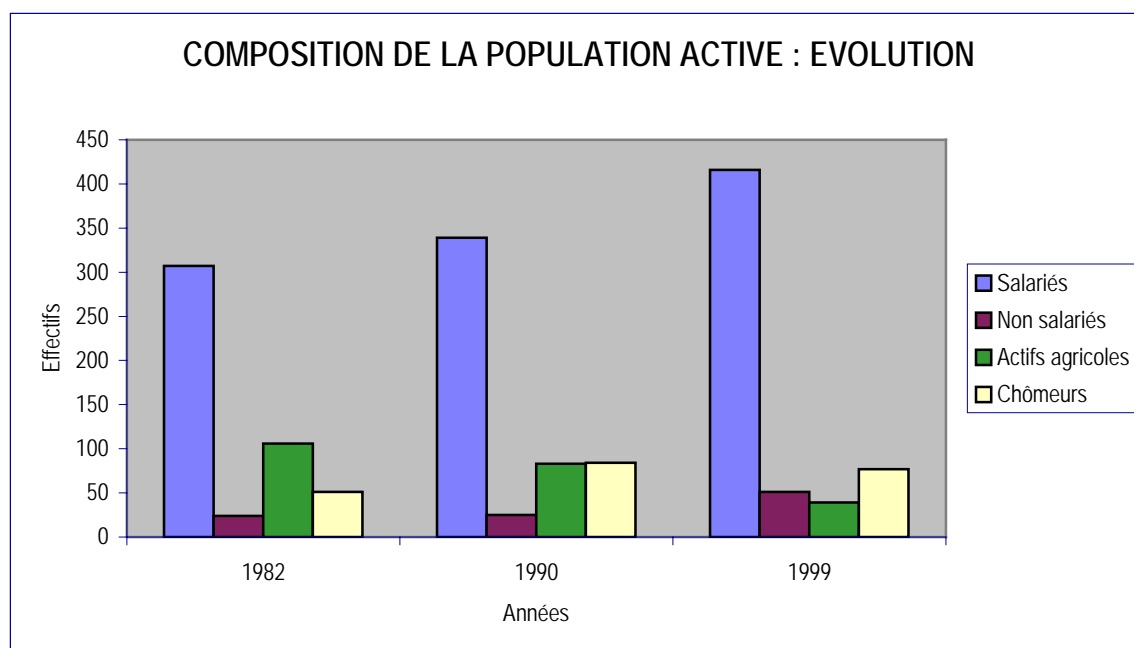
2. POPULATION ACTIVE

2.1. COMPOSITION DE LA POPULATION ACTIVE

Deux constats s'imposent au vue du tableau ci-dessous :

- Les salariés représentent, en 1999, environ $\frac{3}{4}$ des actifs de la commune, ce qui laisse supposer que de nombreux Lagorçais travaillent en dehors de leur commune de résidence,
- Le taux de chômage communal est en régression. Il semble donc que les nouveaux arrivants sont des actifs ayant un emploi, probablement hors de la commune. En Janvier 2003 le nombre de chômeurs recensés sur la commune était de 75 personnes.

EVOLUTION DE LA COMPOSITION DE LA POPULATION ACTIVE	1982	1990	1999
Salariés	64,3%	64,2%	72,0%
Non salariés	25,2%	20,0%	14,8%
Chômeurs	10,5%	15,8%	13,2%
<i>Taux de chômage en Gironde en 1999 : 14,2 %</i>			



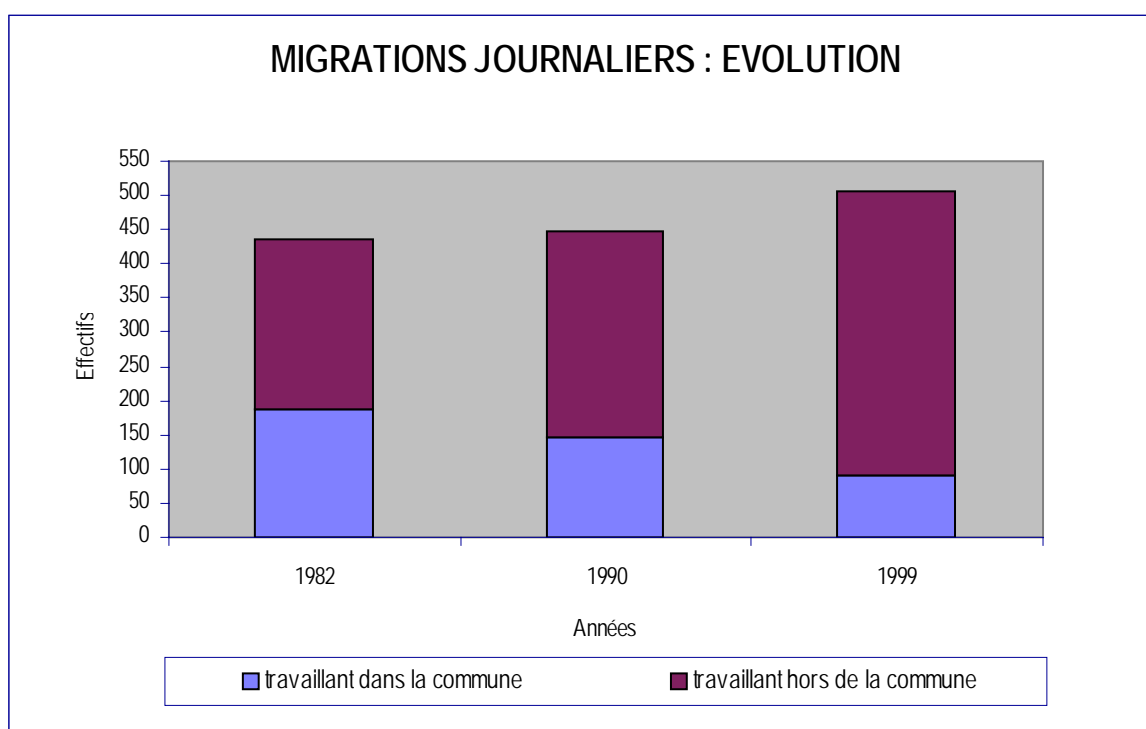
Le graphe ci-dessus met par ailleurs en évidence que l'augmentation du nombre de salariés s'accompagne d'une diminution remarquable du nombre des actifs agricoles.

Par ailleurs, ce sont les artisans et les activités de services qui sont les plus représentés sur le territoire communal. On notera que les activités commerciales sont peu nombreuses.

La commune de LAGORCE connaît une tendance à « rurbanisation » : les nouveaux habitants qui viennent s'installer sur le territoire communal, ont leur vie professionnelle ailleurs.

L'enjeu est ici de ne pas devenir une « ville dortoir » et de parvenir à entretenir un lien social fort autour d'une perception valorisée de la commune. Dans cette logique le rôle socialisant des associations communales, ainsi que des petits commerces locaux est à développer.

2.2. MIGRATIONS JOURNALIERES



Le graphe ci-dessus vient confirmer ce qui est annoncé au paragraphe précédent.

La population nouvelle qui est accueillie sur le territoire de LAGORCE est une population majoritairement composée d'actifs salariés qui chaque matin quittent leur commune de résidence pour aller travailler sur une autre commune (communes de la Communauté Urbaine de Bordeaux, Libourne, Coutras, Saint-Denis-de-Pile, La Roche-Chalais et Saint-Seurin-sur-l'Isle principalement).

Migrations journalières (en %)	1982	1990	1999
Personnes travaillant dans la commune	42,8%	32,9%	18,0%
Personnes travaillant hors de la commune	57,2%	67,1%	82,0%

Ainsi, en 1999, 82% des actifs, ayant un emploi, et habitant à LAGORCE, travaillent hors de leur commune de résidence. A ce nombre s'ajoute les enfants et adolescents scolarisés en dehors de Lagorce.

Ainsi, pour plus d'un tiers des habitants de LAGORCE, leur commune de résidence a un statut de « ville dortoir » ; d'où un enjeu majeur dans le cadre de cette révision : valoriser un lien social fort entre les habitants pour développer un sentiment identitaire au sein de la communauté Lagorçaise.

TENDANCE OBSERVEE :

Comme de nombreuses communes limitrophes de grands pôles urbains, LAGORCE connaît une forte modification de la composition de sa population active.

Cette dernière est composée majoritairement de salariés (72 %) et on note la nette diminution des actifs agricoles depuis une vingtaine d'années. Les Lagorçais travaillent surtout à l'extérieur de leur commune de résidence (82 %), ce qui permet de caractériser LAGORCE de « commune dortoir ».

On constate également la tendance à la baisse du taux de chômage communal, qui est inférieur à la moyenne départementale.



B. ACTIVITES

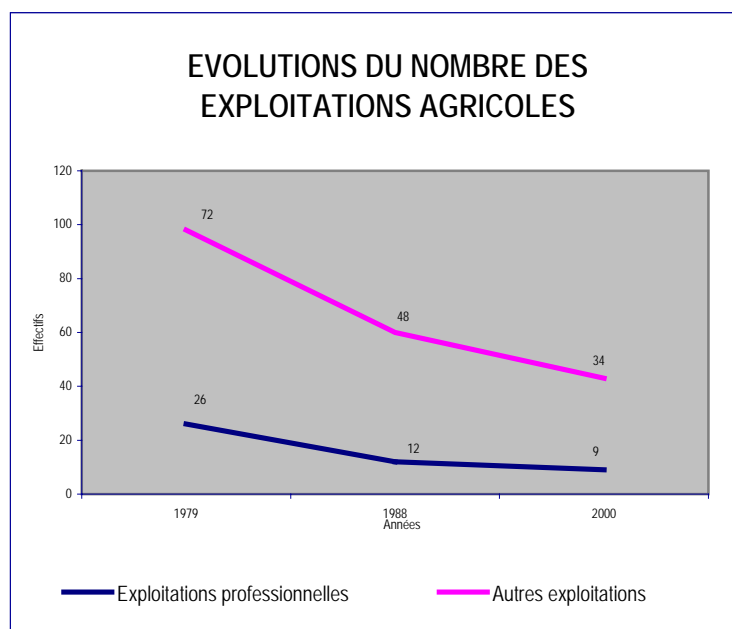
(Sources : RGA 2000, INSEE, Données communales, Fiche INSEE Etablissements 2000).

1. L'AGRICULTURE

Données principales (en 1999) :

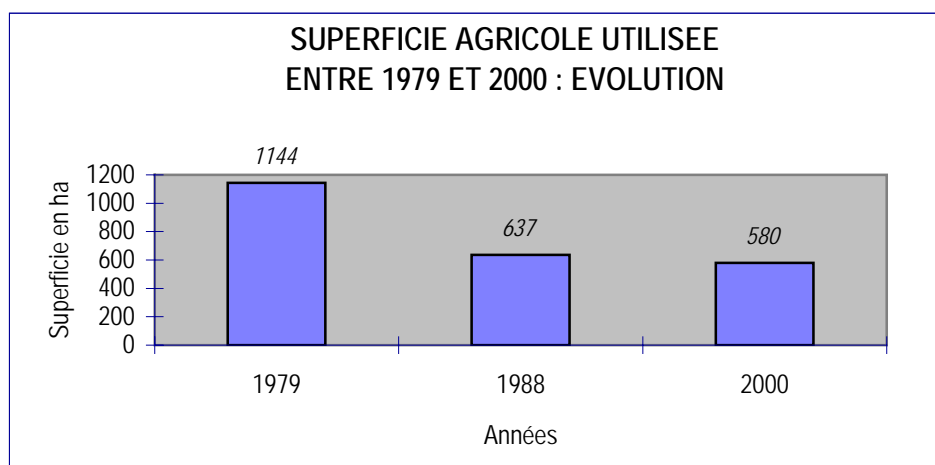
- ◇ 9 exploitations agricoles professionnelles
- ◇ 272 bovins
- ◇ 457 ha de superficie fourragère principale
- ◇ 66 ha de vignes
- ◇ 580 ha de S.A.U.*

1.1. LES EXPLOITATIONS ET LA SURFACE AGRICOLE UTILISEE



En 21 ans, l'effectif des exploitations agricoles professionnelles a été divisé par trois tandis que celui des autres exploitations était réduit de moitié.

* S.A.U. : Surface Agricole Utilisée.

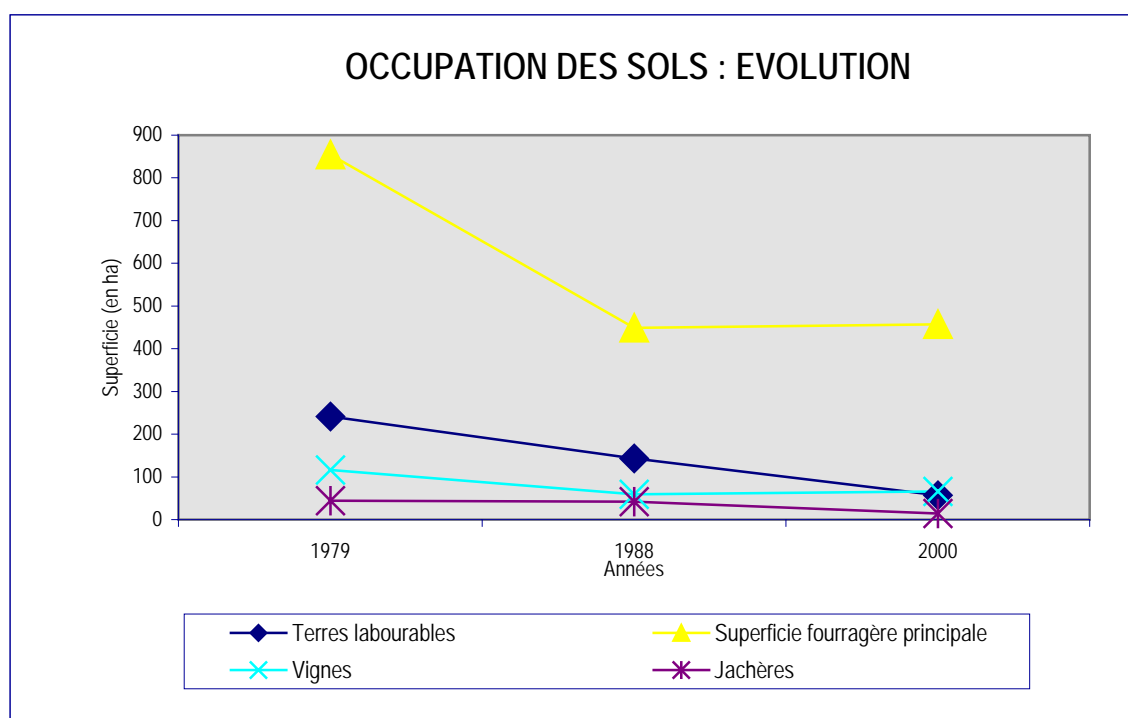


Parallèlement à cette diminution importante du nombre totale des exploitation, le surface agricole utilisée a également régressé. En 2000, la S.A.U. ne représente désormais plus que 20 % de la superficie totale de la commune.

Elle a ainsi diminué de moitié en 21 ans. 564 ha ont donc été abandonnés par l'agriculture pour être boisés (en pins essentiellement) ou bien urbanisés.

La déprise agricole que connaît LAGORCE depuis plus de 20 ans a pour conséquence le développement du nombre d'agriculteurs double-actifs d'une part, et participe, d'autre part, au développement d'une urbanisation diluée, et opportuniste, qui pose des problèmes de cohabitation entre les nouveaux résidents et les agriculteurs encore en activités.

1.2. LES TYPES D'OCCUPATIONS DES SOLS AGRICOLES



Entre 1979 et 2000, on remarque nettement la diminution des superficies cultivées qui va de paire avec la baisse de la S.A.U.

La superficie fourragère principale a connu le plus fort recul depuis 1979 même si on note un certain regain d'intérêt depuis 1988. En 2000, la superficie fourragère principale reste encore l'activité agricole la plus présente sur le territoire de LAGORCE.

La culture de la vigne est en augmentation depuis 1988 et constitue, en 2000, le deuxième secteur d'exploitation de LAGORCE.

Enfin, les terres labourables et en jachères sont en diminution constante depuis 21 ans.

1.3. LES INSTALLATIONS CLASSEES

La Commune accueille sur son territoire un élevage bovin classé, qui regroupe une cinquantaine de têtes, au lieu-dit « Froin ».

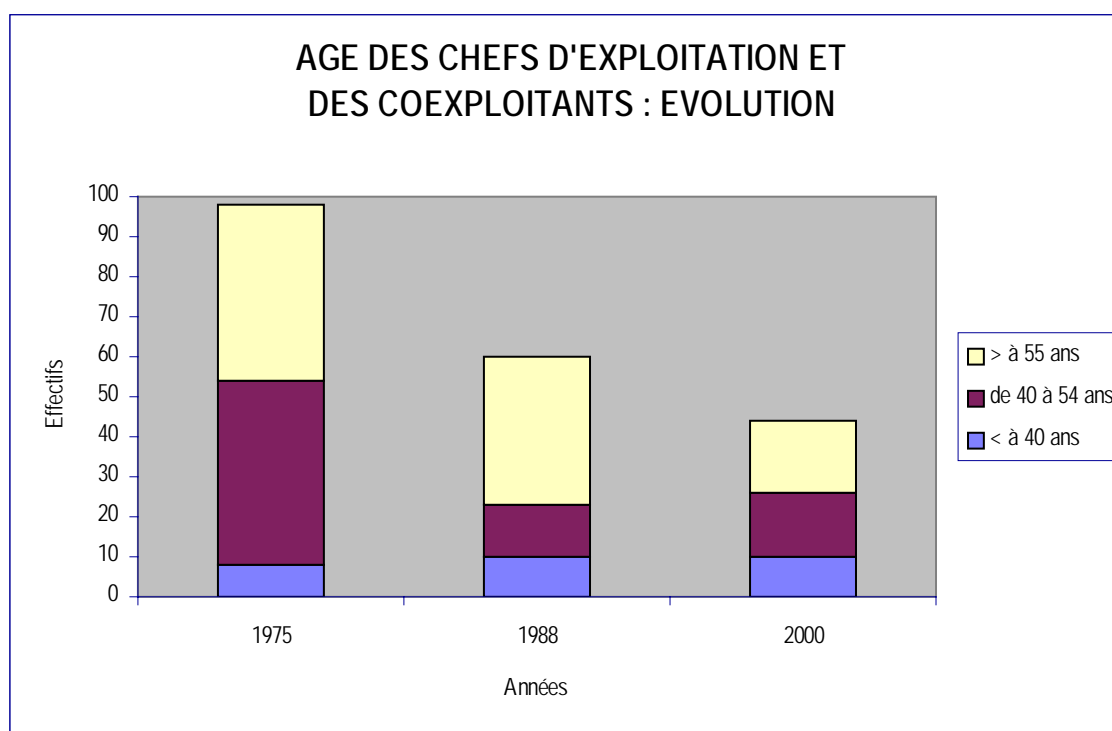
1.4. LE CHEPTEL

Le cheptel, qu'il soit bovin (vaches laitières) ou de volailles est en forte et constante régression depuis plus d'une vingtaine d'années.

