

Plan Local d'Urbanisme

Communauté de communes des Bastides en Haut Agenais Périgord

Élaboration

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date du PLU arrêté le

Date du PLU approuvé

2

SOMMAIRE

1. **La solidarité et la complémentarité territoriales** : réserver une place à chaque commune dans un projet collectif fondé sur le développement durable au service de la qualité de vie des habitants.

- 1-1 Une armature territoriale structurée : concevoir un projet dans lequel chaque commune (chefs-lieux, bourgs et villages,) trouve sa place,
- 1-2 Une complémentarité entre bourgs et campagne revendiquée : conforter les liens entre espace rural et milieu « urbain » en développant des modes de valorisation privilégiant la proximité (productions orientées vers la consommation locale, circuits de découverte et de randonnée...),
- 1-3 Une solidarité affirmée : diversifier les formes de logement pour accueillir tous les habitants à tous les âges de la vie (locatif, petits logements, locatif social), lutter contre l'habitat insalubre, assurer l'accessibilité pour tous aux espaces publics et aux services.
- 1-4 Des enjeux environnementaux globaux pris en compte : mettre en place des dispositions permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre et la consommation en eau (compacité et orientation de l'habitat, covoiturage, récupération et gestion des eaux de pluie ...)

2. **L'exemplarité environnementale et paysagère** : garantir la préservation et la mise en valeur du cadre de vie et de la biodiversité, qui fondent l'attractivité du territoire.

- 2-1 Maîtriser les risques présents sur le territoire et leurs impacts sur le développement de la communauté de communes,
- 2-2 Garantir la continuité des trames vertes et bleues et l'ensemble des éco-systèmes spécifiques à la biodiversité.
- 2-3 Permettre une lecture claire des paysages de la communauté de communes (trois entités identifiées).
- 2-4 Conserver et mettre en scène les éléments d'identité remarquable.

3. La qualité de vie pour les habitants d'aujourd'hui et de demain : accueillir de nouveaux foyers dans les meilleures conditions, en accompagnant la croissance démographique par le renforcement ou la création de services, d'équipements et d'aménités ...

- 3-1 Un apport démographique indispensable : accueillir une nouvelle population pour conforter les commerces et les services de proximité.
- 3-2 Des équipements à programmer : faire évoluer les équipements et les services en fonction des besoins liés à la démographie (services de santé, équipements scolaires, culturels et sportifs, infrastructures routières et électroniques ...).
- 3-3 Des quartiers et des extensions dessinés : les ambiances, dans les quartiers existants et les nouveaux quartiers, seront pensées globalement et aménagées localement.
- 3-4 Conforter l'offre des loisirs ruraux.

4. L'efficacité économique dans le respect du territoire : valoriser le territoire sans le dénaturer en confortant et développant les économies locales.

- 4-1 Préserver le potentiel agricole dans sa diversité.
- 4-2 Favoriser le développement touristique.
- 4-3 Définir une offre hiérarchisée en terrain à vocation économique, répondant aux différents besoins du territoire.
- 4-4 Mettre en synergie toutes les économies du territoire en maîtrisant la consommation du sol.

1. **La solidarité et la complémentarité territoriales** : réserver une place à chaque commune dans un projet collectif fondé sur le développement durable au service de la qualité de vie des habitants.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de Bastide et Châteaux en Guyenne doit constituer la traduction en termes d'aménagement et d'urbanisme d'un projet global qui prend en compte le bien être des habitants, chaque commune, chaque espace dans sa diversité et sa complémentarité, afin de valoriser au mieux les richesses du territoire. Il doit également être l'expression des solidarités à mettre en œuvre tant localement que globalement, aussi bien sur le plan social qu'environnemental ou économique.

1.1. Une armature territoriale structurée :

Concevoir un projet dans lequel chaque commune (chefs-lieux, bourgs et villages,) trouve sa place

Constat : le territoire de Bastide Haut Agenais en Périgord s'organise autour des deux chefs-lieux de canton de Monflanquin et Cancon et du pôle secondaire de Monbahus, qui constituent des pôles d'emploi et de services à l'échelle de la communauté de communes, mais aussi autour des villes plus importantes de Villeneuve-sur-Lot et Fumel, où une part significative des habitants exercent leur activité et qui offrent une gamme de services et de commerces plus étendue.

