

Plan Local d'Urbanisme



Communauté de communes des Bastides en Haut Agenais Périgord

REVISION

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date du PLU arrêté le 19 02 2019

Date du PLU approuvé le 20 02 2020

modifié en date du 20 juillet 2021, du 4 mai 2023, du 10 juillet 2024,
du 29 janvier 2026 et du 26 février 2026

2

SOMMAIRE

Préambule	3
Liminaire	4
La méthodologie	4
Les objectifs	5
Le PADD	6
Axe 1	8
Axe 2	11
Axe 3	16
Axe 4	24

PRÉAMBULE

Le code de l'urbanisme et en particulier les articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme rappellent que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, la prise en compte des articles suivants :

Article L101-1

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 L101-2

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 :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,
- c) 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,
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel,
- e) Les besoins en matière de mobilité.

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

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.

C'est le PADD (projet d'aménagement et de développement durables), défini par l'article R 151-5 du code de l'urbanisme, qui prend en compte, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L101-1, L101-2 et L 101-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de communes des Bastides Haut Agenais en Périgord, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité des paysages de l'architecture et de l'environnement.

LIMINAIRE

LA METHODOLOGIE

L'élaboration du PADD est l'aboutissement d'une série d'ateliers thématiques réalisés auprès des élus (de 1 à 3 personnes par communes) et des différents partenaires.

Le but était d'engager le débat et la réflexion autour des thèmes essentiels pour appréhender l'avenir du territoire. Les thèmes abordés ont été les suivants :

Atelier 1 : Atelier des maires le 02 juin 2016

- Accueillir ou ne pas accueillir des habitants ? Pourquoi ? Et si oui combien ? (Points forts, points faibles)
- Que faut-il proposer pour bien accueillir de nouveaux habitants ? (Habiter, se déplacer, s'équiper, se nourrir, produire et consommer de l'énergie...)

Atelier 2 : atelier projet de paysage et projet environnemental le 07 juillet 2016

- Un paysage de co-visibilité
- Patrimoine paysager et naturel
- Insertion des bourgs dans le paysage
- Un paysage agricole à maintenir pour la qualité des paysages et de l'environnement

Cet atelier abordait le paysage du point de vue du dialogue entre le bâti et le paysage pour engager la réflexion sur les aspects qui sont à préserver et à pérenniser.

Atelier 3 – Accueil résidentiel (démographie, habitat, services, commerces)

- Quel accueil pour demain ?
- Quels besoins d'équipements à long terme pour la communauté de communes ?
- Quels besoins en terme d'habitat

Cette approche démographique a permis de mettre en perspective le lien étroit entre l'augmentation de la population et le niveau d'équipements, de services,

l'influence sur le trafic automobile, la modification de la forme urbaine etc. Au-delà de l'agriculture (vigne, culture et élevage), économie principale, le territoire a une vocation résidentielle. Lors de cet atelier, il était question de réfléchir aux orientations à développer dans le domaine des commerces, services, équipements et activités.

Atelier 4 – Les extensions, les implantations et les espaces publics le 03 octobre 2016

- Les implantations – principes d'urbanisation
 - dans la commune
 - dans la parcelle
- Les constructions et leur rapport avec l'énergie, l'eau et le climat
- Les espaces publics
- L'état des lieux du logement sur le territoire, sa composition et les enjeux qui en découlent. La question du cadre de vie est centrale, elle est le principal

Atelier 5 – Synthèse le 18 Octobre 2016

Atelier 6 – Première version du PADD le 10 Novembre 2016

Atelier 7 – Deuxième version du PADD le 17 Novembre 2016

Atelier 8 – Deuxième version du PADD le 12 Décembre 2016 échange avec la DDT

Atelier 9 – Troisième version du PADD le 19 Décembre 2016

Les ateliers sont la base de l'élaboration du PADD. Ils ont été des moments d'échanges et de débat, ils ont permis aux élus de se prononcer sur les questions d'avenir du territoire intercommunal.

LES OBJECTIFS/AXES DU PROJET DE TERRITOIRE

La Communauté de communes des Bastides Haut Agenais en Périgord n'a pas, à ce jour, à respecter de projet de Scot, mais doit être en compatibilité avec le SAGE et le SDAGE et prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Les objectifs en termes d'augmentation de population ne sont pas définis par rapport à un bassin de vie plus large. C'est pourquoi le conseil communautaire exprime le projet de ne pas développer l'urbanisation des communes dans des proportions qui mettraient en danger l'équilibre qui existe aujourd'hui.

Néanmoins, une demande pour venir habiter sur le territoire de la Communauté de Communes des Bastides Haut Agenais en Périgord existe. Il convient d'y répondre et de créer les conditions les plus appropriées pour, à la fois, respecter les contraintes hydrologiques, les éléments paysagers, les terres agricoles, l'équilibre des équipements publics, créer un habitat de qualité et anticiper les effets de cette urbanisation.

Pour cela le projet de territoire de la Communauté de Communes se décline en quatre thématiques.

Axe 1 . Un vivre ensemble partagé et harmonieux :

La solidarité et la complémentarité territoriales : réserver une place à chaque commune dans un projet collectif.

- 1 **Une armature territoriale structurée : concevoir un projet dans lequel chaque commune (bourgs centres, pôles secondaires et communes rurales) affirme sa place,**
- 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...),**

Axe 2 . Une mise en valeur de l'existant :

Valoriser le territoire sans le dénaturer en confortant et développant les économies locales, mettre en valeur l'artisanat et l'agriculture.

- 1 **Affirmer le potentiel agricole dans sa diversité.**
- 2 **Favoriser le développement touristique.**
- 3 **Définir une offre hiérarchisée en terrains à vocation économique, répondant aux différents besoins du territoire.**
- 4 **Développer la production d'énergies renouvelables**
- 5 **Renforcer la couverture numérique du territoire**

Axe 3 . Le Maintien d'une attractivité contextualisée et respectueuse des biens communs :

L'exemplarité environnementale et paysagère : améliorer la mise en valeur du cadre de vie et des milieux naturels, valoriser et promouvoir le patrimoine traditionnel et les espaces paysagers.

