

# Communauté de Communes du Terroir de la Truffe



PRESCRIT par délibération du conseil communautaire  
le : 30/07/2002

ARRETE par délibération du conseil communautaire  
le : 04/10/2005

MIS A L'ENQUETE publique par arrêté du président  
le : 23/02/2006

APPROUVE par délibération du conseil communautaire  
le : 18/10/2006

**PIECE N°:1b**

Projet  
d'aménagement  
et de  
développement  
Durable



Avec le concours de:



Conseil Général  
de la  
**Dordogne**



direction  
départementale  
de l'Équipement  
Dordogne

## Sommaire

<b>I – Généralités .....</b>	<b>3</b>
1. Introduction .....	4
2. Le PADD, un outil crée par la loi SRU et modifié par la loi UH .....	5
3. Historique de la Communauté de Communes.....	6
4. Compétences.....	7
<b>II – Le territoire de la communauté de communes .....</b>	<b>8</b>
1. Présentation générale.....	9
2. Principales caractéristiques géographiques .....	9
<b>III – Constats et perspectives de développement .....</b>	<b>12</b>
1. Contexte socio-démographique .....	13
2. Habitat .....	13
3. Contexte économique .....	13
4. Perspectives démographiques.....	14
5. Perspectives économiques.....	14
<b>IV – Orientations de développement et d'aménagement du territoire.....</b>	<b>15</b>
1. Développement économique.....	16
2. Equilibre social de l'habitat.....	16
3. Environnement.....	16
4. Transports et déplacements.....	17
5. Equipements et services .....	17
6. Aménagement de l'espace.....	17
Conclusion .....	18
<b>V – Documents graphiques .....</b>	<b>20</b>
1. Le PADD de la communauté de commune du terroir de la Truffe	

## I – Généralités

## 1. Introduction

A l'heure actuelle, 80% des Français occupent 20% du territoire et si rien n'est fait, ils seront bientôt 90% sur 10% du sol national.

De plus, comme le fait observer Edgar MORIN<sup>1</sup>, on constate que dans les nations économiquement développées, l'élévation du niveau de vie est gangrenée par la dégradation de la qualité de vie.

La communauté de communes du Terroir de la Truffe, comme la plupart des communautés rurales françaises a été atteinte par le processus de la désertification et quelques indicateurs locaux sont à cet égard éloquentes :

- Une baisse générale de la population
- Une baisse des effectifs scolaires
- Une perte progressive des services et commerces locaux
- Les fermetures annoncées mais heureusement reportées des services publics (perception, gendarmerie...).

Or, depuis plus de 20 ans, une volonté politique a choisi d'inverser la tendance et la communauté de communes du Terroir de la Truffe a su conserver un territoire attractif.

En effet, les indicateurs statistiques montrent d'une manière indiscutable que la communauté de communes du Terroir de la Truffe a modifié d'une manière nette la tendance à la désertification.

Par des initiatives cohérentes et globales, la communauté de communes est aujourd'hui reconnue comme un exemple réussi de développement local.

Pour les élus de la communauté de communes, la douceur environnementale et la qualité de vie ne sont pas incompatibles avec la performance économique mais sont au contraire des composantes indispensables du développement.

La possibilité offerte par la loi de mettre en place des règles claires, transparentes, sans favoritisme ou discrimination est un des éléments ayant conduit les élus à opter pour la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

C'est également pour cette raison que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue un vrai projet de territoire dont l'un des objectifs est de concilier des attentes souvent contradictoires.

Ainsi, le territoire rural sera-t-il appréhendé sous trois aspects principaux :

- La campagne « ressource » : espace productif. Il repose sur la mise en valeur économique des ressources naturelles locales ou l'installation de nouvelles activités (petites entreprises non polluantes). L'agriculture y tient ici une place prépondérante.
- La campagne « cadre de vie » : espace consommé. Il recouvre des usages résidentiels ou récréatifs pour lesquels l'agrément des lieux, la qualité des paysages, les facilités rurales, constituent des éléments importants.
- La campagne « nature » : espace de préservation. Il ne s'agit pas ici de campagne pour les citadins mais d'une nature incluant des ressources naturelles, des cycles propres de fonctionnement, des écosystèmes, des fonctions de régulation thermique... Ni espace de production, ni de consommation, la campagne « nature » préserve l'espace pour le bien-être des générations futures.

