

**Communauté de Communes du  
Confluent et des Coteaux de  
Prayssas**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL DES COTEAUX DE  
PRAYSSAS**

**Etude paysagère  
Annexe 1.1.b**

Elaboration du PLUi prescrite par D.C.C du 10/12/2015

Projet de PLUi arrêté par D.C.C du 21/06/2018

Dossier soumis à Enquête Publique du 05/11/2018 au 05/12/2018

PLUi approuvé par D.C.C du 25/09/2019

**At'Metropolis / Biotope**



Communauté de communes du canton de **Prayssas**

Etude **paysagère** et d'**urbanisme**



Hélène Sirieys - paysagiste dplg, architecte dplg

Philippe Millasseau - architecte dplg, urbaniste

juillet 2006

Communauté de communes du canton de **Prayssas**

Etude **paysagère** et d'**urbanisme**

Diagnostic de paysage et occupation humaine

Cahier 1/2



Hélène Sirieys - paysagiste dplg, architecte dplg

Philippe Millasseau - architecte dplg, urbaniste

juillet 2006

# Sommaire

---

Rappel de la commande

Introduction

## Cahier 1: Diagnostic de paysage et occupation humaine

### 1. Reconnaissance paysagère

- 1.1. Les composantes géographiques
- 1.2. Un territoire empreint d'histoire
- 1.3. Une représentation tronquée du territoire

### 2. Occupation humaine du territoire

- 2.1. La population
- 2.2. Le logement
- 2.3. Les déplacements
- 2.4. Les activités et l'emploi

## Cahier 2: Propositions, esquisses, prescriptions

### 1. Etude des formes urbaines et réflexions pour des extensions raisonnées

- 1.1. Où construire : les extensions bâties
- 1.2. Comment construire

### 2. Agir sur les espaces, cultiver le paysage

### 3. S'impliquer dans les dynamiques d'évolution

Conclusion

Annexes

## Rappel de la commande

Le conseil communautaire de la communauté de communes du canton de Prayssas a souhaité disposer d'une étude paysagère et d'urbanisme afin d'identifier les grands enjeux du territoire en termes d'urbanisation, de paysage et d'environnement. Mais si la première intention de la collectivité était de se doter d'une charte paysagère, compte tenu de la pression urbaine (construire à la campagne), la commande s'est orientée vers un travail moins généraliste plus concentré sur la question des extensions et de la construction des maisons individuelles.

Ainsi, sur la base d'un diagnostic de territoire (analyse de la structure urbaine des bourgs et hameaux existants, de leur organisation spatiale, de leur fonctionnement actuel, le recensement des principaux enjeux paysagers, l'analyse des évolutions socio-économiques passées ou à venir, ...) ont été mis en évidence les enjeux en terme de paysage et de cadre de vie. Cette étude devrait permettre d'esquisser un schéma cohérent d'organisation définissant les lieux d'extensions urbaines favorables et les règles d'implantation à mettre en oeuvre. Par ces propositions, la définition de la politique foncière garante d'une urbanisation cohérente et respectueuse des paysages et de l'environnement sera facilitée.

## Introduction

La sensibilité aux paysages, n'a cessé de grandir au cours de ces vingt dernières années. Elle est un des éléments majeurs dans la considération du cadre de vie, et un atout indéniable à valoriser sur le plan économique (choix du lieu de résidence, tourisme, ...). Actuellement, des chercheurs réfléchissent sur cette valeur économique du paysage et travaillent à la mise au point de modèles économiques permettant de quantifier et d'estimer cette valeur (travaux à l'INH).

La Communauté de communes de Prayssas se situe entre le Lot et la Garonne, centre de gravité de la confluence et du département. Elle s'étend des plateaux des Serres de l'Agenais au relief marqué par des buttes calcaires et des vallées creusées par de nombreux rus qui veinent le territoire jusqu'aux rives du Lot à Granges.

La Communauté compte dix communes : Cours, Granges S/Lot, Lacépède, Lagnac, Lusignan-petit, Madaillan, Montpezat, Prayssas, Saint Sardos et Sembas soit 4208 hab (Recensement Général de la population de 1999) sur 15 300 hectares soit 4 hab au km<sup>2</sup>. La France compte 108 hab/km<sup>2</sup> et le département du Lot et Garonne compte 57 hab/Km<sup>2</sup>, il s'agit donc d'une faible densité.

Sur les dix communes ainsi regroupées, cinq ne possèdent pas de document d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols, Plan Local d'Urbanisme, ou Carte Communale). Face à l'augmentation des demandes de permis de construire et à la préoccupation croissante des élus et de la population locale sur les problématiques de protection des paysages et du cadre de vie, les élus ont souhaité engager une réflexion communautaire d'accueil à la construction qui prenne en compte toutes les dimensions paysagères et environnementale du territoire. Commençant notre travail, nous avons pris en compte l'étude intitulée «Guide paysage et urbanisation pour le département du Lot-et-Garonne» réalisée en septembre 2001 par le bureau d'étude Folléa/Gautier, identifiant les différentes entités paysagères du Lot-et-Garonne, puis nous avons approfondi et précisé l'analyse des formes bâties et leur implantation dans le territoire.

Il ne s'agit pas ici de définir un classement, une hiérarchie des paysages mais de déceler l'identité et les problématiques du territoire communautaire afin d'offrir aux acteurs et aux décideurs un outil d'aide à la décision. La définition des enjeux paysagers doit permettre à chaque acteur du territoire, ayant ses propres finalités, d'intégrer de façon cohérente la dimension paysagère. Cette étude doit ainsi constituer un outil d'aide à la décision à l'échelle de chaque « domaines paysagers » suivant des problématiques d'aménagement ou de réglementation envisagée.

## 1. Reconnaissance paysagère

---

Les paysages sont l'expression des sociétés, la mémoire de leur passé et le cadre de leur développement. Le paysage de la Communauté de communes de Prayssas témoigne d'une histoire ancienne entre les hommes et ce territoire. Mille-feuilles édifié sur un socle géologique, le paysage est le fruit de cette histoire intime et laborieuse qui au fil des ans à pris corps corps dans ce paysage que nous parcourrons aujourd'hui..

Dans ce chapitre, le territoire est abordé à la fois de façon technique par l'étude de l'altitude, des cours d'eau, des voies mais aussi de façon sensible, par l'expression du vécu, les images véhiculées, le ressenti... Basé sur une campagne de visite de terrain et d'entretiens avec des acteurs de la vie locale, ce volet de l'étude s'attache à révéler les différents typologies observées, à les décrire, à comprendre ce qui fait leur identité.

## 1. Reconnaissance paysagère

---

### 1. 1. Les composantes géographiques et paysagères

L'objet de cette partie est de rassembler l'ensemble des données géographiques recueillies dans le cadre de l'étude pour comprendre les principaux éléments qui structurent et composent le paysage du territoire de la Communauté de communes.

"Effeuille le mille-feuille", décrire le paysage dans ses différentes composantes, comprendre les évolutions récentes, constitue le temps de l'analyse. Celle-ci doit révéler les caractéristiques propres de ce territoire pour définir en accord avec les différents acteurs l'image de référence du territoire, pour ensuite bâtir un projet de paysage ou, tout au moins, d'encadrer son évolution.

### Le socle:

La géologie est une donnée savante qui reste souvent abstraite en terme de paysage perçu. Ce n'est pas le cas sur le territoire de la communauté de communes, où les bancs calcaires affleurent, dessinant le contour des plateaux.

Certains calcaires de dureté correcte ont permis l'exploitation de carrière pour la pierre à bâtir comme à Lacépède.

Egalement à Lacépède, on retrouve des fossiles de coquilles d'huîtres.

Cette présence du socle géologique est marquante, c'est une donnée forte du paysage communautaire.



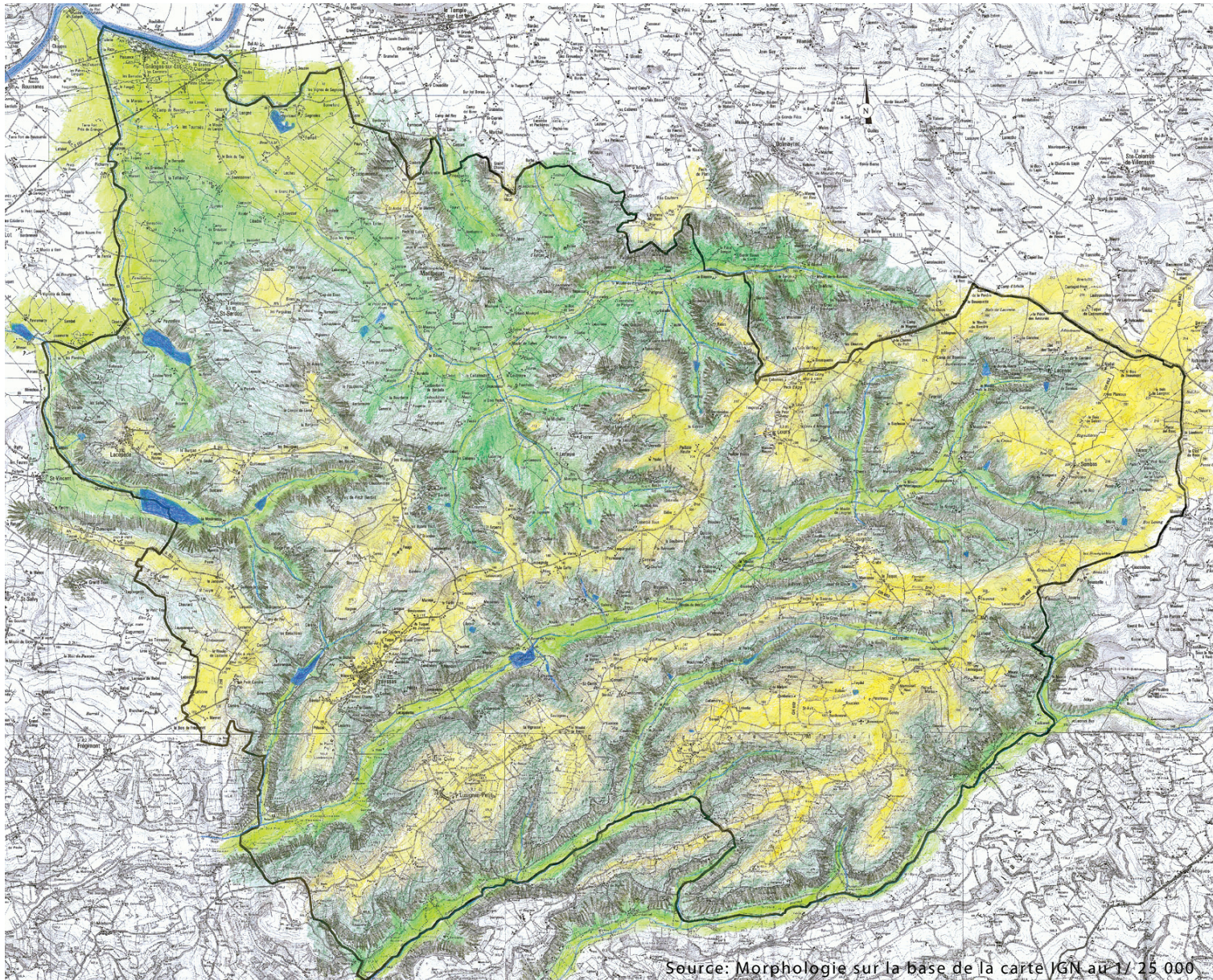
Affleurement calcaire, commune de Montpezat



Calcaire creusé, commune de Lacépède



Maison en pierre de calcaire, Lacépède



Source: Morphologie sur la base de la carte IGN au 1/25 000

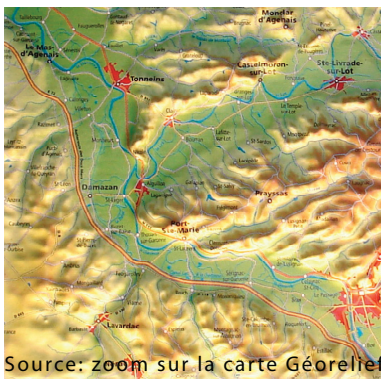
### La morphologie:

Si le socle est géologique, la morphologie constitue les fondations du paysage. Pérenne à notre échelle de temps contrairement aux éléments constitutifs du paysage, elle doit être analysée avec précision .

Le territoire se répartit en trois grands ensembles:

- la vallée du Lot avec la plaine, les terrasses puis les coteaux,
- le «pays de Serres» caractérisé par d'étroits plateaux calcaires entaillés de profondes vallées dont les ruisseaux alimentent la Garonne,
- les plateaux «élargis» légèrement ondulant et amplement ouverts à l'est.

Les grands ensembles présentent chacun des variations ce qui multiplie les situations et façonnent de nombreux micro-paysages.



Source: zoom sur la carte Géorelief



Plaine du Lot, commune de Saint Sardos



"Pays de Serres", depuis la commune de Cours vers Montpezat

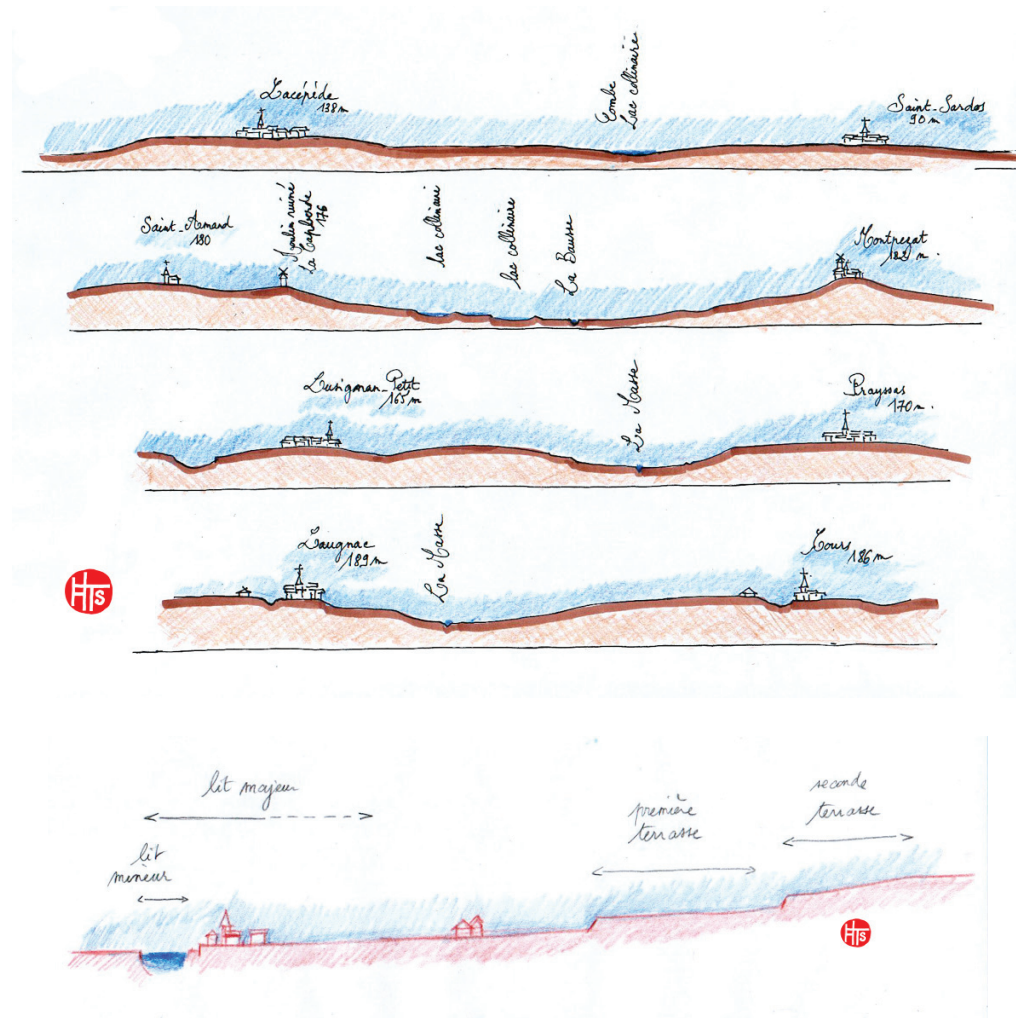


Plateau, commune de Sembas

## La morphologie:

Les hommes ont composé avec se relief très varié. A part la bastide de Granges dont l'activité économique était liée à la voie d'eau, les implantations humaines se sont faites sur les hauteurs. Partant de ce constat de base, il est intéressant de repérer les nuances. En effet, chaque bourg a choisi une situation particulière, chaque vallée présente un profil différent. Saint-Sardos est implanté sur le haut de pente de la première terrasse tandis que Lacépède a posé ses bases sur le rebord, en situation de balcon. Montpezat coiffe un relief isolé alors que Prayssas et Lusignan occupent des Serres étroites. Lagnac dominant la vallée de la Masse au nord, est en bordure de vallon au sud. Cours et Lacenne sont également bâtis sur le bord d'un vallon secondaire; Sembas est sur une éminence légère du plateau.