- 1 Préserver une lecture claire des paysages de la communauté de communes (trois entités identifiées).
- 2 Prendre en compte les milieux naturels en préservant la biodiversité et ainsi garantir la continuité des trames vertes et bleues et l'ensemble des écosystèmes spécifiques à la communauté de communes.
- 3 Conserver, mettre en scène et en valeur les éléments caractéristiques et remarquables du cadre de vie de la communauté de commune à toutes les échelles du projet.
- 4 Maîtriser les risques présents sur le territoire et leurs impacts sur le développement de la communauté de communes,

Axe 4 . Une ambition du cadre de vie au service de l'accueil :

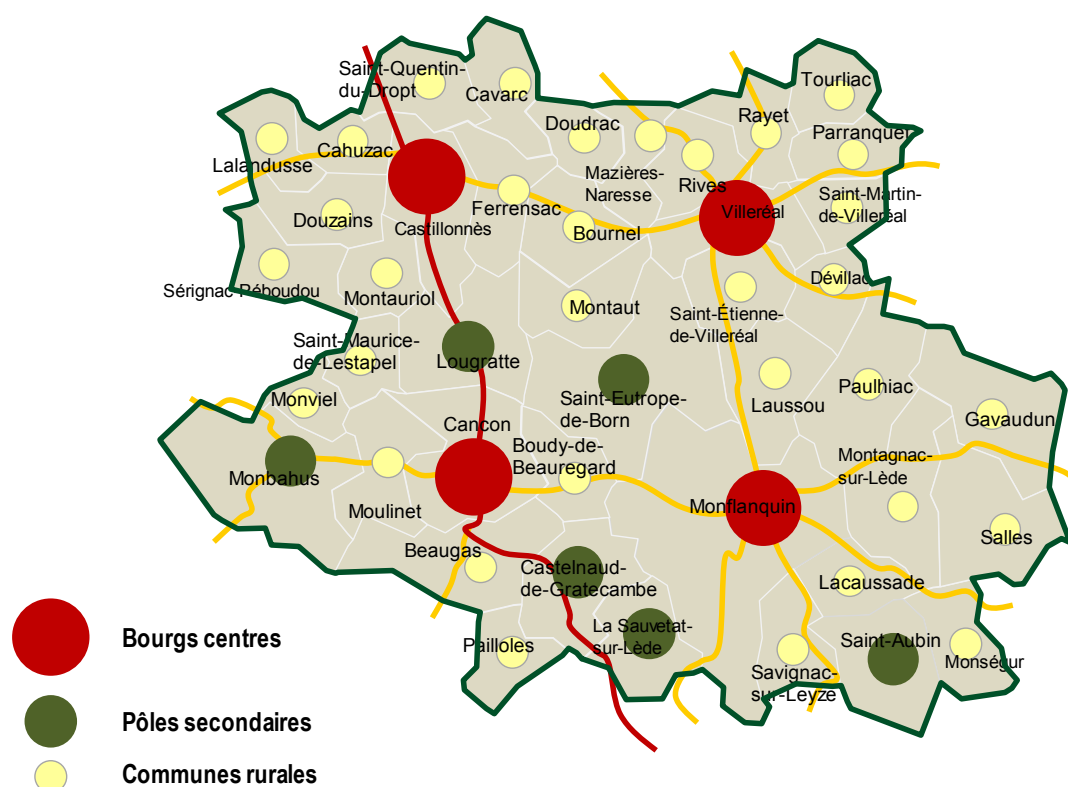
L'accueil de nouveaux foyers dans les meilleures conditions, repenser le renouvellement urbain avec les logements vacants, redynamiser les centres bourgs.

- 1 Pérenniser et développer les commerces et les services (scolaires, de santé, culturels et sportifs, infrastructures routières et électroniques ...) sur le long terme en confortant la démographie.
- 2 Proposer une offre d'habitat diversifiée, susceptible d'attirer de nouveaux ménages et de répondre aux besoins d'évolution des habitants actuels.
- 3 Améliorer la qualité des centres urbains, des centres bourgs et des villages, ainsi que la qualité de leurs extensions, réhabilitations en définissant les ambiances.
- 4 Programmer des modes de déplacement alternatifs au tout-voiture.
- 5 Conforter l'offre des loisirs ruraux.
- 6 Maîtriser et préserver la consommation des sols

1 . Un vivre ensemble partagé et harmonieux.

La solidarité et la complémentarité territoriales : réserver une place à chaque commune dans un projet collectif.

1 -1 Une armature territoriale structurée : concevoir un projet dans lequel chaque commune (bourgs centres, pôles secondaires et communes rurales) affirme sa place



Les trois catégories de communes

Enjeux :

Conforter le poids démographique des bourgs centres afin de conserver une offre satisfaisante de services à la population au bénéfice de tous les habitants de la communauté de communes, et y renforcer les capacités d'accueil de personnes âgées.

Permettre aux pôles secondaires et aux communes rurales de continuer à progresser sur le plan démographique en accueillant de nouveaux ménages et ainsi de pérenniser leurs services de proximité, chacun à leur échelle.

Projet :

- Accueillir globalement sur le territoire 1125 habitants supplémentaires (par rapport à 2013), pour atteindre 18 300 résidents permanents en 2030, soit

une progression de 0,39% par an entre 2013 et 2030 (progression 1999-2013 : 0,55% par an).

- **Mettre en place les conditions nécessaires pour que cette capacité d'accueil se répartisse entre d'une part les bourgs centres à hauteur de 50% (+563 habitants), et d'autre part les pôles secondaires et les communes rurales à hauteur de 25% chacun (+ 281 habitants pour chacune de ces deux catégories). Dans les bourgs centres, les moyens seront mis en œuvre pour permettre aux personnes âgées du territoire communautaire d'accéder à des logements adaptés à leurs besoins, proches des commerces et services.**
- **La répartition interne à chaque groupe sera établie en tenant compte de deux critères :**
 - **Le poids démographique de chaque commune.**
 - **Le projet d'évolution de chaque bourg et village d'un point de vue opérationnel, en rapport avec le nombre de logements supplémentaires souhaités.**

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...).

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, commerces et artisanat, 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.**
- **Complémentarité pour les services entre les bourgs et les villages**

2 . Une mise en valeur de l'existant

Valoriser le territoire sans le dénaturer en confortant et développant les économies locales, mettre en valeur l'artisanat le commerce et l'agriculture.

2 - 1 Affirmer le potentiel agricole dans sa diversité.

2 - 2 Favoriser le développement touristique.

2 - 3 Définir une offre hiérarchisée en terrain à vocation économique, répondant aux différents besoins du territoire.

2 - 4 Développer la production d'énergies renouvelables

2 - 5 Renforcer la couverture numérique du territoire

Outre les services à la population et les commerces, essentiellement concentrés dans les bourgs, les principaux secteurs d'activité présents sur le territoire sont l'agriculture, la valorisation des produits agricoles (Unicoque à Cancon, Maître Prunille à Saint-Quentin-du-Dropt, ...), l'artisanat de la construction 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.

2.1 Affirmer le potentiel agricole dans sa diversité :

Enjeux :

- Conforter l'activité agricole et favoriser la diversification des exploitations.