CHEPTEL	1979	1988	2000
Bovins	605	320	272
Volailles	19262	15786	2574
Brebis	148	53	57
Equidés	69	23	60

Cette forte diminution du nombre de vaches laitières est à mettre en parallèle avec la diminution des superficies fourragères principales.

1.5. LES AGRICULTEURS



Si le nombre d'agriculteurs est en forte diminution depuis plus de vingt ans, on assiste cependant à un relatif rajeunissement de la population des chefs d'exploitation et des co-exploitants.

On notera cependant que la population agricole Lagorçaise est relativement âgée.

Part de chaque tranche d'âge	1975	1988	2000
< à 40 ans	8,2%	16,7%	22,7%
de 40 à 54 ans	46,9%	21,7%	36,4%
> à 55 ans	44,9%	61,7%	40,9%

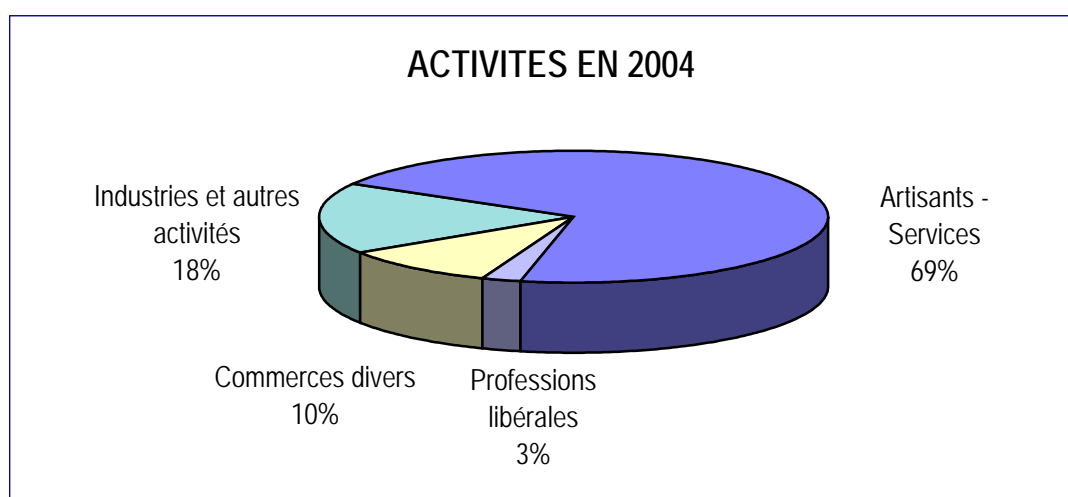
Les exploitations agricoles encore présentes sur le territoire de LAGORCE ont vu leur surface agricole utilisée moyenne largement augmentée.

Il s'agit, dans ce contexte de déprise agricole, de faire en sorte de favoriser la pratique agricole sur le territoire de la Commune.

TENDANCE OBSERVEE :

La commune de LAGORCE est caractérisée par une forte déprise agricole. En 21 ans, le nombre d'exploitations agricoles a été divisé par 3 et la S.A.U. par 2 au profit de l'urbanisation et du reboisement. En 2000, la SAU ne représente plus que 20 % de la superficie communale. Cependant, la population agricole a tendance à rajeunir même si elle reste toujours assez âgée et connaît une forte diminution en effectif. L'activité agricole semble s'être fragilisée en l'espace de 20 ans et apparaît vieillissante et peu dynamique.

2. ACTIVITES NON AGRICOLES



2.1. ENTREPRISES

La Commune de LAGORCE accueille sept entreprises aux activités diverses : dans le domaine de l'informatique (2), dans le domaine des transports (2), dans le domaine des travaux agricoles et forestiers (2), et une entreprise de fabrication et de vente de produits en béton.

La commune de LAGORCE compte différentes entreprises artisanales aux activités diverses : 2 électriciens, 2 peintres, un plombier, ... Ces entreprises artisanales représentent environ 30 emplois.

De plus, les deux entreprises de transport recensées sur le territoire communal, génèrent environ pour l'une 125 emplois et pour l'autre près de 20 emplois.

2.2. COMMERCE ET SERVICES

La Commune de LAGORCE accueille trois commerces : deux sont situés à Laguirande (une boulangerie et un bar-restaurant) et un à Montigaud (un bar-superette).

L'activité commerciale est assez peu développée. On remarquera par ailleurs que le pôle administratif (Mairie, Ecoles, etc...) est séparé du pôle commercial communal.

Ces commerces génèrent environ 4 emplois.

2.3. PROFESSIONS LIBERALES

La Commune de LAGORCE accueille un Cabinet d'infirmières, situé à Laguirande.

Ce Cabinet génère environ 3 emplois.

2.4. TOURISME

L'accueil touristique offert à LAGORCE est composé de 52 chambres en gîtes (individuels ou collectifs) répartis sur le territoire communal.

Par ailleurs, un itinéraire de randonnée est en cours d'inscription au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées.

On notera que la Commune n'offre aucun accueil en Chambres d'Hôte, ni en camping.

La Commune de LAGORCE se caractérise par un accueil touristique modeste.

TENDANCE OBSERVEE :

Au regard de l'inventaire ci-dessus, la commune de LAGORCE apparaît comme un lieu de vie sociale particulièrement important à maintenir, voire à développer.

Les activités non agricoles concernent majoritairement les professions artisanales et les services.

La population dispose de tous les services et commerces nécessaires. LAGORCE ne dispose cependant pas de grandes surfaces de type hypermarché.



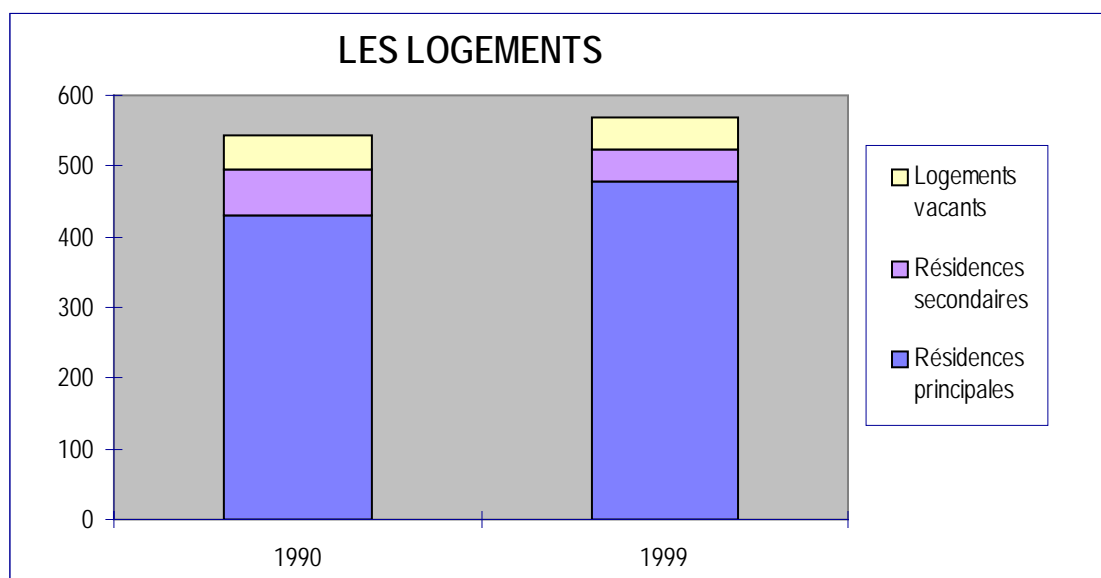
C. HABITAT ET URBANISATION

(Sources : Données communales, RGP 1990 et 1999).

En 1999 :

- ◇ 1323 habitants (*RGP sans double compte*)
- ◇ 569 logements dont 477 résidences principales
- ◇ 8,4 % de résidences secondaires
- ◇ environ 74 logements locatifs (15,5 % des résidences principales)
- ◇ 2,7 personne en moyenne par logement

1- EVOLUTION



Le parc immobilier s'élève à 569 logements au dernier recensement de 1999, soit une progression de 4,6 % depuis 1990. La structure du parc immobilier s'est sensiblement modifiée en 10 ans. Le nombre de logements vacants et de résidences secondaires a diminué, tandis que celui des résidences principales a assez fortement augmenté.

Ainsi, les résidences principales représentent désormais 83,8 % de la totalité du parc. Leur part est en augmentation depuis 1990, période à laquelle, elles représentaient 78,9 % du parc. Les résidences secondaires représentent aujourd'hui 8,4 % de l'ensemble des logements de LAGORCE et les logements vacants 7,7 %.

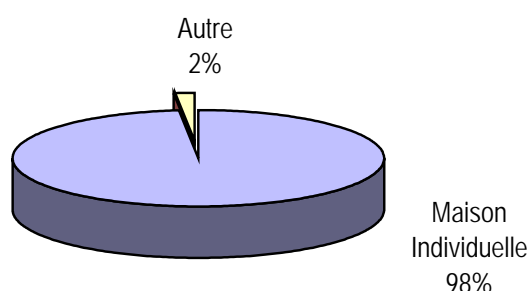
Il semble que les nouveaux arrivants sont pour l'essentiels des personnes accédants à une propriété principale, et ayant un emploi à l'extérieur de LAGORCE. La diminution du nombre de résidences principales laissent supposer que des ménages en prenant leur retraite ont décidé de s'installer définitivement à LAGORCE ; hypothèse confirmée par la Commune.

2- TYPOLOGIE

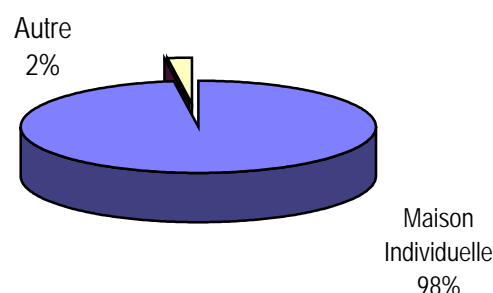
Le parc immobilier de LAGORCE est composé quasi-exclusivement de constructions individuelles, dont les occupants sont très majoritairement propriétaires.

En effet, sur les 477 résidences principales, la maison individuelle prime largement sur les autres types de logement. Elle représente 98,3 % des résidences principales, les 1,7 % restant correspondent aux autres types d'habitation (habitation « légère » de type caravane, mobil-home...). La commune de LAGORCE ne compte aucune habitation principale en immeuble collectif.

TYPE DE LOGEMENT EN 1999

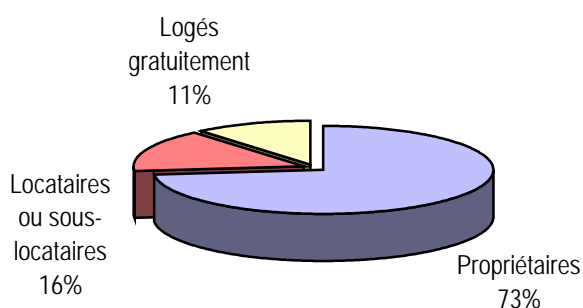


TYPE DE LOGEMENT EN 1990

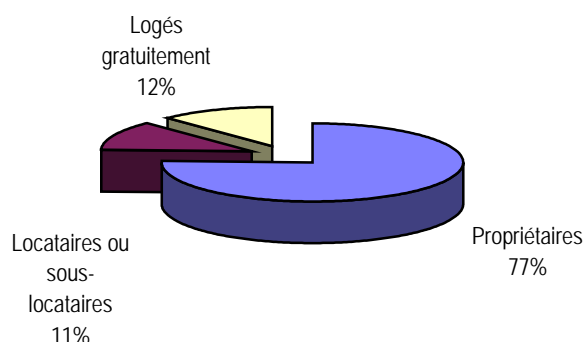


Concernant le statut d'occupation des logements, GARDONNE est une commune caractérisée par une très forte proportion de propriétaires (presque les trois quarts). Cette proportion connaît une légère baisse depuis 1990 au profit des locataires ou sous-locataires. Ces derniers représentent 16 % des résidents de la commune contre 11 % en 1990. La proportion de logements vacants tend à stagner.

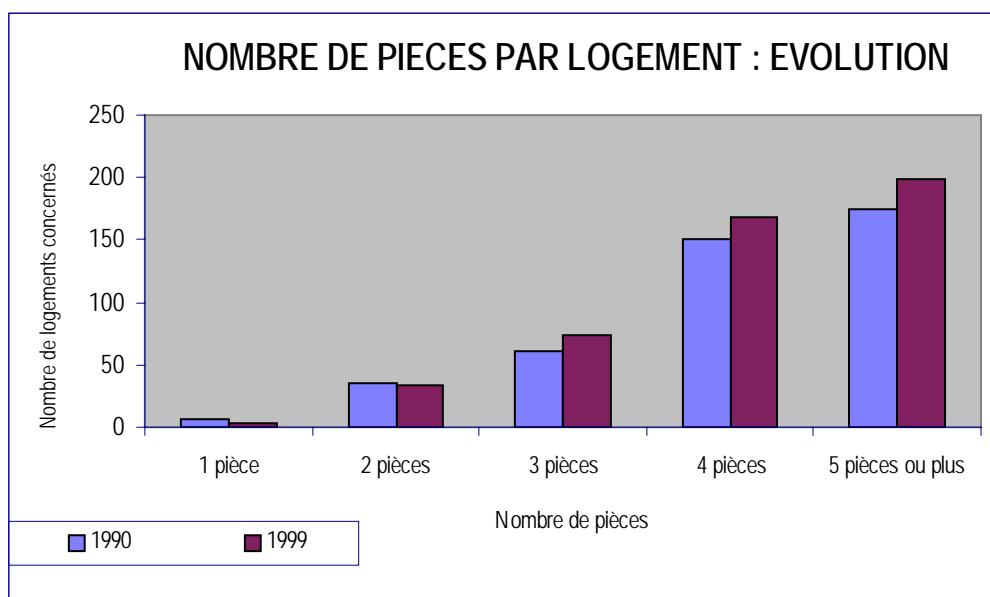
STATUT D'OCCUPATION EN 1999



STATUT D'OCCUPATION EN 1990



Par ailleurs, si le nombre de personnes par ménages est en constante diminution depuis plus de 25 ans, la taille des habitations ne cesse d'augmenter et notamment les 3, 4, 5 pièces et plus. Cela caractérise bien la tendance actuelle de desserrement des ménages.



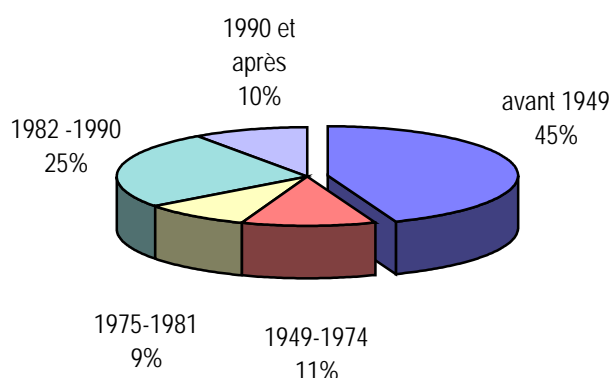
La Commune offre très peu de logements locatifs (privés ou publics), alors qu'elle est très sollicitée dans ce domaine. Par ailleurs, la consommation moyenne d'espace, par individu, pour la construction, est en augmentation constante depuis plus de 25 ans.

3- EPOQUE D'ACHEVEMENT

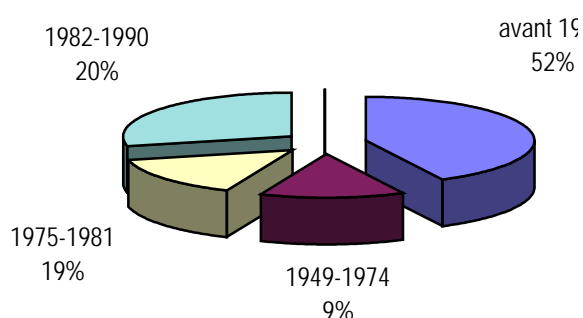
Le parc immobilier de LAGORCE est, en 1999, relativement ancien, puisque 65% de ce dernier date d'il y a presque 30 ans. 45 % des logements datent d'avant 1949 et 20 % ont été construits entre 1949 et 1981.

Dans les années 1980, le rythme de construction neuve s'est accéléré : 35 % des logements sont postérieurs à 1982.

**EPOQUE D'ACHEVEMENT DES
LOGEMENTS EN 1999**



**EPOQUE D'ACHEVEMENT DES
LOGEMENTS EN 1990**



4- RYTHME DE LA CONSTRUCTION

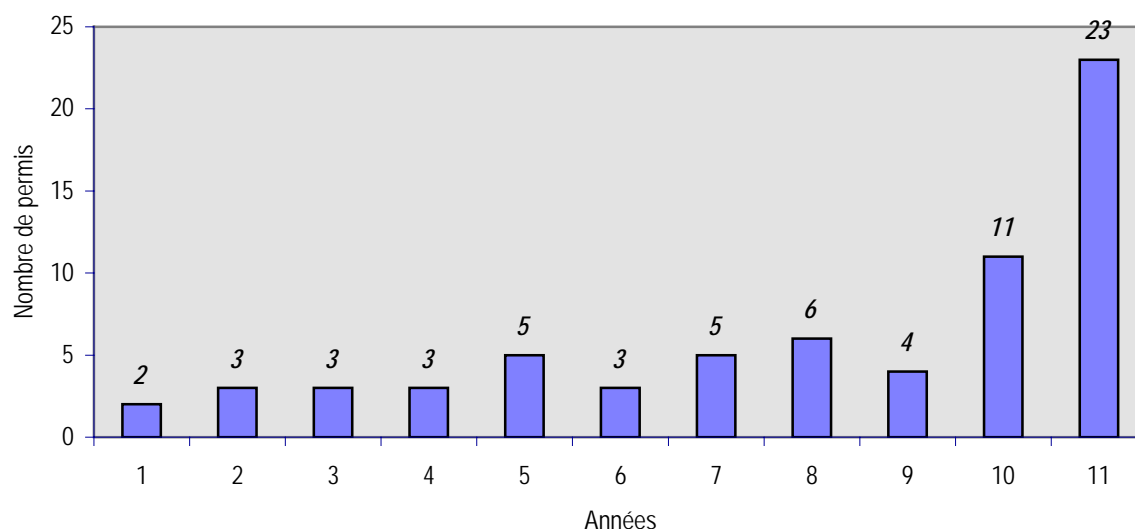
Jusqu'en 2001, le nombre de permis positifs délivrés annuellement était assez constant de l'ordre de 4 par an.

Depuis 2002, la Commune de LAGORCE connaît un afflux notable de population nouvelle, venant bâtir sur le territoire communal. Entre 1993 et 2003, 68 nouveaux logements ont été construits à LAGORCE (dont 34 en 2002 et 2003), ce qui représente un rythme moyen de 6,2 permis positifs par an.

C'est environ une vingtaine de permis positifs qui sont délivrés pour de la construction neuve par an depuis deux ans, marquant une rupture forte dans l'évolution connue depuis ces dernières années.

Cette forte augmentation du nombre de construction neuve s'accompagne d'un enjeu de cohérence dans l'organisation de l'aménagement du territoire communal.