Le choix d'implantation est probablement la résultante de critères multiples (situation dominante défensive, émergence de source, terrains stables, présence antérieure, ...). Nous nous intéresserons au résultat et aux figures pittoresques qui animent le paysage.



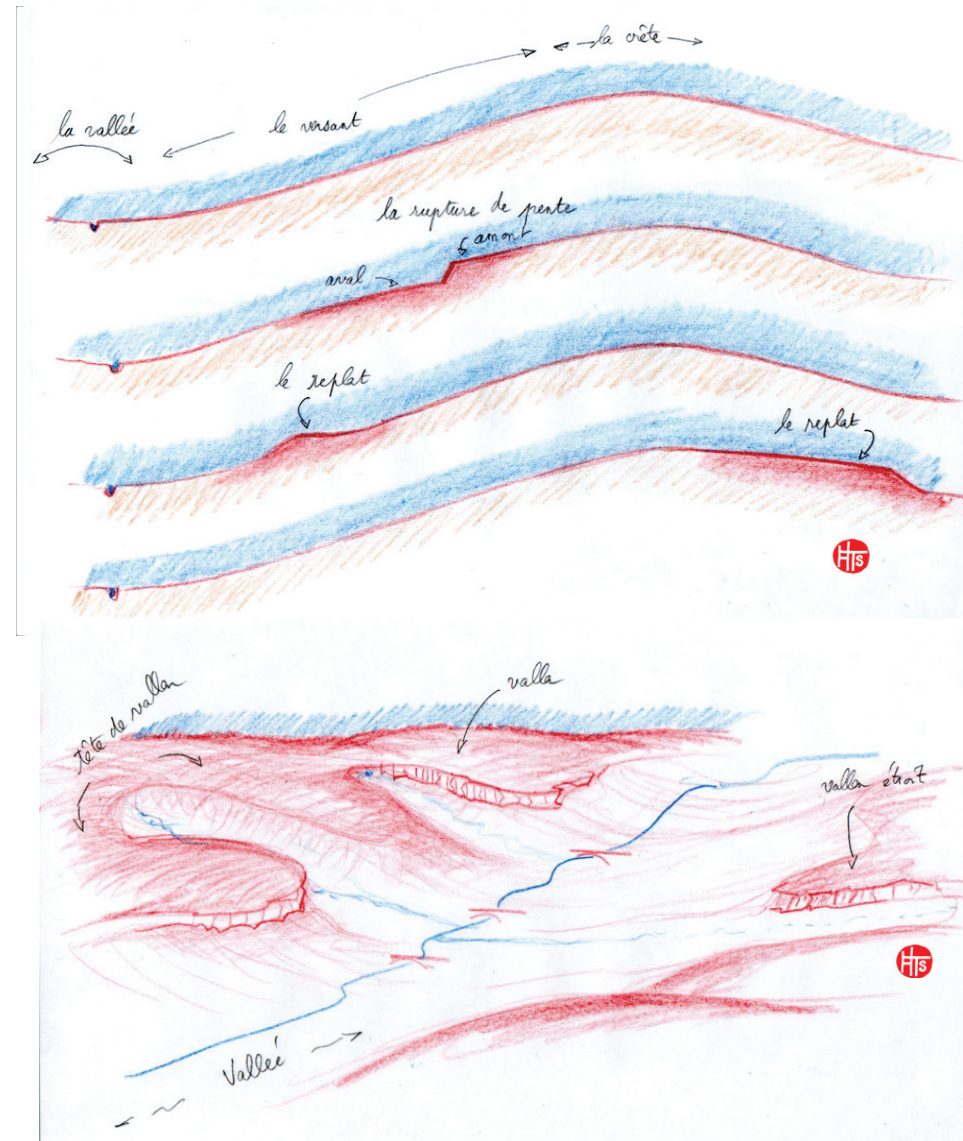
## La morphologie:

### Petit lexique

Il a semblé important de préciser des termes de morphologie/topographie liés à ce territoire en sorte de se conformer à un vocabulaire commun pour la suite de l'étude et notamment pour l'argumentation sur l'opportunité des extensions par rapport aux enjeux paysagers.

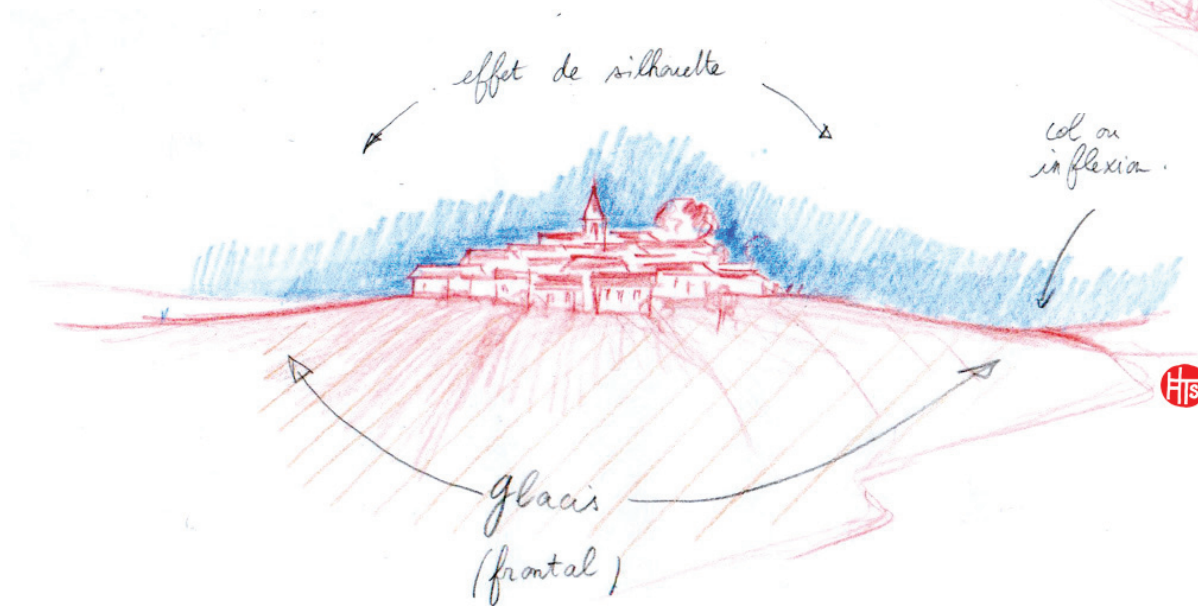
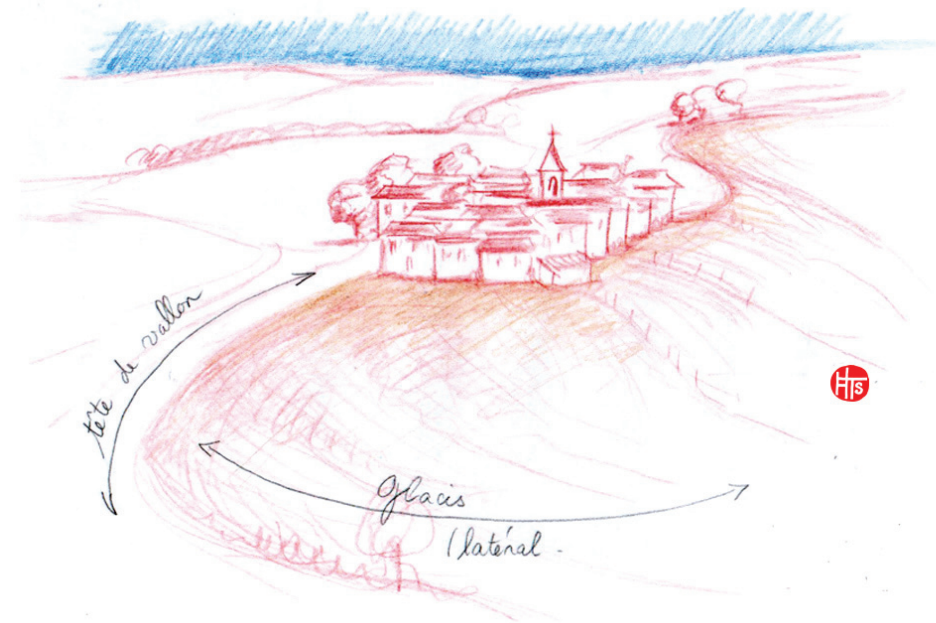


Panorama vers la vallée du Lot depuis le moulin de Montpezat



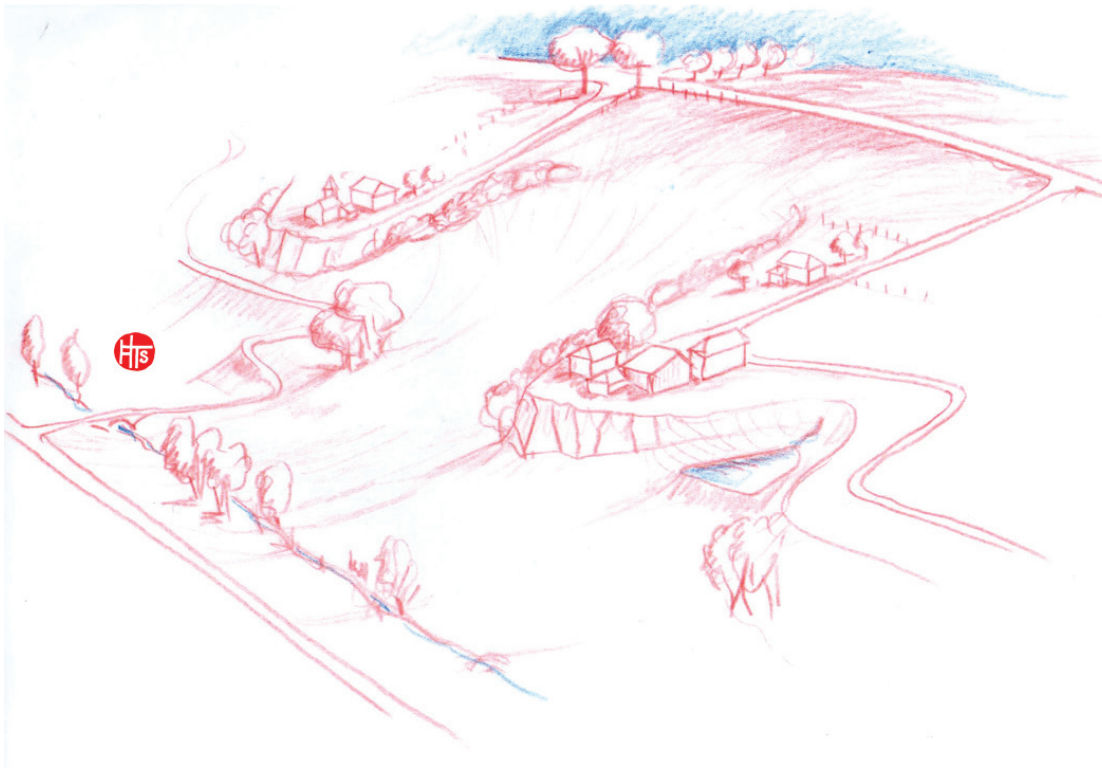
## La morphologie:

La situation topographique crée des effets "pittoresques" (propres à être peints ou photographiés) et notamment des effets de silhouette. Ces silhouettes souvent emblématiques doivent évoluer avec discernement. La présence de terrains ouverts, prairies, jardins potagers qui laissent le relief lisible fonctionne comme un piedestal, une mise en scène de la silhouette urbaine. Nous avons appelé glacis, glacis frontal ou latéral.



### La morphologie:

Comme les bourgs, les hameaux généralement sont implantés en hauteur, quelques rares à mi-pente. Les situations en hauteur peuvent être en amont du banc de calcaire, quelques fois en aval.



### L'occupation du sol, les évolutions récentes:

La morphologie est estompée, camouflée ou soulignée par la couverture végétale et l'occupation du sol. Par exemple, le remembrement donne à lire aisément l'étendue des plateaux de l'est du territoire; les bois de chênes soulignent la façade claire des affleurements rocheux, tandis que les peupleraies fragmentent et ferment le paysage linéaire étroit des vallées. L'évolution récente et rapide des modes culturels a modifié le paysage.

La carte de végétation ci-contre date de 1959. Elle ne reflète plus l'occupation de l'espace aujourd'hui, mais reste riche d'information sur l'évolution de l'utilisation des sols.

Sur cette carte sont bien représentés la culture du tabac (petites pipes), ainsi que la culture de la vigne (traits bruns de biais), aujourd'hui ces cultures ne se retrouvent que sur de faibles surfaces. Par contre la jachère fait aujourd'hui partie intégrante du paysage.

En terme de végétation spontanée, la série du chêne pubescent domine sur l'ensemble du territoire intercommunal, avec çà et là des stations de chênes pédonculés que l'on retrouve en accompagnement des falaises (surlignage des reliefs). Cette couverture boisée c'est plutôt étendue.



### L'occupation du sol, les évolutions récentes:

Jusqu'au début du XXe siècle, le domaine du plateau et celui des coteaux pouvaient être caractérisés de paysage de «bocage», c'est à dire «une région où les champs étaient bordés de haies, sans remembrement». C'est une structure classique pour des zones recouvertes de forêts au Moyen Âge. La campagne dessinait alors une mosaïque de bois, de champs, de prés, de vignes et de vergers cernés de haies vives.

La mécanisation et les diverses politiques agricoles qui se sont succédées ont beaucoup modifié les paysages : c'est une forme nouvelle qui apparaît alors avec le remembrement, accompagné de l'arrachage des haies et la suppression des vignes, de la transformation de prairies en terres cultivées, jachères ou en peupleraies le long des cours d'eau.