Projet :

- **Proscrire le mitage et le morcellement des terres agricoles en n'autorisant les urbanisations nouvelles qu'en continuité des bourgs ou de hameaux existants.**
- **N'autoriser le changement de destination d'anciens bâtiments de caractère pour de l'habitat, des services ou des commerces que lorsque l'activité agricole et la qualité paysagère ne sont pas menacées par cette évolution.**
- **N'autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles inutilisés à court ou long terme pour un usage artisanal, commercial lié à l'activité agricole, loisirs, industriel que lorsque l'activité agricole et la qualité paysagère ne sont pas menacées 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 du siège d'exploitation sauf lors de la création d'un siège d'exploitation ou lorsque des caractéristiques physiques (topographie...) ou les spécifications techniques de l'activité projetée ne le permettent pas.
- Favoriser le développement des activités de diversification liées à l'activité agricole (vente directe, gîtes, camping à la ferme, chambres d'hôtes, fermes-auberges...).
- Permettre la réalisation d'opération de renforcement de la ressource en eau par la rédaction d'un règlement écrit et graphique adapté.

2. 2 - Favoriser le développement touristique :

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.
- Prendre en compte les projets structurants identifiés.
- Favoriser la découverte du territoire par des aménagements d'accompagnement (maillage des chemins de randonnée, aménagement des espaces publics, programmation d'aires de stationnement à l'origine des circuits de découverte ou à proximité des sites à découvrir, emplacements pour l'implantation de dispositifs d'information....)

2 - 3 - Définir une offre hiérarchisée en terrains à vocation économique, répondant aux différents besoins du territoire :

Enjeux :

Favoriser le développement des activités artisanales, commerciales 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. A cet effet, l'offre foncière sera renforcée le long de la RN21 (à proximité), axe structurant du territoire.
- Les zones existantes Monflanquin, Cancon, Castillonnès, Villeréal
- Prendre en compte (par leur repérage spécifique dans le règlement graphique) les besoins de développement des activités existantes, implantées historiquement sur des terrains privés hors zones d'activités publiques.

- Réserver la possibilité de répondre aux demandes d'installation d'artisans et de petites entreprises de commerce ou de services dans les zones urbanisées et urbanisables, dans le cadre de la mixité urbaine, sous réserve que leur activité soit compatible avec l'habitat.

- N'autoriser le changement d'affectation d'anciens bâtiments agricoles inutilisés à court et long terme pour un usage artisanal que lorsque l'activité agricole et la qualité paysagère ne sont pas menacées par cette évolution.

2 - 4 - Développer la production d'énergies renouvelables

Enjeux :

Contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Mettre en place une stratégie de positionnement sur les types de production d'énergies renouvelables selon les sites sur le territoire.

Projet :

- **Prendre en compte les projets de valorisation locale de la biomasse.**
- **Se donner les moyens de réfléchir à la pertinence pour la communauté de communes de l'implantation du type et de l'échelle des énergies renouvelables sans dénaturer le paysage.**

2 - 5 - Renforcer la couverture numérique du territoire

Enjeux :

Favoriser la mise à niveau de l'offre numérique.

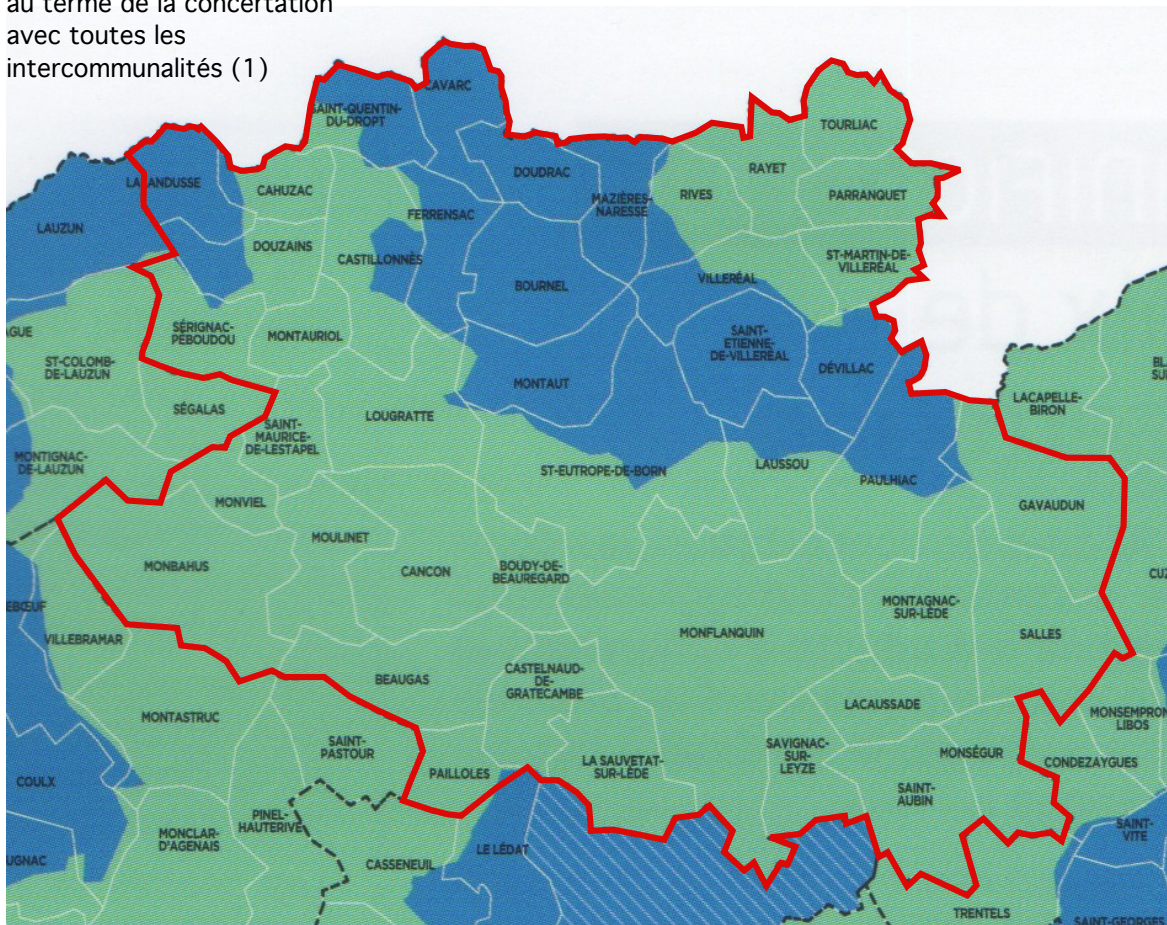
Projet :

- **Prévoir les dispositions nécessaires à la réalisation des infrastructures numériques à l'échelle de la communauté de communes**
- **Imposer dans le règlement l'anticipation des réseaux pour chaque autorisation de construire.**

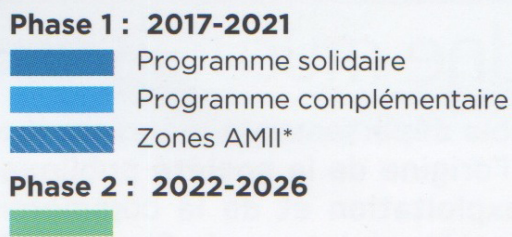
Carte du niveau de couverture numérique du territoire