PERMIS DE CONSTRUIRE POSITIFS POUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION



L'année 1 correspond à la situation en 1993, l'année 11 correspond à la situation en 2003.

5- LOGEMENTS SOCIAUX ET HABITAT ANCIEN

La commune de LAGORCE compte environ 10 logements sociaux recensés, qui sont gérés par la Clairsiennne. Suite à une OPAH concernant le Nord Libournais entre 1998 et 2001, 28 logements ont été subventionnés à LAGORCE.

Par ailleurs, la commune de LAGORCE est concernée par la Politique Locale de l'Habitat (P.L.H) du Pays du Libournais en cours d'élaboration.

TENDANCE OBSERVEE :

Le parc immobilier de la commune de LAGORCE a augmenté en 10 ans et sa composition traduit un dynamisme communal : réduction du nombre de logements vacants et de résidences secondaires au profit des résidences principales.

Les logements Largoçais sont surtout caractérisés par un accroissement de leur taille et par une très forte proportion de propriétaires (presque les trois quarts).

La question du développement du parc locatif se pose désormais dans la commune de LAGORCE, même si le nombre de logements locatifs a augmenté depuis 1990. En effet, un développement du parc locatif permet d'attirer de nouveaux résidents, notamment des jeunes.

Par ailleurs, les logements sont de taille de plus en plus importante et le rythme de construction neuve, plus soutenu depuis 2002, a tendance à s'accélérer encore.



D. SERVICES ET EQUIPEMENTS

(Source : Données communales).

1- SERVICES PROPOSES AUX HABITANTS

1.1 Equipements collectifs

La commune de LAGORCE est dotée des équipements collectifs suivants :

- 1 Mairie,
- 1 Eglise,
- 1 Chapelle,
- 1 Poste.
- 1 Ecole primaire (classe maternelle) : 104 enfants scolarisés à la rentrée 2004,
- 1 Bibliothèque municipale,
- 1 Cantine scolaire.

A noter que la Commune de LAGORCE est desservie par la ligne n°314 « Libourne-Montguyon » du réseau Trans-Gironde.

Par ailleurs, LAGORCE dispose de lignes de bus CITRAM et d'un service de transport scolaire. La gare SNCF la plus proche se situe à Coutras.

1.2 Equipements culturels et sportifs.

La commune de LAGORCE dispose des équipements culturels et sportifs suivants :

- 1 Foyer communal,
- 2 petites salles de réunion,
- 1 Salle pour le club du troisième âge,
- 1 Terrain de tennis,
- 1 Foyer sportif,
- 1 Terrain de football.

Une étude relative à la mise en œuvre d'un Plan Départementale des Itinéraires de Promenade et de Randonnées est en cours sur le territoire communal.

TENDANCE OBSERVEE :

Les services et les équipements proposés aux habitants sont nombreux et variés. Pour tous ceux manquants, la proximité de grands pôles urbains (communes de la Communauté Urbaine de Bordeaux, Libourne, Coutras, Saint-Denis-de-Pile, La Roche-Chalais et Saint-Seurin-sur-l'Isle principalement) vient palier à ces carences : commerces et services spécifiques, médecine spécialisée, équipements scolaires de second cycle, etc.

2 VIE ASSOCIATIVE

De nombreuses associations sont présentes sur la commune de LAGORCE et elles interviennent dans des domaines très divers. On compte ainsi 12 associations communales :

- Union sportive de LAGORCE (football),
- Union Musicale de LAGORCE (batterie-fanfare),
- Le Gardon de Laguirande (société de pêche),
- Amicale des anciens de LAGORCE (3^{ème} âge),
- Amicale Laïque (école),
- ACPG – CATM (anciens combattants),
- Amicale des Piégeurs (piégeage nuisible),
- Chasse sous terre (déterrage),
- Société de Chasse (chasse),
- Association du Groupement des Propriétaires chasseurs et non chasseurs (chasse),
- Société des fêtes.

3. RESEAUX

(Source : Les divers gestionnaires des réseaux).

3.1 ADDUCTION D'EAU POTABLE

La loi du 3 janvier 1992 s'inscrit dans le cadre d'un renforcement de la politique de l'environnement, tant au niveau communautaire que national. Elle a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire.

Les principes fondamentaux en sont la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau, le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique, l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau et l'implication plus grande de l'Etat et des Collectivités Territoriales dans la gestion de l'eau.

- **SDAGE :**

La commune de LAGORCE est concernée par le SDAGE du Bassin Adour Garonne approuvé par arrêté du Préfet Coordinateur du Bassin en date du 6 août 1996. Parmi les mesures du SDAGE figurent les zones vertes et les axes bleus.

Les zones vertes sont des écosystèmes aquatiques et des zones humides remarquables qui méritent une attention particulière et immédiate à l'échelle du Bassin Adour Garonne (mesures A3 et A9 du SDAGE). Les axes bleus sont les axes migrateurs prioritaires pour la mise en œuvre des programmes de restauration des poissons grands migrateurs du Bassin Adour Garonne (mesure A22).

La commune de LAGORCE n'est pas concernée par ces mesures.

- **Réglementation applicable :**

Conformément à l'article R. 1321-54 Livre III, Titre II, chapitre I du code de la Santé Publique (sécurité sanitaire des eaux et des aliments) : « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ».

- Réglementation applicable aux distributions privées :

✚ Dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille : l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément aux articles R 1321-6 du code de la Santé Publique (Livre III protection de la santé et environnement), et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation.

✚ Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille : l'utilisation d'eau à l'usage personnel d'une famille doit être **déclarée** à la Mairie et à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, cette déclaration doit être accompagnée d'un plan où figureront la localisation et les caractéristiques de l'ouvrage ainsi que d'une analyse de potabilité conformément au code de la Santé Publique (R 1321-1 et suivants), et à l'arrêté du 26 juillet 2002 mentionnés ci-dessus.

- Autres réglementations :

Avant de réaliser un captage, il convient de respecter les réglementations et / ou recommandations suivantes :

- ❑ Loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 codifiée (Code de l'environnement – Code Général des Collectivités Territoriales – Code de la Santé Publique).
- ❑ SDAGE Adour-Garonne.
- ❑ Arrêté préfectoral du 25 novembre 2003 approuvant le schéma d'aménagement et de gestion des eaux « Nappes Profondes de Gironde ».
- ❑ Article 131 du Code Minier.

• **Données Locales :**

La structure administrative :

La commune fait partie du Syndicat des Eaux du Canton de Guîtres.

Les Ressources :

Localisation :

L'ensemble du Syndicat est alimenté par des forages situés sur les communes de Bonzac et Sablons-de-Guîtres. Il n'y a pas de ressource destinée à l'alimentation humaine sur le territoire communal. L'eau distribuée est de très bonne qualité.

3.2 ASSAINISSEMENT

Source : Extrait du Rapport d'étude de Schéma Directeur d'Assainissement – Mars 1997 – SOCAMA Ingénierie.
Porter à la Connaissance (sous-Préfecture de Libourne).

- **La structure administrative :** Le Syndicat du canton de Guîtres.

- **La définition de la politique générale :**

En application de la loi sur l'Eau et notamment de l'article 35 portant modification du Code Général des Collectivités Territoriales :

« Les communes prennent obligatoirement en charge les dépenses relatives aux système d'assainissement collectif notamment aux stations d'épuration des eaux usées et à l'élimination des boues qu'elles produisent, et les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif.

Elles peuvent prendre en charge les dépenses d'entretien des systèmes d'assainissement non collectif.

Les communes ou leurs groupements procèdent à la mise en œuvre d'un schéma directeur d'assainissement et après enquête publique délimitent :

- *les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,*
- *Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien. »*

- **Extrait du Schéma Général d'Assainissement :**

La commune de LAGORCE ne possède aucun réseau d'eaux usées ni aucun système d'assainissement collectif et/ou semi-collectif. Les eaux pluviales sont évacuées par l'intermédiaire des fossés qui rejoignent directement ou indirectement les rivières de la Dronne et du Lary et qui traversent du nord au sud le territoire de la commune.

Par ailleurs, il est précisé que :

- pour les **habitations existantes**, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux,
- pour les **habitations neuves**, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée vers des exutoires en eau uniquement si ceux-ci comportent un caractère pérenne.

3.3 EAUX PLUVIALES

(Source : Extrait du Rapport d'étude de Schéma Directeur d'Assainissement – Mars 1997 – SOCAMA Ingénierie.)

Les communes ou leurs groupements procèdent à la mise en œuvre d'un schéma directeur d'assainissement et après enquête publique délimitent :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».

L'obligation de prise en charge, par les communes, des dépenses relatives à la filière assainissement doit être assurée, sur la totalité du territoire, au plus tard le 31 décembre 2005.

Les eaux pluviales, dans les secteurs de Laguirande, Montigaud et le Bourg, sont collectés et évacués par un réseau pluvial.

Ce réseau pluvial sert également d'exutoire aux eaux vannes et ménagères après passage par une fosse septique ou un bac dégraisseur. Ces rejets directs ou indirects sont le siège de mauvaises odeurs, notamment en période estivale.

Dans les autres secteurs d'habitations, les eaux pluviales transitent par des fossés, busés à certains endroits avant de rejoindre les ruisseaux du Lary, de la Dronne, du Pèlerin et de Laguirande.

Très localement, les eaux ménagères sont parfois évacuées par ces fossés après passage ou non par un bac dégraisseur ou une fosse septique.

3.4 RESEAU VIAIRE

Les principaux axes de communication qui traversent la commune de LAGORCE sont les suivants :

- la route départementale RD 910 qui relie Libourne à Montguyon,
- la route départementale RD 17,
- la route départementale RD 133.

Conformément à la délibération du Conseil Général du 18 décembre 1991, les dispositions suivantes relatives à l'implantation des constructions à respecter sont : pour les trois routes départementales citées ci-dessus, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions.

Par ailleurs, il est rappelé que la R.D.910 est classée voie bruyante par arrêté préfectoral du 11/12/1981, les secteurs affectés par le bruit sont reportés sur les plans de zonage.

3.5 TRAITEMENT DES DECHETS

La loi du 15 juillet 1975 fait obligation aux communes de collecter et délimiter les déchets ménagers. Les orientations de la loi du 13 juillet 1992 sont à prendre en compte dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

En application des dispositions du décret du 18 novembre 1996, ce plan doit être révisé pour tenir compte des objectifs nationaux concernant la valorisation des déchets d'emballage et de recyclage des matériaux ainsi que des instructions ministérielles du 28 avril 1998.

- **La structure administrative compétente :**

La commune de LAGORCE adhère au SMICVUAL en ce qui concerne le traitement et l'élimination des déchets. La fraction non valorisable, issue de l'usine de Saint-Denis-de-Pile, est enfouie à Lapouyade.

- **La description du système de collecte et de traitement :**

La commune de LAGORCE est située dans la zone A du plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés et des déchets de l'assainissement approuvé par arrêté préfectoral du 15 décembre 2003.

Dans cette zone, les déchets doivent faire l'objet de collectes sélectives (y compris par dotation des ménages en composteurs individuels) en vue de leur valorisation matière et organique par :

- compostage pour la fraction fermentescible des ordures ménagères et des déchets verts,
- recyclage pour les emballages ménagers, le verre, les journaux et magazines et les déchets encombrants.

Les collectivités disposant de la compétence de collecte doivent également mettre en place les moyens adaptés permettant aux particuliers de se débarrasser de leurs déchets dangereux.

Les déchets résiduels non valorisables sous forme matière ou organique provenant de la collecte traditionnelle, des refus des centres de tri, de compostage et des déchetteries sont destinés à être stockés en centre de stockage de déchets ultimes.

La collecte des déchets est effectuée au moyen de bacs roulant individuels. La commune a recours à la collecte en sac pour les opérations de recyclage.

Les déchets éliminés sont stockés à la décharge de Lapouyade.

Les déchets industriels sont à la charge des entreprises (pneus, huile de vidange, ...)

3.6 DEFENSE INCENDIE

(Source : Service Départemental d'Incendie et de Secours de Gironde).

❖ Réglementation applicable

Il apparaît nécessaire en premier lieu de rappeler que l'évaluation des besoins en eau pour la lutte contre l'incendie est fixée par :

- la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951,
- la circulaire interministérielle du 20 février 1957,
- la circulaire interministérielle du 9 août 1967.

Par ailleurs, l'implantation et les caractéristiques des hydrants doivent répondre aux normes NF.S 61.211 ou NF.S 61.213 et NF.S 62.220.

Ces textes précisent entre autres que les poteaux d'incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 m du risque et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois mètres, bandes réservées au stationnement exclues et offrant une force portante de 130 kilo-newton.

Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et à la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de :

- 60m³/h pour les zones à urbaniser ou agricoles ;
- 120m³/h pour les zones artisanales ;
- 120 à 240 m³/h pour les zones industrielles.

Lorsque les réseaux ne permettent pas d'obtenir ces débits, la défense incendie ou son complément peuvent être assurés par des réserves d'eau aménagées.

❖ Secteurs présentant une défense incendie insuffisante

A l'analyse des documents transmis et au vu des éléments techniques en possession du SDIS, certains secteurs géographiques laissent apparaître une défense incendie insuffisante :

- 1- Les secteurs ci-après ne sont pas défendus car les points d'eau sont trop loignés (à plus de 200 mètres) :
 - Secteurs situés à l'Est de la Route Départementale 910 : *La Cassinerie, Papion, La Mothe, Réthoret, Le Loup, Maine Prunier, Joseph, Marron, Le Plantis, L'Anglade, La Fontenelle, Les Audons, La Viaude, Sabrons, Germain, Le Moulin d'Ardouin, Montigaud, Grammont, Chevalier, Le Rupuant, La Pierre, Dizet, Vignon, Maubastit, Arthus, La Bergère, Le Lary, La Nasse, Chabreville, Grand Réiveau (bâtiments du sud), Petit Réiveau, Piet, La Moulinasse.*
 - Secteurs situés à l'Ouest de la R.D 910 : *Launay, Maugarnit, Queyron, Eymard, Gratte-Chèvre, Boucherie, Pèlerin, Lainier, Frais Bouillon, Mondain, Jean-Petit, Sourdieu, Font Rose, Les Grands Versennes, Froin, Pas de Sable, Bel Air, Montauban.*
- 2- Les secteurs ci-après sont mal défendus car les hydrants présentent un débit insuffisant :
 - *PI N° 4 : Grand Réiveau,*
 - *PI N° 8 : Bourg de Lagorce,*
 - *PI N° 9 : Maine Pommier.*
- 3- Les secteurs ci-après sont défendus par des poteaux incendie de 65 mm considérés par les services d'incendie et de secours comme des prises accessoires :
 - *PA N° 3 : Grand Réiveau,*
 - *PA N° 5 : La Ferléterie,*
 - *PA N° 6 : La Chapelle,*
 - *PA N° 7 : Laguirande.*

TENDANCE OBSERVEE :

La commune de LAGORCE présente deux faiblesses principales concernant ses équipements en réseaux : la première concerne son réseau d'assainissement globalement insuffisant tant au niveau des eaux usées qu'au niveau de l'assainissement collectif ou semi-collectif, et la seconde concerne son réseau de défense incendie qui comporte de nombreux secteurs non ou mal défendus.

Un renforcement de ces deux réseaux paraît nécessaire dans le cadre du développement de la commune.



E. CONTEXTE INTERCOMMUNAL

La commune de LAGORCE appartient à un certain nombre de structures intercommunales, dont les principales sont :

STRUCTURES	DATE D'ADHESION	NOMBRE DE COMMUNES CONCERNEES PAR CETTE STRUCTURE	COMPETENCES
Communauté de Communes du Canton de Guîtres	01/01/2002	13 communes	<ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement du territoire, - le développement économique, - le tourisme, les loisirs.
Syndicat Mixte du Pays du Libournais	01/01/2002	10 Communautés de Communes	
SMICVAL (ancien SMICTOM)	31/01/1978	144 communes	Collecte et valorisation des déchets ménagers.
Syndicat d'Aménagement de la Saye, du Lary et du Galastre	31/10/1979	19 communes	Aménagement et entretien des berges du Lary. Curage du ruisseau du Pas du Canon.
Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique du Bassin de la Dronne	01/01/1993	7 communes	<p>Amélioration des conditions d'écoulement de l'eau dans les émissaires naturels ou artificiels.</p> <p>Défense directe ou indirecte contre l'érosion des terres du bassin versant.</p> <p>Assurer et promouvoir toutes les actions nécessaires à une fréquentation harmonieuse pour les touristes, pêcheurs et promeneurs sur le bassin versant et les rives de la Dronne.</p>
Syndicat Intercommunal des Eaux et d'Assainissement du Canton de Guîtres	16/01/1961	13 communes	Adduction d'eau, assainissement collectif, contrôle de l'assainissement non collectif.
SIVU du Chenil du Libournais	05/11/1999	100 communes	Accueil des chiens en divagation.
Assemblée Syndicale de DFCI	01/03/1950	2 communes	Défense des forêts contre les incendies.
Syndicat Intercommunal d'Electrification de St-Philippe-d'Aiguithie	16/05/1939	35 communes	Construction et renforcement du réseau d'énergie électrique. Création, extension et entretien de l'éclairage public.

La Communauté de Communes à laquelle appartient la commune de LAGORCE a été créée pour une durée illimitée.

Ses compétences sont notamment :

- l'aménagement du territoire,
- le développement économique,
- le tourisme, les loisirs.



F. LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

A ce jour, la commune de LAGORCE n'est incluse dans le périmètre d'aucun Schéma Directeur d'Aménagement. Elle n'est d'autre part pas concernée par un Schéma de Cohérence Territorial en cours d'élaboration.

Par ailleurs, la commune de LAGORCE n'est pas située dans le périmètre de 15 km de Bordeaux (agglomération de plus de 50 000 habitants la plus proche).

Le territoire de la Commune est cependant inclus dans le périmètre du Pays du Libournais. Elle est d'autre part concernée par un Plan Local de l'Habitat approuvé à ce jour par le Comité Syndical du pays et validé par les communautés de communes du pays.

Les principales orientations du PLH se déclinent en quatre thèmes : « *Mettre en œuvre la programmation* », « *Veiller au niveau de confort des logements existants* », « *Cibler l'action sur un certain nombre de clientèles spécifiques* », « *Observer, suivre, évaluer* ».