L'augmentation de la taille des parcelles associées à la simplification de la structure, en dehors de conséquences néfastes avérées (ravinements, modification des micro-climats, appauvrissement de la faune et de la flore), a conduit à un paysage aujourd'hui principalement «semi-bocager» dans le plateau et les coteaux, et a un paysage très ouvert dans la plaine. Dans les coteaux et sur le plateau des Serres de l'Agenais, on assiste à des espaces en « habit d'arlequin » formés de grandes parcelles cultivées, de taches de bosquets où des langues de forêts, de peupleraies, de prairies permanentes, de vergers, etc...



Plateau, commune de Sembas



Vignes, commune de Lacépède

### L'occupation du sol, les évolutions récentes:

Les coteaux sont la zone de transition entre le plateau et la plaine. Le caractère de pente crée des conditions moins favorables à la culture maraîchère ou grandes cultures. Les paysages y sont plus fermés, parfois les affleurements de calcaire ne permettent aucune culture, et les sols moins profond ne permettent que le pâturage. Malgré la très forte récession de l'élevage sur le territoire communautaire, les zones 353 exploitations entre 1988 à 2000...

Les vergers, et notamment de pruniers, sont des éléments emblématiques du paysage Lot et Garonnais, et on les retrouve en grand nombre sur le territoire. Ils sont présents dans les domaines du plateau et des coteaux. On retrouve aussi des vergers de noisetiers, pommiers ou bien de kiwi reconnaissable par sa structure grimpante et souvent recouvert d'un voile.



Vergers à proximité de Montpezat



Vergers sur la commune de Sembras

Le domaine de la vallée a également évolué:

Le Lot est l'élément frontière qui borde le territoire en son nord à l'extrémité de la commune de Granges-sur-Lot. Élément vivant et structurant du territoire, il a été jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle, au même titre que la Garonne, synonyme de route mobile des marchandises qui permettait d'acheminer les productions. Le Lot était une voie navigable privilégiée pour l'échange et l'ouverture aux autres : autres marchés, autres produits, autres territoires. Ainsi été acheminé : pruneaux, bois, vin, mais aussi des produits plus rares: poissons séchés, épices naviguaient sur les gabarres du Lot. Son accès était une destination et son usage une moyen d'accès à d'autres destinations riveraine de celui-ci. Son orientation Est-Ouest en fait un trait d'union avec les territoires amont-aval et permet un raccord entre les anciens territoires de Guyenne : du Rouergue au Bordelais grâce à sa confluence avec la Garonne. L'apparition du chemin de fer puis le développement des infrastructures de transport routier concurrencent et mettent fin au trafic viable des marchandises par voies d'eau au début du siècle. Gabarres, écluses, chemins de halages sont définitivement abandonnés.

Si le territoire étudié ne s'articule pas autour du Lot, son emprise paysagère et son rôle dans la structuration du paysage et de l'établissement et le regroupement des hommes est notable.

La plaine est fertile et cultivée. L'horizontal domine, il n'y a que très peu d'arbres pour donner du volume au paysage, plus de bocage morcelé par des haies mais de grands champs découverts. Seul le silo blanc, vertical, donne une échelle démesurée à ces espaces. L'activité du maraîchage s'est implantée dans la plaine, sur cette terre riche en alluvions, terre fertile. Ainsi les serres ou les tunnels trahissent leur présence par leur éclat ou leur miroitement. Les grandes cultures règnent en maîtres : maïs, blés, tabacs...



Vue sur le Lot depuis Granges sur Lot



Vue sur le Lot depuis Granges sur Lot

De Montpezat, on découvre d'abord sa plaine alluviale et fertile qu'il a créé et in extremis, à la limite du territoire, les méandres du Lot. Du haut du plateau, de Lacépède ou Montpezat, on découvre la descente en terrasses (Lacépède, Saint-Sardos) vers la vallée. La rivière ne se perçoit qu'en dernier ressort, on ne fait que deviner la confluence du Lot et de la Garonne au pied du coteau calcaire de Nicole.

Le cours du Lot est peu encaissé mais son lit bien dessiné. Sa vallée est large et offre au regard une mosaïque de grands champs cultivés. Les sols de boubènes situés dans son ancien lit, large et qui forme aujourd'hui cette plaine alluviale consacrée à la polyculture sont très présents. Le tracé actuel est rendu perceptible des points dominants du territoire par son cours méandreux bordé d'arbres et d'une végétation naturelle, la ripisylve, qui souligne l'irrégularité de son tracé dans le paysage. La vallée est dissymétrique. Le Lot coule au pied du versant abrupt de la rive droite tandis que le versant de la rive gauche s'incline doucement en une série de replats (plusieurs niveaux de terrasses alluviales marquent les anciens lits du Lot) au-dessus de la basse plaine.



Village de Montpezat sur son éperon



Plaine fertile du Lot

Développée à partir du XVII<sup>ème</sup> siècle autour de Clairac, la tabaculture avait participé à la prospérité du département jusqu'aux années soixante. Les petites exploitations de la polyculture lot-et-garonnaise situées dans la vallées du Lot et de la Garonne avaient su, par la récolte du tabac, se procurer une ressource complémentaire à leurs systèmes agricoles principaux (souvent polyculture-élevage). Aujourd'hui ces cultures ont pratiquement disparues.

Restent cependant, signes de cette culture très présente dans les vallées du Lot et de la Garonne, les séchoirs à tabac, parallélépipède aux volumes imposants, en bardage bois.

C'est dans les terres fertiles de la plaine de la vallée du Lot que l'on retrouve la plus grande partie de la production ds fruits et de légumes.



Séchoir à tabac, Granges sur Lot



Pruniers, en contre-bas du village de Montpezat

Le domaine des vallées et ruisseaux est un paysage morcellé.

Les ruisseaux sillonnant le territoire ont créé des vallées encaissées, de caractère sauvage. La végétation abondante fragmente la perception. La présence des cours d'eau a engendré la construction de nombreux petits ponts qui enjambent le cours d'eau.

C'est dans les falaises des rives de la vallée de la Masse que les archéologues et historiens datent l'installation des premiers hommes du département, il y a quelques millénaires. Le ruisseau de la Masse, affluent de la Garonne a creusé un vallon dans le calcaire du plateau de Laroque-Timbaut jusqu'à se déverser dans le fleuve Garonne en amont de Port Sainte-Marie, creusement linéaire au cours encaissé, sans grands dessins méandres jusqu'à sa confluence.

Le paysage des vallées est fragmenté de peupleraies, champs, prairies, friches. Traditionnellement il n'y a pas d'habitat dans les vallées excepté les nombreux moulins. Généralement l'horizon est fermé par les bois qui occupent le haut des côtes.



Vallée du Brios



Affluent du ruisseau de Lacenne

L'eau est le lien entre les trois domaines de la vallée du Lot, du pays de Serres, des plateaux et leurs vallées. Elle est à l'origine de la structure du relief, plus ou moins veiné, plus ou moins modelé, accidenté. Elle est visible sur tout le territoire mais les motifs révélant sa présence, passée ou actuelle, sont propres à chaque domaine (ru, ruisseau, fontaine, rivière, fossiles marins). Les dizaines de cours d'eau provenant du plateau des Serres se rassemblent pour se jeter dans la Masse ou dans le Ruisseau de Saint Martin qui se déverseront plus loin dans la Garonne. Les eaux des coteaux se retrouvent dans le ruisseau de la Bausse qui se jette dans le Lot à proximité de Granges sur Lot.



Le Lot, vue sur Granges sur Lot



Belvédère depuis le bourg de Montpezat

## 1. Reconnaissance paysagère

---

### 1. 2. Un territoire empreint d'histoire

## Un territoire habité depuis longtemps

Le territoire de la communauté de communes à une position centrale. Situé dans la zone de confluence, c'est un territoire ancré dans l'Histoire. Dès la Préhistoire, les falaises de la vallée de la Masse ont servi d'abri. Des vestiges archéologiques témoignent d'une occupation gallo-romaine (vestiges au château de Quissac, Paillole basse, sous bassements d'une église à Madaillan, etc.)

L'occupation médiévale est attestée tant par les nombreuses chapelles romanes que par les formes urbaines des bastides ou de castrums. Cours et Lagnac sont construits sur les lieux de l'ancien château féodal; Saint Sardos et Granges sur Lot sont les deux bastides du territoire.

L'observation de la carte de Belleyme a permis de se rendre compte combien le territoire était déjà occupé et organisé comme il l'est aujourd'hui en bourgs, villages, hameaux. Beaucoup de lieux-dits habités sont déjà mentionnés au XVIIIème siècle (se reporter à la carte).

Les cadastres Napoléoniens ont été étudiés sur l'emprise des bourgs et des hameaux, seulement, compte tenu de l'étendue du territoire.

Le repérage conduit par les services de l'Inventaire de la DRAC ont mis en évidence une richesse patrimoniale notable pourtant confidentielle.



Cadastre Napoléonien de Granges sur Lot, 1823

Un territoire habité depuis longtemps

En terme de patrimoine reconnu et protégé, la communauté de communes comporte:

-le café Le Sébastopol à Granges sur Lot

-l'église de Lusignan-petit

-l'église de Prayssas

-portail de l'église de Saint Sardos,

qui sont protégés par la loi de 1913 au titre des Monuments Historiques.

-le château de Madaillan et ses abords, protégé au titre des sites inscrit protégé par la loi de 1930

Nombre de ces sites ont fait l'objet de restauration, entretiennent la mémoire des lieux (moyen âge, destruction...) et des paysages vivants.

Des cartographies ont été réalisées afin de repérer les sites et monuments d'intérêts relevés par l'Inventaire. Une limite tout de même, ces données sont loin d'être exhaustives. Des relevés plus approfondis ont été réalisés sur la commune de Madaillan.



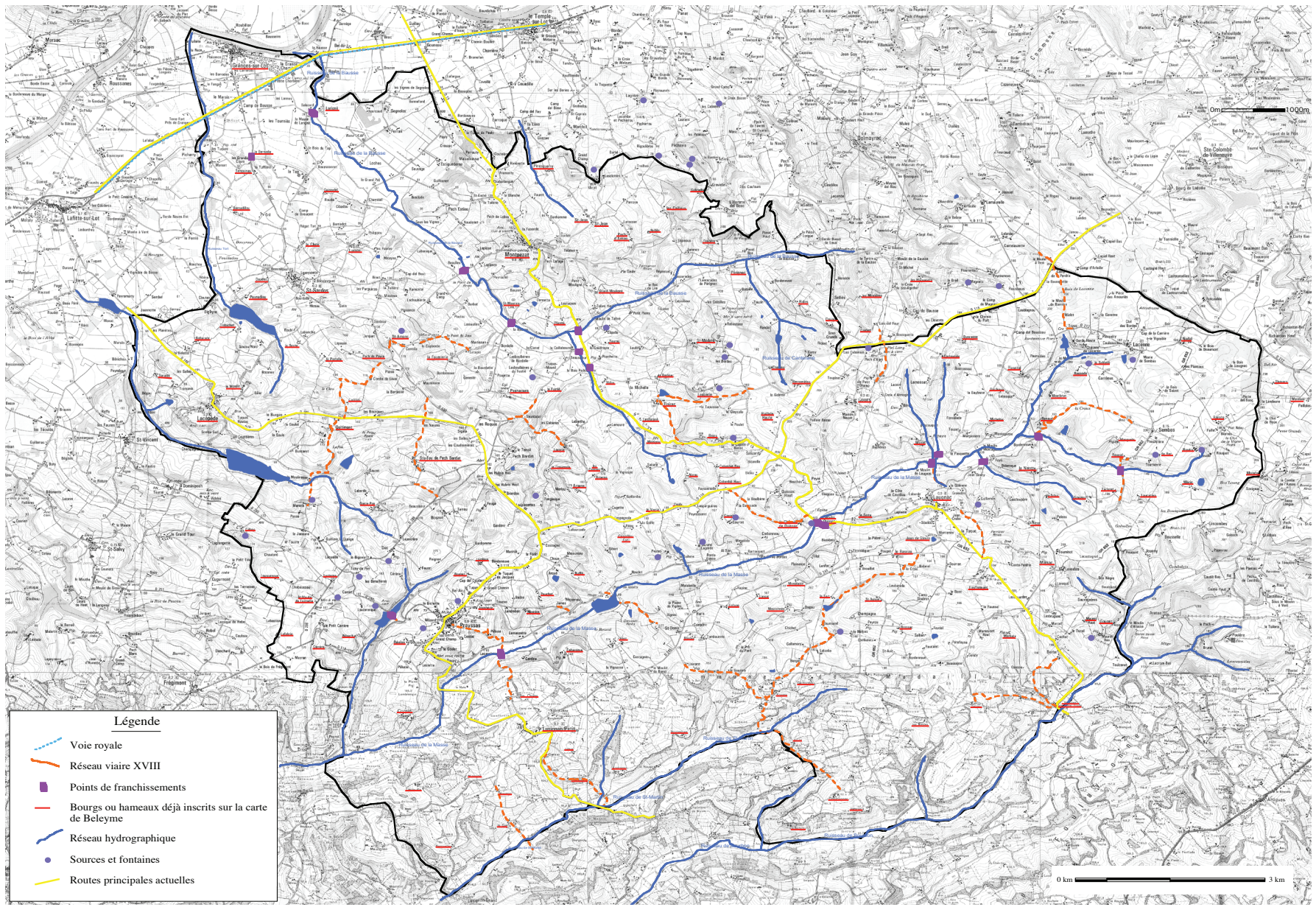
Eglise, Granges sur Lot



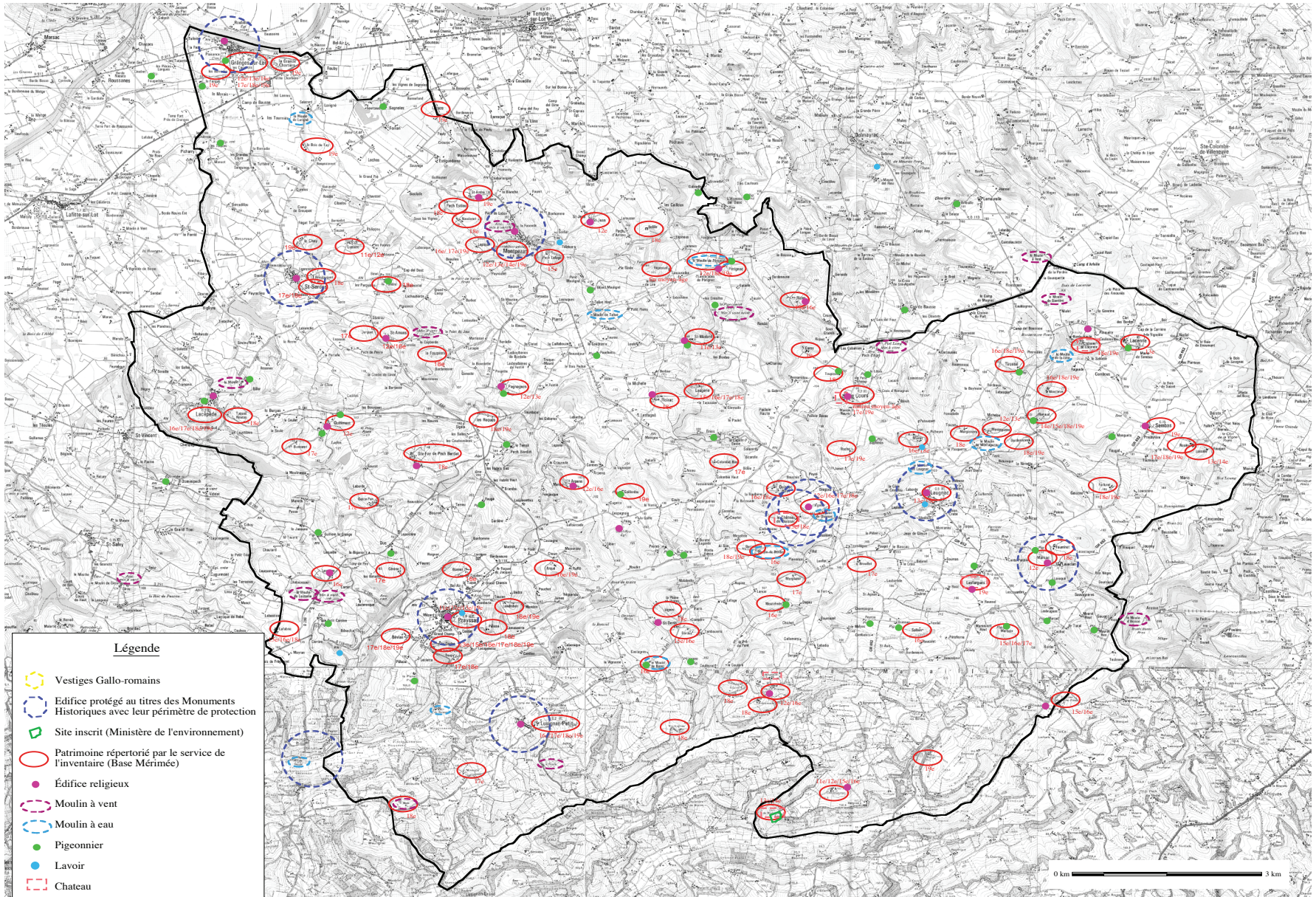
Eglise, Saint Sardos



Moulin, Montpezat d'Agenais



Se reporter aux exemplaires grand-format joints au dossier.