Carte de déploiement
approuvée par le comité syndical
le 10 Octobre 2016
au terme de la concertation
avec toutes les
intercommunalités (1)

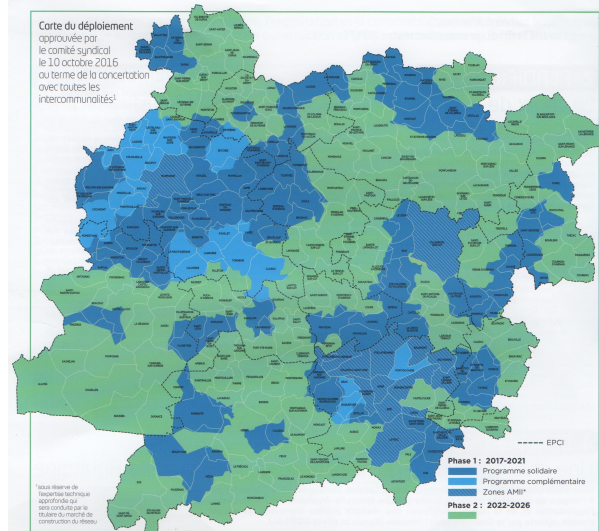
Périmètre de la Communauté de communes
des Bastide en Haut Agenais Périgord



(1) sous réserve de
l'expertise technique
approfondie qui sera
conduite par le titulaire
du marché de construction
du réseau.



Très Haut Débit : **Carte départementale**
70 % des foyers lot-et-garonnais
raccordés à 5 ans et 100 % à 10 ans



3 . Le Maintien d'une attractivité contextualisée et respectueuse des biens communs

L'exemplarité environnementale et paysagère : améliorer la mise en valeur du cadre de vie et des milieux naturels, valoriser et promouvoir le patrimoine traditionnel et les espaces paysagers.

3 - 1 Préserver une lecture claire des paysages de la communauté de communes (trois entités identifiées).

3 - 2 Prendre en compte les milieux naturels en préservant la biodiversité et ainsi garantir la continuité des trames vertes et bleues et l'ensemble des écosystèmes spécifiques à la communauté de communes.

3 - 3 Conserver, mettre en scène et en valeur les éléments caractéristiques et remarquables du cadre de vie de la communauté de commune à toutes les échelles du projet.

3 - 4 Maîtriser les risques présents sur le territoire et leurs impacts sur le développement de la communauté de communes,

L'attractivité du territoire est fondée en particulier par le cadre de vie. Sa mise en valeur et sa préservation sont un enjeu fort pour le projet de 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) et culturels (l'implantation des villages et hameaux, les points de vue) qui constitue le paysage de la communauté de communes.

3-1 Préserver une lecture claire des paysages de la communauté de communes.

Enjeux :

- Préserver les vues lointaines, depuis les crêtes et dans la vallée du Dropt
- 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, et respecter les vis à vis et les interfaces.
- Préserver les bois avec les outils adaptés au contexte
- Eviter l'enfrichement, notamment dans les communes de l'est de la communauté de communes.

Projet

- **Conserver les vues depuis les routes panoramiques et prendre en compte la dimension paysagère de la route. Notamment les vues de Monflanquin, Monbahus, Monségur, Cailladelles, Montauriol, Montfort, et les petites Mouttes, le mont Peboudou à Sérignac Péboudou, le hameau de Saint Grégoire à Douzains, Le Laussou - Monflanquin**
Les vues depuis les routes de crêtes : Lougratte, Cancon, Castelnaud de Gratecambe, Castillonnes, Montaut. Dans la campagne entre Bournel et Montaut et la route touristique de Doudrac, Cavarac, Mazieres....,
- **Maintenir l'équilibre des parties boisées, cultivées et habitées par la mise en place de la protection des arbres, bois (les plus fragiles), haies.**
Les protections de bois ne sera pas superposée avec d'autre protection (code forestier, MH) hormis dans les cas particulier d'enjeu lié au zones humides (ripisylves, de forte pente, d'habitat d'espèces spécifiques)
- **Protéger au titre de l'article L151-23 les crêtes boisées et notamment pour certains pechs.**
- **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 dans les villages liés aux vallons, les vallées seront dédiées à l'agriculture et au milieu naturel.**
- **Définir la limite des extensions, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et préserver l'effet de silhouette.**
- **Prendre en compte les interfaces entre les espaces cultivés et les quartiers d'habitations, par un zonage adapté en veillant à ne pas créer de gêne pour l'agriculture.**

3 - 2 Prendre en compte les milieux naturels en préservant la biodiversité et ainsi garantir la continuité des trames vertes et bleues et l'ensemble des écosystèmes spécifiques à la communauté de communes.

Enjeux :

- Assurer la continuité des parcours empruntés par la faune et la flore.
- Respecter la mosaïque d'habitats et les équilibres formés par les bois, bosquets, haies constituant les réserves de biodiversité.
- Préserver et limiter l'érosion des surfaces boisées et du linéaire de haies (habitats de biodiversité).
- Préserver et mettre en valeur les éléments particuliers à l'échelle du territoire présentant une forte valeur écologique et patrimoniale (ex : prairies humides).
- Prendre en compte et maintenir les espèces identifiées dans leurs milieux favorisant la biodiversité ordinaire.
- Préserver certains bois à enjeux avec les outils adaptés au contexte

Projet

- **Identifier sur l'ensemble de la communauté de communes, les bois implantés à flancs de coteaux, et ceux dont la taille les fragilise, qui pourront être classés en Espaces Boisés Classés (EBC).**

- Les protections de bois ne sera pas superposée avec d'autre protection (code forestier, MH) hormis dans les cas particulier d'enjeu lié au zones humides (ripisylves, de forte pente, d'habitat d'espèces spécifiques)
- Préserver les espèces patrimoniales identifiées sur le territoire et leurs habitats.
- Préserver les zones humides naturelles identifiées sur le territoire et les espèces animales et végétales qui leurs sont inféodées.
- Les ripisylves des cours d'eaux : Le Dropt, la Bourneque, le Brayssou, la Douyne, la Dourdenne, la Gardonne, le Tolzac de Verteuil, le Tolzac, l'Aygue-Rousse, la Mascarde, le Cluzelou, la Lède, la Leyze et le Laussou seront protégés au titre de l'article L151-23 ou EBC suivant les sites et les enjeux des syndicats de rivières, le gerle, le courberieu ...
- Les haies, dont la présence d'espèces singulières ou fragiles sont identifiées d'une part et en bordure de zones humide d'autre part seront repérées sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Les rivières et les principaux cours d'eau seront classés dans un zonage spécifique illustrant la trame bleue.
- Entre les sommets (souvent plantés) et le fond de vallons, les haies non continues (supérieurs à 50 mètres) seront protégés au titre de l'article L151-23 pour assurer la continuité, dans le respect des trames parcellaires (présentes ou d'origines).
- L'artificialisation des sols sans raisons partagées par un plus grand nombre (réinterroger les réflexes ou les habitudes) sera limité dans les opérations d'aménagement.
- Considérer les voies, routes chemins comme le support d'une biodiversité ordinaire à prendre en compte dans un règlement adapté.

