



Révision du Plan Local d'Urbanisme de Villegouge

Présentation des enjeux du diagnostic et du PADD
Réunion publique
16 octobre 2026

Objectifs de la réunion

1

Rappel du contexte
général et des
grandes étapes de la
révision du PLU

2

Enjeux du
diagnostic

3

Orientations du
PADD

1

Rappel du contexte
général et des
grandes étapes de la
révision du PLU

2

Enjeux du
diagnostic

3

Orientations du
PADD

Le Code de l'Urbanisme

Article L.101-1 Code de l'urbanisme :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L.101-2 du Code de l'urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le **renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux** ;
- Une **utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières** et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de **mobilité** ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

Le Code de l'Urbanisme

Article L.101-2 du Code de l'urbanisme (suite) :

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, **en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs** de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° **La sécurité et la salubrité publiques ;**

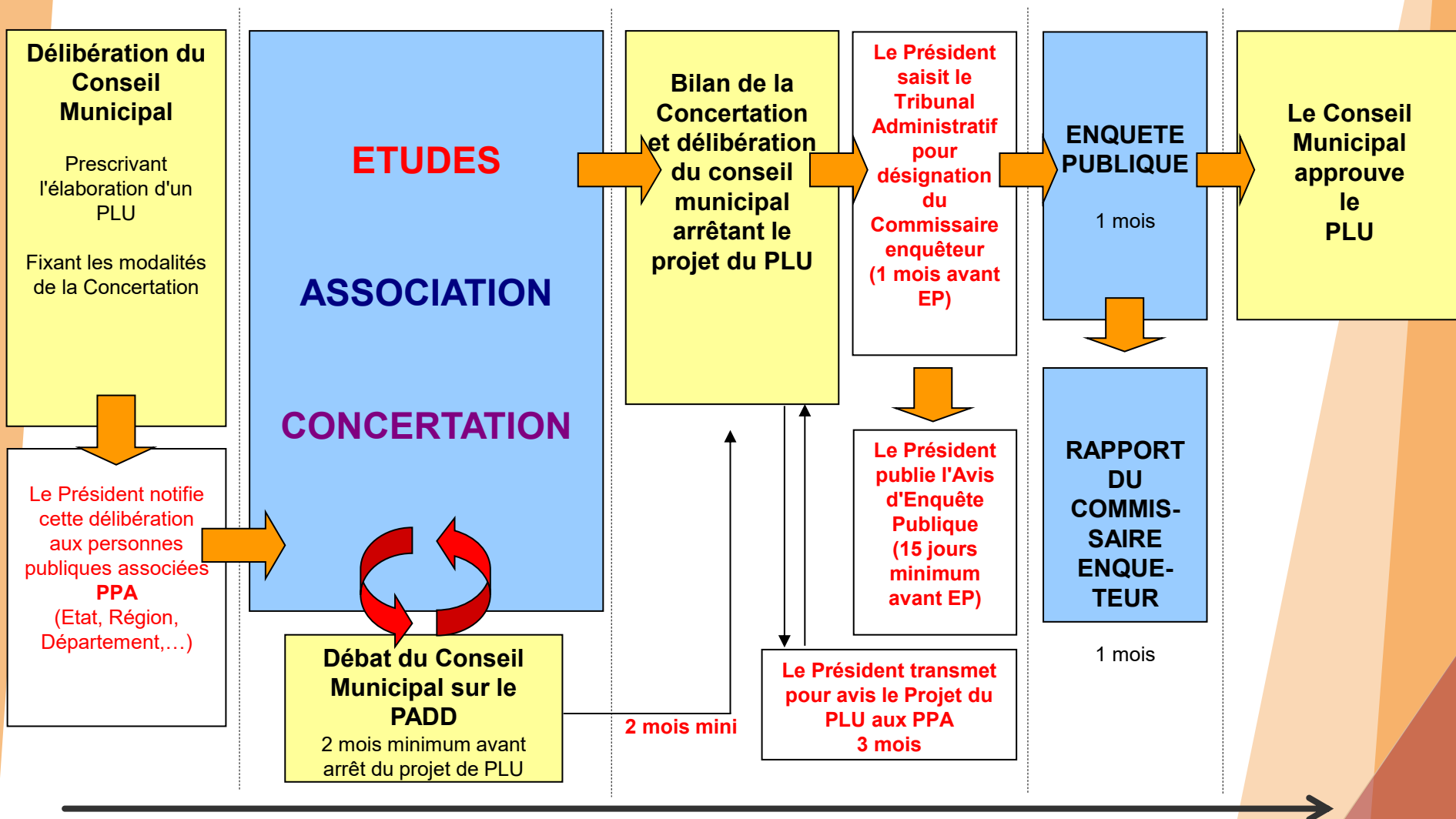
5° **La prévention des risques naturels prévisibles**, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° **La protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, **la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;**

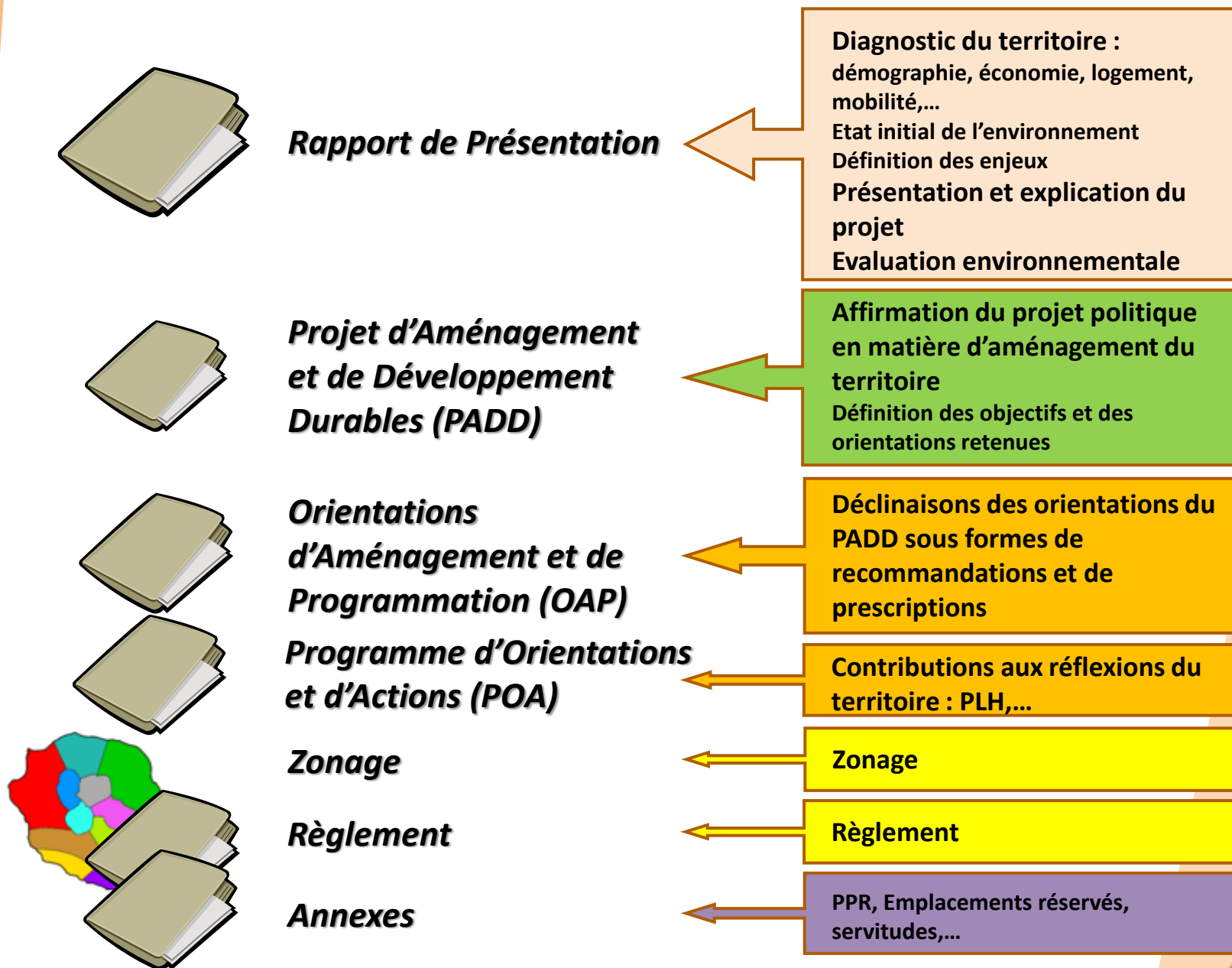
7° **La lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Les étapes de révision du PLU

□ Rappel des différentes étapes à suivre...



Le PLU : un document qui se construit en plusieurs étapes



Le document d'urbanisme actuel reste applicable durant le temps de révision...

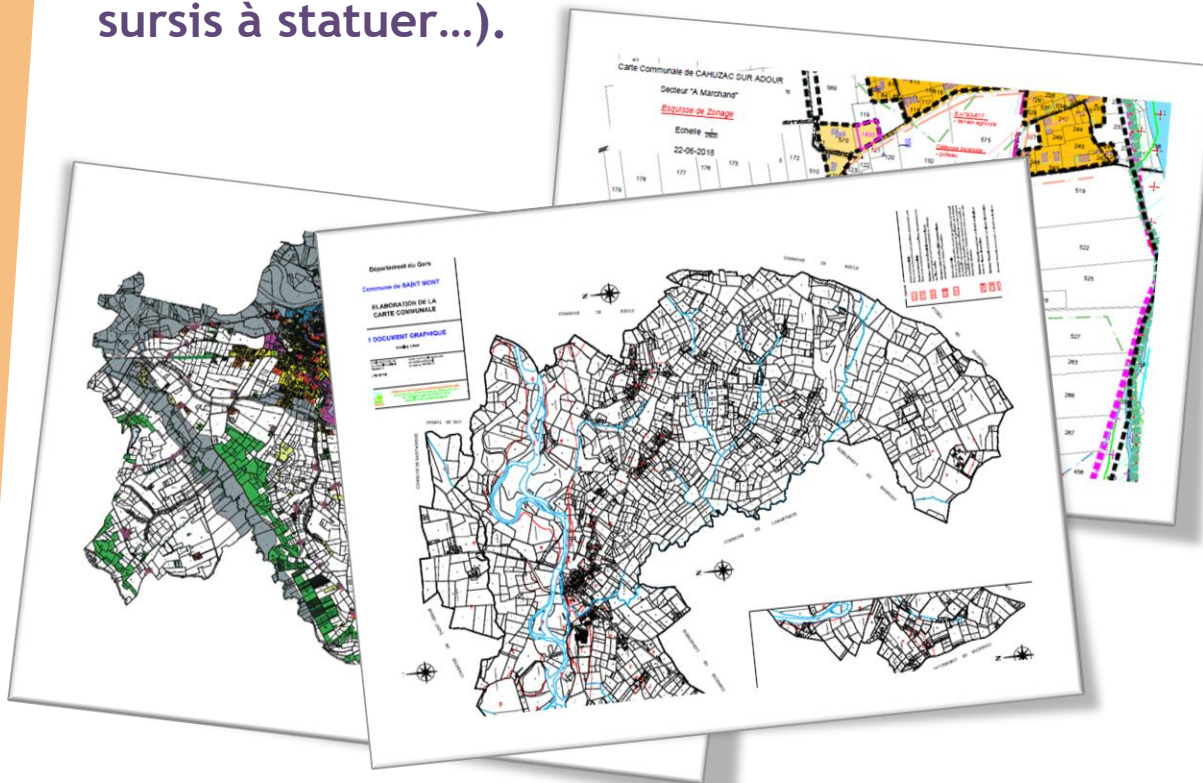
... jusqu'à une phase avancée du document et à partir du moment où le **projet de territoire en construction n'est pas remis en cause (= sursis à statuer...)**.



Sursis à statuer

Article 153-11 Code de l'urbanisme

L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les **demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan** dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.



Le PLU : un document au service d'un projet de territoire...

1/ Le PLU est un document de planification élaboré à l'échelle d'une commune, incluse dans un bassin de vie, avec des interactions à l'échelle intercommunale, afin de répondre, à une échelle pertinente aux différents questionnements relatifs à l'aménagement du territoire.

2/ Le PLU définit un projet de développement spatialisé et organise l'occupation des sols de la commune en compatibilité avec les documents de rang supérieur.



3/ Le PLU ne peut être la somme des projets individuels et de celui des particuliers...