G. TABLEAU DE SYNTHESE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

	TENDANCE OBSERVEE
POPULATION TOTALE	<p>Même si la population de LAGORCE reste une population assez jeune (environ 48 % de la population a moins de 39 ans), on constate une forte tendance au vieillissement. La tranche d'âge la plus représentée est celle des 40-59 ans et on constate la sans cesse augmentation des personnes de plus de 60 ans depuis 1982</p> <p>Cependant, depuis 1982, il semblerait que LAGORCE connaisse à nouveau un fort taux de croissance démographique.</p> <p>On remarque également une légère tendance au desserrement des ménages depuis 1982</p>
POPULATION ACTIVE	<p>Comme de nombreuses communes limitrophes de grands pôles urbains, LAGORCE connaît une forte modification de la composition de sa population active.</p> <p>Cette dernière est composée majoritairement de salariés (72 %) et on note la nette diminution des actifs agricoles depuis une vingtaine d'années. Les Lagorçais travaillent surtout à l'extérieur de leur commune de résidence (82 %), ce qui permet de caractériser LAGORCE de « commune dortoir ».</p> <p>On constate également la tendance à la baisse du taux de chômage communal, qui est inférieur à la moyenne départementale.</p>
AGRICULTURE	<p>La commune de LAGORCE est caractérisée par une forte déprise agricole. En 21 ans, le nombre d'exploitations agricoles a été divisé par 3 et la S.A.U. par 2 au profit de l'urbanisation et du reboisement. En 2000, la SAU ne représente plus que 20 % de la superficie communale.</p> <p>Cependant, la population agricole a tendance à rajeunir même si elle reste toujours assez âgée et connaît une forte diminution en effectif.</p> <p>L'activité agricole semble s'être fragilisée en l'espace de 20 ans et apparaît vieillissante et peu dynamique.</p>
ACTIVITES NON AGRICOLES	<p>La commune de LAGORCE apparaît comme une lieu de vie sociale particulièrement important à maintenir, voire à développer.</p> <p>Les activités non agricoles concernent majoritairement les professions artisanales et les services.</p> <p>La population dispose de tous les services et commerces nécessaires. LAGORCE ne dispose cependant pas de grandes surfaces de type hypermarché.</p>
HABITAT ET URBANISATION	<p>Le parc immobilier de la commune de LAGORCE a augmenté en 10 ans et sa composition traduit un dynamisme communal : réduction du nombre de logements vacants et de résidences secondaires au profit des résidences principales.</p> <p>Les logements Largorçais sont surtout caractérisés par un accroissement de leur taille et par une très forte proportion de propriétaires (presque les trois quarts).</p> <p>La question du développement du parc locatif se pose désormais dans la commune de LARGORCE, même si le nombre de logements locatifs a augmenté depuis 1990. En effet, un développement du parc locatif permet d'attirer de nouveaux résidents, notamment des jeunes.</p> <p>Par ailleurs, les logements sont de taille de plus en plus importante et le rythme de construction neuve, plus soutenu depuis 2002, a tendance à s'accélérer encore.</p>

	TENDANCE OBSERVEE
SERVICES ET EQUIPEMENTS	<p>Les services et les équipements proposés aux habitants sont nombreux et variés. Pour tous ceux manquants, la proximité de grands pôles urbains (communes de la Communauté Urbaine de Bordeaux, Libourne, Coutras, Saint-Denis-de-Pile, La Roche-Chalais et Saint-Seurin-sur-l'Isle principalement) vient palier à ces carences : commerces et services spécifiques, médecine spécialisée, équipements scolaires de second cycle, etc.</p> <p>La commune de LAGORCE présente deux faiblesses principales concernant ses équipements en réseaux : la première concerne son réseau d'assainissement globalement insuffisant tant au niveau des eaux usées qu'au niveau de l'assainissement collectif ou semi-collectif, et la seconde concerne son réseau de défense incendie qui comporte de nombreux secteurs non ou mal défendus.</p> <p>Un renforcement de ces deux réseaux paraît nécessaire dans le cadre du développement de la commune.</p>



CHAPITRE TROISIEME

CONCLUSION

❖ Disposant d'atouts importants :

- Une très bonne desserte propice au développement,
- Une richesse patrimoniale et culturelle intéressante,
- Une qualité du cadre de vie avec des espaces naturels et ruraux préservés (générant un bien être collectif et une identité commune),
- Des abords de rivière naturels offrant un environnement privilégié,
- Des services et équipements suffisants, complétés par la proximité de pôles urbains offrant des services et commerces variés.

❖ Mais subissant des contraintes fortes :

- Vieillesse de la population communale,
- Une évolution des pratiques foncières :
- Fragilisant l'équilibre entre rural et urbain,
- Déstabilisant l'unité et la cohésion urbaine,
- Des circulations pénalisantes pour le centre bourg (notamment la RD910),
- Trois axes forts de circulation coupant la commune en plusieurs parties.
- Vaste superficie déjà urbanisée en linéaire le long des voies de circulation, et par mitage du territoire ;
- Entrées de bourg dévalorisées, et mal identifiables ;
- Hameaux très développés qui supplantent le bourg ;
- Réseaux parfois insuffisants notamment le réseau de Défense Incendie.

D'autre part, la commune dispose d'un accès privilégié à la A89 qui réduit le temps de parcours Bordeaux-LAGORCE à environ 40 minutes.

Ainsi, la commune de LAGORCE consciente de ces atouts mais également de ces contraintes, désire planifier l'urbanisation de son territoire et ceci en respectant et valorisant le milieu naturel et le bâti existant.

Par conséquent, les élus municipaux ont déterminé, sur la base de cet état des lieux, des objectifs d'aménagement et de développement.

La commune de LAGORCE souhaite user de ses contraintes pour renforcer ses atouts en privilégiant un développement raisonné de l'urbanisation qui permette la requalification des quartiers tout en assurant la protection des espaces agricoles et naturels.

2ème Partie

PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE & JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE I – JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE
CHAPITRE II – PRINCIPES GENERAUX DES DISPOSITIONS DU
P.L.U.
CHAPITRE III – PRINCIPALES DIFFERENCES ENTRE P.O.S.
ANTERIEUR ET P.L.U.
CHAPITRE IV - MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
APPORTEES A L'UTILISATION DES SOLS

CHAPITRE PREMIER

JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de LAGORCE s'appuient sur les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales, et urbaines issues du diagnostic territorial ; les contraintes territoriales et des invariants à prendre en compte ; des enjeux du territoire.

La Commune a ainsi choisi d'axer son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) autour d'une volonté forte de **dynamiser le développement démographique** tout en valorisant l'ensemble de son territoire communal, en organisant et hiérarchisant les espaces qui le composent, ceci dans le but de proposer aux habitants, actuels et futurs, un cadre de vie le plus satisfaisant possible.

A. DES SPECIFICITES ET DES CONTRAINTES

Territoire de 2 847 hectares, il se divise en trois pôles urbanisés : le bourg de Laguirande, le bourg de Montigaud et le bourg de Lagorce qui concentrent les quartiers résidentiels et d'occupation mixte de services et d'équipements. Le reste du territoire est occupé par des zones boisées et des clairières agricoles « parsemées » de secteurs bâtis plus ou moins importants. Ainsi, l'urbanisation « multi-fonctions » se concentre au sein des trois bourgs, le reste du territoire ayant conservé largement son caractère rural.

LAGORCE connaît depuis une vingtaine d'années une croissance de sa population, grâce à un solde migratoire positif. Située à une soixantaine de kilomètres de l'agglomération Bordelaise depuis l'ouverture de l'A 89, la commune est de plus en plus attractive pour les actifs travaillant sur Bordeaux.

Face à cet afflux de population, la commune doit s'adapter en favorisant la diversification du parc de logements, essentiellement par un accroissement du locatif et la création de logements sociaux. De même, elle doit s'adapter en proposant des équipements collectifs diversifiés, répondant à la demande de publics divers.

A noter que la Commune enregistre cependant un fort taux de chômage, accompagné de migrations nombreuses d'actifs.

B. DES ATOUTS ET DES ENJEUX

La commune dispose d'un patrimoine naturel représentant un atout en matière de cadre de vie (collines, boisements, terrasses, prairies agricoles, rivière Dronne et ses méandres, ...).

La commune a donc le souci de préserver ces espaces de même que les paysages agricoles et viticoles.

Si la commune est bien desservie en matière d'infrastructures routières, l'amélioration de la sécurisation de certaines voies s'inscrit dans les projets du territoire.

La pérennisation et le développement des activités économiques et plus particulièrement touristiques (Maine Pommier notamment) permettront de conserver un certain dynamisme à LAGORCE, d'offrir un environnement favorable à l'accueil de nouvelles populations.

Ainsi, les nouvelles perspectives de développement prenant en compte les caractéristiques communales permettent de décliner les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

C. QUATRE AXES MAJEURS POUR ELABORER LE P.A.D.D.

Les orientations générales d'aménagement, au nombre de quatre, fixent la politique de la ville en matière d'aménagement de son territoire. Elles sont détaillées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Orientation Générale 1 : Accueillir une population nouvelle, en assurant un développement de l'urbanisation plus maîtrisé, permettant d'améliorer le cadre de vie des habitants actuels et futurs.

Orientation Générale 2 : Pérenniser les activités économiques existantes.

Orientation Générale 3 : Pérenniser et protéger l'activité agricole.

Orientation Générale 4 : Protéger les richesses naturelles, paysagères et patrimoniales.

Elles concernent ainsi :

LES ZONES UBAINES

ORGANISATION URBAINE

En matière d'habitat, la commune de LAGORCE souhaite organiser le développement des trois villages principalement en proposant une diversité de l'offre en matière d'habitat (constructions individuelles, semi-individuelles, etc. ...).

La commune de LAGORCE envisage une évolution démographique selon un rythme assez soutenu, +2% par an. Le rythme actuel des constructions nouvelles est de l'ordre de 6 à 7 par an sur les cinq dernières années. Dans les années à venir (5 à 10 ans) la commune de LAGORCE souhaite permettre un rythme de construction un peu plus soutenu (10 logements neufs par an environ). Il s'agit donc de libérer ou de maintenir des terrains à la construction (sur une superficie de l'ordre de 23 ha, en tenant compte de la rétention foncière que connaît la commune).

LES CENTRES BOURGS

Elle envisage pour cela plusieurs pistes :

1. Développer de manière cohérente l'urbanisation en continuité des hameaux principaux en étant sensible à ne plus favoriser une urbanisation linéaire le long des axes existants (cela suppose d'être très vigilant quant à l'emplacement des futures zones constructibles),
2. Permettre le développement de certains petits hameaux, présents sur le territoire de LAGORCE,
3. Favoriser la densification des zones urbaines existantes autour des hameaux existants,
4. Adapter, dans la mesure du possible, l'ouverture de terrains à l'urbanisation, aux volontés réelles des propriétaires,
5. Anticiper l'aménagement des zones à urbaniser (voir orientations d'aménagement) et ainsi permettre notamment de solutionner les problèmes de desserte des quartiers enclavés.

LES HAMEAUX

Le bourg de LAGORCE n'est pas la partie urbanisée de la commune la plus importante.

Cependant des zones d'habitat se sont développées, le long de la RD 17, au sud du bourg. Ce phénomène se retrouve également au sud de *Laguirande* et au nord de *Montigaud*, le long de la RD 910.

Cela a pour conséquence d'exposer bon nombre d'habitations (le long des 2 routes départementales) :

- à des risques liés à la grande vitesse encouragée par la linéarité de ces axes au niveau de la traversée des trois bourgs,
- à des contraintes liées au caractère difficilement franchissable de cet axe.

La commune de LAGORCE a donc pour objectif de renforcer ces trois bourgs, en leur conférant plus de poids dans la répartition des zones urbaines de son territoire et de rendre plus sécurisant la traversée des deux routes départementales par :

- l'aménagement qualitatif et sécurisant de leur traversée, au niveau des trois bourgs,
- l'identification et la valorisation des entrées de village au niveau de ces axes,

En terme d'intervention destinée à lutter contre l'insalubrité, la réhabilitation est envisagée dans le cadre d'investissements privés.

Les moyens mis en œuvre sont alors les suivants :

- ❖ La préservation, la valorisation et le renforcement du centre des hameaux principaux Lagorce et Laguirande/Montigaud,
 - ➔ Principes d'aménagement proposés dans les orientations d'aménagements,
 - ➔ Pas de C.O.S. imposé au centre de ces hameaux,
 - ➔ Création de zones à urbaniser pour permettre l'urbanisation des secteurs enclavés situés au sein du tissu urbain.
- ❖ L'ouverture à l'urbanisation d'une surface cohérente en fonction des objectifs énoncés,
 - ➔ Zonage réalisé en vue de répondre à un objectif d'environ 2 % de croissance démographique annuelle, soit environ 10 logements nouveaux par an pendant 10 ans (il s'agit de confirmer l'évolution démographique actuelle),
- ❖ Le maillage des quartiers anciens et nouveaux, et la prise en compte de l'existant dans le développement de l'urbanisation envisagée
 - ➔ Principes d'aménagement proposés dans les orientations d'aménagements, et traduits au zonage.
- ❖ La valorisation des entrées et de la traversée des villages,
 - ➔ Affirmation plus nette de la limite des villages par le biais du zonage des zones urbaines,
- ❖ La possibilité donnée d'implanter des activités, non nuisantes, dans l'hyper centre du bourg,
 - ➔ Règlement souple des zones urbaines permettant la mixité des usages.
- ❖ La distribution pertinente des zones constructibles autour et au sein des villages,
 - ➔ Zonage des zones urbaines et à urbaniser autour et au sein des villages.
- ❖ La limitation des possibilités de sorties directes, sur ces deux axes (RD910 et RD17),
 - ➔ Limitation des zones urbaines le long de ces deux axes,
- ❖ La création réserve foncière au profit de la Commune pour réaliser l'extension ou la création d'équipements collectifs,
 - ➔ Liste des emplacements réservés présent sur le règlement, document graphique.

ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune de LAGORCE n'envisage pas d'extension de sa zone d'activités économique. Elle souhaite seulement pérenniser la zone d'activité existante.

Il n'y a pas lieu pour l'instant de prévoir de nouveaux secteurs voués aux activités ; cette compétence relève maintenant de la communauté de communes.

Les moyens mis en œuvre sont alors les suivants :

- ❖ L'extension de la zone d'activités existante, en prenant en compte le tissu urbain existant à proximité,
 - ➔ Zonage de la zone d'activités existante avec ses possibles extensions (zone UY),
- ❖ La préservation, la valorisation et le renforcement des centres de Laguirande et de Lagorce,
 - ➔ Pas de C.O.S. imposé au centre de ces hameaux
 - ➔ Création de zones à urbaniser pour permettre l'urbanisation des secteurs enclavés situés au sein du tissu urbain.
- ❖ Le maintien et la création de zones de loisirs :
 - ➔ Zonage des zones touristiques et de loisirs avec leur possible extension (zones UL),
 - ➔ Règlement adapté à des activités de tourisme et de loisirs.
- ❖ L'identification de la zone de carrières exploitée et exploitable,
 - ➔ Zonage et règlement spécifique adapté à ce type d'activités.
- ❖ Le contrôle de l'après exploitation,
 - ➔ Règlement spécifique adapté de cette zone d'exploitation.
- ❖ L'identification des exploitations agricoles,
 - ➔ Zonage spécifique adapté aux activités agricoles et viticoles A.

EQUIPEMENTS PUBLICS COMMUNAUX

En matière d'équipements publics communaux, la commune de LAGORCE souhaite notamment contribuer à l'amélioration de son réseau de voies communales, et à la création de nouveaux équipements collectifs.

La commune de LAGORCE souhaite :

- Réserver les terrains nécessaires aux besoins en équipements :
 - Parking et extension pour l'école,
 - Crèche,
 - Salle des fêtes.
 - Plaine sportive : salle omnisport avec terrain de tennis
 - Parking : zone de stationnement
 - Station d'épuration (emplacement)
- Aménager les traversées des bourgs de *Lagorce*, *Laguirande* et *Montigaud* le long de la RD17 et de la RD910 (Convention d'Aménagement de Bourg en cours d'étude),
- Aménager et améliorer les voies existantes, et, créer de nouvelles voies assurant la desserte des quartiers aujourd'hui enclavés,
- Aménager un ou des espaces verts (au Grand Rétiveau).

Les moyens mis en œuvre sont alors les suivants :

- ❖ L'accessibilité aux berges de la Dronne,
 - ➔ Création d'un emplacement réservé pour permettre l'aménagement du bac de Sablons (en lien avec la commune voisine des Peintures).
- ❖ La création de réserves foncières pour créer des espaces collectifs (en face de la Mairie, au sud du village de Laguirande, ...)
 - ➔ Création d'emplacements réservés pour créer ce type d'espace.

- ❖ La diversification des usages,
 - ➔ Règlement souple des zones constructibles au niveau des villages.

SECTEURS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

La commune de LAGORCE souhaite développer son attractivité touristique.

La commune de LAGORCE souhaite :

- Valoriser le petit patrimoine communal existant,
- Pérenniser le site du Maine Pommier : site touristique intercommunal.
- Valoriser les zones bâties existantes (Eglise du 12^{ème} siècle).
- Pérenniser et permettre une extension du site du Poney Club,
- Pérenniser et permettre une extension du site de la Ferme aux Oiseaux.

Les moyens mis en œuvre sont alors les suivants :

- ❖ La reconnaissance des sites touristiques existants sur la Commune et la possibilité donnée de permettre leur évolution,
 - ➔ Zonage spécifique adapté aux activités touristiques.

LES ZONES RURALES

ZONES RURALES A VOCATION AGRICOLES

Concernant l'activité agricole, la commune de LAGORCE veut se donner les moyens de pérenniser son agriculture.

Pour cela, elle prévoit de :

- prendre des dispositions pour éviter le mitage, par les constructions, des zones agricoles,
- protéger et préserver les zones agricoles.

La pérennisation de l'agriculture est essentiel pour permettre le maintien de la qualité des paysages communaux et ainsi de la richesse naturelle de la commune.

Les moyens mis en œuvre sont alors les suivants :

- ❖ La préservation de la valeur agricole et viticole et de l'identité rurale de la commune
 - ➔ Zonage spécifique adapté aux activités agricoles A.

ZONES RURALES A VOCATION NON AGRICOLE

Il s'agit ici pour la commune de LAGORCE d'affirmer le plus justement possible la vocation spécifique des différents sites constituant la zone naturelle.

Pour cela, elle prévoit de :

- permettre l'aménagement de l'existant : notamment pour éviter des bâtisses anciennement agricoles à l'abandon ;
- permettre la restauration des corps de fermes situés en milieu naturel et présentant une valeur architecturale ;
- protéger de manière stricte les secteurs sensibles,
- protéger les abords des hameaux,
- préserver les points de vue identifiés.

Les moyens mis en œuvre sont alors les suivants :

- ❖ L'identification du bâti rural, non agricole, à préserver,
- ❖ La protection des points de vue identifiés,
 - ➔ Zonage spécifique adapté aux zones à protéger N.

LES SITES ET ELEMENTS REMARQUABLES

La commune de LAGORCE souhaite participer de manière concrète à la protection des richesses repérées sur le territoire communal.

Elle a donc choisi de fixer des orientations de protection des sites et éléments remarquables sur le plan culturel, paysager, environnemental, patrimonial, etc. par le biais de :

- l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, après avoir réalisé un inventaire précis des richesses présentes sur la commune (un périmètre est ainsi déterminé),
- le classement opportun en zone naturelle de secteurs naturels sensibles, de la ripisylve des cours d'eau, et des secteurs boisés.

Les moyens mis en œuvre sont alors les suivants :

- ❖ La préservation du secteur naturel et bâti du Maine-Pommier
 - ➔ Inventaire réalisé afin d'édicter une protection au titre de l'article L.123-1-7.
- ❖ L'identification du bâti rural, non agricole, à préserver,
 - ➔ Zonage spécifique adapté aux zones à protéger N.
- ❖ La protection des espaces boisés et naturels,
 - ➔ Zonage spécifique adapté aux zones à protéger N.