3 -3 Conserver et mettre en scène les éléments d'identité remarquable :

Enjeux :

- Maintenir les éléments de l'identité intercommunale.
- Mettre en valeur les sites peu connus.
- Avoir conscience de la non pérennité de l'eau.

Projet

- Préserver le petit patrimoine en tant que motif du grand paysage, en particulier les maisons de maîtres, les chapelles, les pigeonniers ou moulins chapelles, chapelles, puits, fontaines, châteaux et leur parc, hameaux reconnus pour sa qualité patrimoniale, les corps de fermes patrimoniaux ... Notamment les châteaux de Roquefère à Monflanquin, St Eutrope de Born et les identifier au titre de l'article L151-19.

- Repérer les arbres ou éléments naturels qui sont un signal dans le paysage au titre de l'article L151-23. Notamment les sites de Cailladelles, de Saint Martin, des lacs de Brayssou. Et l'arbre remarquable à Douzains au lieu dit « au champs » à St Grégoire.

3 - 4 Maîtriser les risques présents sur le territoire et leurs impacts sur le développement de la communauté de communes :

Enjeux :

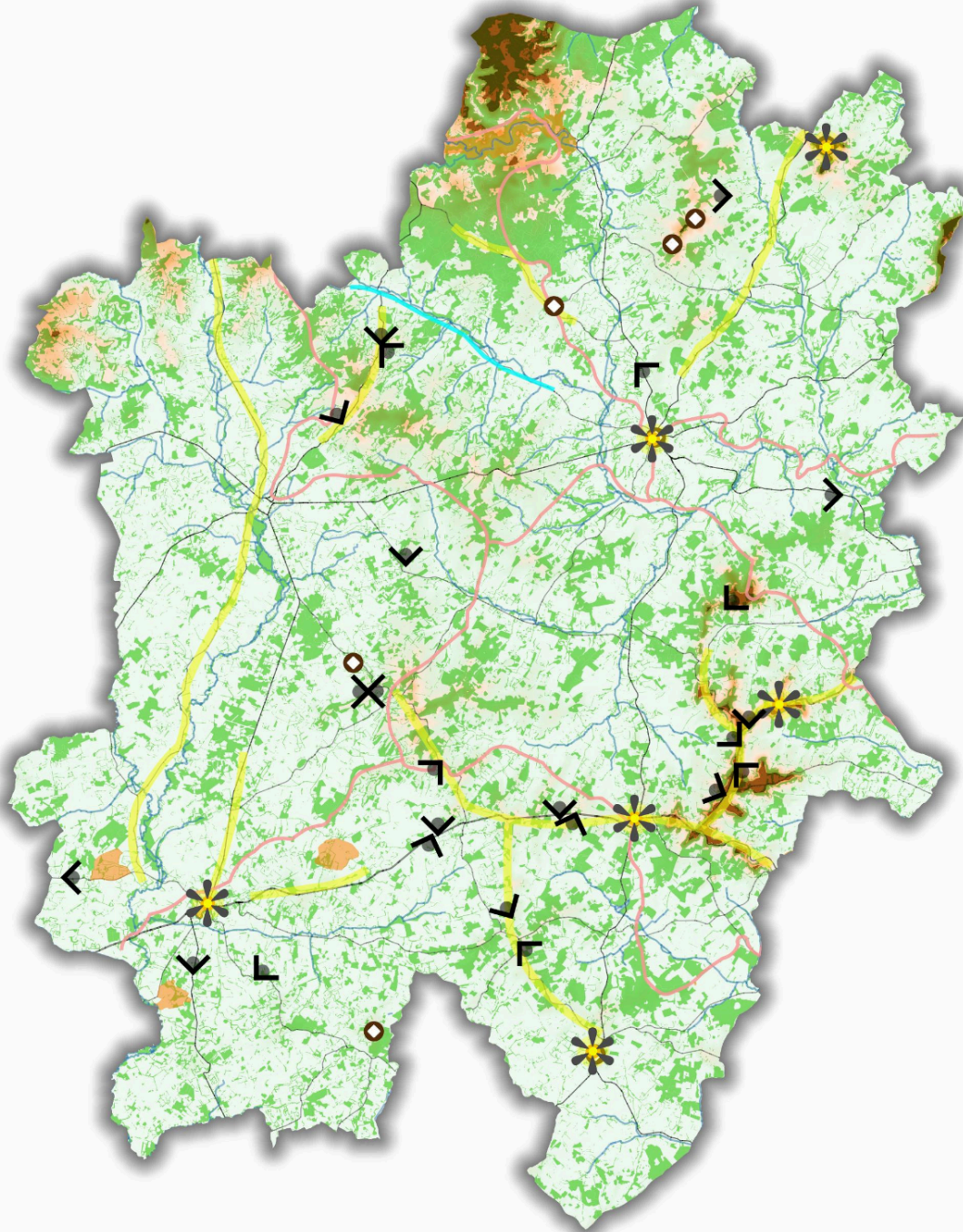
- Transmettre la connaissance des risques pour en mesurer les impacts avant d'établir le projet d'aménagement de la communauté de communes

Projet :

- Assurer la prise en compte des risques **et nuisances** dans le PLUi 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 ...).
- Dans le cas échéant de la prévision d'un projet, prévoir les outils réglementaires pour maîtriser les risques.

Enjeux Paysage

- Éléments ponctuels**
- Arbres remarquables à répertorier
 - Point de vue à 360°
 - Patrimoine à inventorier
 - point de vue
 - Puech
- Éléments de surface**
- Zones de côteaux
 - Boisements
 - sites inscrits et classés
- Éléments linéaires**
- Cours d'eau principaux
 - Routes
 - GR et GRP
 - route touristique
 - routes de crêtes