Le PLU : un document s'inscrivant dans une hiérarchie de normes

Socle législatif :

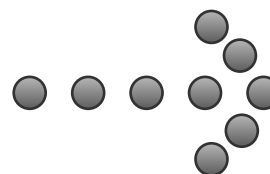
Code de l'urbanisme
Loi littoral
Loi SRU,
Les lois Grenelle 1 & 2,
Loi ALUR,
Loi ELAN,
...
Loi Climat & Résilience



Les documents d'urbanisme :

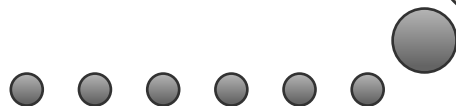
Carte Communale

PLUi
PLU
ZAC
PLH
PDU,
etc.



Les documents supérieurs :

SDAGE, SAGE,...
Les Risques,...
Le SRADDET de la Région Nouvelle
Aquitaine



1

Rappel du contexte
général et des
grandes étapes de la
révision du PLU

2

Enjeux du
diagnostic

3

Orientations du
PADD

Évolution démographique

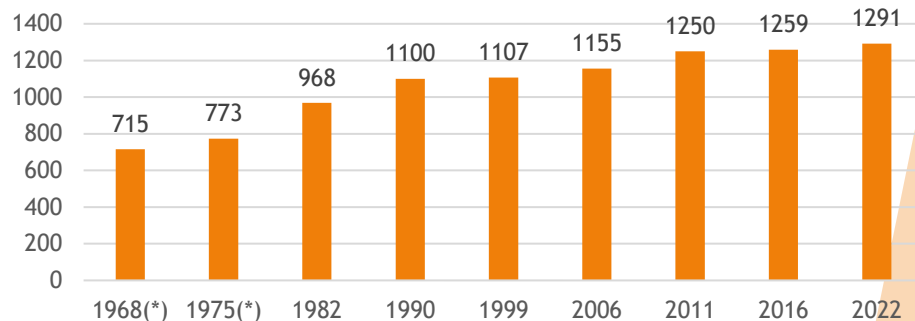
- ❑ Villegouge compte **1 291 habitants** en 2022 (INSEE).

La population a augmenté de 80,6% depuis 1968.

- ❑ Depuis 1982, la croissance démographique est portée à la fois par une **attractivité migratoire** et un **solde naturel positif** (supérieurs à la moyenne intercommunale).

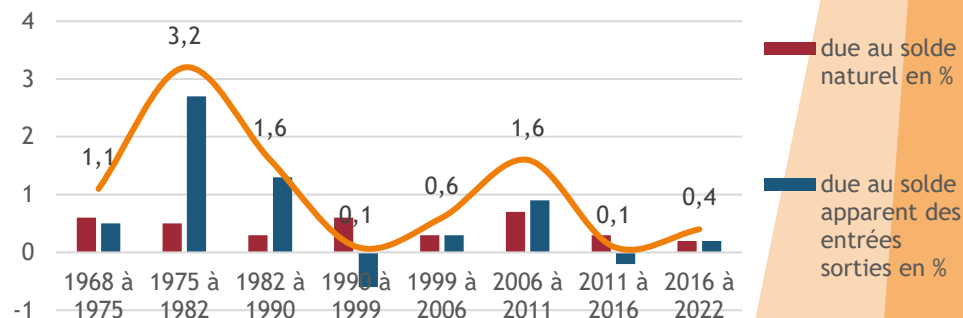
- ❑ En 2022, un ménage est composé en moyenne de **2,37 personnes**, suivant une tendance à la baisse depuis 1968.

Evolution de la population

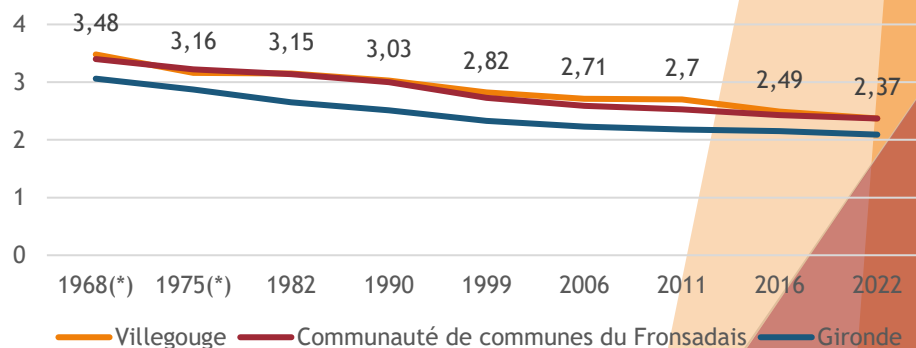


Facteurs d'évolution de la population

Taux de variation annuel moyen



Evolution de la taille des ménages



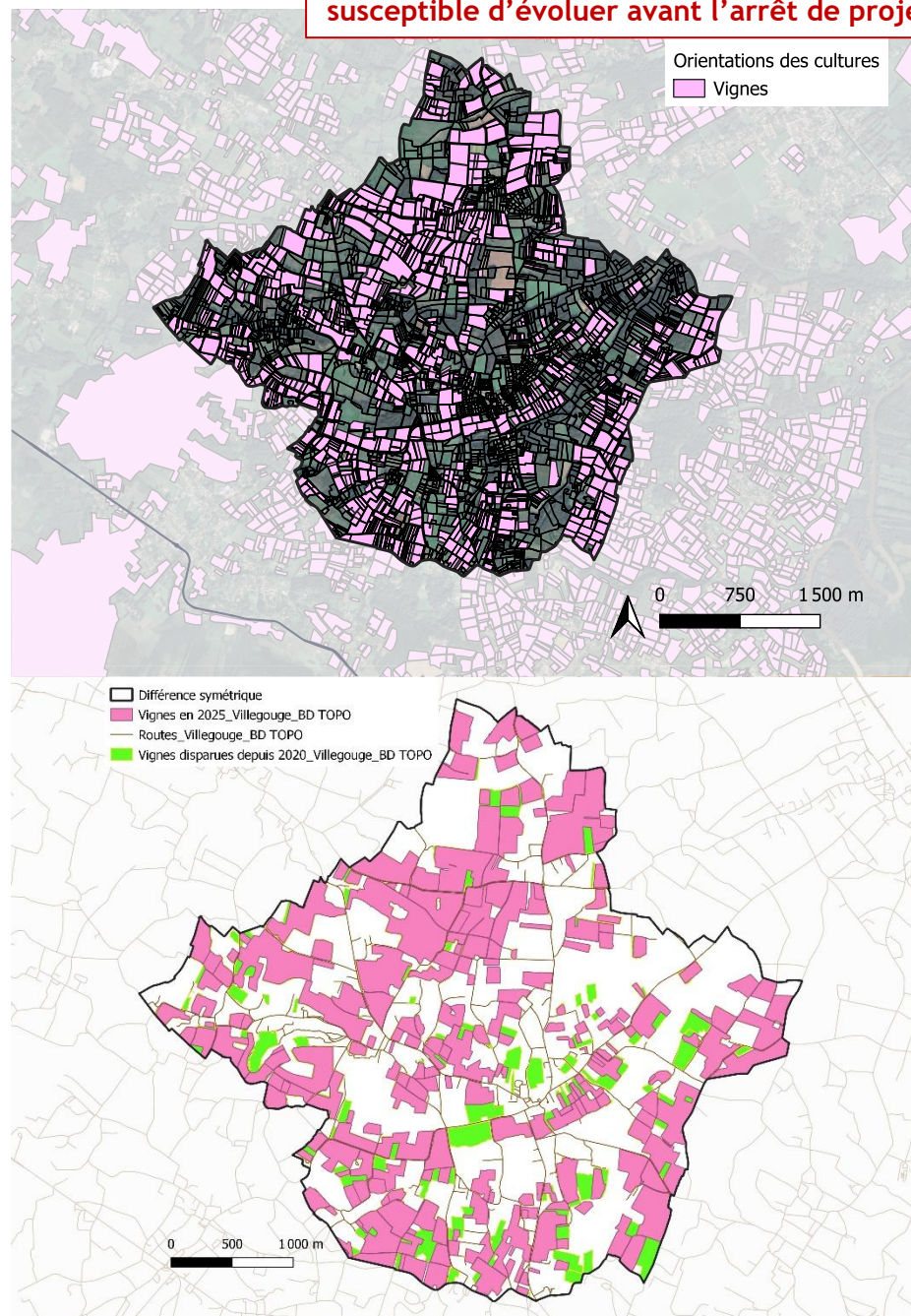
- ❑ En 2022, Villegouge compte 181 emplois sur son territoire. Le nombre d'emplois est globalement stable sur le territoire depuis 2010, alors que la population augmente.
- ❑ Avec 181 emplois pour environ 578 actifs occupant un emploi résidant sur la commune, ceux-ci vont nécessairement travailler sur une autre commune : seuls 13% des actifs occupés vivant sur la commune y travaillent aussi (78 actifs) contre 87% des actifs qui vont donc travailler ailleurs (dont 83% sur le même département).

Villegouge	Emplois
2022	181
2016	164
2011	166

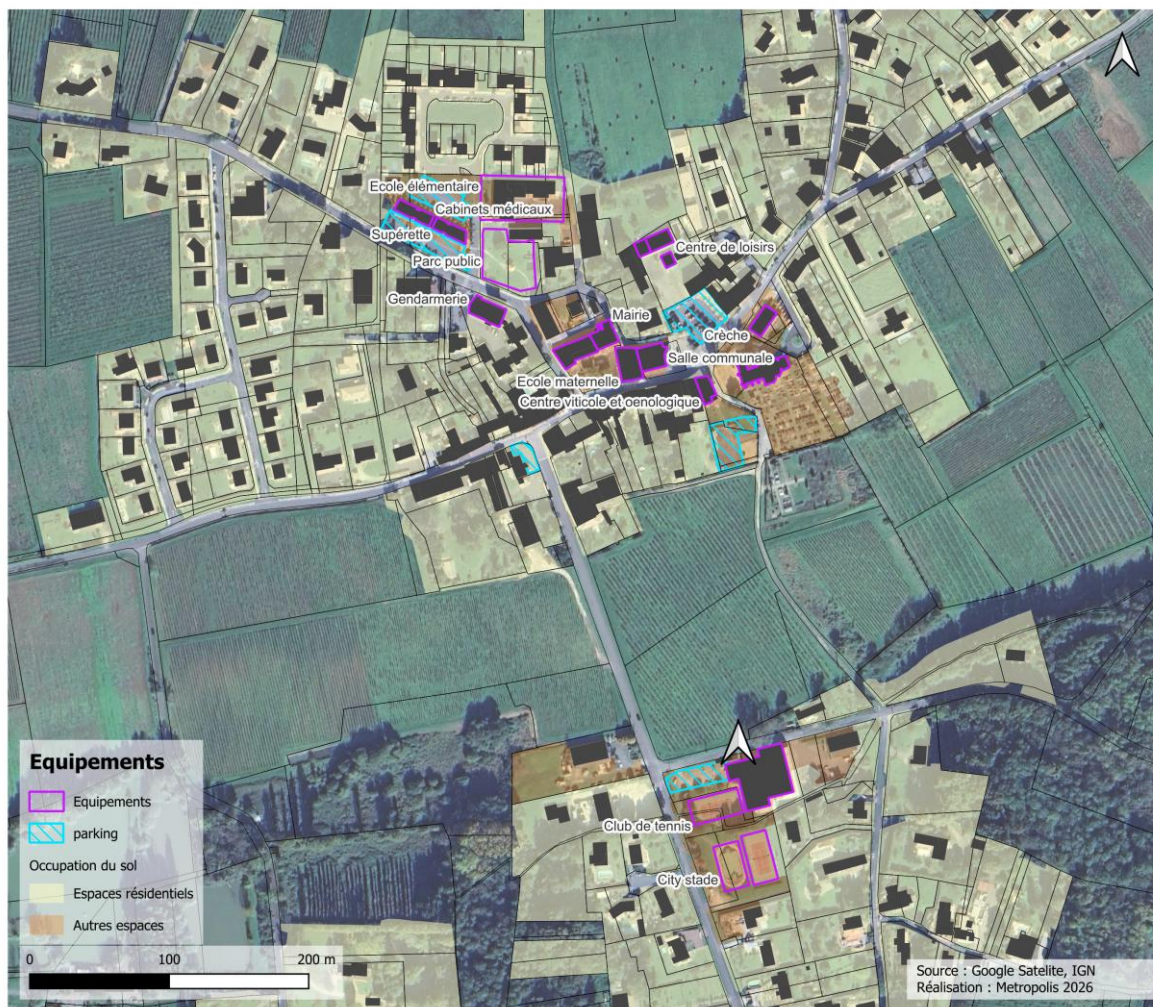
Une agriculture fragilisée

Document de travail dont le contenu est susceptible d'évoluer avant l'arrêt de projet

- ❑ L'activité agricole est toujours prégnante, avec pour orientation principale la **viticulture**.
- ❑ **La SAU a diminué de plus de 35% en 15 ans**, alors que parallèlement, en Gironde elle a diminué de 3% seulement.
- ❑ Pilier de l'agriculture locale, la viticulture fait partie intégrante du paysage.
- ❑ **La commune est concernée par plusieurs AOC :**
 - Bordeaux
 - Bordeaux Supérieur
 - Crémant de Bordeaux
- ❑ En 2025, la superficie plantée est de 483 hectares, soit 35% de la superficie communale, pour 20 exploitations.
- ❑ Un parcellaire viticole :
 - des viticulteurs qui disposent de grandes unités foncières d'un seul tenant,
 - des exploitations morcelées.