---

<sup>1</sup> Indiquer source

## 2. Le PADD, un outil créé par la loi SRU et modifié par la loi UH

Innovation majeure de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (Loi UH) du 2 juillet 2003, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que l'intercommunalité engage sur son territoire. En effet, il a été créé afin d'énoncer de manière lisible les options d'aménagement retenues pour le territoire concerné.

Le PADD introduit donc une démarche de projet dans le processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en permettant d'exprimer le projet intercommunal sur l'intégralité du territoire. Il se fonde sur les enjeux et les besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial et au sein d'une politique intercommunautaire. Pour cela, il intègre les lignes directrices du projet intercommunal et reste cohérent avec les documents de planification et d'aménagement, qui lui sont hiérarchiquement supérieurs.

Au regard de la loi SRU et de la loi UH, le PADD constitue un véritable document d'urbanisme, stratégique et opérationnel.

Cette dernière loi est venue modifier la composition et la portée juridique du PADD. Elle répartit le contenu des orientations d'aménagement et d'urbanisme entre celles qui sont générales et celles qui sont spécifiques liées à des quartiers ou des secteurs.

Au terme de l'article L123-1 alinéa 2, les PLU comprennent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble des communes. Ce document simple, court et non technique revêt le caractère de projet politique et n'est désormais plus opposable pris isolément. En revanche le règlement et les documents graphiques doivent être établis en cohérence avec le PADD.

Il en résulte (article L123-5 alinéa 3) un principe de cohérence interne des éléments du PLU car les prévisions du règlement sont établies en fonction du PADD. Une simple relation de compatibilité est exigée, et non plus une relation stricte de conformité applicable au règlement et documents graphiques.

### 3. Historique de la communauté de communes

En 2002, le Projet Collectif de Développement (PCD) du territoire Confluence Dordogne-Vézère, initié par le Conseil Régional en remplacement des Contrats de Pays, met en exergue un territoire cohérent aux enjeux de développement communs. Ce territoire recouvre les communes de Paunat, Sainte-Alvère, Saint-Laurent des bâtons et Trémolat.

Ces quatre communes, ayant eu pour mandat de mener à bien un projet d'intercommunalité, décident conformément à l'engagement qu'elles avaient pris devant la population, d'aboutir à une telle réalisation sur la base d'une communauté de projets et l'ensemble des élus municipaux des collectivités ont été associés au projet.

La méthodologie de préparation des statuts de la Communauté de communes du Terroir de la Truffe a été la suivante :

- Le 2 juin 2001 : réunion préparatoire en présence des 4 Maires et des 4 premiers adjoints
- Le 27 juin 2001 : assemblée plénière pour la constitution des sept groupes de travail avec comme thèmes :
  1. Etudes sur la fiscalité
  2. Mise en valeur de l'environnement, aménagement de l'espace (sans l'aménagement des centres bourgs), compétence optionnelle de la forêt
  3. Actions économiques
  4. Politique de logements, cadre de vie et aménagement des centres bourgs
  5. Voirie et personnel
  6. Construction, entretien et fonctionnement des équipements culturels et sportifs
  7. Maintenance informatique dans les communes membres.

Chacun des élus était invité à s'inscrire dans un des groupes, chacun animé par un Président ou un rapporteur, qui ne pouvait être ni Maire, ni premier adjoint.

- Deux séances de travail les 20 et 27 septembre 2001
- Des réunions les 4, 9 et 15 octobre 2001 qui ont abouti à la mise en forme des résultats de la réflexion de chaque groupe de travail associant les Maires, les premiers adjoints, les présidents de groupe ou rapporteurs.
- Le 17 octobre 2001, l'ensemble des élus s'est réuni pour adopter le texte, qui a ensuite été soumis à délibération par chaque conseil municipal.

La communauté de communes du Terroir de la Truffe a entrepris une démarche de démocratie participative basée sur un socle de compétences solides, réalisables dans des conditions économique viables.