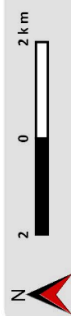
Date de réalisation : Novembre 2016

Référence : 95253



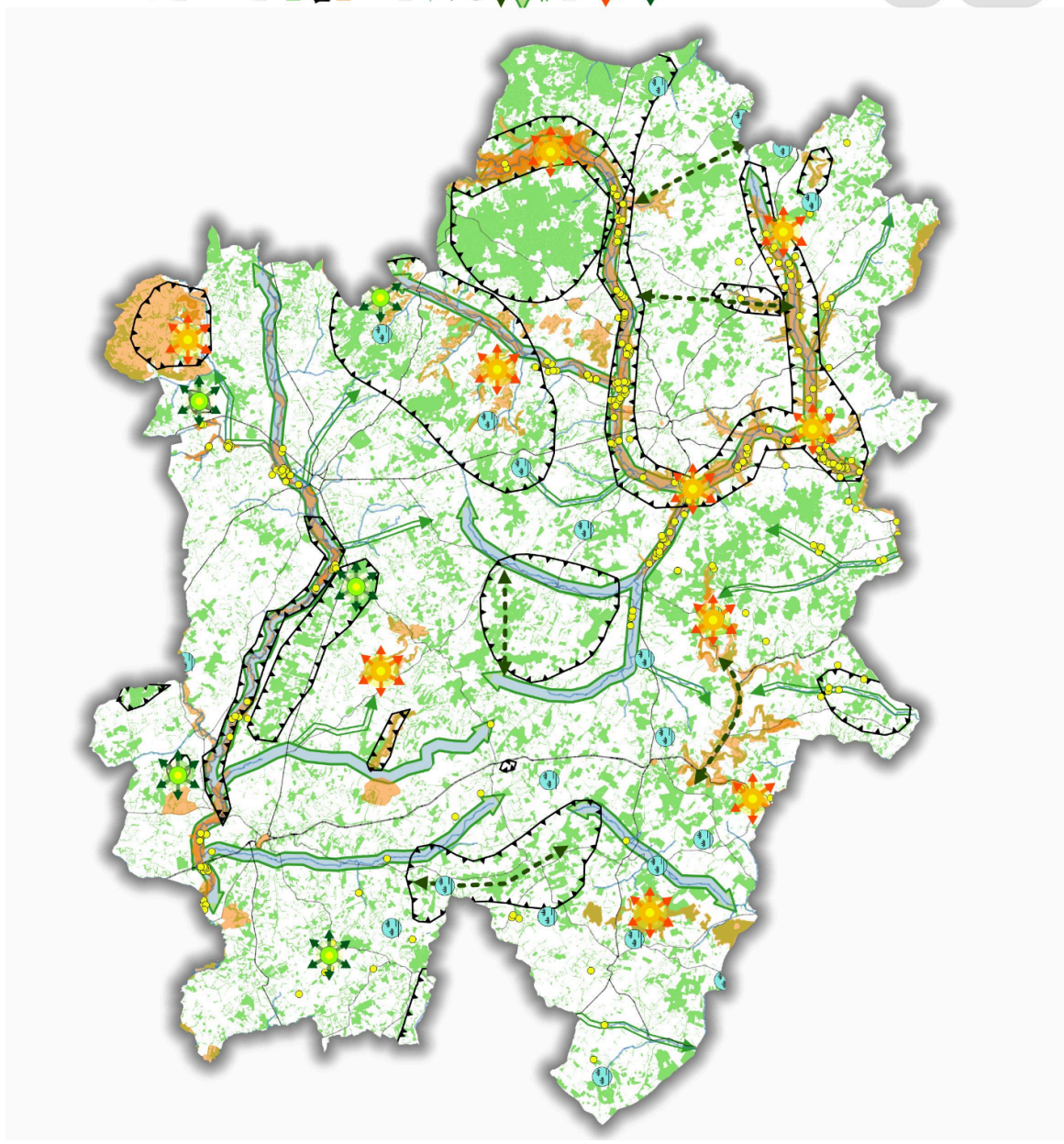
Enjeux environnement

- Éléments ponctuels**
 - Espèces patrimoniales
 - Zones humides
- Éléments de surface**
 - Boisements
 - Enjeu de préservation
Zones protégées ou d'inventaires
(sites inscrits et classés, ZNIEFF)
- Éléments linéaires**
 - Cours d'eau principaux
 - Routes
- Corridors écologiques**
 - ↔ Zone d'échange
 - ↔ Connexion écologique principale
 - ↔ Connexion écologique secondaire
- Pool de biodiversité**
 - ★ Principal
 - ★ Secondaire



Date de réalisation : Novembre 2016

Référence : 95253



4 . Une ambition du cadre de vie au service de l'accueil :

L'accueil de nouveaux foyers dans les meilleures conditions, repenser le renouvellement urbain avec les logements vacants, redynamiser les centres bourgs.

4 -1 Pérenniser et développer les commerces et les services (scolaires, de santé, culturels et sportifs, infrastructures routières et électroniques ...) sur le long terme en confortant la démographie.

4 - 2 Proposer une offre d'habitat diversifiée, susceptible d'attirer de nouveaux ménages et de répondre aux besoins d'évolution des habitants actuels.

4 - 3 Améliorer la qualité des centres urbains, des centres bourgs et des villages, ainsi que la qualité de leurs extensions, réhabilitations en définissant les ambiances.

4 - 4 Programmer des modes de déplacement alternatifs au tout-voiture.

4 - 5 Conforter l'offre des loisirs ruraux.

4 - 6 Maîtriser la consommation des sols

Pour combler le solde naturel fortement déficitaire, le territoire communautaire doit s'appuyer sur sa qualité de vie : paysage, environnement, service ... pour attirer de nouveaux habitants.

Pour ce faire, il se doit de maintenir son attractivité, en renforçant son niveau de services à la population et d'équipement, et en confortant la qualité du cadre de vie. Il doit également programmer de nouveaux quartiers d'habitat agréables à vivre, d'une capacité d'accueil adaptée à ses objectifs quantitatifs.

4 -1 Pérenniser et développer les commerces et les services (scolaires, de santé, culturels et sportifs, infrastructures routières et électroniques ...) sur le long terme en confortant la démographie.

Enjeux :

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

Projet :

- Doter le territoire d'une capacité d'accueil permettant d'atteindre un objectif de 18 300 résidents permanents en 2030 tout en confortant l'implantation de résidents secondaires. Pour cela, programmer dans chaque commune une

capacité d'accueil adaptée aux équipements existants ou à venir, suivant les principes suivants :

- Bourgs centres : 518 logements supplémentaires dont 450 en construction neuve
- Pôles secondaires : 223 logements supplémentaires dont 206 en construction neuve
- Communes rurales : 437 logements supplémentaires dont 412 en construction neuve

- Identifier et localiser les équipements et services à la population à créer ou à faire évoluer afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, 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 ...) et améliorer le stationnement, prévoir le développement du réseau numérique.

- Interdire la création de garages dans les rues repérées comme les plus commerçantes des quatre bourgs centres afin d'y préserver la vocation commerciale.

- Préserver les façades des commerces existants lors des transformations en logement dans les rues repérées **pour les garages**.

4 -2 Proposer une offre d'habitat diversifiée, susceptible d'attirer de nouveaux ménages et de répondre aux besoins d'évolution des habitants actuels.