- ❑ Des équipements contribuant à marquer une centralité :
 - Le **bourg historique** où se trouve l'église et le cimetière,
 - Le **bourg administratif** où se trouve la mairie, l'école, la gendarmerie et les commerces,
 - Les **équipements sportifs** au sud du bourg coté Le Basque
- ❑ Des espaces de stationnement aux abords des équipements publics paraissent en capacité d'accueil suffisante.



Evolution du parc

- ❑ En 2022, la commune compte **615 logements** :

- 540 résidences principales,
- 15 résidences secondaires
- 60 logements vacants (9,8%).

39 logements vacants selon le dernier recensement communal de février 2025)

source Commune

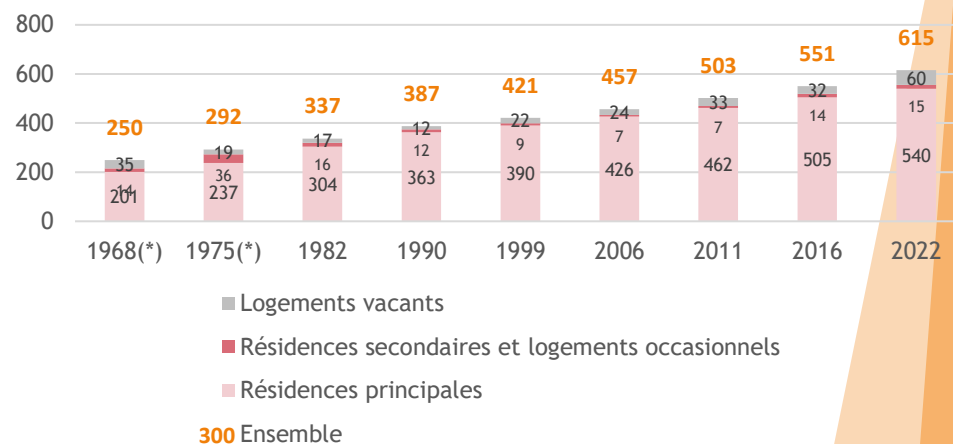
Une vacance principalement structurelle

- ❑ Sur Villegouge, **en 11 ans (entre 2013 et 2025), 136 logements ont été créés dont :**

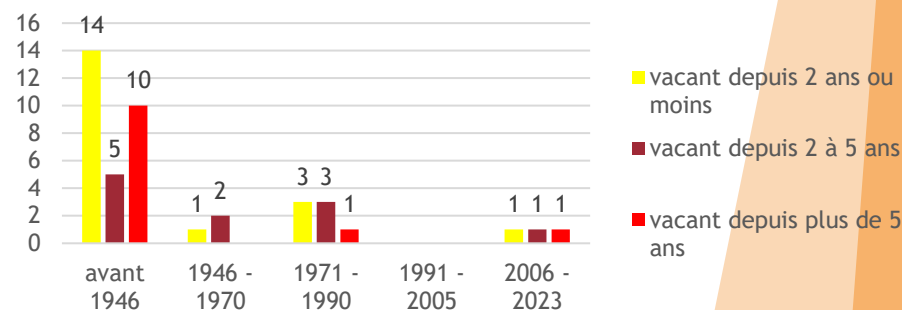
Données Sitadel

- ❑ 2 logements individuels groupés en 2016 et en 2018 ;
- ❑ 5 logements collectifs en 2023 ;
- ❑ 33 logements en résidence en en 2019.

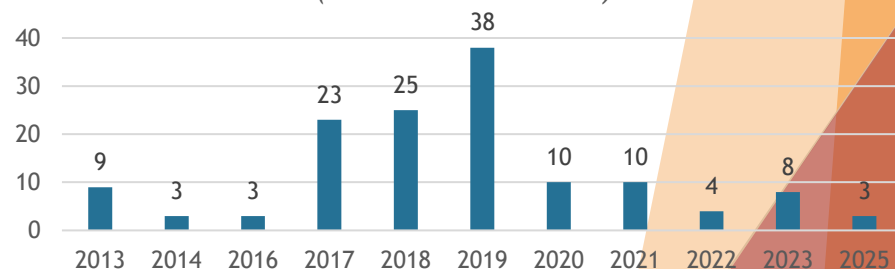
Evolution de la composition du parc de logements



Période de construction des logements vacants



Nombre de logements créés par année (date d'autorisation)



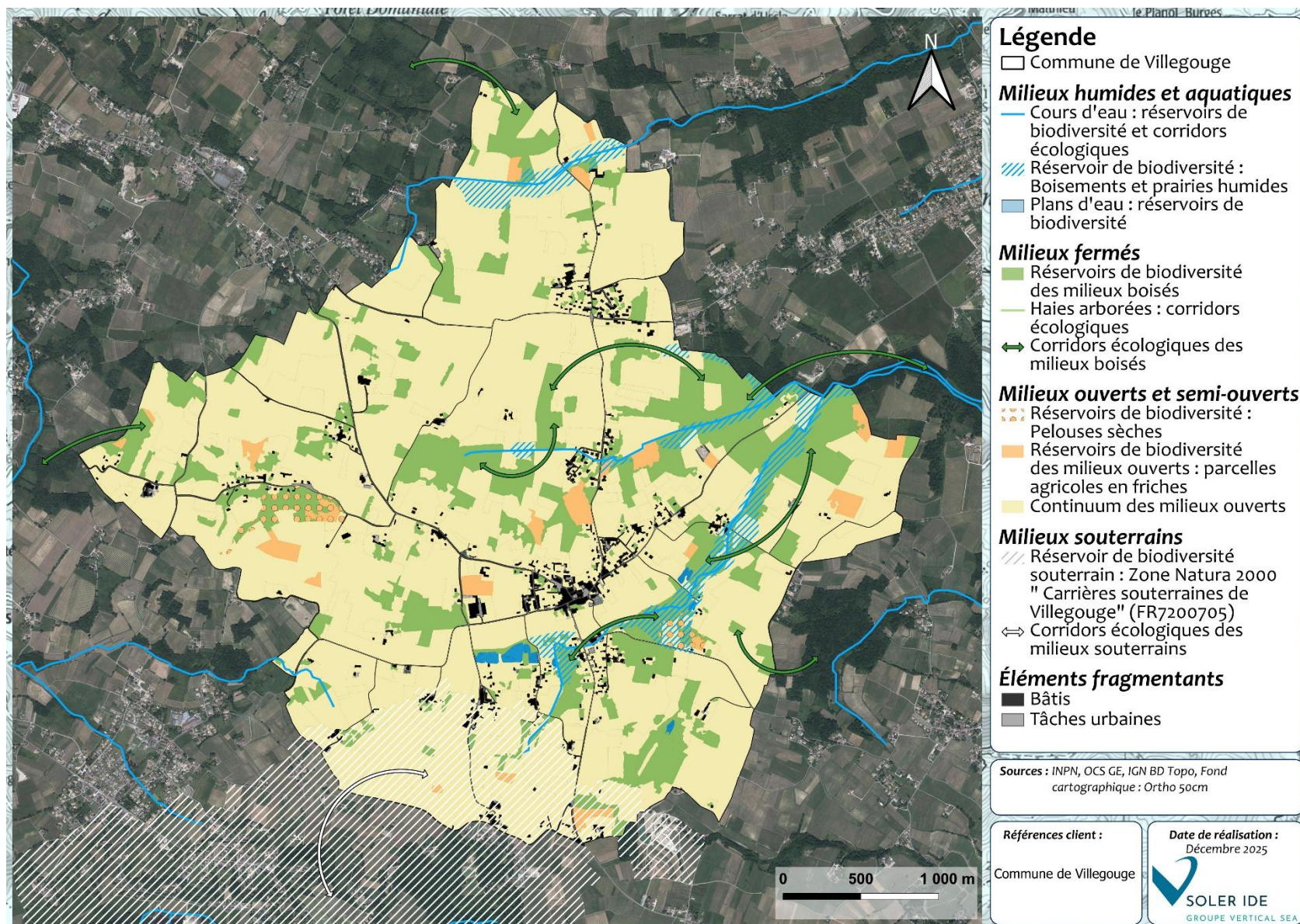
Logements à mettre sur le marché

Document de travail dont le contenu est susceptible d'évoluer avant l'arrêt de projet

	Hypothèse basse 0,30%	Hypothèse médiane 0,60%	Hypothèse haute 0,80%	Hypothèse SCOT 0,50%
Habitants supplémentaires	+40	+81	+109	+67
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	+18	+37	+49	+30
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	+33 (24+7+8)			
TOTAL DE LOGEMENTS A METTRE SUR LE MARCHE	+52	+70	+83	+64

- ❑ La mise sur le marché de logements peut résulter :
 - ❑ De la production de logements neufs sur des espaces agricoles et naturels,
 - ❑ De la production de logements neufs au sein des zones déjà artificialisées,
 - ❑ De la reprise de logements vacants,
 - ❑ Du changement de destination des constructions existantes (bureaux, commerces, bâtis agricoles...devenant des logements)

Il s'agit d'hypothèses théoriques qui ne tiennent ici pas compte des autres éléments de diagnostic à venir (capacités des réseaux par exemple).



TVB de la commune de Villegouge

Bilan des pressions exercées sur la ressource en eau potable

ARTICLE 3 – LES PRÉLÈVEMENTS AUTORISÉS PAR UNITÉ DE GESTION

Les volumes maximaux annuels autorisés sont :

Commune du captage	Nom du captage	Identifiant BSS (Indice BSS)	Unité de Gestion	m³/h	m³/j	m³/an
LES BILLAUX	PALU DE RABI GIRARD 4	BSS001YMMV (Ancien BSS : 08042X0074)	EOCENE CENTRE	250	4 000	1 200 000
	PONT DE GIRARD 2	BSS001YMTW (Ancien BSS : 08042X0034)	EOCENE CENTRE	59	1 200	430 700
	PALU DE RABI 3	BSS001YMUE (Ancien BSS : 08042X0042)	EOCENE CENTRE	91	1 200	438 000
SAINT – ANDRE – DE – CUBZAC	DORET 3	BSS001XZQC (Ancien BSS : 08034X0336)	EOCENE CENTRE	200	3 200	900 000
Sous-total : Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion EOCENE CENTRE						2 100 000
PEUJARD	LA BRAUGE	BSS001WXHC (Ancien BSS : 07798X0004)	EOCENE NORD	150	2 400	855 000
SALIGNAC	LES NAUVES	BSS001WYCH (Ancien BSS : 07805X0016)	EOCENE NORD	150	3 000	1 095 000
Sous-total : Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion EOCENE NORD						1 950 000
TOTAL des volumes annuels autorisés toutes Unités de Gestion confondues						4 050 000

Fin 2022, de nouveaux arrêtés préfectoraux ont été définis pour chaque Maître d'Ouvrage « Eau Potable » de Gironde.

Pour le **SIAEPA du Cubzadais Fronsadais**, le volume maximum prélevable autorisé est, cumulativement, de **4 050 000 m³/an**.

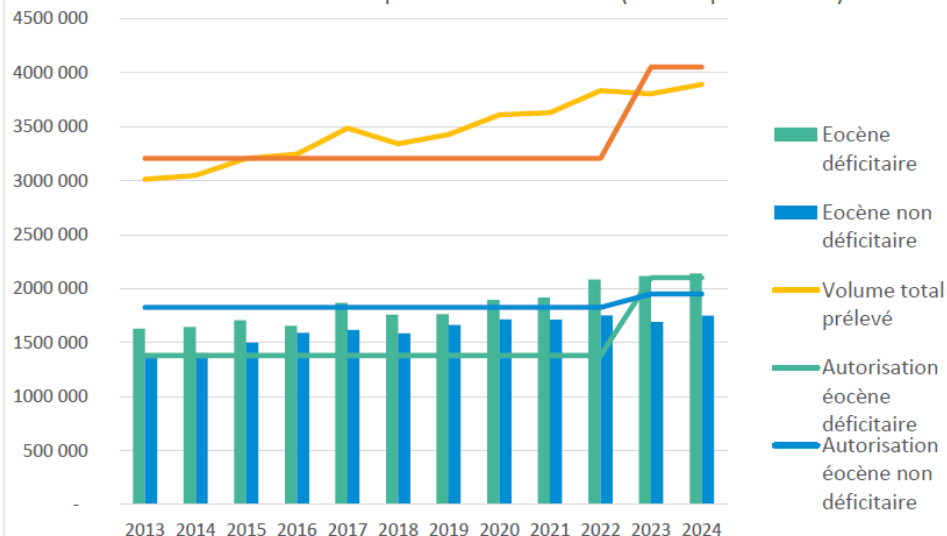
Au regard des volumes prélevés sur la ressource d'eau brute, **le taux de pression global est de 96,0 % par rapport aux données 2024.**

➔ **Capacité résiduelle = environ 2900 habitants sur l'ensemble du Syndicat.**

✋ **MAIS**, pour l'année 2024, le volume autorisé dans l'Eocène Centre est **déjà dépassé**.