Communauté de Communes de Prayssas – Le patrimoine bâti recensé ou repéré

Hélène Sineys, Paysagiste dplg - Philippe Millasseau, Urbaniste

Assemblage informatique - décembre 2005



Se reporter aux exemplaires grand-format joints au dossier.

Le patrimoine "ordinaire" constitue de jolis motifs pittoresques dans le paysage mais surtout donne du sens et témoigne de la dimension culturelle du paysage:

-Les fermes. Elles sont disséminées dans la campagne et donnent vie et chaleur au paysage. Elles sont intégrées ayant tenu astucieusement des données topographiques et utilisant des matériaux locaux.

-Le patrimoine rural où patrimoine de proximité. La vie paysanne alliait sur le même lieu la vie quotidienne et le travail agricole. Dans ces fermes de polyculture/élevage et de subsistance, tout construction était l'instrument servant à la production (pigeonnier, cabanes) comme à la transformation des récoltes (moulins à vent et à eau). Les besoins en eau ont évolué du minimum vital au nécessaire pour l'élevage puis au confort de l'habitat. Le territoire se caractérise par un patrimoine rural très important, témoin des us et coutumes d'autrefois. Les loges de vignes ponctuent encore ce territoire ou la vigne est relictuelle. On note aussi la présence de palombières, un couloir de migration est reconnu sur Lacépède.

-Le patrimoine lié à la transformation : les moulins à vent et à eau . Jusqu'à la fin du 18ème siècle, les moulins constituent les seules machines capables d'opérer la première transformation des produits agricoles, les seules capables d'actionner foulons, martinets, scies à débiter etc...

-Le patrimoine lié à la production: Les pigeonniers. Ils sont nombreux sur le territoire et de formes variés : édifices accolés ou intégrés aux bâtiments de fermes, tours isolés... Les séchoirs à tabacs, les fours, ... Les cabanes. Elles sont issues de l'épierrage des parcelles, elle sont visible dans les parcelles plantées de vergers.

-Le patrimoine lié au confort: Les lavoirs. Ils sont tantôt ouverts ou couverts, souvent à proximité des sources. Les sources et fontaines.

-Les routes. La position et la typologie voies sont un élément déterminant. Par le maillage- plus ou moins dense, le réseau viaire permet d'arpenter, donne à découvrir et rend ce territoire accueillant, participe au caractère des lieux.



Ferme et leurs satellites, commune de Montpezat



Moulin à vent, commune de Madaillan



Rue de la poste, Granges sur Lot



Rue de la poste, Granges sur Lot



Cours



Cours

Etude diachronique de certains lieux du territoire... Les formes urbaines ont peu changé, c'est d'avantage l'aspect du bâti, les percements, les aménagements urbains (trottoirs, largeur des voies adaptées à la circulation...) qui changent. De même l'abandon progressif des terrains difficiles à cultiver a entraîné une fermeture du milieu.

## 1. Reconnaissance paysagère

---

### 1. 3. Une représentation "tronquée" du territoire

La représentation du pays des Serres et de la communauté de communes en particulier est très réduite. Elle se résume au portail de Saint Sardos ou au bourg de Prayssas. Fort peu de cartes postales sont diffusées (alors que les paysages sont magnifiques, l'architecture authentique). Dans les ouvrages de découvertes touristiques de type "Guide vert Michelin" ou "Guide Gallimard", le territoire n'est que traité brièvement.

## 2. Occupation humaine du territoire

### 2.1 La population

Mesurer l'évolution de la population est un moyen d'identifier la pression qui s'exerce sur le territoire. Il existe néanmoins un décalage entre la réalité et les résultats officiels qui datent de 1999 (INSEE).

En 1999, la population de la Communauté de communes était de 4 208 habitants. Cette population se répartissait entre les communes de la façon suivante (par ordre décroissant) : 921 habitants à Prayssas, 595 habitants à Montpezat, 545 habitants à Laugnac, 540 habitants à Granges-sur-Lot, 502 habitants à Madaillan, 273 habitants à Lusignan-Petit, 247 habitants à Lacépède, 243 habitants à Saint-Sardos, 193 habitants à Cours, 149 habitants à Sembas.

La population de la communauté de communes a augmenté de façon constante entre les trois derniers recensements, mais selon un rythme irrégulier : elle n'a gagné que 19 habitants entre 1975 et 1982, puis 353 habitants de 1982 à 1990 et 102 habitants de 1990 à 1999. Entre 1990 et 1999, la population a donc augmenté de 2,48 % tandis que dans le même temps la population du département a baissé de 0,2%

Seules les populations de Prayssas et de Madaillan ont été recensées en 2004. Leur population continue d'augmenter : +15 habitants à Prayssas entre 1999 et 2004 (+1,63, %) +22 habitants à Madaillan (+ 4,39 %) (les recensements concernant les autres communes n'ont pas encore été réalisés par l'INSEE).

Communes	1982	1990	Evolution de 1982 à 1990	1999	Evolution de 1990 à 1999	Poids de la commune dans la population de la communauté de communes en 1999	2004
Prayssas	732	784	+ 7,1 %	921	+ 17,5 %	21,9 %	934
Montpezat	600	611	+ 1,8 %	595	- 2,6 %	14,1 %	
Laugnac	441	522	+ 18,4 %	545	+ 4,4 %	13 %	
Granges-sur-Lot	459	527	+ 14,8 %	540	+ 2,5 %	12,8 %	
Madaillan	465	489	+ 5,2 %	502	+ 2,7 %	11,9 %	523
Lusignan-Petit	245	279	+ 13,9 %	273	-2,1 %	6,5 %	
Lacépède	252	275	+ 9,1 %	247	+ 10,2 %	5,8 %	
Saint-Sardos	263	260	- 1,1 %	243	- 6,5 %	5,8 %	
Cours	157	205	+ 30,6 %	193	- 5,8 %	4,6 %	
Sembas	139	154	+ 10,8 %	149	- 3,2 %	3,5 %	
<b>Total</b>	<b>3 753</b>	<b>4 106</b>	<b>+ 9,4 %</b>	<b>4 208</b>	<b>+ 2,5 %</b>		

C'est la commune de Prayssas qui augmente le plus entre les deux derniers recensements ( 1990, 1999), ce qui atteste de son rôle de chef-lieu de canton en terme d'attractivité.

L'augmentation de la population observée entre 1982 et 1999 est due exclusivement au solde migratoire qui a été de + 357 habitants entre 1982 et 1990 et de + 104 habitants entre 1990 et 1999. Cependant, le déficit du solde naturel est insignifiant sur cette période : -4 personnes entre 1982 et 1990, -2 personnes entre 1990 et 1999.

Les deux soldes et leurs évolutions d'une période intercensitaire à l'autre sont cependant très différents d'une commune à l'autre :

Solde naturel :

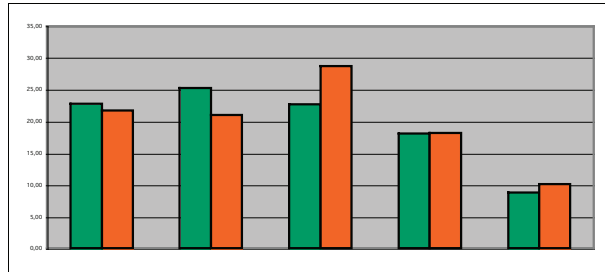
	Prayssas	Montpezat	Laugnac	Granges-sur-Lot	Madaillan	Lusignan-Petit	Lacépède	Saint-Sardos	Cours	Sembas	Total
90-99	7	0	-6	11	0	5	-16	-11	4	4	-2
82-90	-24	-2	-4	11	5	5	-3	-1	3	6	-4
75-82	-22	-9	-16	-10	-3	0	-16	-4	3	2	-75

Solde migratoire :

	Prayssas	Montpezat	Laugnac	Granges-sur-Lot	Madaillan	Lusignan-Petit	Lacépède	Saint-Sardos	Cours	Sembas	Total
90-99	130	-16	29	2	13	-11	-12	-6	-16	-9	+104
82-90	76	13	85	57	19	29	26	-2	45	9	+357
75-82	-4	21	11	66	-1	39	-60	13	15	0	+100

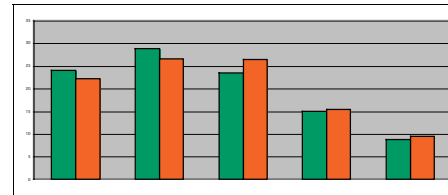
La stabilité du solde naturel contribue au maintien du nombre d'habitants, mais c'est le solde migratoire qui contribue à l'augmentation de la population. Ceci atteste du rôle attractif du territoire.

Communauté de Communes



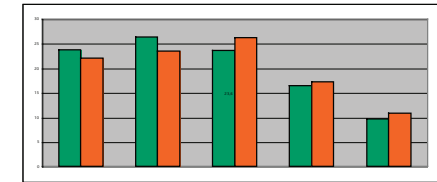
1990	22,74	25,20	22,67	18,03	8,82
1999	21,78	21,04	28,78	18,16	10,10
AGE	0 à 19	20 à 39	40 à 59	60 à 74	75 ou +

AQUITAINE



1990	24	28,8	23,4	15	8,8
1999	22,2	26,5	26,4	15,4	9,5
AGE	0 à 19	20 à 39	40 à 59	60 à 74	75 ou +

LOT-ET-GARONNE



1990	23,8	26,4	23,6	16,5	9,7
1999	22	23,5	26,3	17,3	10,9
AGE	0 à 19	20 à 39	40 à 59	60 à 74	75 ou +

La population de la communauté de communes est âgée : la proportion des moins de 40 ans y est sensiblement plus faible que dans la France métropolitaine, au profit de la tranche d'âge des 60 ans et plus.

En effet, il existe une augmentation de la tranche d'âge 40 à 59 et des plus de 75 ans, avec une diminution de la tranche d'âge comprise entre 0 et 39 ans

Tranches d'âge	Communauté de communes de Prayssas	France métropolitaine
0 à 19 ans	21,9 %	24,6 %
20 à 39 ans	21,1 %	28,1 %
40 à 59 ans	28,8 %	26 %
60 à 74 ans	18,1 %	13,6 %
75 ans ou plus	10,1 %	7,7 %

A Prayssas, la population a légèrement vieilli puisque la part des 60 ans a augmenté d'un demi -point environ, et celles de 40-59 ans d'un point environ, ceci au détriment de la part des 0-19 ans. A Madaillan, les évolutions sont différentes puisque les deux classes d'âge dont la proportion a augmenté sont celles des 0-19 ans et des 40-59 ans et les deux classes d'âge qui ont baissé sont celles des 20-39 ans et des 60 ans et plus. Ceci dit, la part des 40-59 ans a beaucoup plus augmenté que celles des 0-19 ans et la part des 20-39 ans a beaucoup plus baissé que celle des 60 ans et plus.

Le vieillissement était réel entre les deux recensements de 1990 et 1999, mais la tendance plus récente tendrait à réinterroger ce postulat.

La population non officielle estimée par les élus dans les communes serait en 2006 de 934 habitants à Prayssas, 700 habitants à Montpezat, 650 habitants à Laugnac, 585 habitants à Granges-sur-Lot, 540 habitants à Madaillan, 280 habitants à Lusignan-Petit, 272 habitants à Lacépède, 300 habitants à Saint-Sardos, 195 habitants à Cours, 162 habitants à Sembas.

Cette attractivité du canton est à la fois un atout pour son économie de service, artisanal mais aussi une source de fragilité pour son paysage si aucun projet n'est réalisé globalement.

## 2. Occupation humaine du territoire

### 2.2. Le logement

Le logement peut avoir un impact fort dans le paysage. Pourtant, l'augmentation du nombre de constructions n'induit pas systématiquement une augmentation du nombre d'habitants, cela dépend de la densité d'occupation par logements.

## Occupation des logements

La proportion des résidences secondaires et logements occasionnels (8,6 %) est moyenne, de même que celle des logements vacants (7,4%). Par contre 85% des logements sont des résidences principales et des 9,4 % sont des résidents logés gratuitement. La proportion des locataires est faible :13,7 %. Seulement 1,5 % des résidents à titre principal occupent un logement HLM.

Le potentiel de logements vacants et une occupation plus longue des résidences secondaires représentent un fort potentiel de population supplémentaire.

D'après une étude de la communauté de communes, la vacance est la plus importante dans la commune de Saint Sardos et la moins importante sur Sembas.

## Caractéristiques physiques des logements

En 1999, 75 % des logements vacants (109 sur 145) avaient été achevés avant 1915. Il s'agissait dans la quasi-totalité des cas de maisons individuelles (141 sur 145). Le parc de logements est particulièrement ancien : en 1999, 54,6 % des logements avaient été achevés avant 1915 et au total 62 % des logements avaient été achevés avant 1949. Le nombre de nouveaux logements construits a été très faible sur la période 1949-1967 avec une moyenne de seulement 4,5 logements achevés par an, puis le rythme de la construction s'est accéléré jusqu'en 1990 : 14,6 logements en moyenne par an sur la période 1968-1974, 22,1 sur la période 1975-1981, 29,6 sur la période 1982-1989, 21 sur la période 1990-1998.