Enjeux :

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

Projet :

- Favoriser le rapprochement des services pour les personnes âgées en permettant la création d'opérations mixtes accession à la propriété / locatif, principalement composées de petits logements (T2 à T4), à proximité des services et des équipements des bourgs centres.
- Inciter à la réhabilitation et à l'amélioration du parc ancien : reconquête des logements vacants et du bâti sans affectation résorption des logements indignes, adaptation au handicap et au vieillissement, amélioration énergétique des logements, ...
- Conforter le secteur locatif, en particulier dans les bourgs centres en direction des jeunes actifs (apprentis ...)
- Proposer un panel de parcelles constructibles répondant à une diversité de demandes (taille, proximité des services, milieu urbain ou rural ...).

4 -3 Améliorer la qualité des centres urbains, des centres bourgs et des villages, ainsi que la qualité de leurs extensions, réhabilitations en définissant les ambiances.

Enjeux :

- Pour chaque typologie d'implantation il s'agira de s'appuyer sur le principe qui l'a fondé et de penser et dessiner les extensions en lien avec le site et les programmer dans le temps en gardant la cohérence globale à toutes les échelles (tant urbaine qu'architecturale).
- Qualifier les espaces publics comme éléments structurants des extensions.
- Créer des liaisons entre quartiers quand l'échelle la rend pertinente.

Projet :

- **Mettre en place un zonage, des orientations d'aménagements et de programmation qui permette d'identifier les extensions pour les prochaines années en cohérence avec l'identité des lieux :**
 - **Pour les villages pech une attention particulière sera portée par rapport au calage sur les courbes de niveaux, mettre en scène des belvédères. Les pieds de pech ne seront pas urbanisés.**
 - **Les villages rues devront créer les conditions, pour urbaniser « en épaisseur ». Marquer les limites d'extension par des effets de seuils.**
 - **Les villages « carrefour » devront identifier une direction pour leur développement et anticiper la création d'une nouvelle centralité.**
 - **Les villages « noyau » 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.**
 - **Les villages « diffus » devront limiter leur urbanisation ou bien choisir une future centralité autour d'un espace public.**
- **Certains villages répondent aux critères de plusieurs typologies à la fois. Leur projet d'extension devra le prendre en compte contexte. Leur singularité et la présence d'éléments patrimoniaux seront pris en compte dans le projet**
- **Qualifier les entrées de villages et de bourgs, qui doivent être clairement identifiables au sein d'OAP spécifiques.**
- **Pour les quartiers existants dans chaque commune, il sera possible (dans la cadre global des possibilités d'accueil), suivant les cas, de créer une extension mesurée, en continuité avec l'existant sans mettre en péril l'équilibre de sa silhouette.**

Celle-ci sera étudiée proportionnellement au village, à son contexte et aux objectifs globaux.

- Définir les espaces publics dans les OAP et décrire les principes des ambiances souhaités par quartier ou par types d'espaces publics.
- Les espaces publics seront accompagnés par des plantations pour qualifier les usages (ombres) et structurer les parcours.
- Définir les liaisons inter quartiers, les lieux de stationnement, les cheminements à l'échelle des usages et des contextes....
- Créer des orientations d'aménagements et de programmations qui définissent les principes de la qualité des ambiances des futurs quartiers et de l'interface entre le public et le privé.
- Créer un phasage des extensions dans le temps pour maîtriser les coûts et la qualité.
- Définir et qualifier les principes des 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.
- 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.
- Les aires de stationnement seront programmées (emplacements réservés) avec les aménagements adaptés.

4 - 4 – Programmer des modes de déplacement alternatifs au tout-voiture.

Enjeux :

- Faciliter des alternatives au tout voiture.

Projet :

- Entres les quartiers de proximités et avec les centres bourgs créer des liaisons sécurisées pour vélos et piétons.
- Aménager les arrêts de bus pour une meilleure lisibilité de leurs emplacements
- Créer des aires de co-voiturages.
- Dans la campagne sécuriser les points potentiellement dangereux pour les déplacements vélos.
- Les bornes de recharge

4 - 5 Conforter l'offre des loisirs ruraux.

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 L 151-23) en prenant en compte les points de vue potentiels et le contexte agricole.

4 - 6 Maîtriser la consommation des sols :

Enjeux :

- Maîtriser la consommation des sols naturel et agricole et les préserver.

Projet :

- Mettre en place un coefficient de modération de la consommation des sols de - 10%.
- Maîtriser à l'échelle de la parcelle la consommation des sols par des principes d'implantation des logements qui permettent un développement futurs des parcelles et l'accueil d'autres logements sur la décision du propriétaire à travers les principes décrit dans les OAP suivants :
 - Dans les bourgs l'implantation au milieu de la parcelle ne sera pas permise. L'alignement et la proximité avec une limite séparative sera un principe régulateur.
 - Dans les villages des pôles secondaires, l'implantation au milieu de la parcelle ne sera pas permise. L'alignement et la proximité avec une limite séparative sera un principe adapté au contexte.
 - Dans les villages l'implantation au milieu de la parcelle ne sera pas privilégier. L'alignement et la proximité avec une limite séparative sera un principe qui devra respecter le contexte
 - Mettre en place des principes d'urbanisation et d'aménagement qui mette en valeur les mutations des constructions présentes dans les bourgs et les villages. La densification de parcellaires (dents creuses) sera privilégiée en veillant à l'existence des accès où à leur création par des emplacements réservés, par des organisations décrites dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

GLOSSAIRE

Accès: La notion d'accès doit s'entendre dans le sens de « entrées et sorties. La partie du sol qui permet d'accéder à un terrain en voiture. Ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures.

Alignement : Limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le code de la voirie routière.

Aménité : Qualité de ce qui est agréable à voir ou à sentir,

Aménagement : travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation: construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante. En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels, dépendance ...

Bâtiment: construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains,...

Les biens communs : désignent des ressources matérielles ou non, qui sont ou devraient être partagées par tous

Changement de destination: travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci. Tout changement de destination doit être précédé au minimum d'une déclaration préalable. L'opération est soumise à l'obtention d'un permis de construire si elle s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

Constructions ou installations nécessaire à l'activité agricole. Elles sont directement liées aux activités agricoles de la zone (hangars de stockage, stabulation, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockages). D'une façon générale, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de la nécessité à l'activité agricole (des bâtiments qui peut être mixte, professionnelle et d'habitation). Si l'exploitant agricole poursuit une activité commerciale, celle-ci doit être le prolongement de l'activité de production et ne doit concerner que ces propres produits.

Constructions ou installations liées à l'activité agricole.

Il est généralement reconnu que cette destination vise les bâtiments fonctionnels (serres, silos, locaux de conditionnement et transformation...) et autres bâtiments liés à l'exploitation (hangars, granges, stabulations, bergeries...) dont l'usage dépasse celui de l'exploitation agricole.

Le champ de cette destination renvoi alors à l'« industrie », le « commerce » et les « service ».