Les Billaux = 1 203 543 m³ prélevés
Salignac = 1 073 272
Soit un total de **2 276 815 m³**.

Evolution des prélèvements AEP (en m³ par année)



Enjeux transversaux de Paysage

Document de travail dont le contenu est susceptible d'évoluer avant l'arrêt de projet

Enjeu de préservation : les unités paysagères

-  Vigne
-  Forêt
-  Urbanisation
-  Prairies

Enjeu de continuité paysage, biodiversité

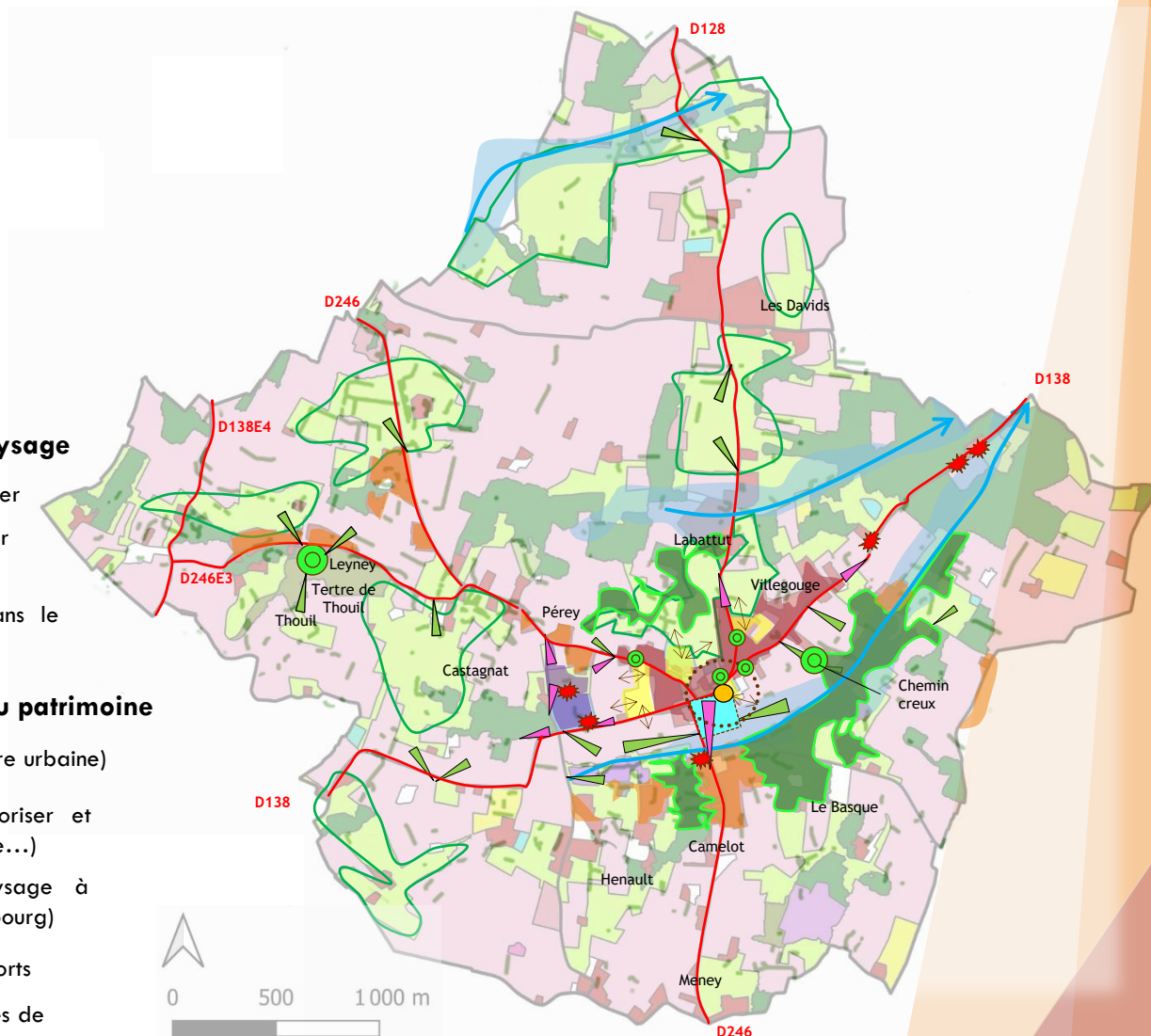
-  Les haies: protéger et restaurer
-  Les bords de rivières (ripisylve): protéger et restaurer
-  Friches agricoles perçues à valoriser par le paysage

Enjeu de fonctionnalités à intégrer dans le paysage

-  Caractère et densité : le bourg ancien à valoriser
-  Les implantations urbaines en hameaux à maîtriser
-  Les zones d'activités à améliorer
-  Quartiers récents et projeté: intégration dans le paysage proche et lointain

Enjeu d'identité : découverte du paysage et du patrimoine

-  Vues ouvertes sur le paysage à améliorer (lisière urbaine)
-  Route paysage ou entrées de ville à valoriser et aménager (sécurité des déplacements, paysage...)
-  Sentier de découverte, éléments de paysage à valoriser (tertre, chemin creux, arbres dans le bourg)
-  Monument historique : église, monuments aux morts
-  Les entrées de ville ou co visibilité : des espaces de transition à traiter (lisières et espaces tampon)
-  Point de vigilance sur la dégradation du paysage et de l'environnement

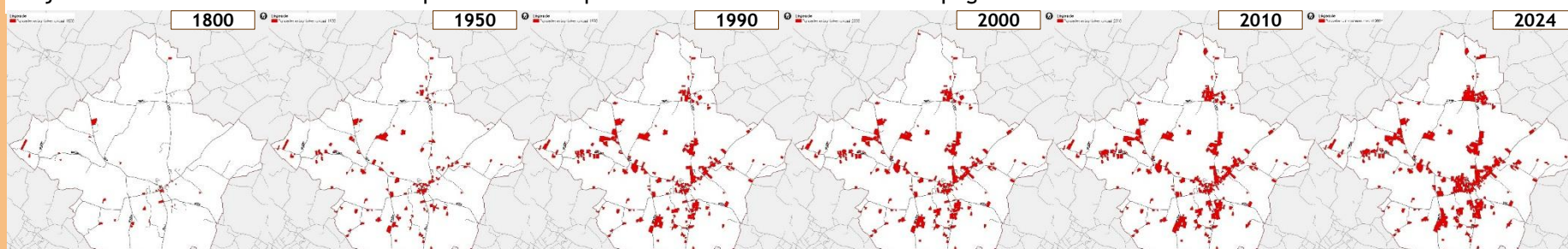


Villegouge: le bourg- dynamiques et évolution

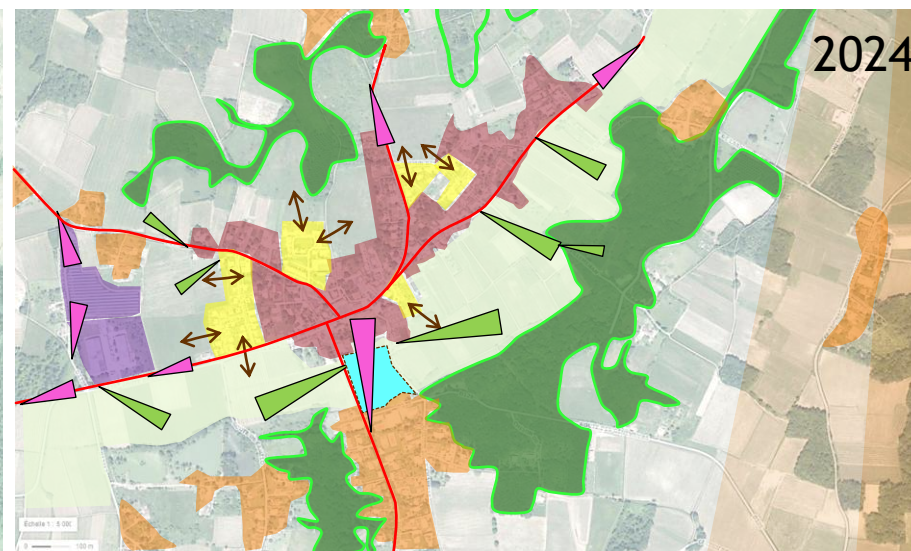
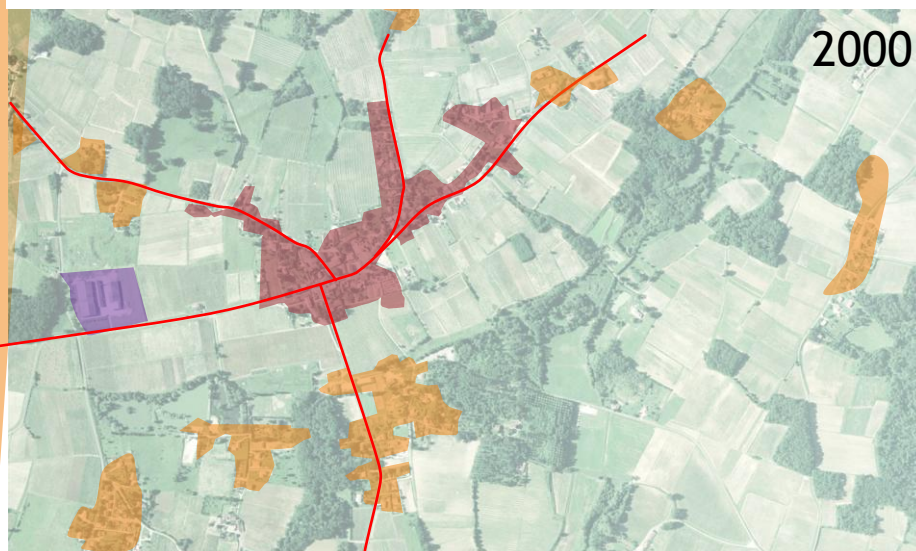
Document de travail dont
le contenu est susceptible
d'évoluer avant l'arrêt de
projet

Le bourg et les hameaux se sont constitués, comme autant de petites taches urbaines, dans un « grand paysage » lui aujourd'hui subi des mutations et évolue (arrachages de certaines vignes).

Enjeu: Une vision de territoire entre équilibre et déséquilibre dans la relation ville / campagne



Le bourg continue de s'étirer le long de la D138, et dans son épaisseur le long de la D246 et de la D128



Le bourg s'est étoffé dans son épaisseur, ses fonctions, sa forme et son image évoluent progressivement vers de la résidentialisation, depuis les années 1990 et sur les 25 dernières années. Le développement des franges urbaines et des hameaux amène des Co visibilité et un risque de continuum urbain mal maîtrisé, mais aussi des opportunités de lien, par le projet de paysage

Enjeu: L'identité du bourg dans le paysage et du traitement des transitions avec les limites agricoles et naturelles