Les élus ont souhaité une action communautaire efficace mais qui peut évoluer de manière pragmatique dans le temps.

La communauté de communes du Terroir de la Truffe est créée le 1<sup>er</sup> janvier 2002 par arrêté du Préfet de la Dordogne.

## 4. Compétences

### A- Groupe de compétences obligatoires

1 <sup>er</sup> Groupe : <i>Aménagement de l'espace.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Etablissement de P.L.U, établissement et mise en cohérence des documents d'urbanisme et de Z.P.P.A.U.P</li> <li>-Harmonisation des règlements des cimetières.</li> <li>-Coordination foncière.</li> <li>-Création et rénovation de logements.</li> </ul>
2 <sup>ème</sup> Groupe : <i>Actions de développement économique.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Etablissement d'un schéma directeur de circuits intra-muros et extra-muros pédestres, équestres et V.T.T.</li> <li>-Promotion touristique de ces circuits et leur signalétique.</li> <li>-Création d'un observatoire économique afin d'aider à l'installation et au maintien d'entreprises artisanales.</li> <li>-Installation de commerçants et artisans.</li> </ul>

### B- Groupe de compétences optionnelles

1 <sup>er</sup> Groupe : <i>Protection et mise en valeur de l'environnement.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Etablissement de schémas directeur d'assainissement.</li> <li>-Entretien des sentiers de randonnées pédestres, équestres et V.T.T.</li> <li>-Assainissement autonome.</li> <li>-Collecte et traitement des ordures ménagères.</li> </ul>
2 <sup>ème</sup> Groupe : <i>Création et aménagement de la voirie.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Entretien de toute la voirie des 4 communes, à l'exclusion des parkings et places.</li> <li>-Acquisition de matériel.</li> <li>-Etablissement d'un schéma de voirie communautaire.</li> <li>-Signalétique des lieux-dits directionnels</li> </ul>
3 <sup>ème</sup> Groupe : <i>Construction, entretien et fonctionnement des équipements culturels, sportifs ou d'enseignement élémentaire et préélémentaire.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Coordination des écoles de sport (tennis, football).</li> <li>-Animations sportives.</li> <li>-Etude/diagnostic du centre de loisirs « Les Drôles ».</li> <li>-Coordination d'un calendrier commun des festivités.</li> </ul>

### C- Groupe de compétences facultatives

1 <sup>er</sup> Groupe : <i>T.I.C (Technologies d'Information et de Communication).</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Mise en réseau des technologies d'information et de communication, hors investissement, sauf le S.I.G (le Système d'Information Géographique).</li> </ul>
2 <sup>ème</sup> Groupe : <i>Communication</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Mise en valeur de l'image de marque et communication de la Communauté de Communes vers la population.</li> </ul>



## II - Le territoire de la communauté de communes

Traverses architecture et urbanisme - Atelier BKM  
Communauté de Communes du Terroir de la Truffe – PLU : Projet d'aménagement et de développement durable

## 1. Présentation générale

Le territoire de la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe est marqué par son paysage rural très boisé, une activité agricole en évolution et un patrimoine bâti de qualité.

Cette situation confère à la Communauté de Communes un caractère attractif pour les résidents venus de l'extérieur amateurs de nature et de restauration de l'habitat ancien. Elle incite également des responsables de moyennes entreprises à y trouver des conditions d'implantation adaptées à leur taille et leur mode de gestion.

La Communauté de Communes du Terroir de la Truffe se présente donc comme une communauté en mutation, où le développement et l'innovation prennent en compte les caractéristiques des milieux environnants, de manière à préserver les potentialités de l'espace agricole et forestier principal garant des critères de qualité qu'offre le territoire.

La Communauté de Communes s'inscrit en retrait des principaux réseaux de communication de niveau national qui structurent le territoire élargi. Il s'agit de la route nationale RN 21 à l'ouest qui permet de relier Bergerac à Périgueux, de la route départementale RD 47 à l'est reliant le Périgord Noir à Périgueux (ces deux axes permettent d'accéder à l'A89, autoroute reliant à terme, Bordeaux à Clermont-Ferrand) et enfin, de la route départementale RD 660 au sud (reliant notamment Lalinde à Bergerac).