Au plan local, chaque commune propose à ses habitants une offre en équipements et services plus ou moins complète et diversifiée suivant son poids démographique, sa situation géographique et son histoire.

Enjeux :

Conforter l'armature territoriale afin d'optimiser l'action publique et l'offre de service sur le territoire.

Projet :

- Programmer les équipements publics et favoriser l'émergence de commerces et services en complémentarité de l'offre existante sur le territoire et hors territoire, en veillant à faire jouer les synergies et à éviter les concurrences.
- Décliner territorialement les politiques publiques d'accueil de population et d'activités afin qu'elles favorisent la pérennité des services existants, voire leur renforcement ciblé. A ce titre, éviter des formes d'urbanisation qui seraient peu favorables à la fréquentation des services locaux.

Une complémentarité entre bourgs et campagne revendiquée :

Conforter les liens entre espace rural et milieu « urbain » en développant des modes de valorisation privilégiant la proximité (productions orientées vers la consommation locale, circuits de découverte et de randonnée, ...)

Constat : l'espace rural occupe la grande majorité du territoire de Bastide et Châteaux en Guyenne, et participe fortement à son attractivité.

Aujourd'hui, les liens avec les centres urbains existent, et une partie des productions agricoles est orientée vers le marché local (circuits courts, vente à la ferme ...). Par ailleurs, des circuits de découverte sont initiés localement, permettant aux urbains ou aux touristes de mieux comprendre la campagne et ses activités.

Ces différentes initiatives pourraient être développées afin d'améliorer les synergies entre « urbain » et rural, de renforcer le sentiment de solidarité et de mieux exploiter ce potentiel économique.

Enjeux :

Renforcer les liens et la complémentarité entre bourgs et campagne.

Projet :

- Mettre en place des dispositions visant à favoriser les circuits courts : vente à la ferme, marchés locaux ...
- Mailler les circuits de randonnée pour favoriser la découverte de l'espace rural et de ses activités, compléter le réseau de chemins si nécessaire en prévoyant des emplacements réservés.

1.2. Une solidarité affirmée :

Diversifier les formes de logement pour accueillir tous les habitants à tous les âges de la vie (locatif, petits logements, locatif social), lutter contre l'habitat insalubre, assurer l'accessibilité pour tous aux espaces publics et aux services.

Constat : la diversité du parc de logements de la communauté de communes reste aujourd'hui limitée. La part du locatif n'est que de 22% alors que la moyenne départementale est de 34%, et les logements à loyer modéré (publics et privés) ne représentent que 4,5% du parc total. Les petits logements (T3 et moins) sont également légèrement sous-représentés (21% du parc pour une moyenne départementale de 28%).

Les maisons de retraite de Monflanquin et Cancon répondent aux besoins actuels et disposent de capacité d'extension sur place. Néanmoins, des besoins spécifiques peuvent exister sur le territoire et ne pas trouver de réponse dans le parc de logements actuel : personnes âgées souhaitant se rapprocher des services de centre bourg avant d'intégrer une maison de retraite, prise en compte du handicap par des logements adaptés ...

Par ailleurs, l'Etat indique (porter à connaissance) que le taux de logements potentiellement indignes se situe à près de 15%, taux supérieur à la moyenne départementale.

Enfin, l'accessibilité aux personnes handicapées du cadre bâti, de la voirie et des espaces publics reste à concrétiser dans de nombreux sites.

Enjeux :

Permettre aux habitants d'accéder à tous les âges de la vie à un logement adapté à leurs besoins.

Garantir l'accessibilité pour tous à l'espace public et aux services

Projet :

- Favoriser la diversification de l'habitat, en particulier dans les bourgs centres, en programmant des opérations mixtes et en utilisant si besoin les servitudes de mixité sociale.
- Identifier l'habitat indigne et mettre en place des mesures adaptées en vue de sa résorption.
- Prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées dans les différents projets

1.3. Des enjeux environnementaux globaux pris en compte :

Mettre en place des dispositions permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre et la consommation en eau (compacité et orientation de l'habitat, covoiturage, récupération et gestion des eaux de pluie ...)

Constat : le territoire de Bastide et Châteaux en Guyenne contribue comme tout autre, à son échelle, à l'émission de gaz à effet de serre et à la pression exercée sur la ressource en eau.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est l'occasion de s'interroger sur les modalités qui pourraient être intégrées au projet communautaire afin de prendre en compte au niveau local ces enjeux planétaires.