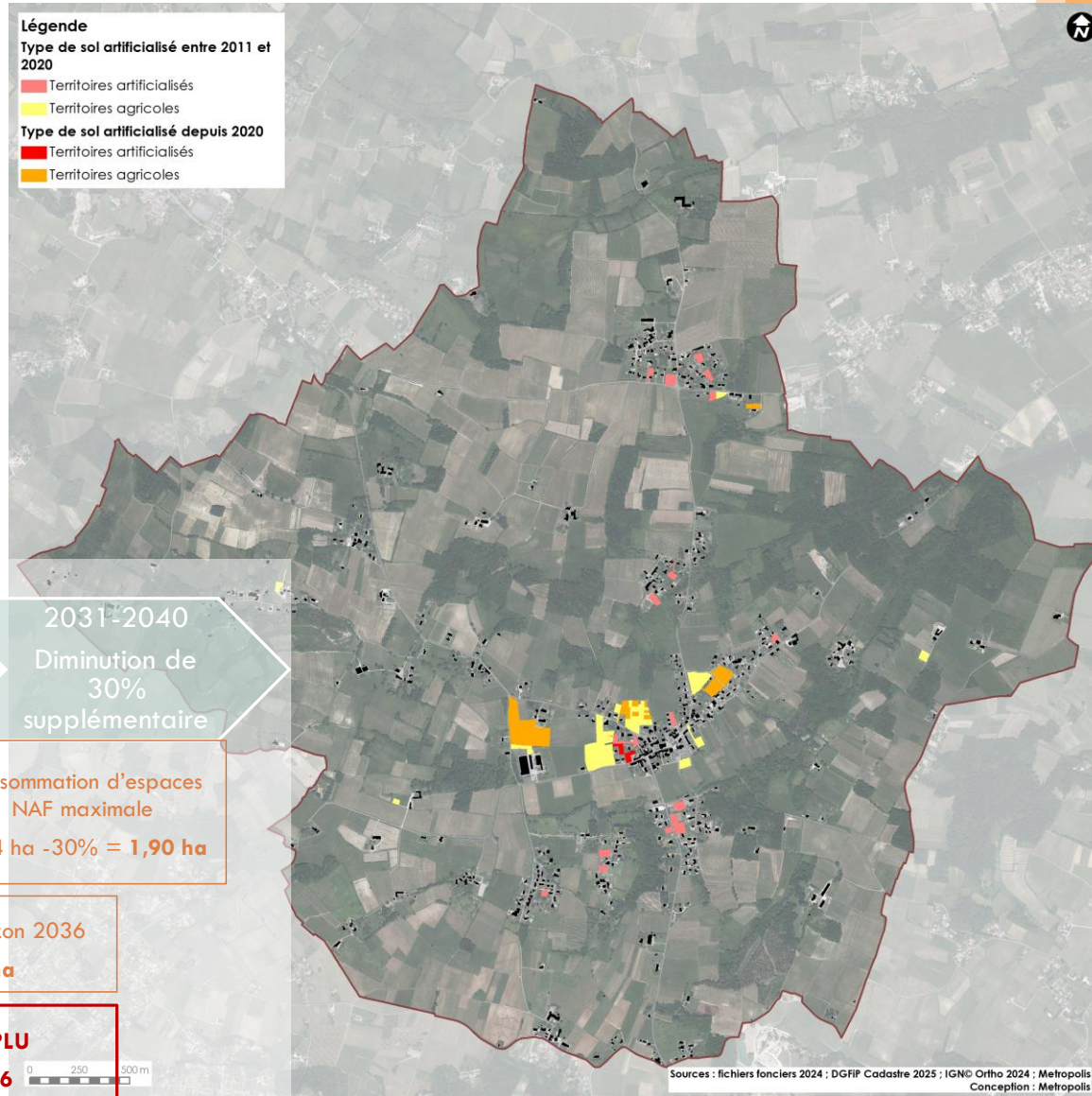
- Le bourg ancien constitué en village rue
- Les implantations urbaines en hameaux
- Les zones d'activités
- Les masses boisées

- Quartiers récents: intégration dans le paysage proche et lointain en question
- Les entrées de ville ou co visibilité : des espaces de transition à traiter
- Vues ouvertes sur le paysage

Mise en perspective avec la trajectoire vers le ZAN et la mise en compatibilité avec le SCoT

Document de travail dont le contenu est susceptible d'évoluer avant l'arrêt de projet

- La programmation du PLU sera à cheval sur deux périodes du SCoT ;
- En comptabilisant les espaces NAF consommés entre 2021 et 2024, il resterait à ce jour un potentiel maximal de consommation d'espaces NAF de 1,82 ha.
- Mais la consommation NAF n'est pas une fin en soi, il s'agit simplement d'un moyen...



2011-2020
Période de référence

Consommation d'espaces NAF
5,91 hectares

2021-2030
Diminution de 52%

Consommation d'espaces NAF maximale
 $5,91 \text{ ha} - 52\% = 2,84 \text{ ha}$

2031-2040
Diminution de 30% supplémentaire

Consommation d'espaces NAF maximale
 $2,84 \text{ ha} - 30\% = 1,90 \text{ ha}$

Conso d'espaces NAF max. à l'horizon 2036
 $2,84 \text{ ha} + 0,95 \text{ ha} = 3,79 \text{ ha}$

2021-2024
Conso NAF :
1,97 ha

Temps du PLU
2026-2036
 $3,79 \text{ ha} - 1,97 = 1,82 \text{ ha}$

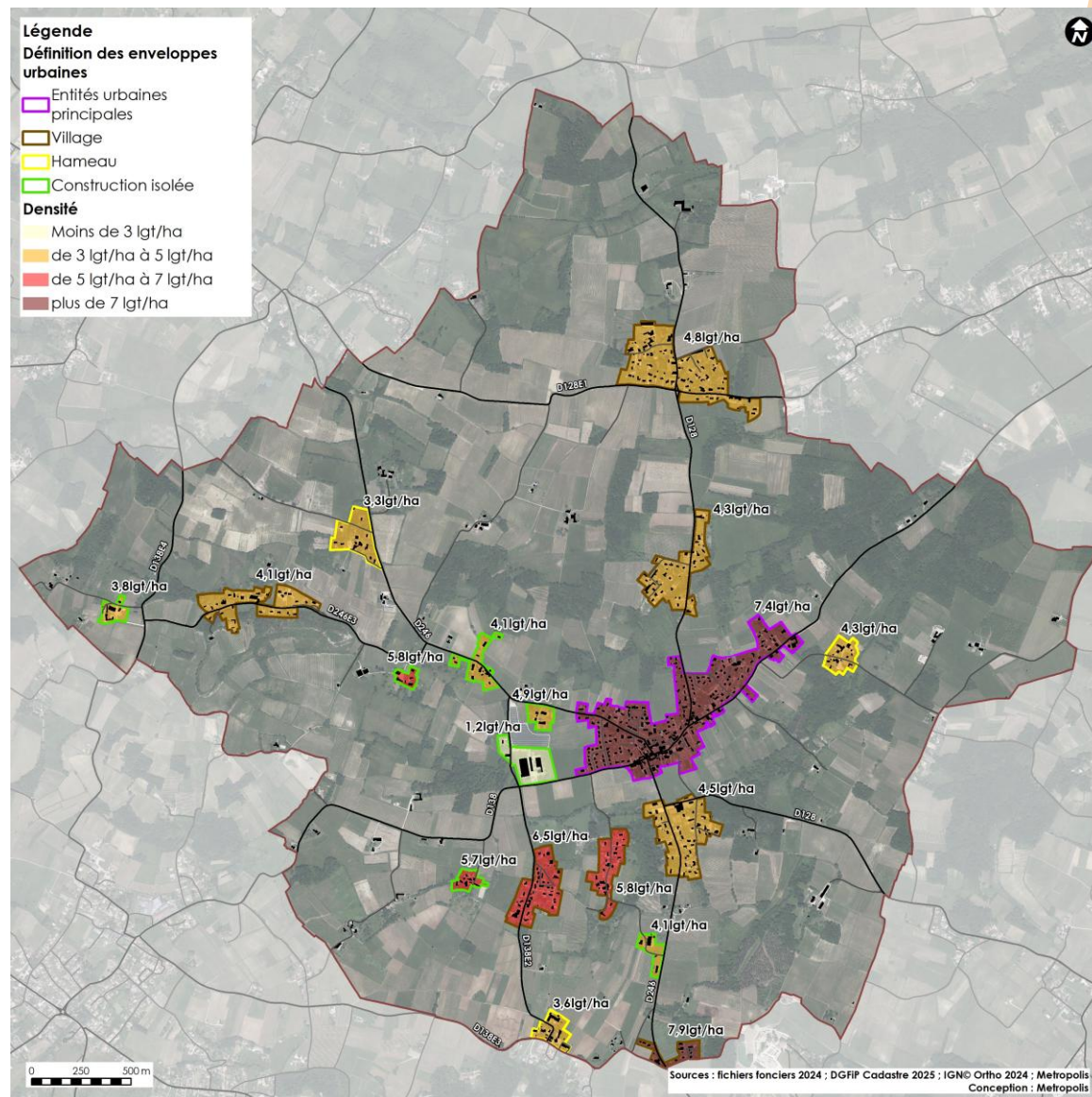
Les espaces libres des espaces déjà urbanisés

Explication de la méthode

Document de travail dont
le contenu est susceptible
d'évoluer avant l'arrêt de
projet

Ce travail a permis de classer :

1. Le bourg en entité **urbaine principale**
2. Plusieurs autres unités urbaines structurées autour d'un noyau en tant que **village**
3. Les plus petites unités en tant que **hameau**
4. Les constructions éparses en **constructions isolées**



Les espaces libres des espaces déjà urbanisés

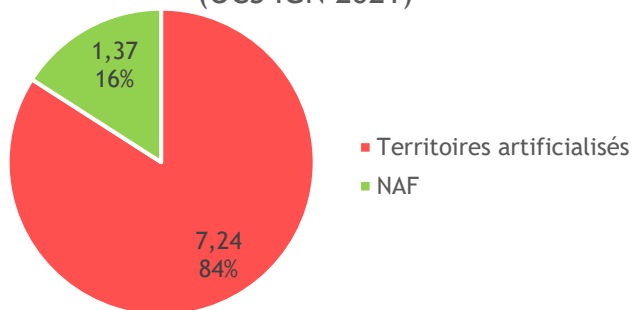
Type de sols

Document de travail dont
le contenu est susceptible
d'évoluer avant l'arrêt de
projet

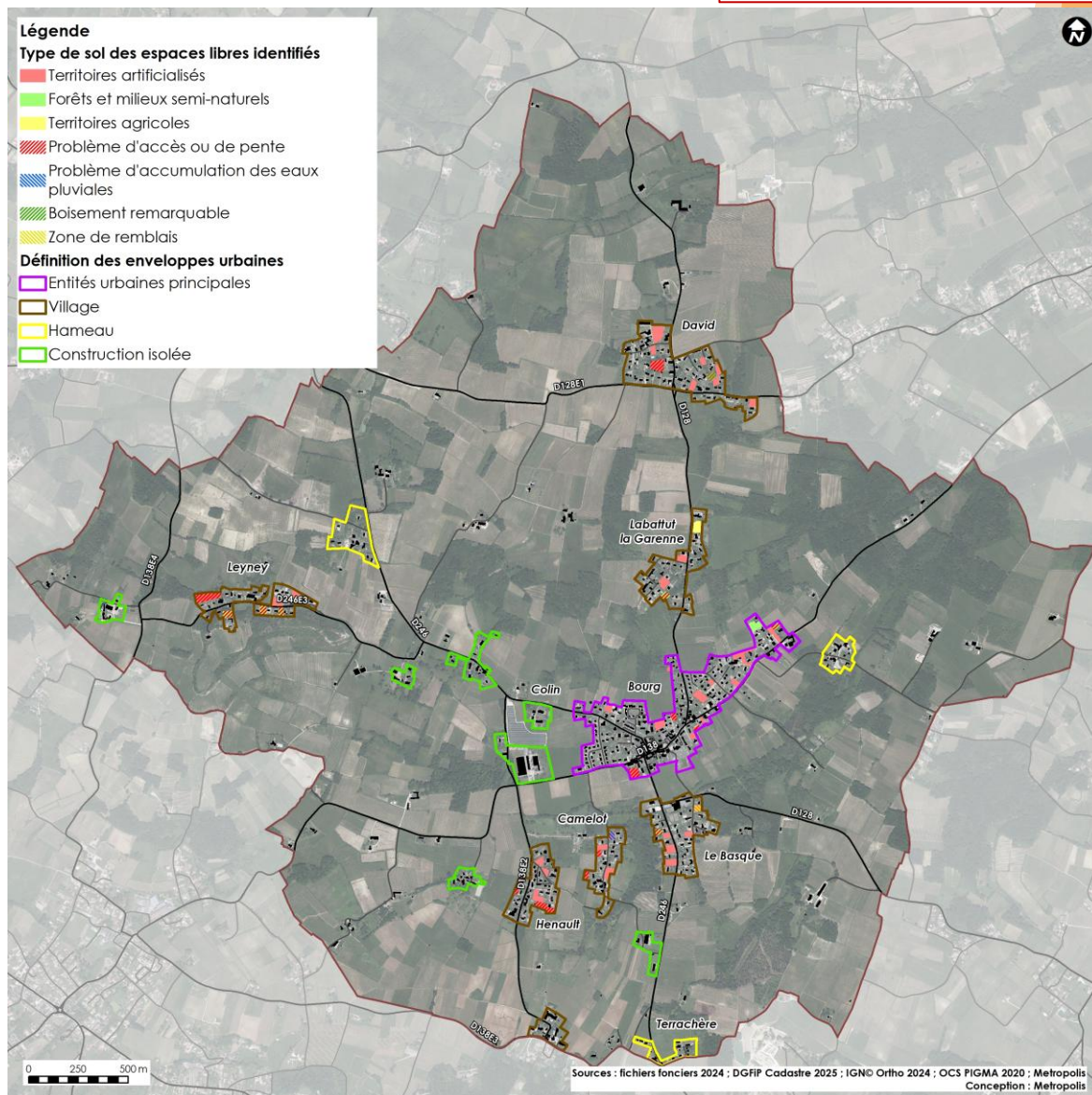
Sur les 8,61 hectares :