A l'échelle locale, la Communauté de Communes s'inscrit sur un territoire délimité par une série de routes départementales (notamment RD 8 à Saint-Laurent des Bâtons, RD 32 à Sainte-Alvère, RD 2 à Paunat et RD 30 et 31 à Trémolat) dont la sinuosité et l'intégration dans le paysage en font une zone « protégée » et assez difficile d'accès.

Par contre, la Communauté de Communes dispose d'un réseau viaire secondaire particulièrement étoffé, dont les ramifications se connectent directement aux principaux axes de communication, conférant au territoire une situation géographique stratégique, à proximité des deux principales agglomérations du département (Périgueux et Bergerac) et de la vallée de la Dordogne.

Les nombreuses dessertes ferroviaires quotidiennes entre Bergerac, Périgueux et le territoire de la Communauté de Communes, achèvent de placer ce territoire à portée des aéroports de Bergerac-Roumanière et de Périgueux-Bassillac.

## 2. Principales caractéristiques géographiques

Le territoire de la communauté de communes du Terroir de la Truffe comprend plusieurs entités paysagères.

L'étude de référence sur le paysage en Dordogne (Source DDE de la Dordogne et DIREN Aquitaine) distingue pour ce territoire :

- Les paysages polyculturels du Périgord central
- Les paysages polyculturels du Périgord Sarladais
- Les vallées alluviales ouvertes

### ■ Le milieu environnemental se caractérise par :

Les structures paysagères traditionnelles sont fortement présentes : les clairières entretenues et habitées des plateaux, la continuité spatiale des vallons agricoles avec comme seules constructions des anciens moulins, les petites combes agricoles isolées, la diversité polyculturelle des espaces agricoles....

Les centres bourgs, lieux d'attraction grâce à leur identité spécifique qui est souvent renforcée par des actions importantes de mise en valeur et de réhabilitation ;

La qualité globale des constructions traditionnelles présentes dans les hameaux ou de manière isolée depuis un ou plusieurs siècles ;

L'absence de dégradation ou une présence très ponctuelle ;

La grande richesse patrimoniale grâce aux protections existantes (zones archéologiques reconnues, sites et monuments classés ou inscrits, ZPPAUP) mais également par un petit patrimoine omniprésent.

La fermeture progressive des espaces ouverts sur les plateaux au profit des boisements, suite à la déprise agricole.

Des espaces agricoles forts

Des espaces boisés

Des cours d'eau

▪ Le milieu physique du territoire se caractérise par :

Une dominance de terrains sédimentaires calcaires datant du tertiaire , sur lesquels se sont développés des sols peu épais de type « rendzine », portant une végétation à dominance feuillus (chênes).

Un réseau hydrographique de bonne qualité physico-chimique, organisé autour de la Dordogne qui serpente dans une vallée encaissée, bordée d'escarpements rocheux calcaires.

De grandes différences de débit des cours d'eau selon les saisons, avec étiages parfois sévères.

La présence de zones inondables dans la plaine alluviale de la Dordogne (Communes de Paunat et Trémolat).

▪ Le patrimoine biologique du territoire se caractérise par :

Présence d'inventaires et d'espaces protégés : Arrêté préfectoral de protection de Biotope, Zone Natura 2000, sites inscrits et classés.

L'existence d'une grande diversité d'habitats due à des influences climatiques et des conditions stationnelles variées : pentes calcaires ensoleillées ou plus fraîches, fonds de vallées humides, plateaux calcaires, pentes rocheuses ;

Des espèces de faune et de flore peu communes, voir rares

L'implantation de prairies et de culture dans les fonds de vallées au détriment des prairies humides à grandes herbes.

L'existence de nombreuses espèces de poissons migrateurs sur la Dordogne, la fréquentation de la Dordogne et du Caudeau par la loutre et la présence potentielle du vison d'Europe qui procurent à ces cours d'eau un intérêt biologique fort.

### III – Constats et perspectives de développement

## 1. Contexte sociodémographique

Malgré son caractère rural, le territoire de la communauté de communes présente un accroissement de sa population de plus de 160 habitants sur la période comprise entre 1982 et 1999.