Enjeux :

Participer localement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à une meilleure gestion de la ressource en eau.

Projet :

- Inciter à la modération de la consommation d'énergie liée à l'habitat en favorisant la compacité des formes urbaines et l'orientation optimale des nouvelles habitations.
- Inciter à la modération de la consommation d'énergie liée aux déplacements en favorisant la proximité des services pour les zones d'extension urbaine.
- Inciter à des pratiques vertueuses en matière de gestion de l'eau à l'échelle de la parcelle : récupération des eaux de pluie pour l'arrosage, imperméabilisation modérée des sols, stockage temporaire des eaux de pluie pour limiter les débits de pointe ...

2. L'exemplarité environnementale et paysagère : garantir la préservation et la mise en valeur du cadre de vie et de la biodiversité, qui fondent l'attractivité du territoire.

Le socle territorial est une composante de l'attractivité de la communauté de communes, c'est pourquoi les éléments qui le définissent seront identifiés pour assurer leur continuité et leur pérennité. Il s'agit des invariants à la fois naturels (le sol, les végétaux, les milieux humides) et culturels (l'implantation des villages et hameaux, les points de vue).

2-1 Maîtriser les risques présents sur le territoire et leurs impacts sur le développement de la communauté de communes :

Constat :

- Les risques principaux qui impactent la communauté de communes concernent :
 - les transports de marchandises dangereuses pour les communes de Beaugas, Cancon, Castelnaud-de-Gratecambe et Pailloles
 - PPRN : mouvements de terrains pour les communes de Gavaudun, La Sauvetat-sur-Lède, Salles, Saint Aubin, Pailloles, Monflanquin, Paulhiac, Cancon et Castelnaud-de-Gratecambe.
 - Risque feu de forêt pour les communes de Gavaudun, Montagnac -sur-Lède, Paulhiac et Salles.
 - Risque inondation pour les communes du Laussou, Gavaudun, Monflanquin, Montagnac-sur-Lède, Paulhiac, Salles et la Sauvetat sur Lède (rivières : Le Laussou et La Lède).
 - Aléa retrait /gonflement des argiles sur presque la totalité du territoire à risque nul ou moyen.
 - Risque de pollution des points de captage d'eau potable.

Enjeux :

- Transmettre la connaissance des risques pour en mesurer les impacts.

Projet :

- Assurer la prise en compte des risques dans le PLU tant dans le règlement graphique qu'écrit.
- Si nécessaire anticiper les impacts de ces risques et en maîtriser les pratiques qui pourraient conduire à les aggraver (imperméabilisation des sols ...).

2-2 Garantir la continuité des trames vertes et bleues et l'ensemble des écosystèmes spécifiques à la biodiversité :**Constat :**

- La communauté de communes possède un chevelu très important de ruisseaux, fossés mère qui alimentent les principaux cours suivants : le Tolzac de Verteuil, le Tolzac, l'Aygue-Rousse, la Mascarde, le Cluzelou, la Lède, la Leyze et le Laussou.
- Neuf ZNIEFF de type I (1ère génération) : Station botanique Les Faures, Station botanique La Blanche, Forêt de Gondon et Bois de Monbahus, Pech de la Guide, Coteaux calcaires de Castelnaud de Gratecambe, Station botanique de Peyroulies, Station botanique de Taberne, Vallée de la Lède de St Avit à Gavaudun, Vallée de la Lède et de la Leyze, Pech de Monséjour.
- A Gavaudun, la vallée est un site classé (loi de 1930).
- Les zones humides sont liées à la présence de lac ou plan d'eau et aux débordements des cours d'eau.
- Certains cours d'eau sont bordés de ripisylves composées principalement d'aulnes, de frênes et de peupliers.
- Les bois de chêne pubescent, de petite taille sont présents surtout sur les versants calcaires. Un massif conséquent à l'Est et dans une proportion très importante sur la commune de Gavaudun.
- Les haies présentes constituent pour une grande partie les éléments de la continuité des corridors écologiques.
- Les falaises et coteaux calcaires présentent un intérêt écologique par la présence d'orchidées, d'insectes...
- Les milieux de prairie présentent un intérêt pour les plantes « messicoles » et la Tulipe Agenaise.

Enjeux :

- Assurer la continuité des parcours empruntés par la faune et la flore.