- ❑ 7,24 hectares se trouvent en **espaces artificialisés**
- ❑ 1,37 hectares consommeraient de **l'espace NAF**, bien qu'étant en enveloppe urbaine

Type de sols des espaces libres identifiés
(OCS IGN 2021)

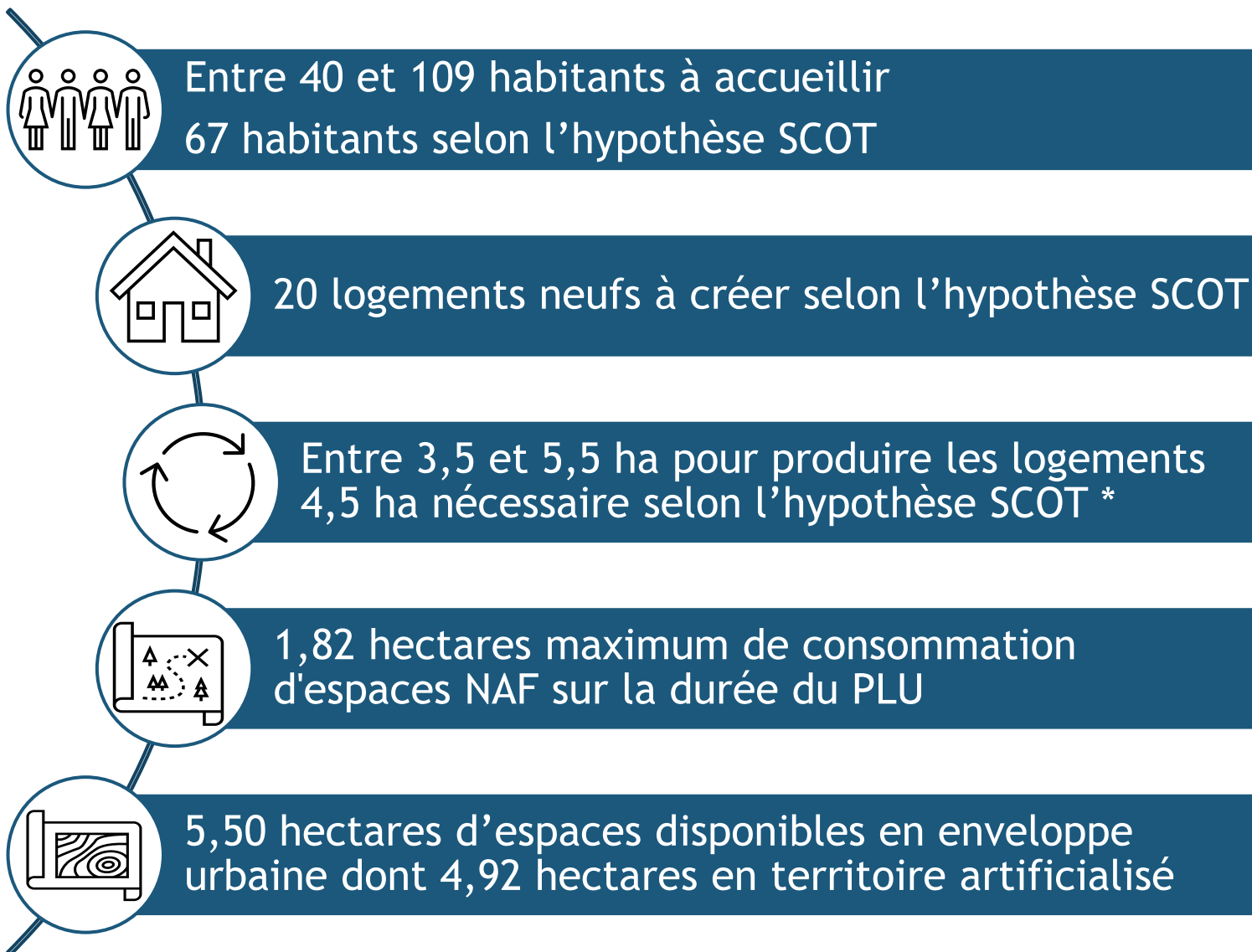


- ❑ Sur les 8,61 hectares d'espaces libres, certains disposent de contraintes (accès, pentes, boisement...)
- ❑ Ce ne sont pas 8,61 ha mais **5,5 ha** qui seraient mobilisables, dont **4,92 ha** en espace artificialisé.



Synthèse des enjeux chiffrés

Document de travail dont
le contenu est susceptible
d'évoluer avant l'arrêt de
projet



Objectifs de la réunion

1

Rappel du contexte
général et des
grandes étapes de la
révision du PLU

2

Enjeux du
diagnostic

3

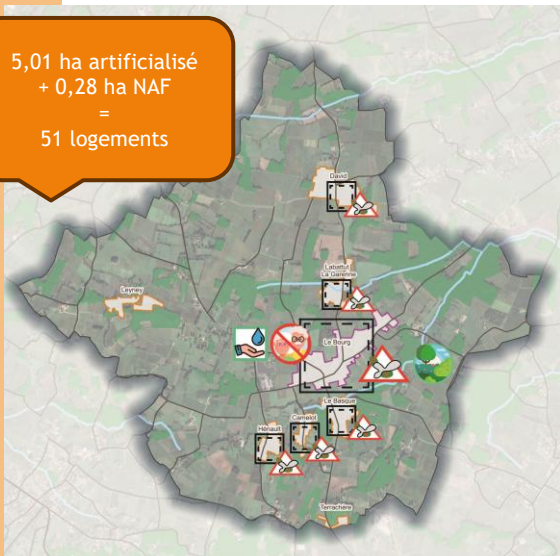
Orientations du
PADD

Travail du PADD - premier trimestre 2026

Document de travail dont le contenu est susceptible d'évoluer avant l'arrêt de projet

- Présentation de trois scenarii contrastés pour entrer dans la réflexion.

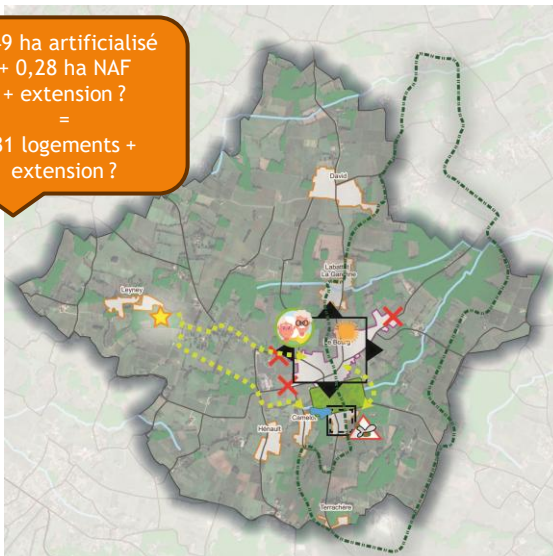
5,01 ha artificialisé
+ 0,28 ha NAF
=
51 logements



Dans ce scénario, la commune tire le constat que le développement urbain des dernières années a permis de renforcer son bourg, et qu'aujourd'hui, le bourg s'est suffisamment étendu.

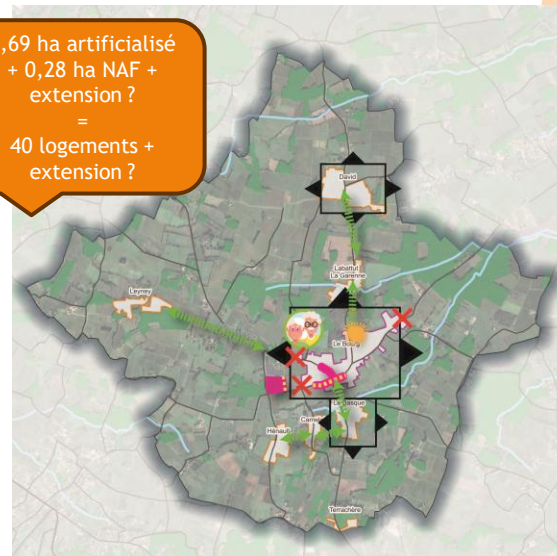
Dans un contexte de réduction de la consommation d'espaces, la commune choisit un scénario vertueux, en stoppant la consommation d'espaces NAF, les espaces libres étant suffisants à la réalisation de la programmation au sein des espaces agglomérés.

2,49 ha artificialisé
+ 0,28 ha NAF
+ extension ?
=
31 logements +
extension ?



La commune dispose d'un bourg constitué, doté de services de proximité suffisants pour un usage du quotidien, et de nombreux équipements tournés vers les familles (écoles, crèches). Ainsi, et pour faire vivre le bourg, la commune souhaite attirer une population de seniors, à travers la réalisation d'un programme immobilier qui leur sera dédié. Cette nouvelle population permettra une mixité intergénérationnelle et le maintien d'équipements et commerces bénéficiant de cette silver-économie.

3,69 ha artificialisé
+ 0,28 ha NAF +
extension ?
=
40 logements +
extension ?



Le bourg de Villegouge est aujourd'hui marqué et facilement identifiable, notamment grâce à la concentration d'équipements et de services. Toutefois, les habitants restent fortement dépendants des agglomérations voisines. Les déplacements vers Libourne ou Bordeaux sont le quotidien de la quasi-intégralité des ménages. Prenant en compte cet état de fait, les élus décident de développer la commune pour faciliter l'accueil d'habitants sur les secteurs les mieux desservis, les plus proches des agglomérations voisines.

- Deux ateliers de travail pour affiner le projet par thématique, et par l'évolution du PADD de l'ancien document

Le PADD - Villegouge 2036

Orientation 1 :

La mise en valeur de l'environnement naturel et agricole du territoire

- ☐ Objectif 1 : Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers majeurs
 - ☐ Protéger les espaces naturels remarquables nécessaires au maintien de la biodiversité ou les espaces à risque
 - ☐ Conserver l'équilibre entre territoire agricole et formations boisées
- ☐ Objectif 2 : Reconnaître et protéger le patrimoine paysager local comme un atout du cadre de vie communal
 - ☐ Protéger les entités patrimoniales remarquables
 - ☐ Favoriser le développement d'un tourisme vert
- ☐ Objectifs 3 : Protéger la ressource en eau

Orientation 2 :

Le confortement des entités urbaines et des composantes déjà existantes de Villegouge

- ☐ Objectif 1 : Conforter le bourg et les villages de la commune
 - ☐ Prioriser l'urbanisation de la commune au sein des enveloppes agglomérées existantes
 - ☐ Limiter de manière forte les extensions de l'urbanisation et assurer un meilleur accompagnement du processus de densification
- ☐ Objectif 2 : Développer les interactions entre le bourg et les villages
 - ☐ Favoriser une diversification du parc de logements
 - ☐ Conforter les capacités de diversification économique de la commune
 - ☐ Faciliter l'accès aux équipements et à la mobilité pour tous

Le PADD - Villegouge 2036

Orientation 1 :

La mise en valeur de l'environnement naturel et agricole du territoire

- ☐ Objectif 1 : Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers majeurs
 - ☐ Protéger les espaces naturels remarquables nécessaires au maintien de la biodiversité ou les espaces à risque
 - ☐ Conserver l'équilibre entre territoire agricole et formations boisées
- ☐ Objectif 2 : Reconnaître et protéger le patrimoine paysager local comme un atout du cadre de vie communal
 - ☐ Protéger les entités patrimoniales remarquables
 - ☐ Favoriser le développement d'un tourisme vert
- ☐ Objectifs 3 : Protéger la ressource en eau

Orientation 2 :

Le confortement des entités urbaines et des composantes déjà existantes de Villegouge

- ☐ Objectif 1 : Conforter le bourg et les villages de la commune
 - ☐ Prioriser l'urbanisation de la commune au sein des enveloppes agglomérées existantes
 - ☐ Limiter de manière forte les extensions de l'urbanisation et assurer un meilleur accompagnement du processus de densification
- ☐ Objectif 2 : Développer les interactions entre le bourg et les villages
 - ☐ Favoriser une diversification du parc de logements
 - ☐ Conforter les capacités de diversification économique de la commune
 - ☐ Faciliter l'accès aux équipements et à la mobilité pour tous

Orientation 1 : La mise en valeur de l'environnement naturel et agricole du territoire

Objectif 1 : Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers majeurs

- ❑ Protéger les espaces naturels remarquables nécessaires au maintien de la biodiversité ou les espaces à risque

Les espaces naturels qui sont inventoriés et protégés à divers titres : **Natura 2000, ZNIEFF**

Différents espaces feront l'objet d'une attention particulière :