CHAPITRE DEUXIEME

PRINCIPES GENERAUX DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

Ces explications font référence au P.A.D.D., aux orientations d'aménagement et, in fine aux prescriptions du zonage et du règlement sur l'ensemble du territoire communal.

SYNTHESE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE

Ainsi, la mise en œuvre de la politique d'aménagement de la municipalité se traduit par les dispositions suivantes :

1- PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT COHERENT ET MAITRISE CENTRE SUR LES TROIS VILLAGES

Les zones qui accueillent le bourg ancien de LAGORCE, le bourg de Montignaud et celui de Laguirande sont désignées comme étant celles autour desquelles doit se concentrer le développement urbain, ainsi il s'agit de :

- Concentrer la dynamique pour générer des synergies entre habitat / commerces et services / emplois,
- Limiter les besoins en équipements et déplacements,
- Maîtriser au mieux les urbanisations nouvelles pour veiller à leur cohérence et à leur intégration.

Pour cela, la commune envisage le développement des bourgs de :

- **Montignaud** : essentiellement dans l'enveloppe urbaine existante par remplissage des dents creuses, et création d'une zone d'urbanisation future devant la Mairie,
- **Laguirande** : essentiellement dans l'enveloppe urbaine existante par remplissage des dents creuses, et création de zones d'urbanisation future au sein des zones urbaines pour permettre leur densification, ceci en vue du maintien voire du renforcement de son dynamisme (commerces, activités, ...) pour améliorer son attractivité.
- **Lagorce** : essentiellement dans l'enveloppe urbaine existante par remplissage des dents creuses, et création d'une zone d'urbanisation future permettant l'extension par le nord du bourg.

Par ailleurs, la qualité du paysage « urbain » et « naturel » de la commune provient d'une part de la qualité architecturale du bourg ancien, et d'autre part d'un paysage agricole de qualité notamment par le biais de vastes points de vue.

Dans un souci de préserver cette qualité tant d'ensemble que particulière à chaque groupe d'habitation, il convient de veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement naturel et urbain.

Il convient pour cela :

- d'améliorer la structure d'organisation du bâti en la recentrant et éviter l'urbanisation linéaire,
- d'organiser l'aménagement des secteurs d'urbanisation future,
- d'édicter des règles visant à l'intégration des constructions.

Afin d'adapter au mieux la réglementation du P.L.U. aux besoins réels de chaque secteur, une définition précise des zones urbaines a ainsi été réalisée en fonction de la vocation actuelle et future de chacune.

Cinq types de zones constructibles ont été déterminés avec leurs principales caractéristiques :

- la zone urbaine centrale dense à vocation d'habitat, de services et de commerces (**zone UA**),
- la zone d'extensions anciennes et nouvelles de l'urbanisation, à vocation d'habitat, de services et de commerces, constituée pour l'essentiel par de l'habitat pavillonnaire (**zone UB**),
- la zone urbaine à vocation de loisirs et de tourisme (**zone UL**),
- la zone urbaine à vocation d'activités industrielles et artisanales (**zone UY**),
- les zones à urbaniser, aujourd'hui quasi vierges de constructions et qui constituent les zones d'enjeu d'un développement cohérent et structuré des villages (**zone AU**). Elles s'étendent sur une surface de 22,3 ha (dont 15,8 ha sont non construits) et sont essentiellement à vocation d'habitat.

Ces zones lorsqu'elles sont ouvertes (*zone 1AU*) font l'objet d'un plan d'aménagement qui impose un emplacement des voies publiques assurant la desserte principale des futures constructions.

<i>SURFACES DES ZONES URBAINES ET A URBANISER</i>		
ZONES	SURFACES TOTALES	SURFACES RESIDUELLES POUR LA CONSTRUCTION
<u><i>Zones urbaines</i></u>		
UA	53 ha 19 a 30 ca	12 ha 26 a 20 ca
UB	07 ha 68 a 20 ca	02 ha 09 a 40 ca
UY	11 ha 83 a 70 ca	05 ha 62 a 50 ca
UL	29 ha 23 a 40 ca	04 ha 36 a 10 ca
<i>Sous-Total</i>	<i>101 ha 94 a 60 ca</i>	<i>24 ha 34 a 20 ca</i>
<u><i>Zones à urbaniser</i></u>		
1AU	02 ha 07 a 20 ca	01 ha 37 a 00 ca
2AU	20 ha 98 a 60 ca	15 ha 23 a 30 ca
<i>Sous-total</i>	<i>23 ha 05 a 80 ca</i>	<i>16 ha 60 a 30 ca</i>
TOTAL	125 ha 00 a 40 ca	40 ha 94 a 50 ca <i>dont 15 ha 73 a pour la construction à vocation d'habitat urbanisable pendant la durée du présent PLU et 15 ha 23 a pour la construction à vocation d'habitat urbanisable après modification du présent PLU.</i>

2- PROTEGER LES ELEMENTS QUI PARTICIPENT A RENDRE ATTRACTIVE LA COMMUNE

2.1 PERENNISER ET PROTEGER L'ACTIVITE AGRICOLE

Il s'agit à la fois de protéger l'espace agricole mais également de permettre le développement des exploitations agricoles.

Un inventaire précis des exploitations agricoles en activité a été réalisé, afin de les situer en zone agricole où seules sont autorisées les constructions nouvelles liées et nécessaires à la pratique agricole et viticole (zone A).

Par ailleurs, à proximité des zones urbaines, il a notamment été tenu compte du principe de réciprocité énoncé par l'article 105 de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

Ainsi, la délimitation des zones urbaines a été réalisée en essayant de réduire les sources de nuisances et les conflits potentiels entre habitat et activité agricole et viticole.

Par ailleurs, le règlement est tel que les zones agricoles A et naturelles N seront protégées très strictement contre l'urbanisation diffuse.

Il est à noter qu'une agriculture dynamique est garante de paysages valorisés et diversifiés, éléments importants de l'attractivité de LAGORCE.

Ce rôle perdure aujourd'hui. Plus que jamais, cet entretien de l'espace est indispensable à la préservation des richesses naturelles et paysagères du territoire.

Tout doit être fait pour permettre la pérennisation et le développement de l'activité agricole.

Toutefois, l'agriculture doit aussi respecter l'environnement dans lequel elle évolue et devra s'adapter aux contraintes édictées par le P.L.U. pour la protection des paysages.

2.2 PROTEGER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Ce volet de la politique d'aménagement de la municipalité apparaît important compte tenu de la diversité des paysages rencontrés sur la commune, tant pour les espaces naturels que pour les zones bâties. Ainsi, la commune souhaite participer de manière concrète à la protection des richesses repérées sur le territoire communal et contribuer à la valorisation de son image par des aménagements qualitatifs.

Elle prévoit ainsi de fixer des orientations de protection des sites et éléments remarquables sur le plan culturel, paysager, environnemental, patrimonial, etc. ..., en :

- protégeant les sites boisés de qualité (par le biais d'un classement en zone naturelle),
- protégeant le caractère des centres des trois villages (par le biais d'un encouragement à la réhabilitation notamment),
- préservant les éléments de paysage ou de patrimoine chers à la commune (article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme).

Elle souhaite également répondre à un enjeu de taille : la préservation de la variété et de la qualité des paysages naturels qui la caractérisent.

Pour cela, elle sera vigilante quant :

- à la pérennisation de la pratique agricole sur son territoire par l'intermédiaire d'une :
 - prise de dispositions pour éviter le mitage, par les constructions, des zones agricoles,
 - protection et préservation des zones agricoles qui sont une garantie contre la banalisation et la fermeture des paysages.
- à la protection des vues remarquables et les sites de richesses naturelles et paysagères (préservation des cônes de vues, des zones boisées de qualité, par un classement protecteur) ;
- à la pérennisation du bâti existant en zone naturelle afin d'éviter des bâtisses agricoles à l'abandon.

<i>SURFACES DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</i>	
Zones	Surfaces totales
<i>Zones Agricoles</i>	
A	1473 ha 46 a 60 ca
<i>Zones Naturelles</i>	
N	1248 ha 53 a 00 ca
dont Ns	01 ha 83 a 60 ca

2.3 PROTEGER LES RICHESSES CULTURELLES

Le périmètre de protection de l'église, classée Monument Historique est reporté sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Ainsi, dans l'objectif de transmission du patrimoine commun, tous les témoignages de l'activité humaine passée doivent être protégés et mis en valeur. Un élément du petit patrimoine communal est ainsi protégé au Maine Pommier (il s'agit de l'entité bâtie existante).

2.4 ASSURER LA GESTION DES RICHESSES NATURELLES

La commune de LAGORCE bénéficie d'un atout important : la qualité de ses terres agricoles. Ainsi, la pérennisation de la pratique agricole constitue également un enjeu de valorisation des richesses naturelles.



CHAPITRE TROISIEME

PRINCIPALES DIFFERENCES ENTRE P.O.S. ANTERIEUR ET P.L.U.

A. PLAN D'OCCUPATION DES SOLS : RAPPEL

1- PRESENTATION GENERALE

Le Plan d'Occupation des Sols de LAGORCE applicable a été approuvé le 15 Décembre 1995.

Par délibération en date du 24 Mai 2002, le Conseil Municipal a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire.

2- RAPPEL DES ORIENTATIONS DU P.O.S. DE 1995

Le Rapport de Présentation du P.O.S. approuvé le 15/12/95 présentait les objectifs poursuivis par le Conseil Municipal dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme :

*La commune est une entité géographique, humaine et économique, qu'il convient d'administrer en fonction des acquis du passé, du territoire, de la population existante et des perspectives d'avenir.
La municipalité constate une forte demande de constructions, soit intérieure à la commune, provoquées par les nécessités familiales ou les difficultés financières des exploitants, soit extérieure, principalement en raison de la relative proximité de l'agglomération libournaise et bordelaise et de l'attrait du site.*

Devant cette pression, les élus sont conscients de la multitude des besoins et des charges qu'exige une urbanisation, et ils veulent tenir compte de cette demande mais en assurant à la commune un développement harmonieux.

Ils souhaitent :

- ❖ *que les habitants anciens ou nouveaux soient satisfaits d'y vivre, et trouvent à leur disposition les équipements correspondant au mode de vie actuel,*
- ❖ *que la commune retrouve une unité propre à entretenir et valoriser les relations humaines,*
- ❖ *que les attraits de LAGORCE, son site, ses paysages, ses voies de communication, le système d'écoulement des eaux soient conservés et non gaspillés par une utilisation anarchique,*
- ❖ *que la progression de l'habitat comme des différentes activités économiques puisse s'exprimer sur la commune,*
- ❖ *conserver des finances communales saines et des impôts locaux supportables,*
- ❖ *clarifier les contraintes réglementaires de l'utilisation du sol, et permettre à chacun de connaître ses obligations et ses droits.*

La municipalité désire ainsi faire aboutir le travail déjà accompli et détenir un plan de conduite pour assurer une gestion rationnelle ces affaires communales.

3- BILAN QUALITATIF DU P.O.S. APPLICABLE

Sur le plan qualitatif, il est à noter que LAGORCE souffre d'une extension urbaine consommatrice d'espace, et déstructurée.

Ainsi, la nécessité de réviser le Plan Local d'Urbanisme se fait ressentir, avant tout afin de maîtriser l'évolution de l'urbanisation, contrôler le remplissage des zones encore disponibles dans le tissu urbain, éviter une dégradation de la valeur architecturale des trois villages principaux et de son aspect global, ainsi que de la valeur des espaces naturels.

Au-delà de l'enjeu de maîtrise et d'organisation de l'urbanisation dans le temps, se pose également l'enjeu de protection des zones agricoles et naturelles.



B. PLAN LOCAL D'URBANISME : NOUVEAUX OBJECTIFS

Les grandes orientations de la révision du P.L.U. se déclinent selon 6 points :

1. Une révision qualitative : réorganisation de la forme urbaine, enjeu de développement des trois villages principaux, ...;
2. Une adaptation du règlement et du zonage :
 - aux vocations réelles de certains secteurs,
 - aux diverses contraintes (zones inondables, capacité des réseaux, ...)
3. Une sécurisation des abords de la RD 910 notamment ;
4. Un développement de l'attractivité touristique et de loisirs ;
5. Une protection des secteurs agricoles ;
6. Une préservation et une valorisation de la qualité paysagère de la commune.

1- REVISION QUALITATIVE : REORGANISATION DE LA FORME URBAINE, ENJEU DE DEVELOPPEMENT DES TROIS VILLAGES PRINCIPAUX, ...;

L'objectif est ici de recentrer le développement urbain sur les villages de *Montigaud*, *Laguirande* et *Lagorce*, de recomposer la ville sur son territoire en prenant en compte les nouveaux usages (notamment la voiture) et en développant des modes de déplacements alternatifs (cheminements piétons ou cycles).

Cela suppose notamment de délimiter clairement entrées et sorties du bourg et d'aborder cette révision par le biais du paysage urbain. A noter à ce propos qu'une Convention d'Aménagement de Bourg est en cours d'élaboration sur le territoire de LAGORCE.

Cette requalification passe par une meilleure maîtrise des terrains urbanisables aux abords des centres des trois villages, pour la gestion d'actions communales d'une part et pour assurer une utilisation économe et rationnelle des surfaces d'autre part (maintien et augmentation des zones AU et création d'emplacements réservés dont l'objet sera de créer des voies structurantes permettant d'organiser l'urbanisation future mais également de créer des espaces verts).

2- ADAPTATION DU REGLEMENT ET DU ZONAGE

2.1 AUX VOCATIONS REELLES DE CERTAINS SECTEURS :

Il s'agit de créer des zones de loisirs UL sur le site du *Maine Pommier*, site de loisirs intercommunal, sur le site du Poney Club, et sur le site de la Ferme aux oiseaux, d'ajuster ces zones à la réalité du terrain, de modifier le règlement de ces zones pour l'adapter aux usages.

Il s'agit également de créer une zone d'activités sur le site *des Grands Champs de Rétivitéau*, sur le site d'une entreprise de transport, d'ajuster cette zone à la réalité du terrain, de modifier le règlement de cette zone pour l'adapter aux usages.

2.2 AUX DIVERSES CONTRAINTES PRESENTES SUR LA COMMUNE :

Et notamment les risques naturels et autres risques, les secteurs d'exploitations de carrières, le périmètre de protection des Monuments Historiques.

3- SECURISATION ET VALORISATION DES ABORDS DE LA RD910

L'objectif est ici d'interdire de manière drastique les accès directs le long de cet axe, et de limiter l'urbanisation linéaire en façade, déjà trop largement développée.

4- PERENNISATION DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS

Un des objectifs de la Commune de LAGORCE est de pérenniser les structures touristiques et de loisirs présentes sur son territoire.

Sont ainsi concernés les secteurs de :

- le site du Maine Pommier, site de loisirs intercommunal,
- le site du Poney Club,
- le site de la Ferme aux oiseaux.

La Commune de LAGORCE est aujourd'hui, en effet, située à proximité de l'Autoroute A89, et reste traversée par un axe important de circulation que constitue la RD910. Elle bénéficie par ailleurs de la proximité avec Libourne et offre des paysages de qualité dans un environnement rural.

5- PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

L'élaboration de ce document d'urbanisme a été l'occasion pour la commune de faire un inventaire précis des terres et des structures agricoles afin de les protéger au mieux.

6- PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE LA QUALITE PAYSAGERE DE LA COMMUNE

L'un des objectifs de la commune est également de favoriser la qualité de vie de chacun, et de contribuer la valorisation de l'image de la Commune en préservant la qualité paysagère de son territoire et en le valorisant.



C. PLAN LOCAL D'URBANISME : EVALUATION DES BESOINS

1- POUR L'HABITAT ET POUR L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

Le taux de croissance annuel entre 1990 et 1999 est, sur la commune, de + **0,50 % par an**, il est de + **0,75% par an** entre 1999 et 2006. D'autre part, en 1999, on dénombre **2,7** personnes par logement pour une population communale totale de **1 323 habitants**. En 2006, la population est estimée à 1 500 habitants.

Sur les 14 dernières années (1990-2004), la surface consommée en zone urbanisée ou urbanisable est de l'ordre de 1 500 m² par logement et par an et environ 6 à 7 logements neufs construits par an avec une forte accélération du rythme depuis 2 ans (*en 2001 : 11 permis positifs pour de la construction neuve à usage d'habitation, 23 en 2002*).

Compte tenu du diagnostic établi, il apparaît intéressant pour le développement de la commune de permettre une augmentation un peu plus soutenue de sa population permanente.

L'objectif de **1 695 habitants** permanents semble raisonnable et cohérent, d'une part en fonction de la population actuelle (1 390 habitants) et d'autre part en fonction de la capacité d'accueil des trois villages (de nombreux terrains situés dans le tissu urbain sont encore vierges de constructions) et du bâti existant dont le potentiel de réhabilitation n'est pas encore achevé.

En outre, l'accueil de cette nouvelle population permanente permettrait d'assurer la pérennité des commerces et services de proximité (écoles, commerces d'alimentation, services, etc.) et d'envisager l'implantation de nouvelles structures.

Les besoins liés à cet objectif peuvent être ainsi estimés à :

Objectif : + 2% de croissance annuelle entre 1999 et 2014 (avec une croissance annuelle déjà réalisée entre 1999 et 2004 de + 1,84%).

Population en 1999 : 1 323 habitants

Population estimée en 2004 : 1 390 habitants

Population en 2014 avec une telle croissance : 1 695 habitants

Potentiel de logement en réhabilitation : environ 40

Nombre moyen de personnes par ménage : 2,7 (RGP 1999)

Population nouvelle à accueillir :

305 habitants

Soit environ 10 constructions nouvelles chaque année.

Le Plan Local d'Urbanisme de LAGORCE doit donc dégager environ **23 hectares** de zones constructibles. (0,8% de son territoire).

A noter que rien ne garantit à la Collectivité que des projets de densification plus importants ne pourraient pas générer des formes urbaines plus denses, hormis des contraintes techniques liées à l'assainissement ou au règlement, en fonction des zones concernées. Ils pourraient engendrer un accroissement plus important de la population dans un laps de temps plus restreint que l'horizon 2014.

Le rajeunissement de la population, induit par l'arrivée de nouveaux habitants en accession et en location, quant à lui, permettrait une meilleure stabilité des effectifs de l'école communale et surtout assurerait, en partie, le renouvellement et la croissance démographique souhaitée par la Commune.

Ce rajeunissement peut être favorisé, entre autres, en poursuivant la création de logements locatifs, dont on sait qu'ils sont favorables à l'accueil d'une population jeune.

En matière d'aménagement de l'espace, la commune de LAGORCE souhaite poursuivre la restructuration du tissu urbain, et par ce biais, la valorisation de son environnement urbain. Elle s'est fixée des objectifs de développement démographique et spatial soutenu tout en restant sensible à maintenir une cohérence dans l'aménagement de son territoire : besoin de restructuration des secteurs bâtis notamment les secteurs bâtis en rupture avec les villages de Lagorce, Laguirande et Montignaud, besoin de maintenir les villages de Lagorce, Laguirande et Montignaud dans leurs limites actuelles notamment le long des routes départementales.