En 1999, le parc de logements se composait presque exclusivement de maisons individuelles : cette forme d'habitat représentait 98,4 % du parc de logements. En conséquence, la proportion des petits logements était extrêmement réduite : 0,7 % de logements d'une pièce, 5,3 % de logements de deux pièces.

Les logements occupés à titre de résidence principale étaient particulièrement grands : les logements moyens (de 3 pièces) ne représentaient que 17,1 % du parc de logements tandis que les logements de 4 pièces en représentaient 29,6 %, ceux de 5 pièces 25,4 % et ceux de 6 pièces et plus 21,9 %. A Prayssas et à Madaillan, la part des appartements a augmenté entre 1999 et 2004, passant de 4,9 % à 7,9 % à Prayssas et de 0% à 0,5 % à Madaillan.

La répartition des logements commencés et autorisés au cours des années 2000, 2001, 2002, 2003 et 2004 est la suivante :

Communes	Logements commencés							Logements autorisés						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Total	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
Cours	1	0	1	1	0		3	1	1	0	1	0		3
Granges-sur-Lot	4	7	7	2	12		32	2	5	10	3	11		31
Lacépède	3	0	0	0	7		10	2	0	0	2	7		11
Laugnac	3	7	6	3	3		22	3	8	4	6	8		29
Lusignan-Petit	4	4	6	3	3		20	5	7	4	2	5		23
Madaillan	0	3	2	9	7		21	2	1	5	14	3		25
Montpezat	0	1	1	1	6		9	0	3	1	4	3		11
Prayssas	6	4	9	5	9		33	1	4	1	10	3		41
Saint-Sardos	1	1	3	3	11		19	1	0	0	0	2		19
Sembas	0	1	0	0	1		2	8	8	9	8	8		3
	<b>22</b>	<b>28</b>	<b>35</b>	<b>27</b>	<b>59</b>		<b>171</b>	<b>25</b>	<b>36</b>	<b>34</b>	<b>50</b>	<b>50</b>		<b>196</b>

Au total, seuls 5 logements en habitat collectif ont été commencés du 1er janvier 2000 au 31 décembre 2004. Ils ont tous été construits sur la commune de Granges-sur-Lot. Dans les autres communes, on ne recense que quatre logements en habitat collectif autorisés en 2001 à Prayssas.

On constate que le rythme des logements commencés a augmenté de façon constante entre 2000 et 2004 et qu'il a été multiplié par plus de 2,5 entre les deux années. A l'échelle du département, le nombre de logements commencés a légèrement baissé entre 2001 et 2002 (de 5,3 %), le nombre de logements autorisés ayant lui-même baissé entre 2000 et 2001 mais de façon beaucoup plus sensible (-17,3 %). En revanche, le rythme de logements a augmenté de moitié entre 2002 et 2004 (de 53,5 %), ce qui est important mais cinq fois inférieure à l'augmentation du rythme de construction observé sur la communauté de communes entre 2000 et 2004.

De janvier à octobre 2005, le rythme de logements commencés a baissé dans le département : il est de 192,3 logements par mois contre 224,2 en 2004 (soit - 16,6 %). En revanche, le rythme de logements autorisés a augmenté, passant de 270,6 par mois en 2004 à 328,5 en 2005 (soit +21,4 %).

## 2. Occupation humaine du territoire

### 2.3. Déplacements

La mobilité qui caractérise notre époque n'échappe pas au territoire de la communauté de communes. Les trajets domicile/travail ne représentent plus aujourd'hui le seul type de déplacements (loisirs, services,...). Anticiper l'implantation c'est anticiper les déplacements et leurs impacts.

Le réseau viaire est constitué :

- de routes de transit qui sont : la Route Nationale 21 qui borde le territoire à l'Est et les départementales RD 666 qui longe la vallée du Lot et la RD 13 qui traverse l'espace du Nord au Sud.
- la départementale d'Est en Ouest RD 118 et la départementale qui relie le territoire à l'agglomération agenaise: la RD 107
- des routes d'échanges sur la Communauté de communes :

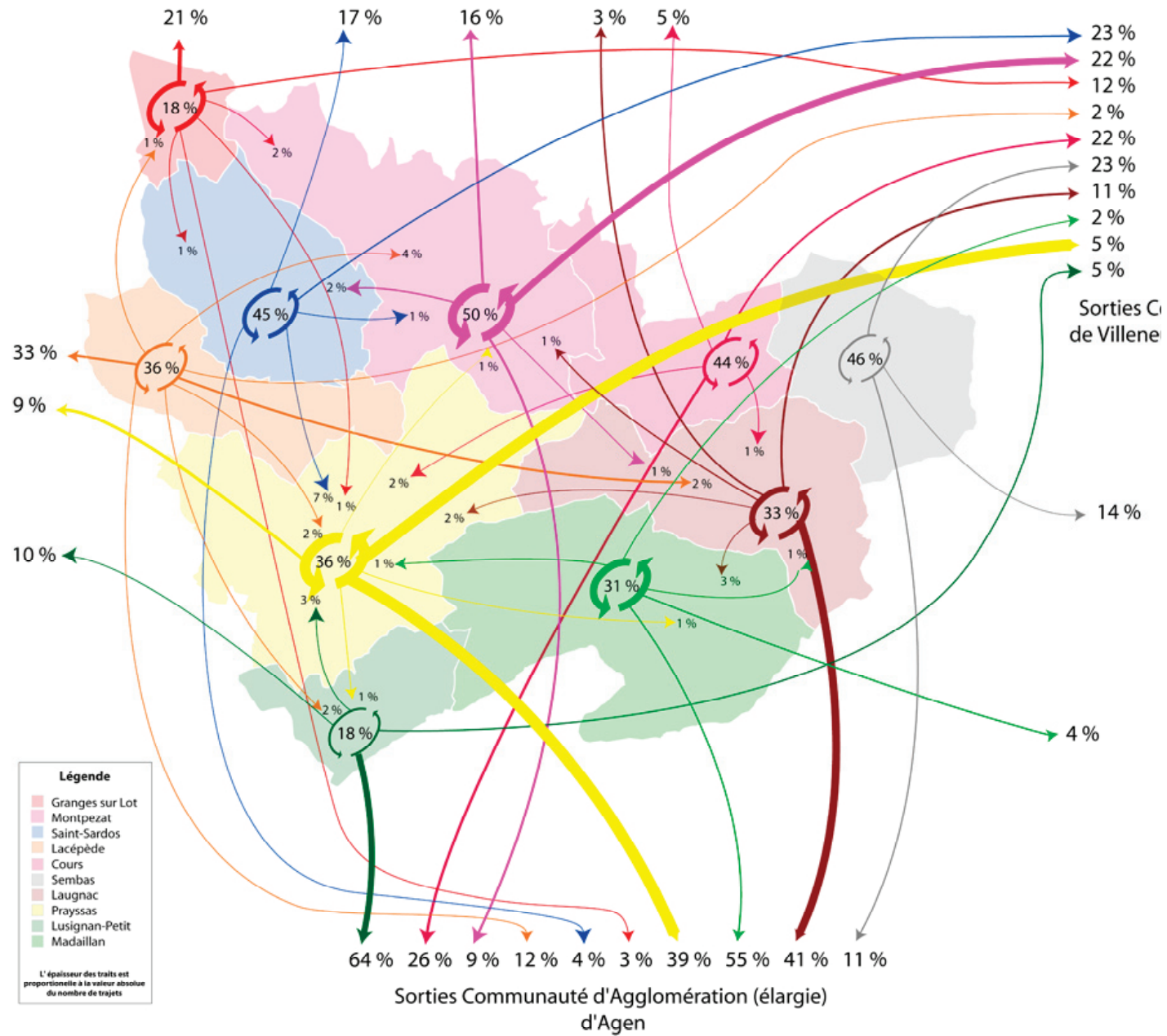
Les modes de déplacements se répartissent ainsi :

Mode de transport	Communauté de communes		Département	Région
	Ensemble	Personnes travaillant Dans leur commune de résidence		
Pas de transport	18,9 %	50,1%	9,9 %	6,6 %
Marche à pied seule	4,4 %	10,4 %	7,2 %	6,0 %
Deux roues seul	1,8 %	2,2 %	4,4 %	3,7 %
Voiture particulière seule	68,5 %	30,4 %	73,2 %	74,6 %
Transport en commun seul	2,1 %	2,1 %	0,8 %	3,8 %
Plusieurs modes de transport	4,2 %	4,8 %	4,4 %	5,4 %

Les déplacements domiciles travail:

communes	Dans chaque commune		Sorties dans le Communauté de communes		Sorties vers L'agglomération (élargie) d'AGEN		Sorties vers L'agglomération (élargie) de Villeeneuve		Sorties autre dans le département	
	Valeur absolu	% / sortants	Valeur absolu	% / sortants	Valeur absolu	% / sortants	Valeur absolu	% / sortants	Valeur absolu	% / sortants
Cours	37	44	3	3	22	26	19	22	3	3
Granges-sur-Lot	50	18	11	4	8	3	32	12	57	21
Lacépède	29	36	9	11	10	12	2	2	27	33
Laugnac	74	33	14	6	92	41	25	11	7	5
Lusignan-Petit	19	18	3	3	69	64	5	5	10	9
Madaillan	71	31	6	3	124	55	5	2	10	4
Montpezat	113	50	8	4	20	9	49	22	37	16
Prayssas	122	36	14	4	133	39	16	5	34	10
Saint-Sardos	38	45	9	11	3	4	19	23	14	17
Sembas	26	46	0	0	6	11	13	23	8	14

- Quatre communes emploient 1 actif sur 2 : ce sont les communes très agricoles: Cours, Montpezat, Saint-Sardos, Sembas.
- Le territoire intercommunal offre peu d'emploi, hormis les communes qui emploient leurs actifs, les autres sont essentiellement résidentielles.
- Les communes situées au sud du canton sont orientées vers l'agglomération agenaise. Lusignan-Petit, Madaillan, Prayssas, Laugnac empruntent particulièrement la D 107 et D13.
- Celles du Nord (Montpezat, Saint-Sardos, Sembas, Cours,..) se tournent vers la Communauté de Communes de Villeneuve-sur-Lot mais dans des proportions moindres (autour de 20%). Les RD 118 et 911 sont les axes privilégiés.
- Seules les communes de Granges et Lacépède ont des actifs significatifs vers l'ouest .



Les données de l'INSSE ( 1999) sur les déplacements domicile/travail nous indiquent les éléments suivants :

- Si la distance entre le lieu de travail et le domicile augmente, il reste néanmoins dans un rapport rationnel de proximité géographique de 20 à 30 minutes.

Cette carte montre l'attractivité du canton en terme de création de logements et permet d'émettre l'hypothèse d'une des raisons de la provenance de cette nouvelle population : Il s'agit de la recherche d'un cadre naturel à 20 ou 30 minutes du lieu de travail. Avec des prix de foncier moindre que dans les agglomérations de Villeneuve ou d'Agen.

- Le développement de ces axes de déplacements est important pour la découverte du paysage.
- L'enjeu sera l'équilibre entre le maintien de cette lecture qualitative et l'usage quotidien des déplacements.

Le territoire est également jalonné de chemins piétonniers dont la valorisation doit être poursuivie au regard des demandes des nouveaux arrivants et dans le cadre d'une régulation des rapports entre les habitants d'un même espace (agriculteur et néo-ruraux)

## 2. Occupation humaine du territoire

### 2.4. Les activités et l'emploi

L'emploi n'est plus lié aujourd'hui à une proximité de l'habitat (hormis pour l'agriculture). Un temps moyen de 20 à 30 minutes est constaté dans le trajet domicile/travail. Néanmoins à l'échelle intercommunale la problématique de l'activité doit être posée en terme d'économie, d'image, d'attractivité du territoire, d'impact sur le paysage.

En 1999, l'agriculture était le secteur d'activité le plus important représentant, 41,1% des emplois localisés sur le territoire de la communauté de communes, devant le tertiaire hors commerce (37,2%), le commerce (10,9%), l'industrie (5,7%) et la construction (5,1%). L'agriculture représente une part exceptionnellement élevée des emplois tandis que le tertiaire hors commerce, le commerce et surtout l'industrie représentent une proportion beaucoup plus faible d'emploi que dans le département.

Or en 1999, la plupart des actifs ayant un emploi ne travaillent pas sur le territoire de la communauté de communes : la proportion d'actifs ayant un emploi travaillant sur leur commune de résidence était inférieur à 50 % dans toutes les communes de la communauté de communes. Ce pourcentage était cependant très variable selon les communes. Par ordre décroissant, il était de 48,5 % pour Montpezat, 46,4 % pour Sembas, 45,2 % pour Saint-Sardos, 43,5 % pour Cours, 36,1 % pour Prayssas, 35,4 % pour Lacépède, 33 % pour Laugnac, 31,1 % pour Madaillon, 30,1 % pour Granges-sur-Lot, 17,6 % pour Lusignan-Petit. Ces données ont certainement évoluées depuis 1999.

Cette proportion avait très fortement baissée entre 1990 et 1999 sur certaines communes (-27 points à Prayssas, Sembas et Lusignan-Petit, -22 points à Granges-sur-Lot et à Montpezat). Dans d'autres communes, la baisse a été moindre mais conséquente (entre -17 à -16 points à Madaillon et à Lacépède, -14 points à Saint-Sarnos, -12 points à Laugnac). Il n'y a que dans la commune de Cours où aucune évolution n'est constatée.

Dans l'ensemble de la communauté de communes 3,9 % des actifs ayant un emploi travaillaient hors du département.

Parmi les actifs ayant un emploi, les catégories socio-professionnelles se répartissaient nationalement de la façon suivante :

- agriculteurs exploitants : 19 %
- artisans-commerçants : 7,4 %
- cadres, professions intellectuelles : 8,3%
- professions intermédiaires : 19,5 %
- employés : 20,4 %
- ouvriers : 25,4 %

Les agriculteurs exploitants sont donc sur-représentés aussi bien par rapport à la moyenne nationale que par rapport à la moyenne départementale qui est déjà élevée (8,3 % en 1999), principalement au détriment de la part des employés.

Communes	S.A.U. des exploitations Ayant leur siège sur la commune		Nombre total d'exploitations		Nombre d'exploitations professionnelles	
	2000	1988	2000	1988	2000	1988
années	2000	1988	2000	1988	2000	1988
Madaillan	1778	1809	63	70	35	52
Prayssas	1540	1415	52	77	35	50
Montpezat	1425	1688	58	82	40	56
Sembas	1165	1103	17	19	14	15
Laugnac	1019	1205	33	45	17	26
Cours	984	868	17	27	12	17
Lacépède	949	1021	23	34	17	26
Saint-Sardos	617	1062	23	48	19	30
Lusignan-Petit	597	635	19	25	13	20
Granges-sur-Lot	315	356	11	29	10	14
<b>Total</b>	<b>10 389</b>	<b>10 062 prof</b>	<b>316</b>	<b>456</b>	<b>212</b>	<b>291</b>

Le nombre d'exploitations a baissé de 30,7 %, régression qui est légèrement moindre que celle observée à l'échelle du département (-35,2%).

La S.A.U. du département est de 12,3 %. Alors que celle de la communauté de communes a augmenté de 3,25%.

Saint-Sardos et Lusignan- Petit sont les communes dont le nombre d'exploitants agricoles diminue le plus.