Le vieillissement de la population doit maintenant être considéré comme un atout et non pas comme une charge, à la fois en matière de services et de richesse fiscale et d'occupation patrimoniale.

Le solde migratoire positif observé sur la communauté de communes confirme l'attractivité du territoire et on peut affirmer que la poursuite d'une politique volontariste du logement aidera au renouvellement des générations. On notera cependant qu'il n'existe pas de corrélation entre la promotion économique du territoire et l'offre locale de logement.

Par ailleurs, le constat dressé par l'Observatoire Economique ainsi que les différents projets de développement d'entreprise répertoriés sur la commune de Sainte-Alvère, indiquent une tendance à l'amélioration du taux de chômage (ce dernier estimé à 13.1% en 1999 se situe dans la moyenne nationale d'alors estimée à 12.4%).

Ces constats et ces perspectives ne doivent en rien occulter tout le gisement de développement engendré par l'activité touristique.

## 2. L'habitat

Le territoire de la communauté de commune se caractérise par la présence d'un grand nombre de maisons individuelles, avec une majorité de propriétaires, un nombre de locataire qui progresse, et une vacance faible à très faible de l'ordre de 4,5% (très en dessous de la moyenne départemental estimée à 7%).

L'étude des données chiffrées montre que l'attractivité naturelle du territoire, majorée par son développement économique sur les 20 dernières années, s'est trouvée renforcée par une politique volontariste des élus du territoire en matière d'habitat à l'année.

Cette politique a permis de contenir la progression des résidences secondaires (ces dernières étant toujours susceptibles de se transformer en résidences principales) et de favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti ancien.

Au regard de ce constat, l'orientation forte du PLU se fera naturellement vers la libération du foncier non bâti pour développer une offre nouvelle et diversifiée.

Ceci n'exclut pas la poursuite de programmes de logements neufs, dont des logements sociaux, des logements pour les saisonniers et personnes dépendantes, ainsi que d'augmenter les possibilités de logements sous toutes ses formes à condition que leur implantation soit de nature à préserver le cadre de vie remarquable qui est l'identité forte du territoire.

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) débutée au 1<sup>er</sup> janvier 1998 a permis d'offrir 43 logements<sup>2</sup> dont l'intégration harmonieuse dans des territoires protégés (monuments historiques, ZPPAUP) a été saluée par des professionnels.

Enfin, les zones nouvelles d'habitation seront créées dans la logique traditionnelle de hameau à l'inverse du développement linéaire le long des principaux axes de communication.

## 3. Contexte économique

Le territoire de la communauté de Communes a résolument évolué vers une multi polarité économique, se traduisant sur le territoire par le développement et la coexistence d'activités liées à

---

<sup>2</sup> Bilan OPAH du Canton de Sainte-Alvère au 30/06/2001

l'agriculture, le tourisme, les services, l'artisanat, le commerce, le social, l'économie d'entreprise et les nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC).

La période de 1986 et 2000, a vu la mise en œuvre de 23 796 m<sup>2</sup> de locaux dédiés à l'activité économique, tous secteurs confondus<sup>3</sup>, la construction ayant connu un pic haut en 1988 (2835m<sup>2</sup>, avec une répartition presque égale entre secteur primaire d'une part et secteurs secondaire et tertiaire d'autre part) et un pic bas en 1999 (344m<sup>2</sup>, presque exclusivement agricoles).

Sur l'ensemble de la période, la prédominance des constructions neuves liées à l'activité agricole témoignent de la persistance et de la vitalité de ce secteur de l'économie locale, ce qui ne doit néanmoins pas occulter les avancées notables dans les secteurs secondaire et tertiaire, avec des réalisations en matière d'équipements de santé et d'enseignement, de locaux industriels, de bureaux ou encore d'hébergements et d'hôtellerie.

A l'évidence, cette spécificité doit être non seulement encouragée, mais aussi développée car elle peut représenter un surplus d'attractivité tout en accentuant le maintien de la population existante.

Une des clés pour conforter ces efforts consentis par les collectivités est la mise en œuvre d'une politique destinée à favoriser l'extension des zones d'activités et à la réaffectation de bâtiment.