- **Les carrières souterraines de Villegouge ;**
- **Les coteaux calcaires du tertre de Thouil ;**
- **La station du Genévrier.**

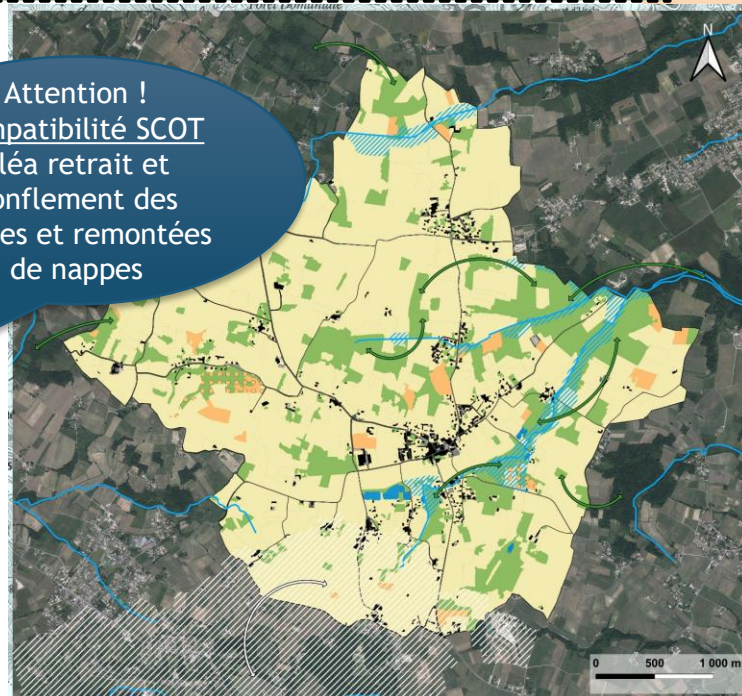
Des **espaces qui participent au réseau local et intercommunal de la Trame Verte et Bleue (TVB)** à préserver, gérer, voire contribuer à rétablir (trame bleue aux villages de Labatut, Laroucaud et au Basque).

- ✓ **Proscrire les usages les plus impactants** (occupation humaine dont constructions, sports motorisés, etc....).
- ✓ **Protéger le réseau de haies** à l'échelle de la commune, en lien avec les espèces abritées en milieux souterrains (chiroptères).
- ✓ Prendre en compte **les risques naturels** présents, notamment le risque de mouvement de terrain, en particulier en évitant tout développement autour du hameau de Meyney

Outils PLU

- Traduction des réservoirs et des continuités de la TVB en secteur protégé de la zone A et N (Ap / Np)
- Mobilisation de l'article L.151-23 du CU pour les secteurs à forte sensibilité écologique
- Repérage des haies, arbres... au titre de l'article L.151-23
- Inscription de recul vis-à-vis des cours d'eau
- Interdiction de créer de nouvelles constructions dans les secteurs à risque, y compris dans les hameaux

Attention !
Compatibilité SCOT
aléa retrait et gonflement des argiles et remontées de nappes



Document de travail dont le contenu est susceptible d'évoluer avant l'arrêt de projet

Orientation 1 : La mise en valeur de l'environnement naturel et agricole du territoire

Objectif 1 : Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers majeurs

- ❑ Conserver l'équilibre entre territoire agricole et formations boisées

Malgré une conjoncture difficile, les **paysages agricoles** témoignent d'une **tradition locale** et d'un **potentiel agronomique** à préserver :

- La vigne au sud et à l'est
- Les prairies à l'ouest
- Les terres labourables dans les vallées

Il s'agit donc de **limiter le mitage de ces espaces**, afin de maintenir et préserver un potentiel agricole, d'un maintien de l'identité rurale, d'une qualité du cadre de vie pour les habitants actuels et futurs.

- ✓ **Gérer les interfaces** habitat/activités agricoles pour limiter les conflits d'usage
- ✓ Permettre le **changement de destination** des bâtiments ayant perdu leur vocation
- ✓ **Préserver les terres agricoles des vallées alluviales** jouant un rôle majeur dans l'expansion des crues des cours d'eau

Outils PLU

- Maintien de zones agricoles
- Limiter fortement les extensions urbaines sur les espaces agricoles
- Gestion des transitions dans les OAP
- Permettre la diversification de l'activité agricole
- Permettre le changement de destination
- Recours aux secteurs Ap dans vallées alluviales et au L.151-23



Orientation 1 : La mise en valeur de l'environnement naturel et agricole du territoire

Objectif 2 : Reconnaître et protéger le patrimoine paysager local comme un atout du cadre de vie

- Protéger les entités patrimoniales remarquables

Un patrimoine naturel, agricole et bâti local à préserver :

- les **paysages agricoles ouverts** et le **patrimoine végétal**, **l'accompagnement du parcellaire agricole** (réseau de haies, les alignement d'arbres, bosquets et végétation arbustive ponctuelle) ;
- le **patrimoine végétal en milieu urbain** (parcs et jardins remarquables, cœur d'îlots verts, alignements d'arbres en accompagnement des voies) ;
- le **patrimoine rural** constitué de calvaires, murets ;
- les **vues sur les paysages viticoles**, les **vues sur des châteaux** ou éléments bâtis particuliers, les **vues sur le bourg et l'église**, le **tertre de Thouil** et les vues remarquables depuis ses belvédères, les **vues depuis la route entre « David » et Vérac**, les **vues sur la vallée de la Moulinasse**.

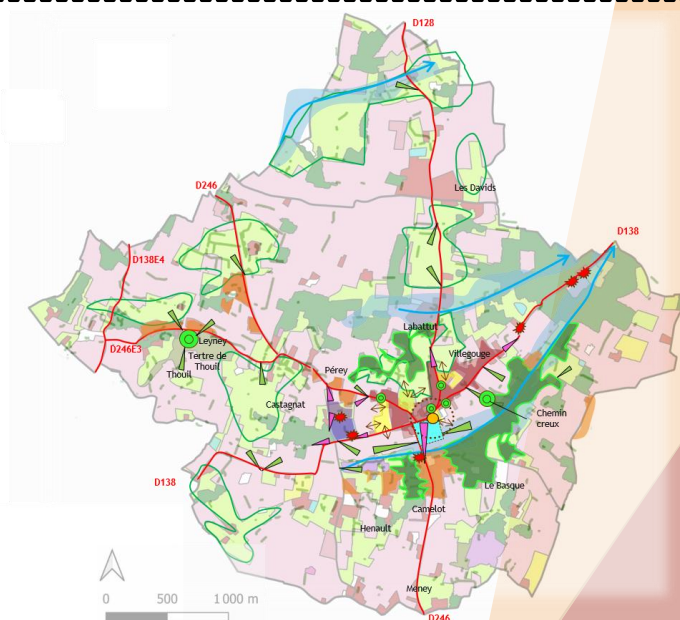
Il conviendra de **favoriser un développement urbain en lien avec le bourg historique**, en termes de caractère et de densité, de manière à **intégrer les nouvelles constructions** dans le paysage proche et lointain.

Aucun déploiement de nouveau parc photovoltaïque n'est envisagé, mais il convient de **favoriser l'utilisation des énergies renouvelables**.

Document de travail dont le contenu est susceptible d'évoluer avant l'arrêt de projet

Outils PLU

- Choix de la localisation et du découpage des zones urbaines et à urbaniser
- Préservation des éléments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19
- Disposer d'un règlement cohérent pour toutes les destinations (végétalisation, qualités architecturales, clôtures...)
- Gestion des installations relatives à l'utilisation des énergies renouvelables dans le règlement écrit



Orientation 1 : La mise en valeur de l'environnement naturel et agricole du territoire

Objectif 2 : Reconnaître et protéger le patrimoine paysager local comme un atout du cadre de vie

- ❑ Favoriser le développement d'un tourisme vert

Le projet communal a pour objectif la **mise en valeur des espaces naturels et agricoles**, profitant au plus grand nombre.

Favoriser le développement d'un tourisme vert respectueux du patrimoine local, notamment par :

- ✓ le **développement des activités de pleine nature**, dans le respect des sites naturels (aire de jeux, valorisation de la jonction entre le bourg et Le Basque, ainsi que la mobilisation des plans d'eau de Hénault et Camelot sur le long terme...) ;
- ✓ la **valorisation des chemins de randonnées existants** : l'ouverture au public des espaces naturels comme lieux de promenade et d'observation de la faune et la flore sauvage ;
- ✓ le **développement de l'agro-tourisme** (activités connexes à l'agriculture et source de revenus complémentaires pour les agriculteurs), du tourisme, ainsi que des activités de l'événementiel par l'adaptation et le changement de destination de certains bâtiments agricoles de façon à promouvoir leur restauration.

Outils PLU

- Intégration d'un secteur Ne, pour relier le village au Basque par un espace naturel paysager et aménagé
- Mise en place d'emplacements réservés en vue d'aménager des lieux de vie et de découverte
- Repérage des projets à vocation touristique, d'événementiel, de loisirs
- Valorisation des chemins de randonnée, et notamment du chemin reliant le bourg à Labattut



Localisation des sites à projet
Source : géoportail

La ressource en eau potable est une ressource fragile sur le plan quantitatif, commune et précieuse, et qui appelle à une solidarité au-delà du territoire villegougeois.

- ✓ **proposer un développement démographique** qui prenne en compte le caractère "limité" et "partagé" de la ressource.
- ✓ Prendre en compte les **capacités d'assainissement** (STEP) pour ne pas porter atteinte à la qualité des milieux récepteurs et à la biodiversité qui y est inféodée.

Afin de contribuer à la réduction de la vulnérabilité du territoire face aux aléas naturels et climatiques, les **zones tampons naturelles** (zones humides, fossés, haies...) seront préservées, voire restaurées.

Afin de limiter le ruissellement, sera privilégié :

- ✓ les **techniques d'hydraulique douces** et alternatives (ex : noues paysagères, fossés drainants, chaussées-réservoirs...)
- ✓ la **gestion des eaux pluviales à la parcelle**, afin de limiter le ruissellement

Outils PLU

- Proposer un accueil démographique cohérent avec la capacité de la ressource
- Phaser le développement urbain
- Préservations au titre du L.151-23
- Réglementer les aménagements (voies, espaces de stationnement, gestion du pluvial à la parcelle...) pour une meilleure gestion du cycle de l'eau

Au regard des volumes prélevés sur la ressource d'eau brute, **le taux de pression global est de 96,0 % par rapport aux données 2024.**

➡ **Capacité résiduelle = environ 2900 habitants sur l'ensemble du Syndicat.**

➡ **MAIS**, pour l'année 2024, le volume autorisé dans l'Eocène Centre est **déjà dépassé.**

Extrait du diagnostic

Orientation 1 :

La mise en valeur de l'environnement naturel et agricole du territoire

- ☐ Objectif 1 : Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers majeurs
 - ☐ Protéger les espaces naturels remarquables nécessaires au maintien de la biodiversité ou les espaces à risque
 - ☐ Conserver l'équilibre entre territoire agricole et formations boisées
- ☐ Objectif 2 : Reconnaître et protéger le patrimoine paysager local comme un atout du cadre de vie communal
 - ☐ Protéger les entités patrimoniales remarquables
 - ☐ Favoriser le développement d'un tourisme vert
- ☐ Objectifs 3 : Protéger la ressource en eau

Orientation 2 :

Le confortement des entités urbaines et des composantes déjà existantes de Villegouge

- ☐ Objectif 1 : Conforter le bourg et les villages de la commune
 - ☐ Prioriser l'urbanisation de la commune au sein des enveloppes agglomérées existantes
 - ☐ Limiter de manière forte les extensions de l'urbanisation et assurer un meilleur accompagnement du processus de densification
- ☐ Objectif 2 : Développer les interactions entre le bourg et les villages
 - ☐ Favoriser une diversification du parc de logements
 - ☐ Conforter les capacités de diversification économique de la commune
 - ☐ Faciliter l'accès aux équipements et à la mobilité pour tous

Orientation 2 : Le confortement des entités urbaines et des composantes déjà existantes

Objectif 1 : Confort le bourg et les villages de la commune

❑ Prioriser l'urbanisation au sein des enveloppes agglomérées

Il s'agit de **prioriser le développement urbain de la commune au sein des entités urbaines existantes**. A ce titre, en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Libournais, est **privilégié le confortement du bourg et des villages** de « David », « Labattut / La Garenne », « Le Basque », « Camelot », « Hénault » et « Thouil ».

Il s'agit donc d'évoluer vers une plus grande densité en évitant la consommation d'ENAF :

- ✓ mobiliser les **opportunités foncières au sein des enveloppes urbaines existantes** : meilleure intégration à l'existant / proximité avec la centralité / qualité de vie.
- ✓ **réhabiliter le parc de logements**, en mobilisant le potentiel de logements vacants, ainsi que les bâtiments agricoles inutilisés ;
- ✓ **stopper les extensions périphériques** de l'urbanisation (excepté programme spécifique de diversification).