- Préserver et limiter l'érosion des surfaces boisées et du linéaire de haies (habitats de biodiversité).
- Mettre en valeur les éléments identitaires du territoire.
- Maintenir les espèces identifiées dans leurs milieux ordinaires.

Projet

- Identifier sur l'ensemble de la communauté de communes, les bois implantés à flancs de côteaux, et ceux dont la taille les fragilise, qui pourront être classés en Espaces Boisés Classés (EBC). Sur la commune de Gavaudun, la presque totalité de la commune est boisée, il s'agira d'analyser avec finesse les bois dont le rôle et la position géographique nécessitent cette protection.
- Les ripisylves des cours d'eaux : le Tolzac de Verteuil, le Tolzac, l'Aygue-Rousse, la Mascarde, le Cluzelou, la Lède, la Leyze, le Laussou seront classés en EBC.
- Les haies qui relient les bois et les points d'eau principaux seront identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- Les rivières et les principaux cours d'eau seront classés dans un zonage spécifique.
- Entre les sommets (souvent plantés) et le fond de vallons, les haies principales existantes seront protégées au titre des EBC ou de l'article L123-1-5 III 2° et les linéaire non continus (supérieurs à 50 mètres) seront protégés au titre des EBC pour assurer la continuité, dans le respect des trames parcellaires (présentes ou d'origines).
- Ne pas artificialiser les sols sans raisons partagées par un plus grand nombre (réinterroger les réflexes ou les habitudes)

2-3 Permettre une lecture claire des paysages de la communauté de communes (trois entités identifiées) :

Constat :

- Trois entités paysagères identifient la communauté de communes :
 - o Les terreforts fruitiers dont les vergers sont les éléments identitaires.
 - o Le plateau cultivé et ses pechs dont la fragilité dépend de ses co-visibilités.

- Les bois et lisières caractérisés par le contraste entre fermeture et ouverture.
- Les routes de crêtes marquent la traversée de la communauté de communes et laissent voir le pays des pechs et les vallonnements cultivés à l'ouest.
- Les implantations des bourgs et villages sont le témoignage d'une histoire et d'une culture qu'il convient de poursuivre.
 - Les villages Pech: Monbahus - Cancon - Monflanquin - Paulhiac - Monségur – sont des repères lointains dans le grand paysage des Terreforts. Ils constituent un fort impact paysager.
 - Les villages Crêtes: St Maurice de Lestapel - Cancon - Castelnaud de Gratecambe - Monségur – marquent l'horizon dans le grand paysage par leur silhouette.
 - Les villages collinaires associés à des vallons sont liés par des vues en vis-à-vis rapprochés: Monviel - Moulinet - Beaugas - Pailloles - le Sauvetat sur Lède - Savignac sur Leyze - St Aubin - Lacaussade - Montagnac sur Lède - Salles - Le Laussou
 - Les villages liés à l'eau: Moulinet - la Sauvetat sur Lède - Laurès - Montagnac sur Lède - Salles – Gavaudun constituent un territoire agricole très « Jardiné » structurés par la vallée de la Lède
 - Le territoire organisé autour de la Bastide de Monflanquin par des vues très lointaines présente un fort impact paysager (identitaire).
- L'équilibre présent sur le territoire résulte parfois de situation fragile où cohabitent les conflits d'usages. Par une trop grande promiscuité entre les quartiers d'habitations et l'agriculture, ou bien les activités artisanales ou industrielles non compatibles avec l'habitat.

Enjeux :

- Préserver les vues lointaines,
- Respecter l'harmonie présente dans les trois entités,
- Maintenir les effets de silhouette des villages,
- Qualifier les entrées de villages et de bourgs,
- Assurer des aménagements compatibles avec les différents usages.

Projet

- Maintenir l'équilibre des parties boisées, cultivées et habitées par la mise en place de la protection des arbres, bois (les plus fragiles), haies.
- Protéger au titre des EBC ou au titre de l'article L123-1-5-III 2° les crêtes boisées et notamment pour certains pechs. La situation singulière de Gavaudun au regard de son boisement sera prise en compte pour éviter une protection systématique.
- Prévoir un zonage et un règlement qui respectent les vues lointaines et dans certains cas n'autoriser les constructions que sous conditions. Définir dans le cadre d'orientations des aménagements pour la préservation des vues.
- Hormis les villages liés à l'eau, les vallées seront dédiées à l'agriculture et au milieu naturel.
- Définir la limite, le seuil par des Orientations d'aménagement et de programmation et préserver l'effet de silhouette et encadrer la localisation du développement de l'urbanisation du point de vue des paysages, préserver les vues lointaines.
- Prendre en compte les interfaces entre les espaces cultivés et les quartiers d'habitations par un zonage adapté ou par des plantations de haies adaptées et sans gêne pour l'agriculture.
- Conserver les vues depuis les routes panoramiques et prendre en compte la dimension paysagère de la route.