Concernant l'agriculture, il y a prédominance des cultures, les exploitations diminuent en nombre pour augmenter en taille et sa pérennité constitue un enjeu majeur pour son territoire.

#### 4. Perspectives démographiques

A partir d'objectifs fixés au niveau de chaque commune, il s'agit de définir un objectif de croissance de la population à l'échelle de la communauté de communes.

Entre 1982 et 1999, la population de la communauté de communes a augmenté de 160 habitants. Le maintien de cette progression démographique conduirait à une augmentation de la population de l'ordre de 106 habitants à l'horizon 2010, portant le nombre total d'habitants de la communauté de communes à 1929 habitants.

Le taux d'occupation moyen des logements étant évalué à 2.3 personnes sur la communauté de communes, cette augmentation de la population se traduirait par la production de plus de 46 logements.

#### 5. Perspectives économiques

A partir de la présentation du territoire, de sa volonté politique, de ses constats, nous pouvons définir, un objectif de croissance raisonnable à l'échelle de la communauté de communes, en sachant que tout objectif est maintenant étroitement lié à un contexte plus global, non seulement national, européen mais aussi mondial, ceci est particulièrement vrai dans le domaine économique.

---

<sup>3</sup> Source SITADEL : Résultats de la construction neuve de 1986 à 2000 - Locaux autres qu'habitation commencés – 28/08/2004.

## IV - Orientations de développement et d'aménagement du territoire

A partir des évolutions prévisibles, la communauté entend contrôler les mutations de l'affectation des sols et développer les points forts de son économie et de son territoire.  
Dans ce but, il s'agit de s'appuyer sur les 6 orientations suivantes :

## 1. Développement économique :

- Dans le domaine des activités industrielles, il importe de prévoir et d'organiser l'accueil de nouvelles entreprises par une extension des zones artisanales existantes et disposer de terrains adaptés pour des nouvelles demandes éventuelles.  
Exemples :   ▪ Secteur de la ZAD de Ste Alvère  
                  ▪ Quartier de la Gare de Trémolat
- Permettre la réaffectation de certains bâtiments afin d'accueillir des activités artisanales
- Permettre le maintien et la pérennité des exploitations agricoles
- Conforter l'armature commerciale non seulement dans la commune centre et en fonction de l'émergence des besoins.
- Etendre le pôle nautique et aménager la voie verte

## 2. Equilibre social de l'habitat

- L'objectif d'aménagement est d'offrir, en particulier aux nouveaux arrivants, une liberté de choix, soit par l'acquisition de terrains proches des bourgs ou plus éloignés dans les hameaux, avec des surfaces variables, n'excluant pas ainsi une catégorie de population, les jeunes couples devant prendre toute leur part dans cet aménagement.
- Cependant cette politique d'urbanisation est le complément d'une reconquête de l'habitat traditionnel, surtout dans les centres bourgs, mais aussi par la construction de logements neufs locatifs.  
Exemple :   ▪ ZAD de logements sociaux à Trémolat
- Fixer à (1930-1950 habitants) la capacité d'accueil de la communauté de communes en fonction de ses objectifs de croissance.
- Favoriser simultanément l'installation d'une population jeune et d'une population plus âgée.
- Encourager des typologies d'habitat évolutives s'adaptant aux besoins des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.

## 3. Environnement

- Mettre en œuvre une urbanisation respectueuse du paysage, de l'environnement et des sites remarquables
- Prendre en compte les périmètres de protection et de risques
- Veiller à la préservation de la qualité des cours d'eau et des milieux associés
- Préserver les périmètres réglementaires et maintenir la richesse biologique
- Conserver les espaces agricoles ouverts dans les vallons et les combes  
Exemple :   ▪ Préservation des terres agricoles à Trémolat
- Maîtriser la qualité et la localisation des constructions futures par rapport à l'existant
- Conserver les crêtes boisées et/ou agricoles
- Favoriser la découverte du territoire et mettre ses points de vue majeurs en valeur.  
Exemple :   ▪ Préservation du secteur de St Maurice
- Considérer les lieux protégés comme un élément fort de l'attractivité du territoire.
- Eviter le conflit d'usage zone d'habitation / agriculture
- Favoriser une réhabilitation de qualité