## Le tourisme

Le territoire de la communauté de communes est doté d'un seul office de tourisme, de caractère intercommunal. Le tourisme du territoire est axé sur trois thèmes : le cadre naturel, le patrimoine bâti et les produits rattachés au terroir.

### Le cadre naturel

Le site de Néguenou accueille une base de loisirs organisée autour d'un lac situé à cheval entre la commune de Prayssas et celle de Madaillan . La base de loisirs comporte de nombreux équipements de sports et loisirs : deux piscines, un court de tennis, un terrain de volley, un terrain de pétanque, une aire de jeu pour les enfants, des canoës et des pédalos en location. Elle est intégrée à un camping qui comporte un terrain de camping de 50 emplacements, des mobil-homes, un bar, et un service de restauration rapide.

Un centre de découverte nature est basé au bord du lac du Salabert à Lacépède. A cette fin, il est doté d'un observatoire d'oiseaux, d'un rucher pédagogique, de sentiers botaniques et éducatifs, d'une Maison de la Nature qui accueille des expositions. Il propose des activités telles que balades, stages d'apiculture et sorties nature.

Une aire de pique-nique est aménagée en bordure du lac.

Par ailleurs, le territoire communal est doté de quatre circuits cyclo touristiques de 30 à 60 km et de 247 km de chemins balisés entretenus par la communauté de communes, libres d'accès et praticables en VTT.

Ces chemins correspondent à 15 circuits dont 6 ont pour point de départ le lac de Néguenou. De plus, l'association « Atouts crins », basée à Prayssas, au lieu-dit Mézard, organise des promenades à cheval.

La découverte du patrimoine bâti (cf carte chapitre précédents)

La communauté de communes compte deux moulins remarquables, ouverts au public et qui font l'objet d'animations durant la saison estivale :

- Le Moulin du Château de Montpezat est ouvert tout l'été les week-end. Ses abords sont aménagés pour accueillir les visiteurs (jeux pour les enfants et aire de pique-nique).
- Le Moulin de Sabrecul à Lusignan-Petit a été restauré. Il est implanté sur un site pittoresque qui offre un point de vue à 360° sur la vallée de la Garonne. Des visites sont organisées sur rendez-vous.

De plus, des sorties sont organisées à la demande par l'office du tourisme sur le thème des moulins.

Le château féodal de Madaillan est ouvert au public : le dimanche toute l'année, deux après-midi par semaine d'avril à septembre, tous les après-midi au mois d'août.

## Les musées

Le terroir est mis en valeur par le musée de la prune situé à Granges-sur-Lot.

La Campelière est un espace de découverte de la noisette, un espace ludique, pédagogique dans lequel chacun évolue à son rythme, illustrée par un documentaire vidéo la visite des lieux est complète...

## Infrastructures d'hébergement et de restauration

Le territoire de la communauté de communes compte trois restaurants : un à Montpezat (sur la base ULM), deux à Prayssas, dans le bourg (l'un n'est ouvert que d'avril à septembre).

Concernant l'hébergement - outre le terrain de camping et les mobil-homes du site de Néguenou - le territoire de la communauté de communes est dépourvu d'hôtels mais il compte 16 gîtes (6 à Madaillan, 1 à Montpezat, 1 à Lacépède, 5 à Saint-Sardos, 3 à Sembas) et 13 chambres d'hôtes (9 à Lacépède et 4 à Lusignan-Petit), ce qui un atout.



Hélène Sirieys - paysagiste dplg, architecte dplg

22, rue de l'École Vieille

47 000 AGEN

Philippe Millasseau - architecte dplg, urbaniste

25, rue Fon Nouvelle

47 000 AGEN

Communauté de communes du canton de **Prayssas**

Etude **paysagère** et d'**urbanisme**

Propositions, esquisses, prescriptions

Cahier 2/2



Hélène Sirieys - paysagiste dplg, architecte dplg

Philippe Millasseau - architecte dplg, urbaniste

juillet 2006

# Sommaire

---

Rappel de la commande

Introduction

## Cahier 1: Diagnostic de paysage et occupation humaine

1. Reconnaissance paysagère
2. Occupation humaine du territoire

## Cahier 2: Propositions, esquisses, prescriptions

1. Etude des formes urbaines et réflexions pour des extensions raisonnées
  - 1.1. Où construire : les extensions bâties...
    - a. Extensions des bourgs et simulations quantitatives
    - b. Typologie des hameaux, propositions d'extensions ou création
    - c. Habitat dispersé: proscrire le mitage
  - 1.2. Comment construire
    - a. Les règles du jeu
    - b. Les outils opérationnels
    - c. Les partenaires associés
2. Agir sur les espaces, cultiver le paysage
  - a. Le rôle fédérateur des espaces publics
  - b. Le patrimoine, un facteur d'identité, un levier touristique
  - c. Conserver les repères, planter des arbres
  - d. Les routes visitent le paysage
  - e. La question de l'eau
3. S'impliquer dans les dynamiques d'évolution

Conclusion

Annexes

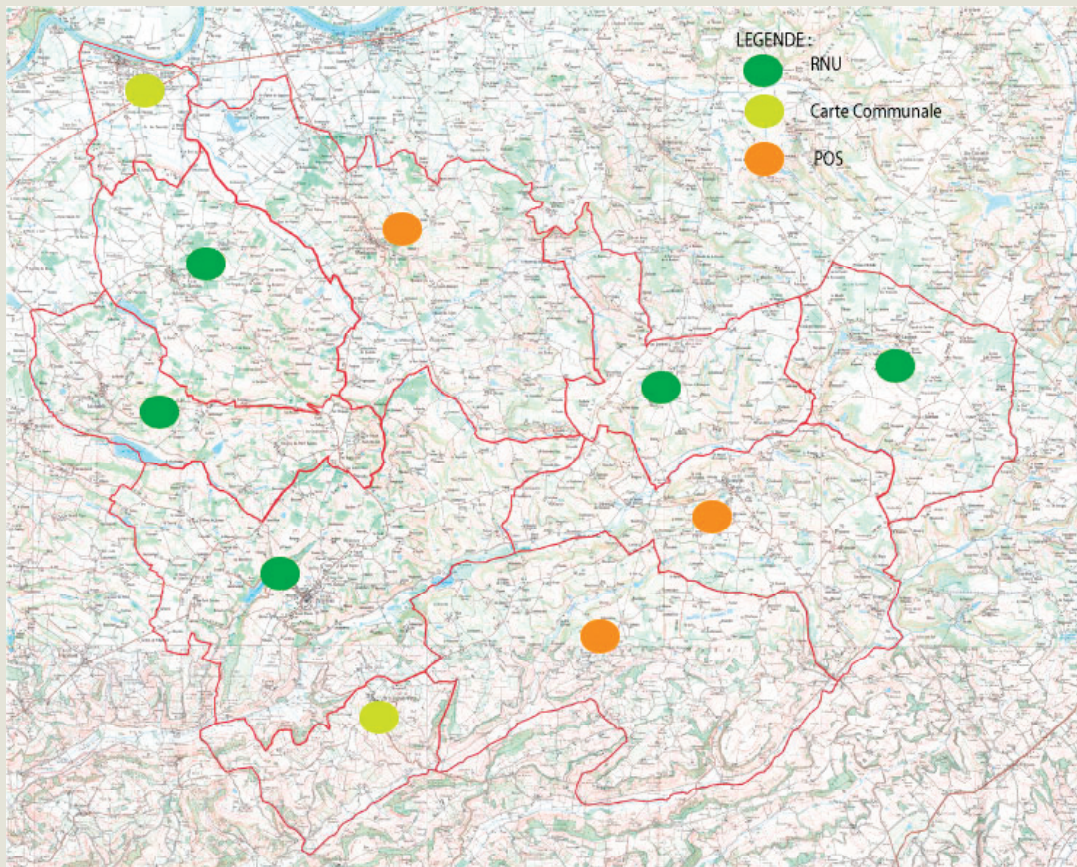
# 1. Etude des formes urbaines et réflexions pour des extensions raisonnées

---

## 1.1 Où construire: les extensions bâties... les bourgs

### a. Extension des bourgs et simulations quantitatives

Cette partie présente un diagnostic par bourg (les hameaux sont traités dans un chapitre suivant). Pour chacun, ont été décrits l'implantation par rapport au relief, aux voies, ses caractères architecturaux propres, la forme urbaine en tenant compte des évolutions depuis le Cadastre Napoléonien (début du 19ème siècle). Sont abordés également le traitement des espaces publics, la localisation et les caractéristiques des nouvelles implantations, la conservation du bâti... Ce diagnostic permet de définir les premières esquisses d'extensions, de comprendre et d'évaluer la capacité d'accueil d'une nouvelle population grâce à des données chiffrées et de définir aussi les orientations de la politique d'aménagement.



Régime des communes

Les communes sont présentées dans l'ordre alphabétique.

Nota Bene:

Les propositions d'extension en terme de localisation sont motivées par la prise en compte des enjeux de paysage, de patrimoine, de silhouette, d'architecture... Ces propositions cartographiées sont complétées par des simulations quantitatives. L'exercice de simulation est un moyen pour faire des choix stratégiques de développement. L'accueil de population est le résultat de la création de nouveaux logements mais également de la réhabilitation du bâti existant. Pour simuler la projection, deux méthodes sont possibles: soit un calcul de la surface habitable (avec COS pour la réhabilitation de l'existant), soit un calcul à partir de la surface des lots pour les nouvelles constructions.

L'exercice consiste à faire un mélange des deux hypothèses. Les résultats sont donc indicatifs et leur vertu est de comprendre que l'accueil d'une population nouvelle est une démarche qui s'inscrit dans le temps. Son impact sur la consommation d'espace n'est pas négligeable et doit être un critère à apprécier.

Les tableaux permettent de réaliser une combinatoire en fonction du choix réalisé et ne peuvent être utilisés de façon brute.

*Dans cette réflexion à l'échelle intercommunautaire, il n'a pas été tenu compte des documents d'urbanisme dont l'élaboration répondait à des objectifs formulés avant que ne soit affirmée cette volonté communautaire forte de prendre en compte le devenir des paysages.*

*Dans certains cas, les propositions d'extensions bâties ne se superposent pas avec les documents en vigueur. Cette «contradiction» n'a que valeur de débat et de réflexion.*

# Commune de Cours

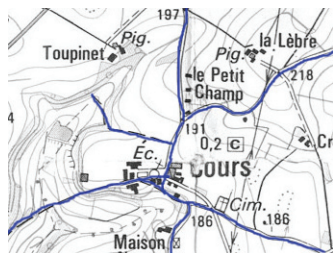
# Bourg de Cours



Village de Cours vue depuis le nord

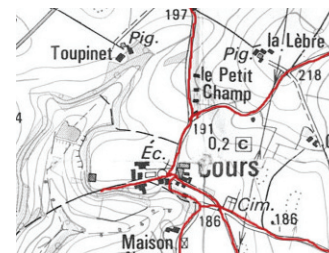


Extrait du croquis morphologique



Cartographie des routes telles qu'elles sont mentionnées sur le cadastre Napoléonien

Carte IGN: Scan 25



Cartographie des routes telles qu'elles sont mentionnées sur la carte IGN

Carte IGN: Scan 25

Comparaison du réseau viaire tel qu'il était en 1923 et aujourd'hui

Le bourg se situe sur le plateau des Serres de l'Agenais, en bordure de vallon, à la rupture de pente. A l'ouest et au sud du bourg, ce sont de profondes dépressions qui mènent au ruisseau de Toupinet (Alt. 186 mètres).

Le nom de Cours a pour origine le mot Curtis, désignant une exploitation agricole (archives communales). Cours est situé à l'embranchement de deux voies romaines, une voie pavée de larges dalles subsiste encore dans le voisinage de Paillole Basse. Il est mentionné comme « castrum » au Moyen-Age, place forte dès le 13<sup>ème</sup> siècle, mais le village est démantelé par les Anglais pendant la guerre de Cent ans.

Suite aux destructions de la période moderne (milieu 16<sup>ème</sup> siècle), la structure du village castral n'est plus lisible dans la topographie. L'église est romane, pratiquement sans ornementation. L'ancien château, du 13<sup>ème</sup> siècle a complètement disparu. Le château actuel, s'il occupe l'emplacement de l'édifice médiéval, n'a joué qu'un rôle secondaire dans l'organisation de l'habitat par rapport à l'église et la route durant les reconstructions de la fin des guerres de Religions (source: Données Mérimée).

Le bourg est de taille réduite (une petite vingtaine de bâtiments). Il n'est traversé par aucune route d'importance et se structure autour de la place de l'église.

Le réseau viaire a peu changé depuis 1823, date du Cadastre Napoléonien, hormis, la création d'une voie au nord du bourg, passant actuellement devant la mairie. Cette route fait d'ailleurs aujourd'hui l'objet de travaux. La structure du bourg est globalement similaire à celle du 19<sup>ème</sup> siècle.



Carte postale ancienne du village, vue depuis Maison neuve (archives départementales)

Aspect du bâti.

Les maisons du village ont été reconstruites entre le 17<sup>ème</sup> et le 19<sup>ème</sup> siècles. Elles sont pour la plupart restaurées. Les matériaux les plus représentés sont les moellons de calcaire et les enduits pour les murs; tuiles canal et mécaniques pour les toitures. En plus de l'église, il reste deux volumes bâtis anciens: la tour à l'entrée du village englobée dans le hangar en tôle et un volume rectangulaire comportant des fenêtres à meneaux, situé à l'ouest du village, l'ancien château.

Le bourg présente une place goudronnée autour d'un monument aux morts. Une rangée de peupliers d'Italie longent la prairie au devant de l'église.

Un soin particulier est donné à l'insertion des poubelles (enclos végétal) ainsi qu'au fleurissement de la place centrale. Un petit bosquet de résineux est présent en bordure du village, ce qui donne un aspect plus naturel...