Il est à noter que l'agriculture à LAGORCE est une activité aujourd'hui en déprise. Tous les indicateurs traduisent cet état de fait : baisse de la Surface Agricole Utilisée, tendance au vieillissement de la population agricole, diminution du cheptel, etc...

N'ont été ainsi préservées et maintenues en zone agricole et viticole que les entités agricoles pérennes et adaptées à la pratique agricole moderne. Les secteurs agricoles identifiés dans le P.L.U. en zone A correspondent à des structures agricoles en activités dont le mitage par des zones constructibles remettrait en cause l'équilibre et la cohérence. C'est donc ici une réponse au besoin de maintien d'un tissu agricole garant d'une gestion équilibrée du territoire et d'un tissu économique spécifique et traditionnel.

En matière d'équilibre social de l'habitat, la commune se caractérise par une offre moyenne en logements locatifs privés présents sur son territoire. On dénombre par ailleurs 10 logements sociaux gérés par Clairesienne. La commune a opté, dans son PLU, pour des règlements spécifiques mais souples en zones UA, UB et 1AU qui permettront l'implantation de bâtis différents, à proximité les uns des autres et donc la mixité des formes urbaines et un équilibre social des quartiers.

La commune est sollicitée pour du logement locatif complémentaire : chaque semaine des demandes nouvelles sont faites pour des logements de petites tailles, le plus souvent sociaux, pour des personnes âgées ou de jeunes couples en début de parcours résidentiel. De nouveaux logements dont la construction est permise par le présent document répondront à cette demande, cependant difficile à quantifier (une même personne va solliciter plusieurs communes limitrophes, sa demande est alors comptabilisée dans chacune d'entre elles).

Un des objectifs de la commune est de répondre à la demande en habitat de manière cohérente, tout en conservant l'identité des villages : leur identité se caractérise notamment par une forme urbaine de densité moyenne à faible essentiellement en continuité des trois bourgs centres, en logements individuels. A noter une sollicitation forte en accession à la propriété sur la commune depuis quelques années liée à la proximité de pôles économiques (Communauté Urbaine de Bordeaux notamment) et à l'augmentation du coût du foncier dans les communes directement limitrophes de ces pôles.

La zone UA propose notamment des implantations possibles à l'alignement et des hauteurs maximales de 8 mètres quand la zone UB propose des implantations en retrait du domaine public avec une hauteur maximale de 8 mètres et un coefficient d'occupation des sols limité à 0,50.

2- POUR L'ACTIVITE

LAGORCE compte aujourd'hui une surface d'environ **11,8 ha**, quasi occupée en zone UY au projet de P.L.U. révisé.

Par conséquent, la surface actuellement disponible pour de l'activités est quasiment saturée. La Commune ne souhaite cependant pas développée de nouvelles d'activité cette question étant aujourd'hui traitée au niveau intercommunal.

Par ailleurs trois zones de loisirs UL sont proposées sur le site du *Maine Pommier*, site de loisirs intercommunal, sur le site du Poney Club, et sur le site de la Ferme aux oiseaux. Elles s'étendent sur une surface totale de **29,2 ha** et viennent répondre à l'objectif communale de développement de l'attractivité touristique de la Commune.

3- POUR L'ENVIRONNEMENT

En matière d'environnement

Les nouveaux classements de zone au règlement : document graphique participant à :

- La restructuration du tissu urbain, et par ce biais, à la valorisation de l'environnement urbain.

L'état des lieux du tissu urbain caractérisant la commune aujourd'hui, souligne un développement par extension urbaine qui a eu tendance à se produire, sous forme linéaire, le plus souvent le long des axes de liaison intercommunale, ainsi que par « mitage » des zones rurales.

Le projet de PLU envisage une urbanisation de « remplissage et de complément », encourageant la densification organisée des secteurs limitrophes des trois villages principaux.

Par ailleurs, il repose sur des prescriptions de restructuration du tissu urbain via la création de voies de desserte, et le respect de coefficients d'occupation des sols (COS) limités pour les futures zones à urbaniser. Il s'agit ainsi de structurer le tissu urbain en amont des futures constructions : l'urbanisation à venir ne pourra alors pas se faire au gré des opportunités foncières, mais selon un schéma d'aménagement réfléchi.

Les zones d'urbanisation futures sont donc pour l'essentiel situées aux abords immédiats ou au sein même des trois villages de Lagorce, Laguirande et Montignaud. Elles ne concernent donc en aucune façon des parcelles agricoles ou naturelles d'intérêt particulier, mais pour l'essentiel des prairies aux abords des zones déjà urbanisées.

- Sollicitation de zones de prairies (ou de friches, jachères) pour la création de nouveaux droits à bâtir.

Des parcelles ouvertes à l'urbanisation ont des incidences sur des sites repérés comme étant agricoles ou naturels. En effet, bon nombre de zones d'urbanisation future, se trouvent sur des secteurs actuellement en prairie, friche ou jachère, ou des secteurs partiellement bâtis (nord de Lagorce) présentant des problèmes d'assainissement autonome.

Cependant, il est à noter que la plupart de ces secteurs sont aujourd'hui inadaptés pour la pratique agricole et n'ont plus un caractère naturel : situés au sein du tissu urbain, des problèmes d'accès et de nuisances (incompatibilité des pratiques) notamment, se posent de manière évidente.

- L'imperméabilisation des sols du fait de l'urbanisation nouvelle envisagée.

L'augmentation des secteurs urbanisés, prévue par le projet de PLU va générer une augmentation de l'imperméabilité des sols de l'ordre de 0,5% du territoire communal.

4- POUR LES TRANSPORTS, LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

En matière de transport, d'équipements et de services, les besoins de la commune se situent principalement en terme de :

- ✓ aménagement de voies secondaires et de carrefours parfois dangereux,
- ✓ aménagement du bac de Sablons en lien avec la commune voisine de Les Peintures (accès, etc.),
- ✓ création de nouvelles voies de desserte à des quartiers nouveaux,
- ✓ aménagement qualitatif des abords de la Mairie, village de Montigaud (Convention d'Aménagement de Bourg) de part et d'autre de la RD910,
- ✓ reconnaissance des zones de loisirs du *Maine Pommier*, du Poney Club, et de la Ferme aux oiseaux,
- ✓ création d'une station d'épuration.

La commune de LAGORCE se donne les moyens de répondre à ces besoins par le biais notamment de mise en emplacements réservés au P.L.U..

Il est à noter que la commune de LAGORCE, avec les routes départementales 910, 17 et 133, est bien drainée en terme de transport routier.

D. COMPARAISON P.O.S. – P.L.U.

1. REGLEMENT : PIECE GRAPHIQUE

La modification la plus sensible du règlement : pièce graphique réside dans le classement de la plupart des zones NB du P.O.S. en zone naturelle N du P.L.U. afin de mettre fin à une urbanisation de « mitage » importante sur le territoire de la Commune.

Par ailleurs, ce sont trois secteurs urbains qui ont évolué dans le cadre de la présente révision :

- ❖ Le bourg centre de « *Lagorce* » : la zone constructible à court, moyen et long terme a été réduite pour affirmer plus sensiblement les limites de ce village et permettre sa densification.
- ❖ Le hameau de « *Laguirande* » : ce hameau est classé en zone constructible à court et long terme en privilégiant son renforcement est et ouest, et l'arrêt de son extension nord et sud le long de la RD 910.
- ❖ Le hameau de « *Montigaud* » : ce hameau est classé en zone constructible à court et moyen terme en privilégiant son renforcement est et ouest, et l'arrêt de son extension nord et sud le long de la RD 910 et en créant un espace de développement de la construction en profondeur en vis-à-vis de la Mairie.

Sur la reconnaissance des typologies de bâti, on notera que la zone UA urbaine du bourg centre et des hameaux principaux de « *Laguirande* » et de « *Montigaud* » a été réduite au P.L.U. (par rapport à la zone U du P.O.S.) pour épouser les limites strictes des secteurs d'implantations du bâti dense.

La zone UB urbaine correspondant au hameau du « *Brandart* », elle correspond à un bâti pavillonnaire peu dense en rupture du bourg centre et des hameaux principaux de « *Laguirande* » et de « *Montigaud* ».

2. REGLEMENT : PIECE ECRITE

Une des modifications majeures apportée au règlement réside dans la réglementation des hauteurs de construction, notamment au niveau des extensions en rupture du bourg centre et des hameaux principaux. L'objet est ici de contribuer à une insertion harmonieuse de l'urbanisation nouvelle dans un tissu urbain existant dont la hauteur est mesurée :

En zones urbaines, la hauteur est limitée à l'égoût, au P.L.U., en zone UA à 8 m et en zone UB à 8 m ; en zones à urbaniser, la hauteur est limitée, au P.L.U. , en zone 1AU à 8 m.

Par ailleurs les coefficients d'occupation des sols des zones constructibles n'ont été que peu modifiés :

Le C.O.S. n'est pas limité, au P.L.U., en zone UA pour des questions de densité existante déjà très importante, et en zone UB il est limité à 0,50 ; en zones à urbaniser, le C.O.S. est limité, au P.L.U. , en zone 1AU à 0,30.

La réglementation concernant les Accès et la Voirie du P.O.S. a été reprise dans le règlement : pièce écrite du P.L.U..

D'autre part, il a été choisi, notamment dans un souci de densification du bâti, de ne pas réglementer la superficie minimale des terrains constructibles.

L'article 11 et notamment la réglementation concernant les clôtures a été précisée pour permettre d'harmoniser les secteurs urbains et à urbaniser notamment sur leur ouverture sur voie publique.

E. TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES P.O.S. – P.L.U.

La comparaison suivante est faite sur des « types de zones » plutôt que sur des seuls titres de zones, car ceux-ci ont évolué entre le P.O.S. et le P.L.U..

	SUPERFICIE EN HECTARES			
	P.O.S. de 1995		P.L.U. de 2006	
	Valeur absolue	%	Valeur absolue	%
Zones urbaines denses à vocation d'habitat, et d'activités autres qu'industrielles et agricoles (UA et les anciennes zones U)	41,00	1,44	53,19	1,87
Zones urbaines moyennement denses à vocation d'habitat, et d'activités autres qu'industrielles et agricoles (UB et les anciennes zones NB)	72,00	2,53	7,68	0,27
Zones urbaines à vocation de loisirs (UL et l'ancienne zone UK)	24,00	0,84	29,23	1,03
Zones urbaines à vocations d'activités économiques (UY)	9,00	0,32	11,84	0,42
Zones à urbaniser ouvertes denses à vocation d'habitat, et d'activités autres qu'industrielles et agricoles (1AU et les anciennes zones NA)	15,00	0,53	2,07	0,07
Zones à urbaniser ouvertes à vocation d'activités économiques (1AU-y)	/	0,00	/	0,00
Zones à urbaniser fermées (2AU)	/	0,00	20,99	0,74
Zones agricoles (A et les anciennes zones NC)	2394,00	84,08	1473,47	51,76
Zones naturelles et forestières (N et les anciennes zones ND)	292,00	10,26	1248,53	43,84
Superficie Totale	2847,00	100	2847,00	100

Le tableau ci-dessus appelle les commentaires suivants :

- Le P.L.U. intègre la densification opérée autour du centre-bourg et des hameaux principaux depuis une vingtaine d'années en intégrant les zones aujourd'hui urbaines UA et UB autrefois (au P.O.S.) classées en U et NB.
- Les zones urbaines et à urbaniser s'étendent au P.L.U. sur 101,94 ha environ, quand elles s'étendaient sur environ 146,00 ha au P.O.S. (zones NB incluses).
- La reconnaissance des zones agricoles et viticoles, fine, au P.L.U., permet d'identifier une zone agricole moins importante qu'au P.O.S., notamment du fait de la présence d'importantes zones boisées et forestières.
- On notera que le P.L.U. prévoit une zone à urbaniser fermée constituant une réserve qu'elle ne possédait pas au P.O.S..
- L'essentiel des anciennes zones U du P.O.S. ont été intégrées à la nouvelle zone UA du P.L.U., tandis que quelques zones NB du P.O.S. après s'être sensiblement densifié, ont été classées en UB au P.L.U..
- Enfin, il est à noter la confirmation de la zone de loisirs UL correspondant au « Maine de Pommier » et l'apparition de deux nouvelles zones urbaines UL à vocation de loisirs correspondant à la Ferme aux Oiseaux et au Ponney Club et qui s'inscrit dans la politique communale de pérennisation de ses structures d'accueil touristique.



CHAPITRE QUATRIEME

MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES APPORTEES A L'UTILISATION DES SOLS

A. MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES APPORTEES A L'UTILISATION DES SOLS PAR LE REGLEMENT

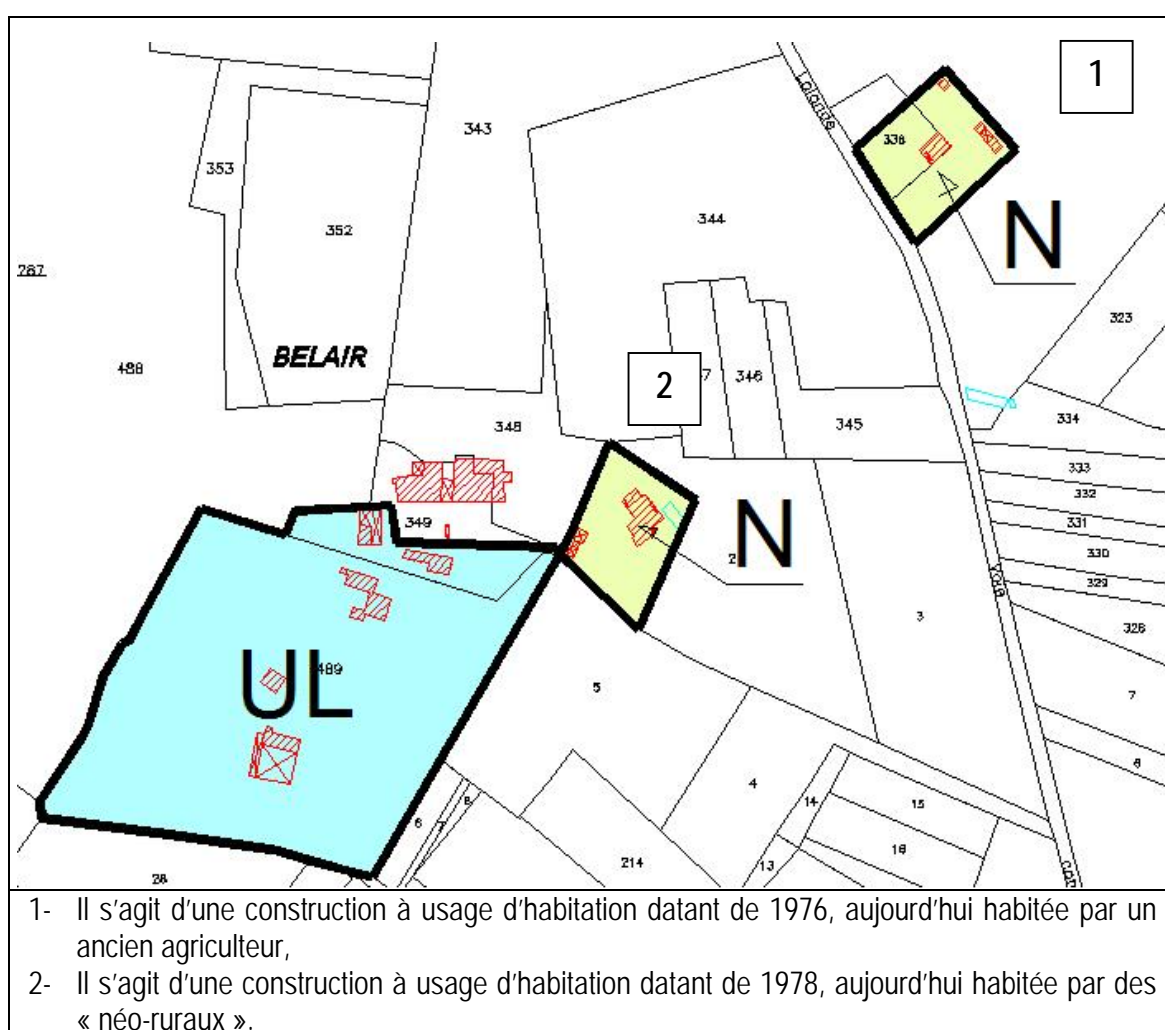
1- PAR LE REGLEMENT : PIECE GRAPHIQUE

➤ *Voir la carte de justification du zonage jointe au présent rapport de présentation*

Concernant les zones naturelles de petites tailles situées au sein des secteurs agricoles, leur existence est justifié par ce qui suit :

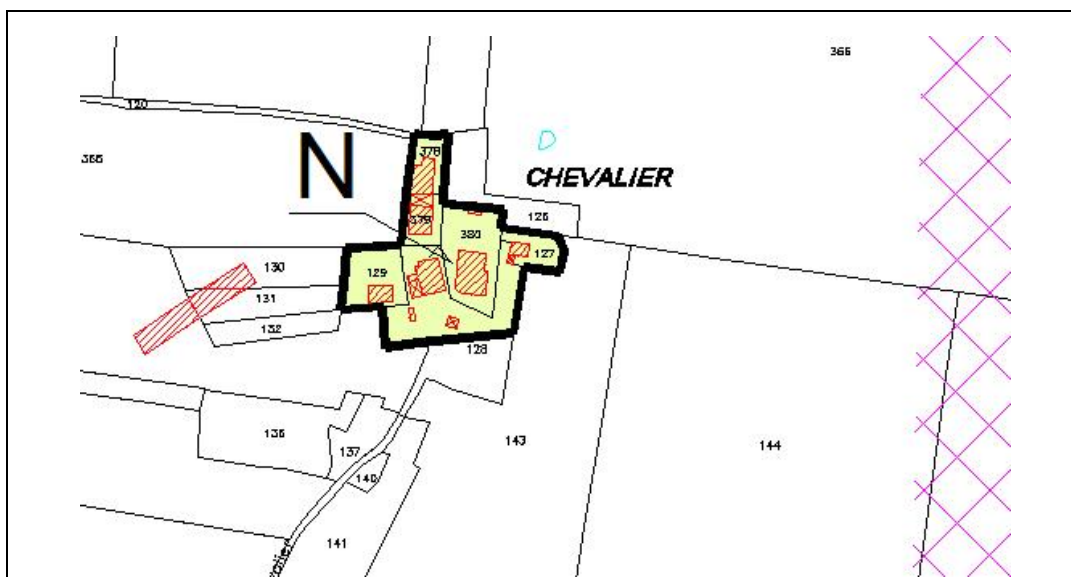
SECTEURS N DE «BELAIR »

Extrait du plan de zonage (sans échelle)



SECTEUR N DE «CHEVALIER»

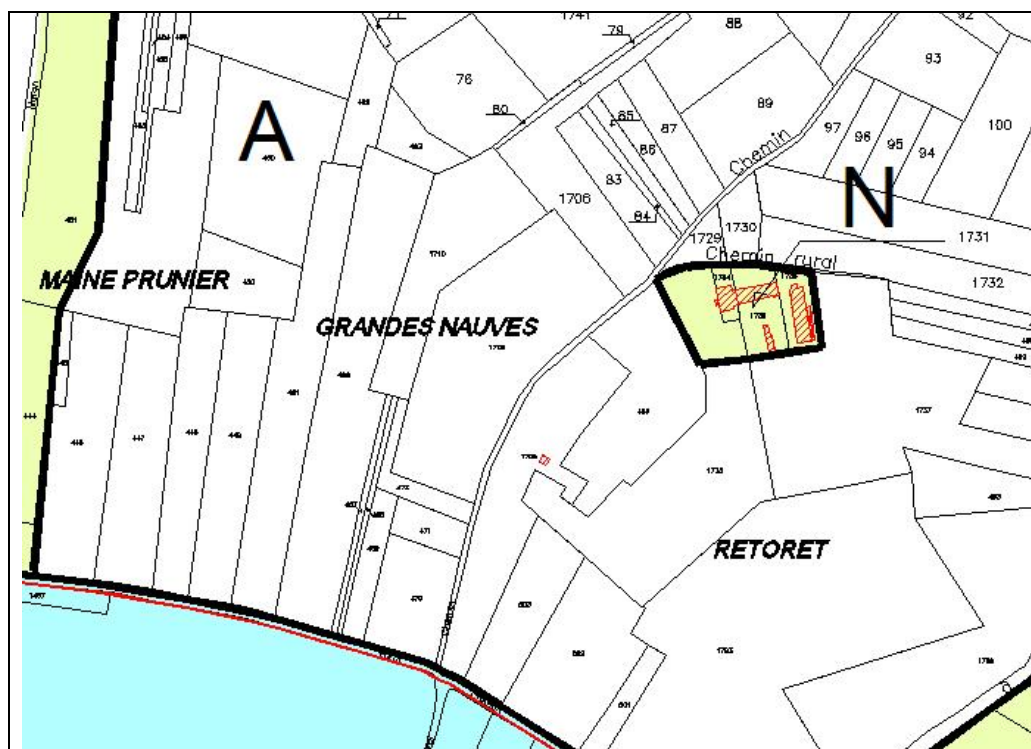
Extrait du plan de zonage (sans échelle)



Il s'agit d'un ensemble de trois constructions à usage d'habitation composé d'une ferme habitée par un couple d'anciens agriculteurs, d'une ferme achetée récemment par un maraîcher et d'une maison louée à une personne retraitée.