2-4 Conserver et mettre en scène les éléments d'identité remarquable :

Constat :

- L'eau est un élément fédérateur du paysage par la présence de lacs collinaires et par la présence de moulins autour de la Lède.
- Le patrimoine bâti par la présence de bastides, de chapelles, d'églises, de châteaux, de manoirs,
- Le petit patrimoine rural non protégé, constitue des éléments identitaires qui participent au cadre de vie des habitants,
- Plusieurs sites archéologiques sont présents et témoignent d'un riche passé,
- Les arbres « rois » ou isolés constituent des repères majeurs.

Enjeux :

- Maintenir les éléments de l'identité intercommunale,

- Avoir conscience de la non pérennité de l'eau.

Projet

- Préserver et entretenir le petit patrimoine en tant que motif du grand paysage, en particulier les maisons de maîtres, les chapelles, les pigeonniers ou moulins ...
- Identifier au titre du L123-1-5-III 2° tous les éléments patrimoniaux type moulins, chapelles, puits, fontaines ...
- Repérer les arbres ou éléments naturels qui sont un signal dans le paysage.

3. La qualité de vie pour les habitants d'aujourd'hui et de demain : accueillir de nouveaux foyers dans les meilleures conditions, en accompagnant la croissance démographique par le renforcement ou la création de services, d'équipements et d'aménités ...

Le territoire communautaire n'a pas d'autre choix s'il souhaite conserver ce qui fonde sa qualité de vie, en l'occurrence, outre son environnement et ses paysages, ses commerces de proximité et ses services à la population, que d'attirer de nouveaux ménages afin de compenser un solde naturel fortement déficitaire. Pour ce faire, il se doit de maintenir son attractivité, en renforçant son niveau de service à la population et d'équipement, et en confortant ses aménités (lieux de rencontre, de promenade...). Il doit également programmer de nouveaux quartiers d'habitat agréables à vivre, d'une capacité d'accueil adaptée à ses objectifs quantitatifs.

3.1. Un apport démographique indispensable :

Accueillir une nouvelle population pour conforter les commerces et les services de proximité

Constat : La communauté de communes Bastide et Châteaux en Guyenne connaît depuis 1975 une croissance démographique qui rompt avec une déprise dont les effets en un siècle s'étaient traduits par une diminution de moitié du nombre d'habitants. Cette progression récente est exclusivement due à l'arrivée de ménages extérieurs, séduits par le cadre de vie et le niveau des services à la population (le coût du foncier), dont l'apport compense le très important et historique déficit naturel. Le maintien de la qualité de vie pour les habitants d'aujourd'hui et de demain passe par la pérennité des commerces et des services de proximité, et donc par le maintien, et autant que faire se peut le renforcement, du poids démographique.

La communauté de communes a fixé à 10 700 habitants son objectif de population à 2025, correspondant, en tenant compte d'une

augmentation modérée du nombre de résidences secondaires, à une capacité d'accueil de 850 logements supplémentaires (soit 75 logements par an, le rythme de production actuel étant de 65). La satisfaction de ces besoins s'appuiera autant que faire se peut sur la résorption du parc vacant, important dans certaines communes, et sur la reconquête de bâti aujourd'hui sans affectation.

Enjeux :

Conforter le niveau de services à la population afin de maintenir l'attractivité du territoire en accueillant de nouveaux foyers.

Proposer une offre d'habitat diversifiée, susceptible de séduire des ménages extérieurs au territoire et de répondre aux besoins d'évolution des habitants actuels.

Projet :

- Doter le territoire d'une capacité d'accueil permettant d'atteindre un objectif de 10 700 résidents permanents en 2025, soit 850 logements supplémentaires.
- Programmer dans chaque commune une capacité d'accueil adaptée aux équipements existants ou à venir, phasée dans le temps.
- Favoriser la reconquête du bâti existant (logements vacants, bâtiments dégradés dont la réhabilitation présente un intérêt patrimonial, bâtiments d'activité inutilisés susceptibles de changer d'affectation) sous réserve qu'elle n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et que la desserte par les réseaux puisse être assurée.