Place du monument aux morts



Place de l'église, alignement de peupliers en bordure de prairie



Vue ouverte sur l'église romane



Village de Cours vue depuis le vallon au sud



Tour du château



Ecole du village



Entrée Est du bourg de Cours



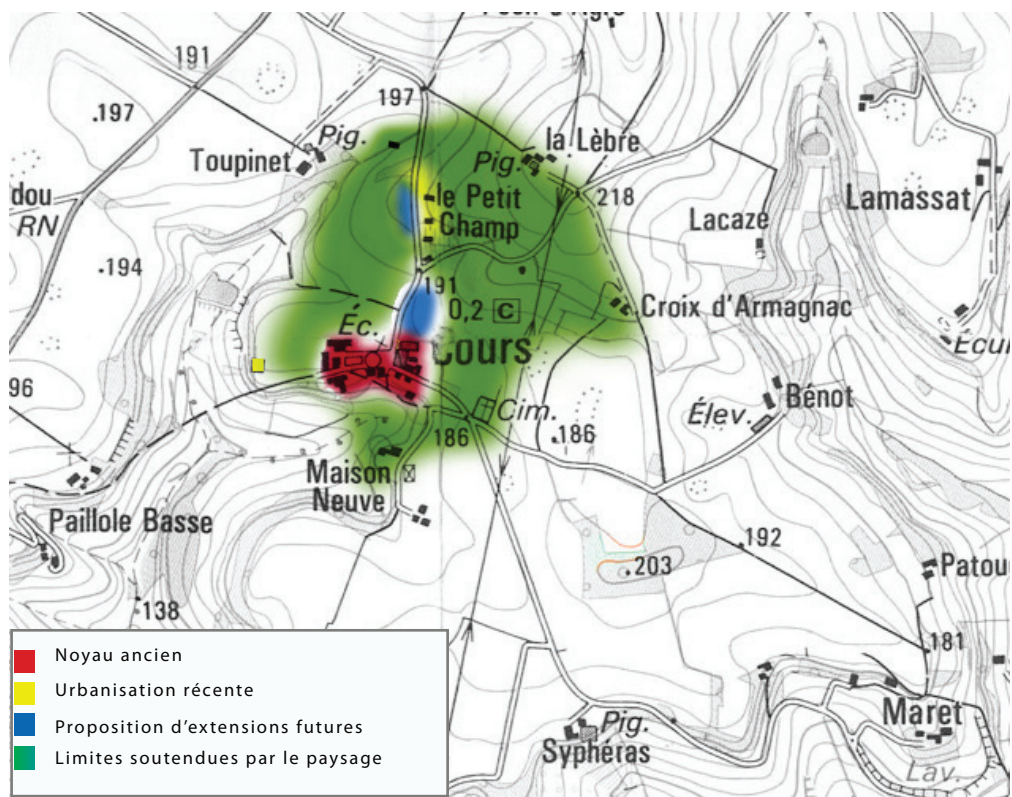
Vue sur les potagers, en arrière plan les cèdres de Paillolle basse

L'entrée principale du village est mise en scène par une prairie (pâturage bovins) qui laisse une vue ouverte sur l'église romane restaurée et la tour du château malheureusement insérée dans un hangar agricole construit de parpaings et de tôle ondulée (visible de plusieurs centaines de mètres).

Sur la gauche, l'école se signale clairement par son architecture et ses murs blancs.

Passé le cimetière, voici la deuxième entrée du bourg, entrée rendue d'autant plus agréable par les potagers et la vue sur Paillolle basse et ses grands cèdres.

Aucune extension récente n'est observée dans le village, hormis l'école datant des années 1950 et l'entrepôt en fond de village abritant actuellement les services techniques. Les nouvelles constructions se sont implantées au nord dans le quartier Petit Champ, quelques maisons isolées récentes sont visibles dans le paysage. La commune est soumise au R.N.U.



Proposition de zonage sur la base de la carte IGN



Travaux en cours sur la voie



Vue de l'école, depuis la place



Nouvelle urbanisation à Petit Champ



Document d'esquisse n'ayant pas valeur de zonage définitif



### Conclusion:

Cours est un village très rural, implanté en rebord de vallon. Il est constitué de bâtiments traditionnels groupés autour de l'église et de l'ancien château. Les constructions récentes sont à l'écart au quartier Petit Champ. Ce village se découvre dans un paysage ouvert, ce qui en fait sa qualité et à la fois sa fragilité. Les extensions devront respecter les ouvertures et respecter/conforter cette image de village groupé autour de son église. Eviter la dilution ou l'éparpillement:

- profiter du replat et se caler contre l'école; prévoir une épaisseur avec une voie de desserte;
- conforter le quartier de Petit Champ;
- conserver absolument le carrefour ouvert (coupure entre le bourg et Petit Champ);
- garder la vue sur le village dégagée, ne pas bâtir à l'ouest de la route;
- ne pas autoriser l'habitat dispersé;
- s'engager sur une politique de mise en valeur du château et de la tour en accord avec les propriétaires.

## Cours

	surface potentiel	surface par lot Cos de 1 moyenne Apart de 100m2	Surface de lot en M2					
			600	800	1000	1500	2000	
A protéger								
Bati ancien	23631,00	1181,55	11,82	1,97				
Bati nouveau	7802,00	390,10		0,65	0,49	0,39		
A construire	10833,00	8124,75		13,54	10,16	8,12	5,42	4,06
<b>Total</b>		<b>26,01</b>	<b>16,16</b>	<b>10,64</b>	<b>10,48</b>	<b>5,81</b>	<b>6,52</b>	
Nbre d'habitants (2,4 par ménage)		62	0	39	26	25	14	16

# Commune de Granges-sur-Lot

# Bourg de Granges-sur-Lot



Le village est implanté sur les bords du Lot (rive Sud) (alt : 38m).

L'église, édifice en partie daté du 12<sup>ème</sup> siècle (chapiteaux romans), est antérieure à la fondation de la bastide qui fut créée en 1291 par contrat de paréage entre un représentant d'Edouard I<sup>er</sup>, duc d'Aquitaine et l'Abbé de Clairac.

Des destructions importantes ont eu lieu dès la première moitié de la guerre de Cent ans. Protestants et catholiques, soutenus par les agenais, se la disputèrent âprement.

Le plan d'urbanisme est régulier (parallèle au cours de la rivière) et le tracé orthogonal, caractéristique de la forme urbaine des bastides.

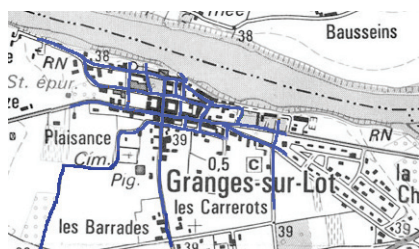
L'étude des voies témoigne d'une exacte similitude entre le tracé des voie de 1822 et celui de la carte IGN dans le bourg ancien, la bastide.



Place de la bastide

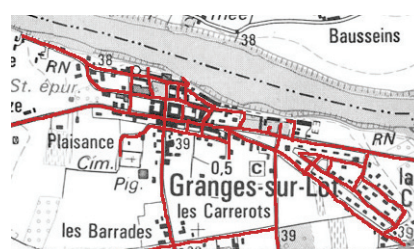


Extrait du croquis morphologique



Cartographie des routes telles qu'elles sont mentionnées sur le cadastre Napoléonien

Carte IGN: Scan 25



Cartographie des routes telles qu'elles sont mentionnées sur la carte IGN

Carte IGN: Scan 25

Comparaison du réseau viaire tel qu'il était en 1922 et aujourd'hui



Carte postale ancienne: Granges-sur-Lot vue du Lot (archives départementales)

Le bâti est dense, mais il est plus lâche à l'ouest avec de grandes parcelles inoccupées.

Mis à part quelques habitations du 16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> siècles autour de la place et de la rue du Raze, l'essentiel du bâti date du 19<sup>ème</sup>. Un café construit en 1856, abritant à l'étage un cercle politique, est orné de peintures murales illustrant la campagne de Crimée. Cet édifice propriété de la commune est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

Beaucoup de maisons ont fait l'objet de restaurations, en particulier autour de la grande place.

Mais il reste dans le centre ancien des ruines écroulées, annexes ou maisons anciennes dont la structure est fragile.

Les matériaux que l'on retrouve sont les moellons de calcaire, torchis, pan de bois, galets et briques ; les toitures sont couvertes de tuiles creuses ou mécaniques.



Eglise de Granges-sur-Lot construite pour partie en briques, pour partie en pierres



Habitation restaurée au centre du bourg



Entrée Est du village



Traitement de l'espace public à proximité de la salle des fêtes communale



Entrée Est du bourg de Granges sur Lot



Entrée Est du bourg de Granges sur Lot



Place de la bastide



Bourg vue depuis les terrains agricoles au Sud

L'espace public dans le bourg n'est pas également traité (espace central de la bastide différemment traité de l'espace à proximité de la salle des fêtes). A l'Est de la salle des fêtes a été ménagé un vaste espace de détente /pique-nique avec de la pelouse, ombragé par des platanes monumentaux. Par contre, le parking de la salle des fêtes a un caractère très routier: bitume, barrières vertes et poubelles... Non loin de là, vestiges probables d'un grand parc, trône un bouquet de cèdres majestueux.

Peu de jardins sont visibles dans le bourg. Les couleurs des contrevents ou la façade jurent parfois par rapport à la palette générale.

Un lotissement a été construit au lieu dit la Chartière, sur les terres appartenant autrefois au château, entre 1970 et 1980. Il se retrouve enserré entre deux voies majeures la D 911 et la D 666.

Autour de la bastide de nombreuses constructions plus récentes semblent gagner le «large». En effet, l'urbanisation s'est développée au sud du bourg, le long de la D 432. Bon nombre d'entre elles ne figurent pas sur la carte IGN datant de 1995. On trouve également de nouvelles constructions le long du chemin latéral des Carrerots.

Si la forme urbaine tend à se répandre, la silhouette du bourg reste bien lisible, adossé eau côteau de la rive droite. La commune dispose d'une Corte communale.

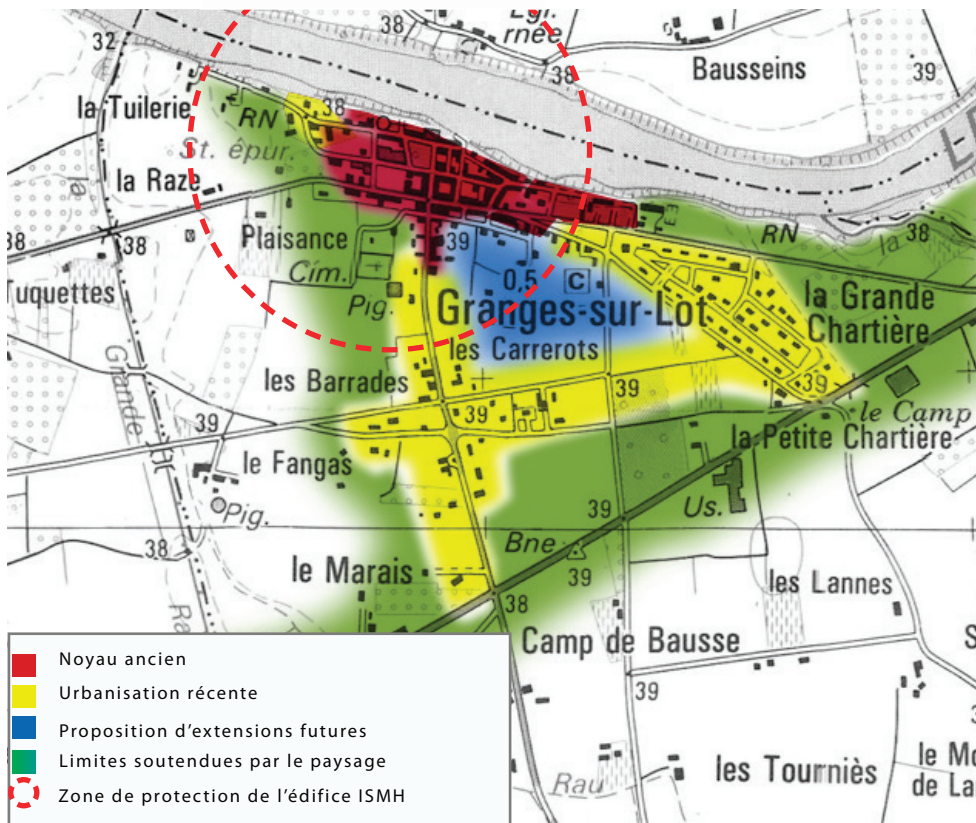


L'emplacement du noyau ancien correspond à la bastide. De nombreuses extensions d'urbanisation figurent sur cette carte et laissent apparaître une zone centrale qui pourrait faire l'objet de constructions nouvelles, accompagnées par une division du maillage de la bastide. Il serait préférable de limiter l'extension du bourg vers l'extérieur et éviter l'effet tâche d'huile qui s'étendrait jusqu'à la route D 666.

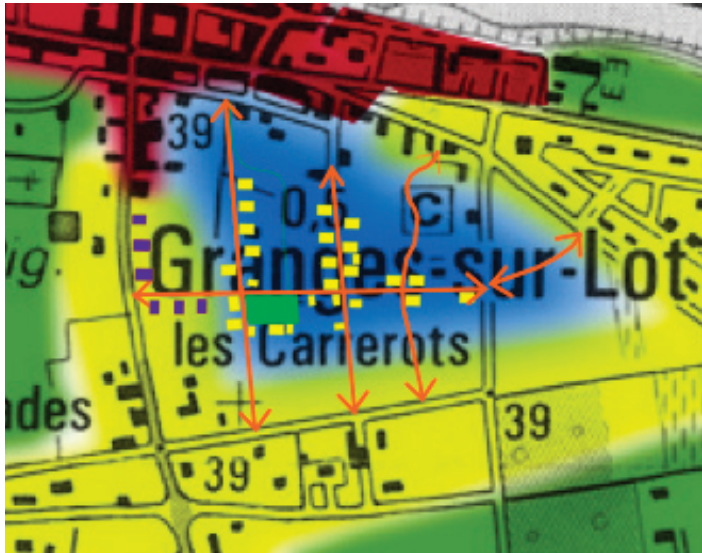
La cathédrale végétale formée par les platanes le long de la route départementale menant du bourg est remarquable. A l'entrée Est est particulièrement magistrale, avec en accompagnement des hauts platanes, l'ouverture latérale sud sur la prairie triangulaire à proximité de la Grande Chartière.

Enjeux:

- Densifier le bourg et utiliser des parcelles vides, et réhabilitation des maisons ruinées dans la bastide.
- Stopper le grignotage du terrain à bâtir sur les terrains agricoles en organisant l'extension des nouvelles zones urbaines.
- Conserver les platanes. Ne pas construire trop près pour éviter des abattages de sécurité ensuite.



Proposition de zonage sur la base de la carte IGN



Document d'esquisse n'ayant pas valeur de zonage définitif

## Granges sur Lot

	surface potentiel	surface par lot Cos de 1 moyenne Apart de 100m2	Surface de lot en M2					
			600	800	1000	1500	2000	
A protéger								
Bati ancien	99131,00	4956,55	49,57	8,26				
Bati nouveau	296808,00	14840,40		24,73	18,55	14,84		
A construire	93759,00	70319,25		117,20	87,90	70,32	46,88	35,16
<b>Total</b>		191,50	150,19	106,45	93,42	61,72	61,97	
Nbre d'habitants (2,4 par ménage)		460	0	360	255	224	148	149

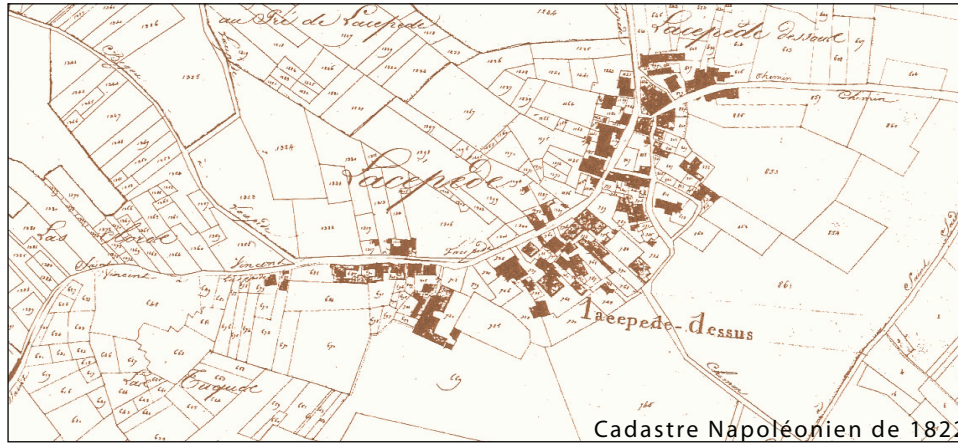
### Conclusion:

Granges-sur-Lot est un bourg de plaine, implanté en bordure du Lot, il est très bien desservi par le réseau routier et est protégé par la déviation de la D 666 qui renvoie le transit au Sud. Ce bourg est fortement caractérisé par sa forme urbaine de bastide et l'emploi de la brique comme matériau de construction. Le galet est également employé sur les annexes. L'absence de contrainte topographique et le maillage historique des voies tend à favoriser l'étalement du bourg le long des voies. Il serait intéressant de retrouver une division du parcellaire et du maillage viaire en continuité avec la bastide pour contrer cet étalement et occuper les coeurs d'îlots:

- diviser le parcellaire agricole pour occuper les coeurs d'îlots
- s'appuyer sur le maillage viaire orthogonal de la bastide pour les nouvelles voies
- se tenir a distance de la RD 911
- organiser les implantations artisanales avec un projet paysager (se reporter au paragraphe "préconisations")

# Commune de Lacépède

## Bourg de Lacépède



Glacis en contre-bas du village

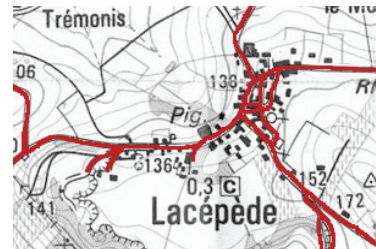


Extrait du croquis morphologique



Cartographie des routes telles qu'elles sont mentionnées sur le cadastre Napoléonien

Carte IGN: Scan 25



Cartographie des routes telles qu'elles sont mentionnées sur la carte IGN

Carte IGN: Scan 25

Comparaison du réseau viaire tel qu'il était en 1922 et aujourd'hui

Le village se situe en limite de rupture de pente (Alt 140 mètres); sur la seconde terrasse, de la vallée du Lot.