SECTEUR N DE «GRANDES NAUVES»

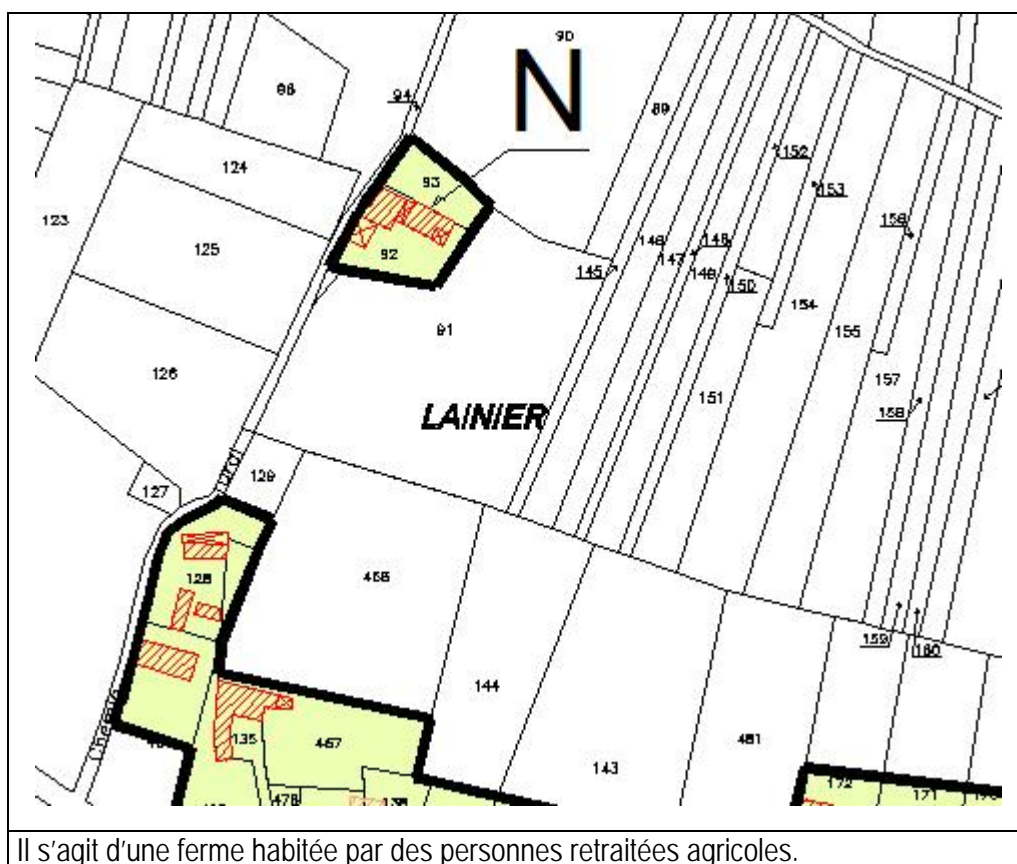
Extrait du plan de zonage (sans échelle)



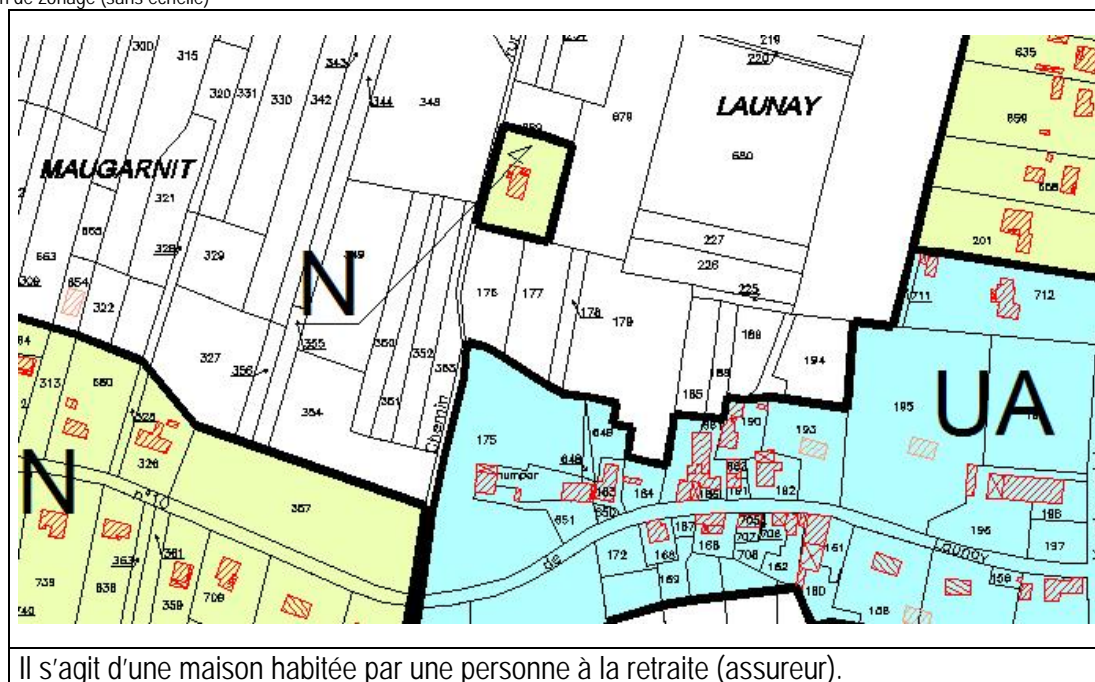
Il s'agit d'un ensemble de deux constructions à usage d'habitation composé d'une ferme habitée par une ancienne agricultrice et d'une maison habitée par un ouvrier à la retraite.

SECTEUR N DE «LAINIER »

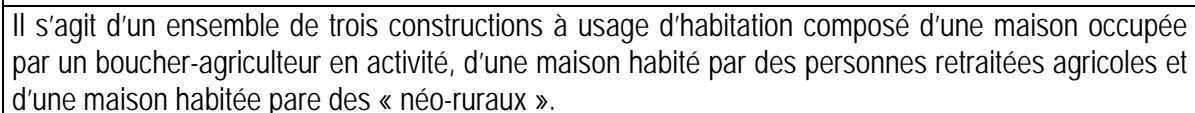
Extrait du plan de zonage (sans échelle)

**SECTEUR N DE «LAUNAY »**

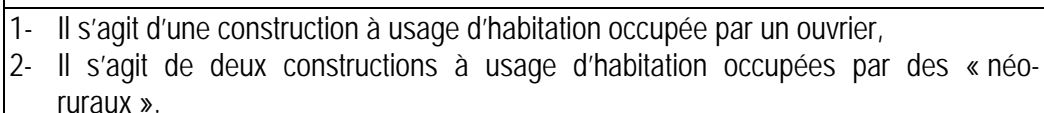
Extrait du plan de zonage (sans échelle)



Extrait du plan de zonage (sans échelle)



Extrait du plan de zonage (sans échelle)



SECTEURS N DE «NOVREAU »

Extrait du plan de zonage (sans échelle)

<p>Il s'agit d'un ensemble de deux constructions à usage d'habitation composé d'une habitation occupée par une personne retraitée et d'une habitation occupée par des « néo-ruraux ».</p>	<p>Il s'agit d'une construction à usage d'habitation occupée par une personne retraitée.</p>

SECTEURS N DE «THOMAS »

Extrait du plan de zonage (sans échelle)

	<div data-bbox="1189 1176 1264 1254" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">1</div>
<div data-bbox="367 1608 442 1686" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">2</div> <ol style="list-style-type: none"> 1- Il s'agit d'un ensemble de trois constructions à usage d'habitation composé d'une habitation occupée par le propriétaire de gîtes, d'une habitation constituées de gîtes ruraux et d'une habitation louée au gardien, 2- Il s'agit d'une construction à usage de bureau et logement pour l'exploitant de la carrière. 	

2- PAR LE REGLEMENT : PIECE ECRITE

❖ Les Zones Urbaines U

ZONE UA

Zone centrale dense à vocation mixte, d'habitat, de services et de commerces, correspondant au centre ancien du bourg et des hameaux principaux.

La vocation de la zone justifie des interdictions de type d'occupation : il s'agit d'une zone à vocation mixte d'habitat, de commerces et de services, correspondant au centre ancien du bourg et des hameaux principaux. La préservation du paysage naturel et urbain et de l'unité architecturale doit être assurée par une limitation des types d'occupation des sols.

Pour des questions de nuisances et de troubles de voisinage des occupations des sols sont donc interdites.

L'urbanisation complémentaire de cette zone va générer une augmentation de la fréquentation des voies publiques et des entrées et sorties sur voies publiques qui doivent être dimensionnées en conséquence et permettre un accès aisé.

L'article 4 est mis en cohérence avec la réglementation nationale et les conclusions du schéma communal d'assainissement.

Afin de maintenir l'implantation à l'alignement du domaine public existant, et préserver la structure architecturale du bourg centre et des hameaux principaux, des règles d'implantation sont imposées.

Les articles 7 et 8 rappellent la réglementation nationale.

La configuration du bourg centre et des hameaux principaux ne permettant pas de créer de vastes zones de stationnement en hyper centre bourg, conduit à contraindre chaque logement à se doter de stationnements privés.

Concernant les dispositions de l'article 14, la densité doit pouvoir être maximale dans la mesure où l'on est dans le bourg centre et les hameaux principaux denses.

ZONE UB

*Zone à vocation d'habitat, de services et de commerces, de densité moyenne.
Cette zone multifonctionnelle correspond à l'extension en rupture du bourg et des hameaux principaux.*

De même qu'en zone UA, la vocation de la zone justifie ces interdictions de type d'occupation : il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, de commerces et de services.

La préservation du paysage naturel ou urbain et de l'unité architecturale s'il y a lieu doit être assurée par une limitation des types d'occupation des sols.

Pour des questions de nuisances et de troubles de voisinage des occupations des sols sont donc interdites.

Là encore, l'urbanisation complémentaire de cette zone va générer une augmentation de la fréquentation des voies publiques et des entrées et sorties sur voies publiques qui doivent être dimensionnées en conséquence et permettre un accès aisé.

L'article 4 est mis en cohérence avec la réglementation nationale et les conclusions du schéma communal d'assainissement.

L'article 5 est mis en cohérence avec la réglementation nationale.

Afin de préserver la visibilité et donc permettre la sécurisation des voies routières des dispositions sont prises → recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Afin de préserver un couloir entre deux constructions permettant d'assurer la salubrité publique et un enluminement correcte des dispositions sont prises → recul des constructions par rapport aux limites séparatives, recul des constructions les unes par rapport aux autres.

La préservation du paysage urbain et de l'unité architecturale doivent être assurées par des dispositions d'ordre architectural et prises dans chaque zone → hauteur limitée des constructions en homogénéité avec le bâti déjà existant, aspect des clôtures, annexes, toitures, ouvertures, couleurs des façades, espaces verts obligatoires, etc.

L'urbanisation de ce secteur va générer une augmentation du trafic et des stationnements qui doivent donc être prévus au jour du dépôt de permis de construire et en fonction du type d'occupation des sols.

Afin de tenir compte notamment des problèmes de ruissellement d'eaux pluviales, la densification de cette zone urbaine est réglementée, en harmonie avec les caractéristiques de l'urbanisation existante.

ZONE UY

Zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

La vocation de la zone justifie ces interdictions de type d'occupation: il s'agit d'une zone à vocation industrielle, artisanale, commerciale et de services.

Les autres types d'occupation y sont interdits.

L'urbanisation de ce secteur va générer une augmentation de la fréquentation des voies publiques et des entrées et sorties sur voies publiques supplémentaires qui doivent être dimensionnées en conséquence et permettre un accès aisé.

L'article 4 est mis en cohérence avec la réglementation nationale et les conclusions du schéma communal d'assainissement.

L'article 5 est mis en cohérence avec la réglementation nationale.

Afin de préserver la visibilité et donc permettre la sécurisation des voies routières des dispositions sont prises → recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (notamment la RD910).

Afin de préserver un couloir entre deux constructions permettant d'assurer la salubrité publique et la sécurité des installations et un enluminement correcte des dispositions sont prises → recul des constructions par rapport aux limites séparatives, recul des constructions les unes par rapport aux autres.

Le volume et l'emprise, souvent imposants, des bâtiments à vocation d'activité économique nécessitent de réglementer l'emprise au sol afin d'assurer la préservation du paysage naturel ou urbain dans lequel le bâtiment s'inscrit.

La préservation du paysage urbain et de l'unité architecturale doivent être assurées par des dispositions d'ordre architectural et prises dans la zone → hauteur limitée des constructions en homogénéité avec le bâti déjà existant, aspect des clôtures, couleurs des façades, espaces verts obligatoires, etc.

L'urbanisation de ce secteur va générer une augmentation du trafic et des stationnements qui doivent donc être prévus au jour du dépôt de permis de construire et en fonction du type d'occupation des sols.

ZONE UL

Zone réservée aux activités sportives, de loisirs, de plein-air et de tourisme.

La vocation de la zone justifie ces interdictions de type d'occupation : il s'agit d'une zone à vocation sportive, touristique, de loisirs et de plein-air.

Les autres types d'occupation y sont interdits.

Là encore, l'urbanisation complémentaire de cette zone va générer une augmentation de la fréquentation des voies publiques et des entrées et sorties sur voies publiques qui doivent être dimensionnées en conséquence et permettre un accès aisé.

L'article 4 est mis en cohérence avec la réglementation nationale et les conclusions du schéma communal d'assainissement.

L'article 5 est mis en cohérence avec la réglementation nationale.

Afin de préserver la visibilité et donc permettre la sécurisation des voies routières des dispositions sont prises → recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (notamment la RD133).

Afin de préserver un couloir entre deux constructions permettant d'assurer la salubrité publique et la sécurité des installations et un enluminement correcte des dispositions sont prises → recul des constructions par rapport aux limites séparatives, recul des constructions les unes par rapport aux autres.

La préservation du paysage urbain et de l'unité architecturale doivent être assurées par des dispositions d'ordre architectural et prises dans la zone → hauteur limitée des constructions en homogénéité avec le bâti déjà existant.

Les articles 11 et 12 rappellent la réglementation nationale en vigueur.

❖ Les Zones à Urbaniser AU

ZONE 1AU

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Les autres unités de la zone ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies, éventuellement après modification ou révision du PLU.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article 1AU2).*

La vocation de la zone justifie ces limitations de type d'occupation : il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, de commerces et de services.

La préservation du paysage naturel ou urbain et de l'unité architecturale s'il y a lieu, doit être assurée par une limitation des types d'occupation des sols.

Pour des questions de nuisances et de troubles de voisinage des occupations des sols sont donc interdites.

La cohérence du développement urbain, ainsi que sa structuration pour une organisation pertinente du bâti et une bonne insertion au tissu existant sont assurées par la mise en place d'un schéma d'organisation d'ensemble de la zone d'urbanisation future 1AU.

L'urbanisation de cette zone propose donc un schéma d'organisation décrit dans les orientations d'aménagement (pièce 4-b).

L'urbanisation de ce secteur va générer une augmentation de la fréquentation des voies publiques et des entrées et sorties sur voies publiques supplémentaires qui doivent être dimensionnées en conséquence et permettre un accès aisé.

L'article 4 est mis en cohérence avec la réglementation nationale et les conclusions du schéma communal d'assainissement.

L'article 5 est mis en cohérence avec la réglementation nationale, en s'adaptant au type de secteur.

Afin de préserver la visibilité et donc permettre la sécurisation des voies routières des dispositions sont prises → recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (notamment la RD910).

Afin de préserver un couloir entre deux constructions permettant d'assurer la salubrité publique et la sécurité des installations et un enluminement correcte des dispositions sont prises → recul des constructions par rapport aux limites séparatives, recul des constructions les unes par rapport aux autres.

La préservation du paysage urbain et de l'unité architecturale doivent être assurées par des dispositions d'ordre architectural et prises dans chaque zone → hauteur limitée des constructions en homogénéité avec le bâti déjà existant, aspect des clôtures, annexes, toitures, ouvertures, couleurs des façades, espaces verts obligatoires, etc.

L'urbanisation de ce secteur va générer une augmentation du trafic et des stationnements qui doivent donc être prévus au jour du dépôt de permis de construire et en fonction du type d'occupation des sols.

Afin de tenir compte notamment des problèmes de ruissellement d'eaux pluviales, la densification de cette zone urbaine est modérée, chaque secteur correspond à la mise en harmonie avec les caractéristiques de l'urbanisation existante.