3.2. Des équipements à programmer :

Faire évoluer les équipements et les services en fonction des besoins liés à la démographie : services de santé, équipements scolaires, culturels et sportifs, infrastructures routières et électroniques ...

Constat :

La communauté de communes offre un panel de commerces, services et équipements publics très complet et diversifié par rapport à son poids démographique. Ainsi, le territoire propose en totalité les 23 équipements et services constituant la gamme de proximité de l'INSEE, et 19 des 27 équipements intermédiaires. Les équipements absents sur place sont accessibles à Villeneuve-sur-Lot ou pour certains à Fumel.

Néanmoins, ces services et équipements devront s'adapter à la croissance démographique et à l'évolution des besoins de la population. A ce titre, le réseau de communications électroniques, dont la capacité est désormais un élément fondamental d'attractivité des territoires, devra être intégré à la réflexion.

Par ailleurs, bien que ne présentant pas de caractère de dangerosité avéré, le réseau routier pourra nécessiter des aménagements ponctuels pour répondre à l'augmentation des trafics mais aussi à l'évolution des modes de déplacement (circulations douces).

Enjeux :

Adapter les équipements, infrastructures et services à l'évolution des besoins de la population.

Projet :

- Identifier et localiser les équipements et services à la population à créer ou à faire évoluer.
- Programmer les réserves foncières pour ce faire.
- Créer des emplacements réservés pour permettre l'évolution du réseau routier (mise en sécurité, prise en compte de l'accessibilité et des modes doux ...).
- Prendre en compte le schéma numérique départemental.

3-3 Des quartiers et des extensions dessinés :

Les quartiers existants et les nouveaux quartiers seront pensés globalement en liens les uns avec les autres et seront aménagés en respectant le contexte et l'ambiance du site.

Constat :

L'implantation des bourgs et villages et leur organisation spatiale sont différentes :

- Les villages implantés en haut de pente ou sur plateau sont les suivants : Beugas, Lacaussade, Le Laussou, Monbahus, Montagnac-sur-Lède, Pailloles, Paulhiac, Saint- Aubin et Savignac sur Leyze.
- Les villages implantés en bas de pente sont les suivants : La Sauvetat sur Lède , Gavaudun, Monviel, Moulinet et Salles.
- Les villages implantés en crête ou sur une butte sont les suivants : Cancon, Castelnaud de Gratecambe, Monflanquin, Monségur et Saint-Maurice de l'Estapel,

La problématique des co-visibilités est récurrente et leur organisation soit sous forme de village rue, de village « pech », de village « carrefour », de village « noyau » aura un impact sur leur projet de développement.

Le contexte définit l'ambiance de chaque village qu'il faut intégrer.

L'architecture de qualité contribue à l'attractivité du territoire.

Enjeux :

- Penser et dessiner les extensions en lien avec le site et les programmer dans le temps en gardant la cohérence globale tant urbaine qu'architecturale.
- Qualifier les espaces comme éléments structurants des extensions.
- Créer des liaisons entre quartiers.

Projet :

- Mettre en place un zonage qui permette d'identifier les orientations des extensions pour les prochaines années en cohérence avec l'identité des lieux :
 - Pour les villages pech (Monflanquin, Monségur, Monbahus) une attention particulière sera portée par rapport au calage sur les courbes de niveaux. Les pieds de pech ne seront pas urbanisés.
 - ⊖ Les villages rues (Pailloles, Saint Maurice de Lestapel, Cancon, Castelnaud de Gratecambe, La Sauvetat sur Lède, Savignac sur Leyze), devront créer les conditions, quand cela est possible pour urbaniser « en épaisseur ».
 - ⊖ Cependant pour certains villages, le caractère patrimonial très fort et l'implantation en crête ou en pech ne permettra pas à ces villages de ce développer autour du pôle existant, ce qui portera atteinte à la silhouette du village et la mise en valeur de celui-ci par la présence d'un glacis préservé jusqu'à aujourd'hui. C'est Notamment le cas pour Castelnaud-de-Gratecambe et Gavaudun qui devront offrir une possibilité d'extension proche du bourg.
 - Les villages « carrefour » (Paulhiac, Beaugas, Moulinet, Laussou, Lacaussade, Monviel) devront identifier une direction pour leur développement et anticiper la création d'une nouvelle centralité.