- Préserver le petit patrimoine

#### 4. Transports et déplacements

- Conforter la mise en place de circulations « douces », notamment par la mise en œuvre du schéma directeur de circuits intra-muros et extra-muros pédestres, équestres et V.T.T.
- Veiller au maintien de la liaison ferroviaire reliant le territoire de la communauté de communes (via la gare de Trémolat) aux deux métropoles aéroportuaires régionales : Bergerac et Périgueux.
- Limiter les déplacements automobiles en concentrant les services et activités respectivement autour des principaux noyaux urbains et de zones dédiées et en évitant l'étalement de l'urbanisation.  
Exemple :   ▪ déviation de Trémolat
- Rivière : activités nautiques

#### 5. Equipements et services

- Conforter le rôle des « centres bourgs » est l'autre option majeure du PLU. Pour ce qui concerne l'habitat, la communauté entend d'une part orienter les extensions des centres bourgs de manière à rationaliser l'utilisation des équipements, d'infrastructures en particulier, des services, et conserver d'autre part un regroupement autour des bourgs.
- Poursuivre le développement des services et équipement destinés à la population plus âgée.
- Subordonner l'urbanisation de tout secteur à l'existence préalable ou prévue à court terme d'un niveau d'équipement suffisant, en matières d'alimentation en eau potable et d'énergie électrique, d'état de la voirie et de contraintes liées à l'assainissement.
- S'assurer de la présence de dispositifs suffisants de défense incendie dans tous les secteurs concernés par l'urbanisation.
- Poursuivre la mise en œuvre des schémas d'assainissement approuvés sur la communauté de communes

#### 6. Aménagement de l'espace

- Protéger et valoriser les éléments dominants du patrimoine rural pour en sauvegarder l'authenticité mais aussi pour faire en sorte qu'il continue à vivre. Ceci suppose qu'il reste attractif notamment pour les nouveaux résidents et pour d'éventuels repreneurs d'exploitations agricoles et forestières à moyen et long terme. Cette option implique la préservation des espaces agricoles et boisés actuels. A partir de ce potentiel, la diversification des modes de culture et de boisement pourra être envisagée.
  - Des aménagements touristiques doivent pouvoir s'intégrer à cette économie traditionnelle à condition qu'elles restent à l'échelle du milieu d'accueil et participent à l'animation du monde rural.
- La conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti entre dans cette logique d'aménagement de l'espace rural : il s'agit à travers le PLU de localiser judicieusement les zones d'habitat peu dense et d'édicter des règles de nature à favoriser l'insertion des constructions nouvelles et des restaurations dans l'espace environnant qu'il soit naturel ou bâti.
- Favoriser une urbanisation de 2 types : densification et extension aux abords immédiats des noyaux existants et étoffement de certains hameaux secondaires.
- Trouver un juste équilibre entre le développement de l'activité agricole et l'implantation de zones d'habitat.
- Freiner l'urbanisation le long des voies de communication.
- Favoriser la reconduction de la logique constitutive du hameau dans les futures zones à urbaniser.

## Conclusion

Pour conclure, on peut affirmer que les dispositions du PLU satisfont aux objectifs de la communauté de communes du Terroir de la Truffe, et qu'elles sont compatibles avec les lois et prescriptions d'aménagement et d'urbanisme telles qu'elles sont définies à l'article L.121.10 du code de l'urbanisme : « Limiter l'utilisation de l'espace, préserver les activités agricoles, protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages d'une part et d'autre part prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général, et de terrains constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs ».

Sont également pris en compte la protection et la mise en valeur des paysages selon la loi du 8 janvier 1993.