ZONE 2AU

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Toutefois, les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Il s'agit d'un secteur à vocation d'habitat, de commerces et de services. Il s'agit d'une zone qui concerne des terrains encore non équipés, ouverts à l'urbanisation et constructibles au fur et à mesure de la réalisation des équipements de desserte.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article AU2).*

Il s'agit d'une zone de réserve pour une urbanisation ultérieure : elle a donc les caractéristique d'une zone non constructible dans l'immédiat.

Là encore, l'urbanisation complémentaire de cette zone va générer une augmentation de la fréquentation des voies publiques et des entrées et sorties sur voies publiques qui doivent être dimensionnées en conséquence et permettre un accès aisé.

L'article 4 est mis en cohérence avec la réglementation nationale et les conclusions du schéma communal d'assainissement.

L'article 5 est mis en cohérence avec la réglementation nationale.

Afin de préserver la visibilité et donc permettre la sécurisation des voies routières des dispositions sont prises → recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'article 11 rappelle la réglementation nationale en vigueur.

La préservation du paysage urbain et de l'unité architecturale doivent être assurées par des dispositions d'ordre architectural et prises dans chaque zone → hauteur limitée des constructions en homogénéité avec le bâti déjà existant, espaces verts obligatoires, etc.

❖ Les Zones Agricoles A

ZONE A

*Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.
Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité économique agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles.
Cette zone est en partie concernée par un secteur de risque d'inondation liée à la Dronne (PPRI).
Cette zone comprend un secteur de carrières (graves minières).*

La vocation de la zone justifie ces interdictions de type d'occupation : il s'agit d'une zone à vocation agricole.

Les autres types d'occupation y sont interdits. Ainsi la protection et la préservation des secteurs naturels sensibles sont assurées par le contrôle et la limitation des constructions autorisées.

Là encore, l'urbanisation complémentaire de cette zone va générer une augmentation de la fréquentation des voies publiques et des entrées et sorties sur voies publiques qui doivent être dimensionnées en conséquence et permettre un accès aisé.

L'article 4 est mis en cohérence avec la réglementation nationale et les conclusions du schéma communal d'assainissement.

L'article 5 est mis en cohérence avec la réglementation nationale.

Afin de préserver la visibilité et donc permettre la sécurisation des voies routières des dispositions sont prises → recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Concernant la RD 910, il est rappelé les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Afin de préserver un couloir entre deux constructions permettant d'assurer la salubrité publique et la sécurité des installations et un enluminement correcte des dispositions sont prises → recul des constructions par rapport aux limites séparatives, recul des constructions les unes par rapport aux autres.

La préservation du paysage rural et naturel, doit être assurée par des dispositions d'ordre architectural pour une insertion harmonieuse dans le site → hauteur limitée des constructions en homogénéité avec le bâti déjà existant, aspect des clôtures, annexes, toitures, couleurs des façades, espaces verts obligatoires etc.

L'article 12 rappelle la réglementation nationale en vigueur.

❖ Les Zones Naturelles N

ZONE N

Zone protégée en raison des risques naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.

Cette zone est en partie concernée par un secteur de risque d'inondation liée à la Dronne (PPRI).

Cette zone comprend un secteur de carrières (graves minières).

Cette zone comprend un secteur correspondant à des prescriptions particulières :

- Ns : *Secteur réservé à l'implantation d'une station d'épuration.*

La vocation de la zone justifie ces interdictions de type d'occupation : il s'agit d'une zone à vocation naturelle, où la préservation et la mise en valeur du bâti existant est possible.

Les autres types d'occupation y sont interdits. Ainsi la protection et la préservation des secteurs naturels sensibles sont assurées par le contrôle et la limitation des constructions autorisées.

Là encore, l'urbanisation complémentaire de cette zone va générer une augmentation de la fréquentation des voies publiques et des entrées et sorties sur voies publiques qui doivent être dimensionnées en conséquence et permettre un accès aisé.

L'article 4 est mis en cohérence avec la réglementation nationale et les conclusions du schéma communal d'assainissement.

L'article 5 rappelle la réglementation nationale en vigueur.

Afin de préserver la visibilité et donc permettre la sécurisation des voies routières des dispositions sont prises ➔ recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Concernant la RD 910, il est rappelé les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Afin de préserver un couloir entre deux constructions permettant d'assurer la salubrité publique et la sécurité des installations et un enluminement correcte des dispositions sont prises ➔ recul des constructions par rapport aux limites séparatives, recul des constructions les unes par rapport aux autres.

La préservation du paysage rural et naturel, doit être assurée par des dispositions d'ordre architectural pour une insertion harmonieuse dans le site ➔ hauteur limitée des constructions en homogénéité avec le bâti déjà existant, annexes, toitures, couleurs des façades, espaces verts obligatoires etc.

L'article 12 rappelle la réglementation nationale en vigueur.

B. MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES APPORTEES A L'UTILISATION DES SOLS PAR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Un risque majeur concerne tout particulièrement le territoire de LAGORCE et vient limiter l'utilisation des sols :

- ❖ Les zones inondables de la Dronne dont le tracé est déterminé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé, élaboré par les Services de la Préfecture de la Gironde.

L'enveloppe globale de ces zones est reportée ci-joint.



C. MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES APPORTEES A L'UTILISATION DES SOLS PAR LES ESPACES BOISES CLASSES

En l'absence d'espaces boisés de qualité, aucune surface n'est consacrée à leur protection.

Comme il est précisé dans la partie I du présent rapport les zones boisées présentes sur la commune ont beaucoup souffert de la tempête de 1999, et nécessite avant toute chose une intervention de nettoyage et de défrichage, incompatible avec un classement en secteur d'Espace Boisé Classé.



D. MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES APPORTEES A L'UTILISATION DES SOLS PAR LES EMPLACEMENTS RESERVES

Un certain nombre d'emplacements réservés ont été créés. Au total, ils s'étendent sur **7 ha 42 a**.

Leur vocation est de permettre d'élargir et de sécuriser certaines voies existantes, de prévoir des zones de stationnement, de développer les équipements collectifs etc.. La liste en est ainsi la suivante :

NUMERO	BENEFICIAIRE	OBJET
<i>ER1</i>	Commune	Emplacement pour un relais d'information service.
<i>ER2</i>	Commune	Réserve d'eau pour la défense incendie.
<i>ER3</i>	Commune	Création d'une plaine des sports et d'équipements collectifs.
<i>ER4</i>	Commune	Amélioration d'un carrefour à « Lagorce ».
<i>ER5</i>	Commune	Amélioration d'un carrefour à « Lagorce ».
<i>ER6</i>	Commune	Amélioration d'un carrefour à « Bourdin ».
<i>ER7</i>	Commune	Extension de l'espace public autour de la salle des fêtes.
<i>ER8</i>	Commune	Création d'un espace public.
<i>ER9</i>	Commune	Création d'une voie de desserte « Chemin de Brandart ».
<i>ER10</i>	Commune	Aménagement du bac de Sablons.
<i>ER11</i>	Commune	Création d'une station d'épuration.
<i>ER12</i>	Commune	Création d'équipements collectifs

Un emplacement ne peut être réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements énumérés à l'article L.123-1-8° du Code de l'Urbanisme : voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts publics. Cette liste a un caractère limitatif.

Le classement en emplacements réservés contraint à une interdiction des constructions et le respect de la destination initiale.

Cette interdiction de principe des constructions qui concerne aussi bien les terrains bâtis que non bâtis ne vaut que pendant la période précédant la réalisation de l'équipement pour lequel l'emplacement a été réservé. Une fois le terrain acquis, l'équipement pourra naturellement être édifié dans le respect des règles de la zone dans laquelle il se situe. Cependant, seul l'équipement initialement prévu pourra être réalisé.

Il est à noter que les emplacements réservés du P.O.S. révisé :

- ✓ *n°4,5,7,9,11 et 13 ont été abandonnés car ils ne correspondent plus à un projet communal,*
- ✓ *n°2, 3,10 et 12 ont été maintenus mais modifiés dans leur emprise pour répondre aux exigences actuelles de la Commune.*



3^{ème} Partie

INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DES IMPACTS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

A. IMPACT DU P.L.U. SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

Question environnementale posée :

Dans quelle mesure le PLU encourage-t-il la densité et la diversité des fonctions de la ville, dans l'objectif, d'une part, de limiter les extensions urbaines sur des territoires nouveaux et, d'autre part, de limiter les déplacements automobiles engendrés par des espaces monofonctionnels, trop étalés ou éparpillés ?

Le territoire de LAGORCE est un territoire péri-urbain et rural avec une densité de population peu élevée, voisine de 52,7 habitants/km². Dans les logiques de gestion économe de l'espace et de protection de l'environnement, préconisées par les dernières lois d'aménagement et d'urbanisme, le développement urbain à LAGORCE se fera désormais par un renouvellement et une recomposition de la structure urbaine encourageant densité, diversité des fonctions de la ville, et un développement des secteurs futures d'urbanisation en inclusion des zones bâties existantes.

► **Restructuration du tissu urbain, et par ce biais, valorisation de l'environnement urbain.**

L'état des lieux du tissu urbain caractérisant la commune aujourd'hui souligne un développement par extension urbaine qui s'est produite, jusqu'à aujourd'hui, sous forme linéaire, le plus souvent le long des axes de liaison intercommunale, ainsi que par « mitage » des zones rurales.

Ceci se traduit par un paysage urbain souvent déstructuré.

Le présent document envisage une urbanisation de « remplissage et de complément », encourageant la densification organisée des secteurs limitrophes des zones déjà bâties.

Par ailleurs, il repose sur des prescriptions de restructuration du tissu urbain via la création de voies de desserte, et le respect de coefficients d'occupation des sols (COS) limités pour les futures zones à urbaniser. Il s'agit ainsi de structurer le tissu urbain en amont des futures constructions : l'urbanisation à venir ne pourra alors plus se faire au gré des opportunités foncières, mais selon un schéma d'aménagement réfléchi.

Les zones d'urbanisation futures sont donc pour l'essentiel situées aux abords immédiats ou au sein même des trois villages principaux, et des hameaux principaux (comme *Le Brandart*). Elles ne concernent donc en aucune façon des parcelles agricoles d'intérêt particulier, mais pour l'essentiel des prairies aux abords des zones déjà urbanisées.

Concernant, d'autre part, plus spécifiquement le centre ancien, le présent document fait en sorte d'en protéger l'intérêt architectural par un zonage (UA) et un règlement adapté.

Enfin, le présent document reconnaît le secteur d'activités économiques présents sur le territoire communal (entreprise de transport).

► **Sollicitation de vastes zones de prairies pour la création de zones d'urbanisation future.**

Le présent document a des incidences sur des sites repérés comme étant naturels. En effet, bon nombre de zones d'urbanisation future, se trouvent sur des secteurs actuellement en prairie.

Cependant, il est à noter que la plupart de ces secteurs sont aujourd'hui inadaptés pour la pratique agricole : situés au sein du tissu urbain, des problèmes d'accès et de nuisances (incompatibilité des pratiques) notamment, se posent de manière évidente.

B. IMPACT DU P.L.U. SUR LA BIODIVERSITE

Question environnementale posée :

Dans quelle mesure le PLU protège et met en valeur le patrimoine végétal présent sur son territoire?

Le territoire communal de LAGORCE est marqué par la présence d'un patrimoine végétal écologiquement varié : rives de la Dronne et des espaces boisés vastes et multiples. Le PLU favorise la mise en valeur ou la protection de ces espaces naturels présents sur le territoire communal.

C. IMPACT DU P.L.U. SUR LA QUALITE DE L'EAU ET LES RISQUES LIES A L'EAU

Question environnementale posée :

Dans quelle mesure le PLU participe-t-il à une gestion durable des ressources en eau et intègre-t-il les risques liés à l'eau (ruissellements, inondations) ?

Le PLU intègre les sensibilités et les contraintes liées à l'eau et qui marquent fortement le territoire communal : des risques d'inondation liés au **débordement de la Dronne** (prise en compte du Plan de Prévention des Risques d'Inondation)

► Imperméabilisation des sols du fait de l'urbanisation nouvelle envisagée

Le projet de PLU prévoit :

- 1/50 du territoire occupé par de l'habitat dense à moyennement dense, ce qui représentera entre 50 et 60% d'imperméabilité des sols ;
- 1/50 du territoire occupé par de la maison individuelle, habitat peu dense, ce qui représente 40% d'imperméabilité des sols ;

L'augmentation des secteurs urbanisés, prévue dans le présent document, va générer une augmentation peu sensible de l'imperméabilité des sols.

Ainsi, il est cependant prévu d'éviter une surdensification des nouvelles zones urbaines pour ne pas aggraver le ruissellement des eaux pluviales (Coefficient d'Occupation des Sols limité).

Des dispositions réglementaire sont également proposées aux articles 4 de chaque zone (voir Règlement : pièces écrites).

D. IMPACT DU P.L.U. SUR LES PAYSAGES

Question environnementale posée :

Dans quelle mesure le PLU participe-t-il à la mise en valeur du cadre de vie, du patrimoine bâti et des paysages urbains et ruraux ?

► Protection du paysage urbain

Le paysage urbain de la commune est caractérisé, notamment, par une diversité des formes et des types d'habitat. En outre, plusieurs secteurs urbains possèdent un caractère patrimonial ancré dans le passé de la commune. A ce titre, ils représentent une véritable richesse et des symboles forts pour les habitants : le bourg centre de Lagorce par exemple, mais également le bourg centre de Laguirande.

Le PLU intègre les enjeux de protection et de valorisation de ce patrimoine urbain et paysager (zone UA).

► Mise en cohérence des pratiques avec la réglementation pour une préservation optimale du paysage rural

L'ensemble des espaces naturels de la commune, ayant une valeur paysagère et écologique, a été classé en zone N inconstructible.

Il est à noter également que la zone naturelle N prend en compte, par le biais d'un sous-secteur, les constructions existantes, qu'il serait inopportun d'ignorer et que le présent document permet de reconnaître. Ainsi, le sous-secteur Na permet de signifier l'existence de zones bâties pouvant évoluer (réhabilitations, aménagements avec ou sans changement de destination, extensions limitées, annexes au bâti existant).

Concernant, par ailleurs, les zones agricoles A, le présent document n'y autorise que les constructions à usage agricole et y prohibe tout changement de destination hormis pour des constructions liées et nécessaires à la pratique agricole.

Il s'agit ainsi d'offrir les meilleures conditions pour une pratique optimale de l'agriculture, garante de la préservation de la variété et de la richesse des paysages naturels.

E. IMPACT DU P.L.U. SUR LA SANTE HUMAINE

Question environnementale posée :

Dans quelle mesure le PLU participe-t-il à limiter les risques et les nuisances portant atteinte à la santé humaine (risques technologiques, pollutions de sol et nuisances sonores) ?

Le territoire communal, parce qu'il n'a jamais été le support d'activités économiques et industrielles intenses, n'est pas marqué par l'existence de risques et de pollutions qui, non maîtrisés, induiraient des impacts forts sur la santé et la salubrité publiques.

F. IMPACT DU P.L.U. SUR LA CONSOMMATION DES RESSOURCES ENERGETIQUES ET DE LA QUALITE DE L'AIR

Question environnementale posée :

Dans quelle mesure le PLU contribue-t-il, au travers notamment des mesures prises pour limiter les déplacements automobiles et encourager les modes de déplacement doux, à une meilleure gestion des ressources énergétiques et à une protection de la qualité l'air ?

A LAGORCE comme ailleurs, la mobilité croissante des personnes et des biens conduisent à l'urgente nécessité de maîtriser les pollutions et nuisances induites, en proposant notamment des modes de transport efficaces alternatifs à l'automobile. Cet enjeu majeur est intégré dans le nouveau PLU (intégration de cheminements doux dans le cadre des aménagements urbains à venir : Convention d'Aménagement de Bourg notamment).

ANNEXES

Annexe 1 : Inventaire des Eléments de Patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Annexe 2 : Prescriptions afférentes au bâti ancien et au bâti contemporain.

ANNEXE 1 : INVENTAIRE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME

Article L.123-1-7 : « Les plans d'occupation des sols fixent, dans le cadre des orientations des schémas directeurs ou des schémas de secteur, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.

Les plans d'occupation des sols doivent, à cette fin, en prenant en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution :

(...) 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Un seul élément de patrimoine est classé au présent document : il s'agit du périmètre foncier du Maine Pommier.

Cet élément de patrimoine fait l'objet de mesures réglementaires à l'article 2 de la zone concernée :

L'entretien et la restauration des bâtiments existants repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1, 7°) sans changement de destination.

En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1, d du Code de l'Urbanisme.

ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS AFFERENTES AU BATI ANCIEN ET AU BATI CONTEMPORAIN

SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE LA GIRONDE

Les prescriptions afférentes au bâti ancien et au bâti contemporain

Bâti ancien

Il conviendrait d'insister sur les points suivants :

Volumétrie :

La volumétrie du bâti ancien (pente des toitures, constructions annexes, ...) devra être respectée ou reconstituée lorsqu'elle aura été dénaturée.

Proportions :

Les proportions du bâti ancien (volumes, percements, etc ...) résultaient des modes de mise en œuvre des matériaux, des techniques de construction et des éléments de programme.

La restauration de ce bâti devra tenir compte de ces contraintes afin de ne pas le dénaturer (par exemple : maintien des proportions des baies plus hautes que larges).

Matériaux :

Les matériaux utilisés dans le bâti ancien (bois, pierres, terre cuite, tuiles canal, ...) nécessitent des techniques de mise en œuvre traditionnelles quant à leur entretien et à leur restauration.

Les enduits ou les joints au ciment seront ainsi prohibés ; seuls les enduits et les joints à la chaux grasse et au sable de carrière permettant d'assurer la pérennité de ce bâti et le confort des usagers seront admis.

Coloration :

La coloration du bâti ancien résultait des matériaux mis en œuvre (pierres, briques, chaux aérienne, sable de carrière, bois, ...) ; la coloration de certains éléments tels que : les menuiseries ou les ferronneries permettant leur mise en valeur par l'homogénéité et la sobriété de leur coloration ; ainsi dans la majeure partie des cas, les menuiseries seront de teinte et les ferronneries peintes en noir ou de couleur sombre (les protections non opaques de type vernis ou lazures sont à éviter).

Bâti contemporain

Une attention particulière devra être apportée à l'insertion de ce bâti dans son environnement, notamment en ce qui concerne la volumétrie, les proportions et la coloration qui devront tenir compte des constructions existantes.

Selon la situation de ces constructions par rapport au bâti ancien, des exigences particulières pourront être formulées en ce qui concerne la nature des matériaux apparents en façades tels que : (enduits grattés à la chaux ou tuiles canal de récupération pour les couvertures, ou tuiles canal ton « vieilli » et enduits grattés teintés dans la masse ou blocs d'agréats de calcaire pris en compte comme matériaux de substitution.

La coloration de ces bâtiments (menuiseries, volets, revêtements muraux, couvertures,...), devra tenir compte de la coloration du bâti ancien traditionnel.

En conclusion et au vu de ces observations, il serait nécessaire que le rapport de présentation tienne compte de ces remarques et que des dispositions particulières soient prévues dans la rédaction du règlement en ce qui concerne le bâti ancien et l'insertion du bâti contemporain dans son environnement.