Ainsi, il est reconnu par exemple qu'un centre d'équitation revêt une destination « service » et non « agricole ». Logiquement, un laboratoire de biotechnologies de l'environnement appartient à la destination « industrie ». De la même façon, un silo à céréales a une destination commerciale et non agricole lorsqu'il n'est pas destiné à recevoir à titre principal les produits de l'exploitation.

Espaces boisé classés (EBC) : conformément à l'article L 130-1, le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. L'article L.130-1 du Code de l'urbanisme peut viser les bois, forêts, parcs, les arbres isolés, les haies ou les plantations d'alignement.

Emplacement réservé (ER) : les ER permettent aux collectivités publiques de préempter sur des terrains privés en ayant préalablement défini le programme conformément à l'article L151-41 du C.U. Ainsi peuvent être délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Le bénéficiaire un délai d'un an à compter du dépôt de la demande à la communauté de communes pour se prononcer.

Si l'acquisition se fait à l'amiable, dans ce cas, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en mairie de la demande

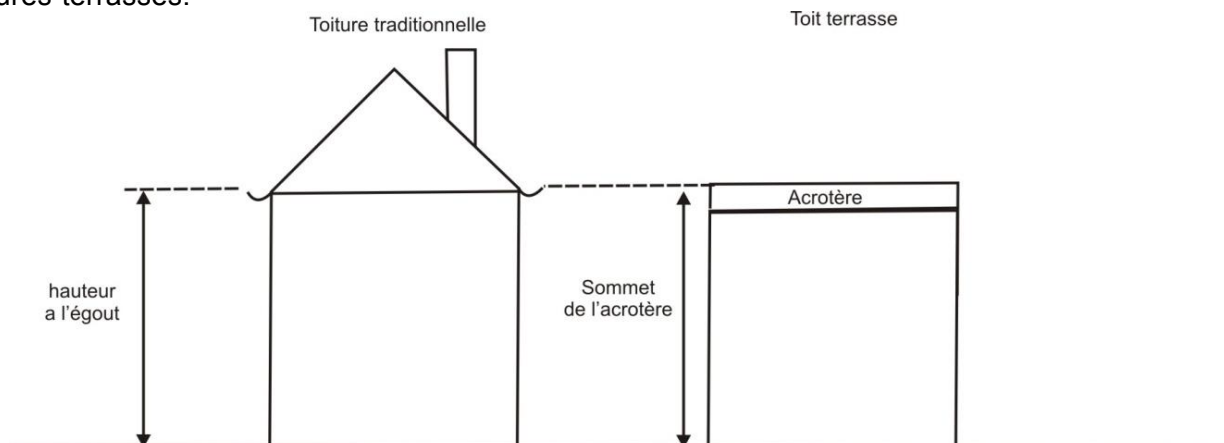
Les emplacements réservés n'ont pas de durée initialement fixée.

Ils peuvent être supprimés à tout moment par les autorités compétentes à l'occasion d'une révision ou modification du PLU.

Hauteur: en l'absence de précision, elle est calculée à l'égout du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes ou bien à l'acrotère.

L'égout du toit (limite ou ligne basse d'un pan de couverture) : ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

Le sommet de l'acrotère (élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie). Cette référence est plus proche de celle de l'égout du toit et a vocation à s'appliquer lorsqu'il s'agit de toitures-terrasses.



Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public: sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratif.

Interface : Une interface est l'espace limite dans laquelle ont lieu les échanges et des interactions entre deux milieux, éléments.

Liaisons douces : cheminement réservé aux modes doux (non motorisés) : piéton, vélo, roller, trottinette...

Limites séparatives: limites de la propriété autres que celles des voies ou emprises publiques.

Loi ALUR : La loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR. Elle est relative au logement et à l'urbanisme. Pour l'urbanisme elle instaure la compétence intercommunale commune une compétence de base en matière d'urbanisme à partir du 27 mars 2017, sauf minorité de blocage. Elle instaure également la prise en compte de la modération de la consommation des sols et pour cela la mise en place d'une étude de densification mutation du foncier.

Niveau: les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Orientation d'Aménagement et de programmation : Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en zone a urbanisées (AU) et urbaine (U) dans un rapport juridique de compatibilité. Elle ne doivent pas empêcher la réalisation du schéma projeter sans être forcément délimité dans le temps.

Plantation : aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Propriété: ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Pôle secondaire : Ont été classées pôles secondaires les communes qui avaient 10 services, partir des gammes de proximité (30 équipements) et intermédiaire (33 équipements) de l'INSEE.

	Proximité	Intermédiaire	Total	Population 2014
Lougratte	10	0	10	432
Castelnaud- de- Gratecambe	10	1	11	495
Saint- Eutrope-de- Born	12	1	13	697
Saint-Aubin	13	0	13	447
La Sauvetat- sur-Lède	13	0	13	681
Monbahus	15	2	17	611

Les six pôles secondaires sont aussi les six communes les plus peuplées après les quatre bourgs centres, la seule qui dépasse aussi les 400 habitants est Boudy de Beauregard (414)

Réhabilitation des constructions existantes de caractère reconnu: elle concerne les constructions dont l'architecture mérite d'être sauvegardée, et dont l'état est en cours de dégradation par manque d'occupation.

Ripisylve : Formations végétales qui se développent sur les bords des cours d'eau situés dans l'interface entre l'eau et le sol.

Superficie de terrain: il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : Il s'agit d'un inventaire, elles ont pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

Deux types de ZNIEFF sont présents :

- celles de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- celles de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

La périmètre des ZNIEFF doit être consulté dans le cadre de projets d'aménagement du territoire et de constructions et conditionne très fortement (éventuellement interdisent) leur réalisation.

ACRONYME

AVAP : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
AU : Autorisation d'urbanisme
CC : Communauté de communes
CdC : Communauté de communes
CCH : Code de la construction et de l'habitation
CU : Code de l'urbanisme
DIA : Déclaration d'intention d'aliéner
DPU : Droit de préemption urbain
ER : Emplacement réservé
GES : Gaz à effet de serre
OAP : Orientation d'aménagement et de programmation
PADD : Projet d'aménagement et de développement durable
PCET : Plan climat énergie territorial
PETR : Pôle d'équilibre territorial et rural
PLH : Programme local de l'habitat
PLUI : Plan local d'urbanisme intercommunal
POA : Programme d'orientations et d'actions
PPA : Personnes publiques associées
SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SADD : Schéma d'aménagement et de développement durable
SCOT : Schéma de cohérence territoriale
SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDC : Schéma de développement commercial
SMde SCOT : syndicat mixte de SCOT
SRADDET : Schéma régional d'aménagement et de développement durable et de l'égalité des territoires
SRCE : Schéma régional de cohérence écologique
SRCAE : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie
ZAC : Zone d'aménagement concerté
ZAD : Zone d'aménagement différé
ZAE : Zone d'aménagement d'ensemble