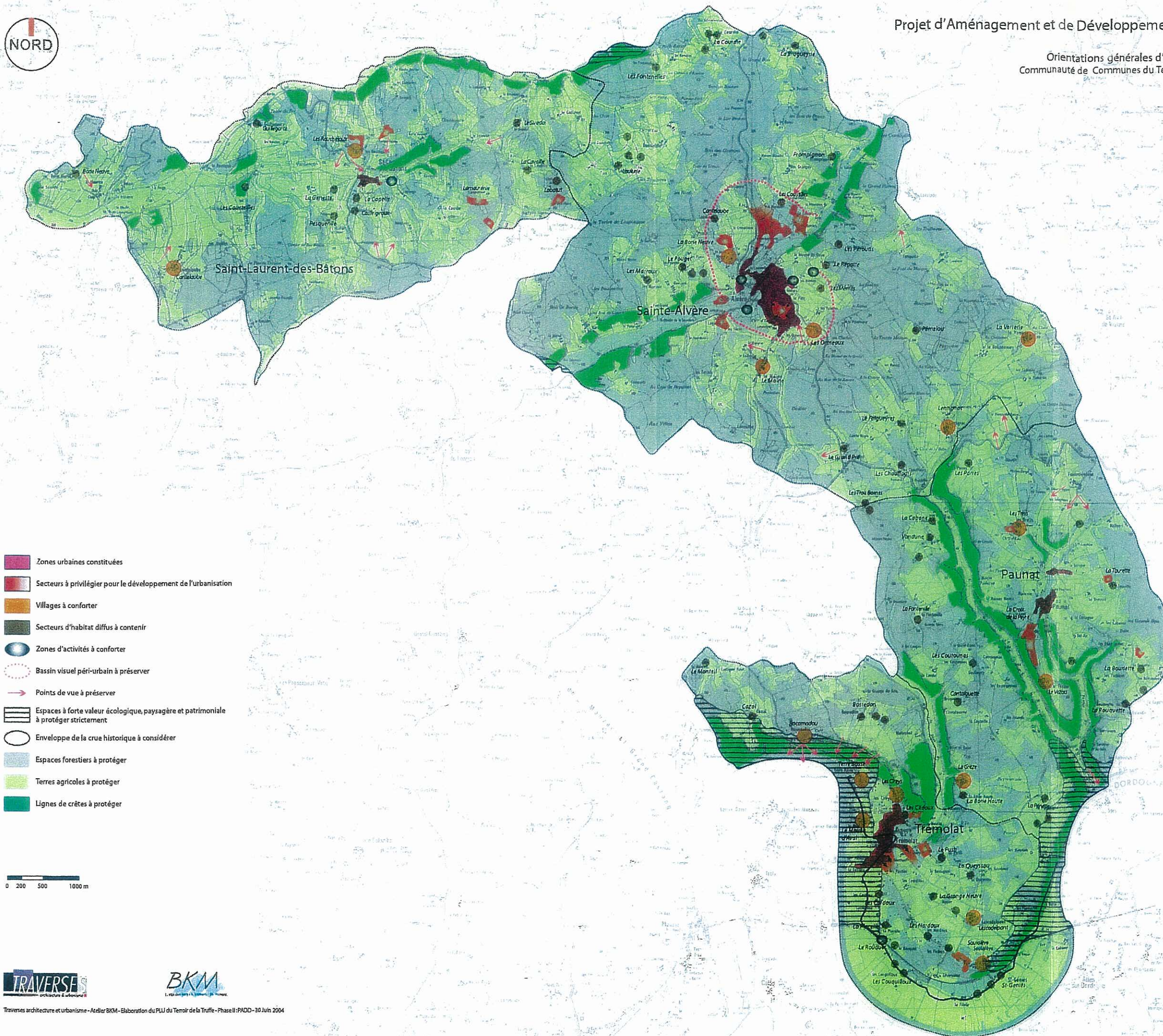
## V – Documents graphiques





## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Orientations générales d'aménagement  
Communauté de Communes du Terroir de la Truffe



- Zones urbaines constituées
- Secteurs à privilégier pour le développement de l'urbanisation
- Villages à conforter
- Secteurs d'habitat diffus à contenir
- Zones d'activités à conforter
- Bassin visuel péri-urbain à préserver
- Points de vue à préserver
- Espaces à forte valeur écologique, paysagère et patrimoniale à protéger strictement
- Enveloppe de la crue historique à considérer
- Espaces forestiers à protéger
- Terres agricoles à protéger
- Lignes de crêtes à protéger

0 200 500 1000 m

SOUS PREFECTURE BERGERAC  
21 NOV. 2006  
ARRIVÉE

TRAVERSE

BKM