Illustration de la vacance

Outils PLU

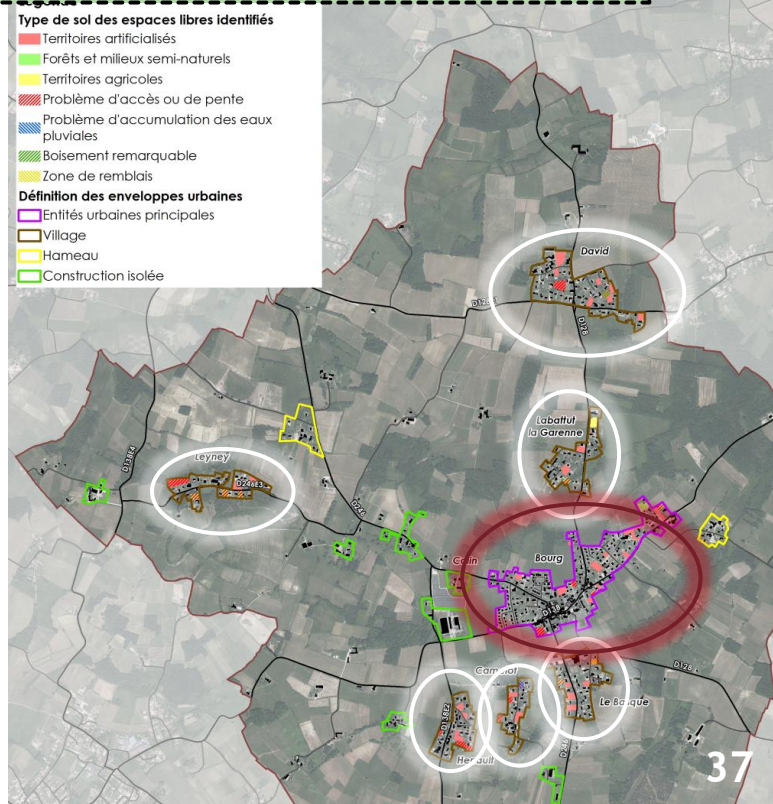
- Repérer l'ensemble des enveloppes urbaines et délimiter les limites de celles-ci
- Repérer les espaces disponibles au sein des enveloppes
- Limiter au maximum le recours aux zones à urbaniser et en extension
- Encadrer la réhabilitation du patrimoine bâti

Type de sol des espaces libres identifiés

- Territoires artificialisés
- Forêts et milieux semi-naturels
- Territoires agricoles
- Problème d'accès ou de pente
- Problème d'accumulation des eaux pluviales
- Boisement remarquable
- Zone de remblais

Définition des enveloppes urbaines

- Entités urbaines principales
- Village
- Hameau
- Construction isolée



Orientation 2 : Le confortement des entités urbaines et des composantes déjà existantes

Objectif 1 : Confort le bourg et les villages de la commune

- ❑ Limiter fortement les extensions d'urbanisation et accompagner le processus de densification

La commune s'est développée principalement par **extension du bourg et de ses villages**.

La rationalisation de la consommation de l'espace est aujourd'hui une priorité. Au sein des enveloppes urbanisées, de **nombreux espaces en densification sont disponibles**, à mobiliser prioritairement.

La commune se fixe comme objectif la **mise sur le marché global d'environ 30 logements**.

En application du SRADDET, la commune dispose d'une **possibilité à consommer 1,82 hectares d'ENAF entre 2026 et 2036**.

Une extension limitée de l'urbanisation sera possible sur la frange nord-est du bourg, pour permettre le développement d'un programme spécifique (habitat seniors ou intergénérationnel).

Outils PLU

- Axer le développement sur les espaces libres non-consommateurs d'ENAF en enveloppe urbaine
- Permettre une extension très mesurée du bourg

Orientation 2 : Le confortement des entités urbaines et des composantes déjà existantes

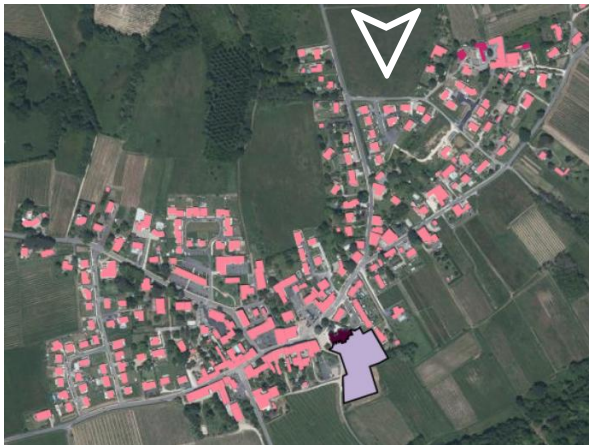
Objectif 2 : Développer les interactions entre le bourg et les villages

❑ Favoriser une diversification du parc de logements

Toutefois, le développement étant amené à se développer principalement **en densification des enveloppes urbaines**, il sera **difficile d'y orienter la programmation de logements spécifiques**.

- ✓ Le règlement devra donc **s'attacher à permettre la réalisation de formes urbaines variées**.
- ✓ La commune souhaite développer, un **projet pour personnes âgées**, permettant une mixité en centre-bourg.

Un des enjeux principaux pour la commune est la **pérennisation de l'école**. **L'accueil de jeunes ménages** sera donc favorisé sur le bourg pour permettre un accès facilité à l'école, mais les villages contribueront aussi naturellement à cet accueil.



Outils PLU

- Permettre une diversification des typologies de logements au sein du règlement
- Zone 2AUsp



Orientation 2 : Le confortement des entités urbaines et des composantes déjà existantes

Objectif 2 : Développer les interactions entre le bourg et les villages

❑ Conforter les capacités de diversification économique de la commune

La priorité est de **gérer la zone d'activités existante** pour empêcher le phénomène de résidentialisation.

- ✓ soutenir les activités économiques traditionnelles d'**agriculture**,
- ✓ permettre l'accueil **d'activités artisanales en milieu rural**, notamment par la mobilisation de bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation,
- ✓ promouvoir le développement des **activités en lien avec le tourisme**, et notamment l'activité d'hébergement touristique et d'événementiel,
- ✓ reconnaître et permettre l'agrandissement des bâtiments existants de la **zone d'activités de la route du Basque, Colin / Pérey**.
- ✓ favoriser l'économie présentielle et le développement de **commerces de proximité** par la préservation des unités commerciales existantes, et la mobilisation de bâtiments vacants ou communaux adaptés à l'accueil de commerces et équipements.

Toutefois, si l'implantation d'activités en dehors de zones spécifiques est favorisée, il sera nécessaire de préserver la tranquillité des quartiers résidentiels et ne pas générer de conflits d'usage.

Outils PLU

- Repérage des projets en zone A et N (At, Nt ou changement de destination)
- Règlement de la zone Uy
- Repérage des rez-de-chaussée commerciaux
- Diversification de la vocation des zones urbaines



Orientation 2 : Le confortement des entités urbaines et des composantes déjà existantes

Objectif 2 : Développer les interactions entre le bourg et les villages

❑ Faciliter l'accès aux équipements et à la mobilité pour tous

Un **niveau d'équipements satisfaisant** est présent au sein du bourg de **Villegouge pour les besoins du quotidien** (boulangerie, supérette, écoles...) et du **Basque qui regroupe les équipements sportifs et de loisirs**.

Les équipements du centre-bourg pourront être confortés par le **réinvestissement de bâtiments existants**. Ainsi, pour faciliter l'accès aux équipements, la commune souhaite :

- ✓ Développer un réseau dense et sécurisé de **déplacements doux** (cheminements piétons et pistes cyclables) permettant de desservir en priorité le centre bourg et les équipements publics. La liaison entre le bourg et le Basque est privilégiée ainsi que la liaison vers Labattut.
- ✓ Travailler la **liaison entre le bourg et le Basque**, par l'aménagement d'un espace de loisirs et de promenade ;
- ✓ **Sécuriser les abords des arrêts de bus**, notamment pour les scolaires qui utilisent les bus quotidiennement.

Outils PLU

- Emplacement réservé
- Recours à une zone Ne

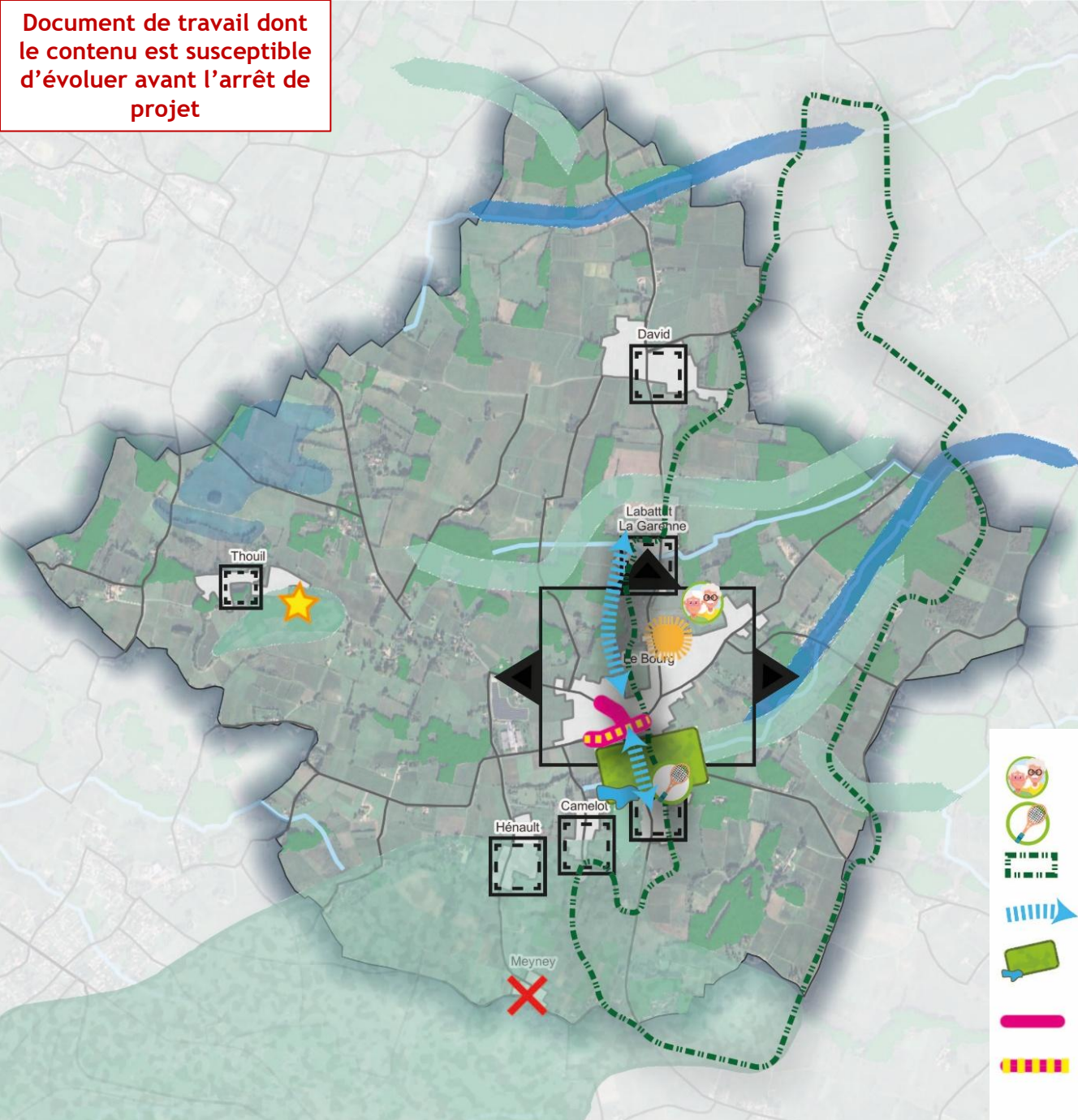


Equipements sportifs du Basque



Vue du bourg depuis les équipements sportifs

LE PADD – VILLEGOUGE 2036



Légende



Enveloppe urbaine à développer et conforter



Enveloppe urbaine à conforter par une densification



Secteur de développement



Enveloppe urbaine à stopper



Réservoir de biodiversité souterrain



Réservoir de biodiversité zone humide



Corridor écologique des milieux boisés



Corridor écologique des milieux humides



Diversification de l'offre de logements



Confortement du pôle sportif et de loisirs



Itinéraire de randonnée existant



Création des liaisons douces des hameaux vers le bourg



Aménagement d'un espace de promenade / de loisirs valorisant la jonction entre le bourg et Le Basque



Implantation des commerces et activités



Travail de l'attractivité commerciale et artisanale

Merci de votre attention