- Les villages « noyau » (Gavaudun, Salles, Saint-Aubin, Montagnac sur Lède) ne devront pas rompre l'harmonie qui existe et pour cela respecter la trame parcellaire et qualifier les liaisons entre le centre et la périphérie.
- Pour les hameaux existants dans chaque commune, une extension mesurée, en continuité avec le parcellaire de celui-ci sera étudié proportionnellement, à son contexte et aux objectifs globaux. Il s'agit des communes de : Gavaudun au lieu dit « Rideau », Cancon au lieu dit « Calpres » et Monflanquin au lieu dit « Corcona », « Au Pigeonnier », « Vignal », « Corconat », « Ricou » et « Labarthe ». Tous ces quartiers peuvent accueillir de nouvelles constructions.

Les quartiers dont il existe une PVR en cours de réalisation, seront maintenus mais en veillant à limiter les impacts paysagés.

- Créer des orientations d'aménagements et de programmations qui définissent la qualité des ambiances des futurs quartiers.
- Créer un règlement graphique et écrit qui permette un phasage des extensions dans le temps.
- Définir un règlement écrit pour qualifier les interfaces entre le privé et le public.
- Mettre en place un règlement écrit qui permette la création architecturale dans le respect du patrimoine de qualité.
- Définir les entrées de villes et de villages qui doivent être clairement identifiables.
- Favoriser la densité bâtie à l'image de l'urbanisation ancienne (bourgs ou hameaux) qui participe à la qualité et la lecture de ces seuils d'entrée.
- S'appuyer sur des motifs de paysage de type topographique, bâti ou végétal pour signifier l'entrée de ville.
- Créer un hameau nouveau à Gavaudun.

3-4 Conforter l'offre des loisirs ruraux :

Constat :

- Les loisirs ruraux constituent également une partie de l'attractivité des villages de la communauté de communes.
- Les chemins de randonnées, tant pour les piétons, les vélos, les motos, les quads, les chevaux. Tous ces usages constituent des conflits d'usages potentiels.
- La chasse et la pêche sont les loisirs ruraux les plus emblématiques même si leur pratique a évolué.
- La gastronomie participe aux loisirs ruraux ainsi que les aspects immatériels de la langue d'oc.

Enjeux :

- Permettre la pérennité des loisirs ruraux d'aujourd'hui et l'accueil de nouvelles pratiques.

Projet :

- Les chemins de randonnées seront maintenus et développés, ils donnent à voir des paysages. Les vues majeures feront l'objet d'attentions particulières. Les emplacements réservés seront utilisés si besoin pour en créer de nouveaux où rétablir des liaisons supprimées.
- Les haies et arbres qui longent les chemins seront préservés (article L123-1-5 III 2°) en prenant en compte les points de vue potentiels et le contexte agricole.

4. L'efficacité économique dans le respect du territoire : valoriser le territoire sans le dénaturer en confortant et développant les économies locales.

Outre les services à la population et les commerces, les principaux secteurs d'activité présents sur le territoire sont l'agriculture, la valorisation des produits agricoles et le tourisme. Ces différentes activités contribuent chacune pour sa part à la richesse du territoire, mais pourraient dans certaines circonstances développer des pratiques antinomiques. Un enjeu important est donc de permettre leur développement en totale synergie, afin de tirer globalement le meilleur parti des potentiels locaux.

4.1. Préserver le potentiel agricole dans sa diversité :

Constat :

- L'agriculture constitue l'économie principale de la communauté de communes tant dans sa diversité que dans sa dimension quantitative.
- Les vergers, les céréales et l'élevage constituent le panel des agricultures et caractérisent les paysages de la communauté de communes et lui donnent son caractère singulier.
- Des exploitations agricoles en situation de fragilités.
- L'économie agricole est une activité importante sur la communauté de communes.
- Essentiellement orientée vers la culture de céréales, elle bénéficie d'un réseau d'irrigation, constitué par les points d'eau qui jalonnent le territoire. Néanmoins le maillage de fossés-mères qui participent également au drainage des terres l'hiver mérite une attention particulière. Ce réseau de fossés, qui structure l'espace agricole, est perceptible dans le paysage par son accompagnement végétal.

Enjeux :

- Maintenir la cohérence des exploitations par la surface des terres et les usages autorisés dans et à proximité des exploitations.
- Permettre l'extension et la diversification des exploitations agricoles.
- Mettre en valeur les éléments naturels présents sur site dans un esprit de respect de l'activité agricole et dans la reconnaissance d'une complémentarité sereine.

- Limiter la consommation des sols pour d'autres usages que l'agriculture.

Projet :

- Proscrire le mitage et le morcellement des terres agricoles (ne pas déstructurer une exploitation agricole) par la mise en place d'un règlement graphique qui maintienne les terres agricoles pérennes sur la totalité de la commune et n'autorise les urbanisations nouvelles qu'en continuité du bourg ou de hameaux existants, hormis à Gavaudun.
- N'autoriser le changement d'affectation que lorsque l'activité agricole n'est pas menacée par cette évolution.
- Autoriser par le règlement écrit et graphique une utilisation maîtrisée du sol. Les constructions liées à l'activité agricole seront implantées à proximité des constructions existantes sauf pour une création.
- Favoriser le développement des activités de diversification liées à l'activité agricole (vente directe, gîtes, camping à la ferme, chambres d'hôtes, fermes-auberges....).
- Préserver le bâti de caractère qui s'inscrit dans une logique identitaire et de changement d'affectation.
- Prévoir les réserves foncières nécessaires pour la réalisation d'opérations publiques de renforcement de la ressource en eau.

4.2. : Favoriser le développement touristique :

Constat :

L'INSEE comptabilise sur le territoire communautaire près de 1000 résidences secondaires et logements occasionnels, soit 19% du parc de logements (la moyenne départementale s'établit à 6%). Leur nombre était de 445 en 1982. Outre les résidences secondaires traditionnelles, ce nombre intègre les gîtes ruraux, nombreux sur le territoire, et les résidences de tourisme. Il traduit une offre touristique importante et diversifiée (résidence Pierre et Vacances à Monflanquin, golf de Castelnaud-de-Gratecambe, campings de Cancon ou de Paulhiac), qui repose sur l'attractivité du territoire (sites emblématiques de Monflanquin, Gavaudun ou Monbahus, patrimoine bâti, et plus généralement cadre de vie rural et « authentique »).

Enjeux :

Permettre à l'activité touristique de poursuivre son développement.

Projet :

- Rédiger un règlement écrit qui permette le développement des activités touristiques et en particulier de l'agrotourisme.

4.3. : Définir une offre hiérarchisée en terrains à vocation économique, répondant aux différents besoins du territoire :

Constat :

Le territoire communautaire dispose d'un tissu dense de petites et moyennes entreprises, pour l'essentiel dispersées sur le territoire. L'offre actuelle en terrains d'activités économiques s'est essentiellement (à l'exception de la zone communautaire de La Sauvetat-sur-Lède) constituée à l'échelle communale. Elle apparaît aujourd'hui disparate, peu lisible et non hiérarchisée.

Enjeux :

Favoriser le développement des activités artisanales et de petite industrie.

Projet :

- Doter le territoire d'une offre structurée et hiérarchisée de terrains d'activité permettant de répondre à la diversité des attentes des entreprises.
- Prendre en compte les possibilités de développement des activités artisanales existantes.
- Réserver la possibilité de répondre aux demandes d'installation d'artisans et de petites entreprises sur le territoire dans le cadre de la mixité urbaine, sous réserve que leur activité soit compatible avec l'habitat. L'urbanisme et l'architecture seront un critère pour l'intégration dans les villages.

4.4. Mettre en synergie toutes les économies du territoire en maîtrisant la consommation des sols :

Constat :

- La maîtrise de la consommation du sol participe de la volonté de soutenir l'économie agricole et de maintenir les paysages, éléments structurants de l'économie touristique. Au cours des 10 dernières années, la moyenne de superficie consommée par nouveau logement a été de 2950 m², soit un total de 185 hectares, auquel il convient d'ajouter les surfaces consacrées aux équipements publics, aux entreprises et aux résidences de tourisme ce qui représente au total une surface de 234 hectares.

Dans le PLUI en cours de réalisation, il est prévu en matière d'habitat et équipement 134 hectares (répartie en 94 pour l'extension et 40 pour le renouvellement) et 53 pour l'activité. La consommation globale prévue dans le PLU est de 187 hectares en 10 ans.

Enjeux :

- Diminuer et maîtriser la consommation du sol naturel et agricole

Projet :

- Le coefficient de modération de la consommation des sols est ainsi de 0,8.