Les protestants étaient nombreux à Lacépède (du latin cepium, jardin-verger). L'année de la révocation de l'Edit de Nantes on comptait jusqu'à 48 abjurations sans doute forcées, car au 18<sup>ème</sup> siècle un curé parle de « faux convertis » ayant encore leur cimetière à part. Outre l'église du bourg, le territoire communal est composé des anciennes paroisses de Sainte Foy de Pech Bardat et de la paroisse de Quitimont, localités mentionnées comme « villa » durant la 2<sup>ème</sup> moitié du 13<sup>ème</sup> siècle. Au 19<sup>ème</sup> siècle, on produisait à Lacépède d'excellents vins rouges que l'on exportait en direction de Bordeaux et de Bayonne. L'extraction de pierres de tailles à également permis au bourg de se développer.

Le bourg est implanté autour du carrefour de la D 146 et la D 432. L'église ne semble pas avoir joué un rôle structurant dans la composition villageoise.

La forme urbaine a été éventrée par la modification des voies, ceci est bien visible sur le cadastre Napoléonien. Aujourd'hui, la forme ancienne est que peu perceptible du fait des transformations, excepté le front bâti qui longe la tête de vallon.



Carte postale ancienne: le château (archives départementales)



Place de l'église



Pigeonnier sur la rupture de pente



Maison restaurée



Maison restaurée

Le tissu bâti est composé de maisons mitoyennes et de fermes ayant des parties agricoles communes, construites pour la plupart entre le 17<sup>ème</sup> et le 19<sup>ème</sup> siècle. Les matériaux des gros-œuvres sont les moellons de calcaire, les enduits pour les murs; tuiles canals et mécaniques pour les couvertures de toitures.

De nombreuses maisons peuvent être caractérisées de bourgeoises et notamment pour les maisons en bordure de vallon dont la construction semble correspondre avec le développement de l'extraction de la pierre de taille. Les maisons à l'intérieur du village, près de l'église, ont un caractère plus modeste; certaines restent à restaurer.

L'espace public est goudronné. Un effort a été fourni afin de restaurer du petit patrimoine tels que le lavoir en contre-bas du village, le travail, ...



Lavoir en contre-bas du village



Construction à l'entrée Nord du bourg



Bâtiment agricole



Pigeonnier à toit de pagode



Terrain à vendre pour construire à l'entrée sud /est du bourg



Nouvelles constructions au sud/est du bourg



Habitation dans le centre bourg

Autour du bourg, de nombreuses maisons neuves ont pointé çà et là leur silhouette. Un terrain constructible au Sud-Est est actuellement proposé, celui-ci qui risque de confisquer le magnifique panorama offert aux usager de la route. La commune est soumise au R.N.U.

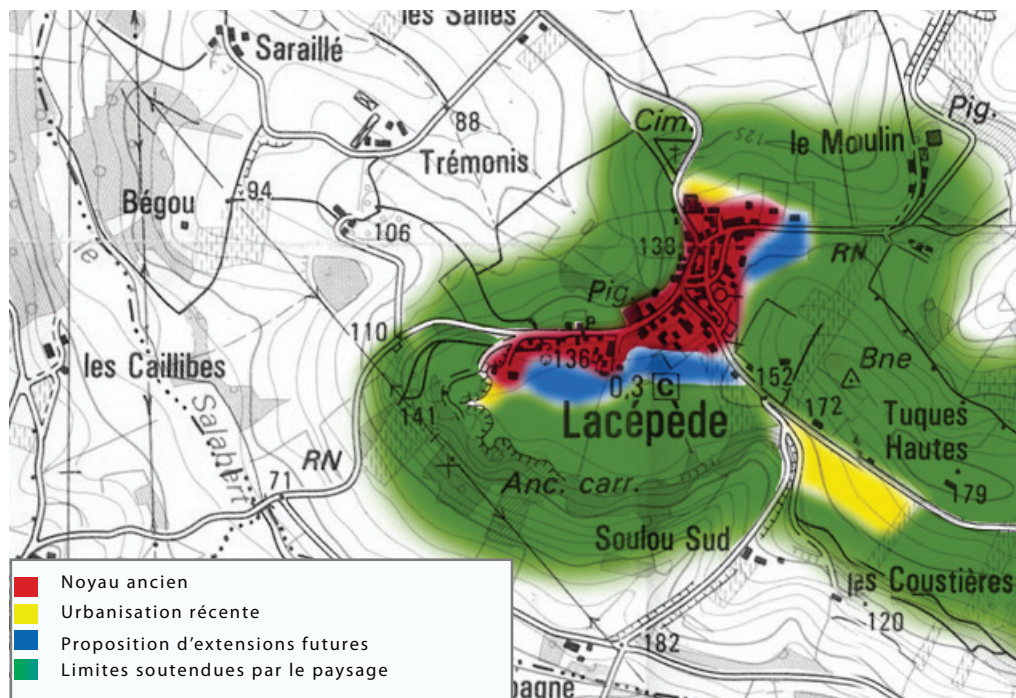
La commune compte plusieurs hameaux structurés autour d'un pigeonnier ou d'une église : Pech Bardat, Sainte-Foy-de-Pech-Bardat, Quitimont. Le plus important est Sainte-Foy qui rassemble près de 20 maisons. Il existe d'autres hameaux plus modestes, rassemblant 6 à 9 constructions (Trébichet, la Belotte, Ballarade, le Burgas, Gaste-Pan...).



Nouvelle construction en haut de relief



Vigne à l'entrée Est du village



Proposition de zonage sur la base de la carte IGN

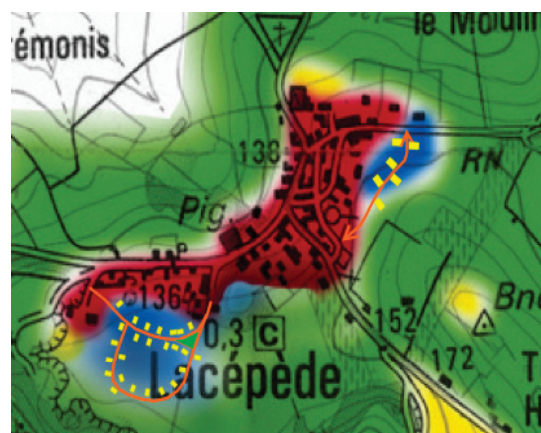
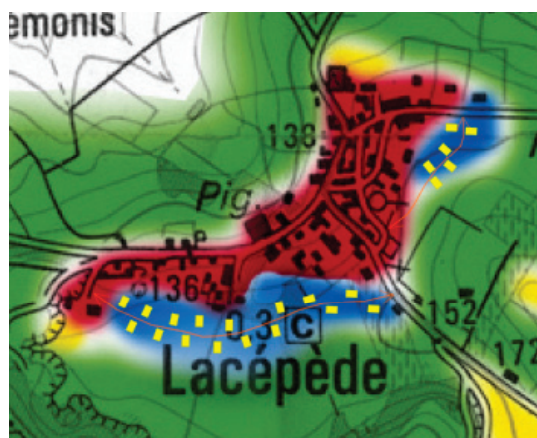
Enjeux:

- Conserver les larges ouvertures sur le paysage en entrée de bourg.
- Ne pas laisser «descendre» le village dans le vallon.
- Conserver ouverts les espaces agricoles en contre-bas du village (glacis). Eviter l'enfrichement et les boisements.
- Stopper l'urbanisation au Nord Est afin que le bourg ne "glisse" pas dans le vallon.
- Densifier le bourg (des parcelles restent vides).
- Etendre en continuité avec le bourg sur le replat au sud.
- Poursuivre la valorisation du parc en contre-bas de la falaise au sud du bourg.



Parc en contre bas du village

Deux formes d'extensions...



Documents d'esquisses n'ayant pas valeur de zonage définitif

Dans les deux esquisses, l'extension s'opère en arrière du bourg, sur le replat, le terrain présentant peu de contraintes topographiques.

La première esquisse consiste à donner une épaisseur en adossant jardins anciens et jardins nouveaux, et distribuant des terrains de part et d'autres d'une voie à créer.

La seconde solution favorise une extension plus groupée à l'extrémité du plateau.

Dans les deux cas, le dégagement visuel en entrée de bourg est à préserver.

## Lacépède

	surface potentiel	surface par lot Cos de 1 moyenne Apart de 100m2	Surface de lot en M2					
			600	800	1000	1500	2000	
A protéger								
Bati ancien	76119,00	3805,95	38,06	6,34	4,76			
Bati nouveau	21732,00	1086,60		1,81	1,36	1,09		
A construire	49797,00	37347,75		62,25	46,68	37,35	24,90	18,67
<b>Total</b>			<b>102,12</b>	<b>70,40</b>	<b>52,80</b>	<b>44,78</b>	<b>30,74</b>	<b>26,38</b>
Nbre d'habitants (2,4 par ménage)		245	0	169	127	107	74	63

Conclusion:

Village en croissant de lune, en rupture de pente, Lacépède doit préserver son glacis et sa forme ramassée qui lui assure un effet de silhouette en arrivant de la vallée du Lot, ainsi que restaurer son bâti ancien. Des extensions sont possibles en épaisseur du bourg à la faveur du replat sur le plateau. Solution sans contrainte topographique forte, elle permet de conserver la silhouette du bourg et de proposer des terrains "faciles" à bâtir.



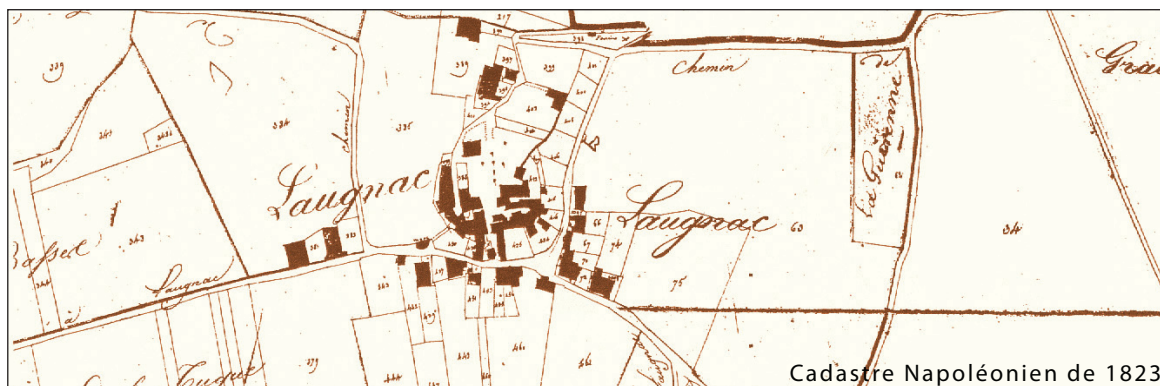
## Schéma de principe

Exemple d'extension bâtie en épaisseur sur un replat ou sur un plateau:

- Préserver les entrées de villages qui caractérisent chacun: ouverture sur le paysage et lisibilité de la forme urbaine.
- Travailler en épaisseur mettant dos à dos des jardins anciens/ jardins nouveaux.
- Créer de voies de bouclage.
- Se tenir à distance des rebords de plateau pour éviter l'effet de silhouette mal maîtrisé.

# Commune de Lagnac

## Bourg de Lagnac



Le bourg se trouve sur le plateau de Serres, de fortes dépressions se trouvent au nord et au sud du village de Lagnac.

Il subsiste à Lagnac (origine Gallo-romaine, fonds de Lavinus) des restes importants d'un édifice gallo-romain, près du château de Quissac, ainsi que des fragments d'une antique voie reconnaissable à son pavage. Lagnac n'apparaît pas comme « castrum » dans les textes du 13<sup>ème</sup> siècle (Sources: données Mérimée).



Tête de vallon à l'entrée du village



Extrait du croquis morphologique



Cartographie des routes telles qu'elles sont mentionnées sur le cadastre Napoléonien

Carte IGN: Scan 25



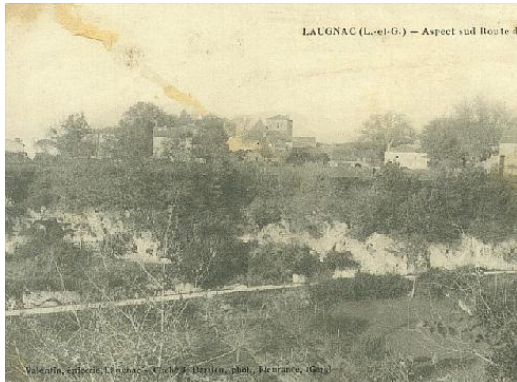
Cartographie des routes telles qu'elles sont mentionnées sur la carte IGN

Carte IGN: Scan 25

Comparaison du réseau viarie tel qu'il était en 1823 et aujourd'hui

Il semble que le château existant au 14<sup>ème</sup> siècle et reconstruit au 15<sup>ème</sup>, ait joué un rôle directeur avec l'église attenante dans l'organisation villageoise (ancienne motte féodale): le noyau de peuplement ancien forme une structure régulière concentrique autour de la place centrale (appelée cours de l'ancien château dans un document de 1857). Cette structure est très lisible sur le cadastre Napoléonien qui date de 1823. Des traces de murs de fortification à l'ouest semblent indiquer l'existence d'une enceinte collective. Morphologiquement, Lagnac semble appartenir à la famille des villages castraux, mais qui a été remanié au 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles. La forme du noyau ancien est compacte, et rayonnante avec beaucoup de bâti postérieur à 1823.

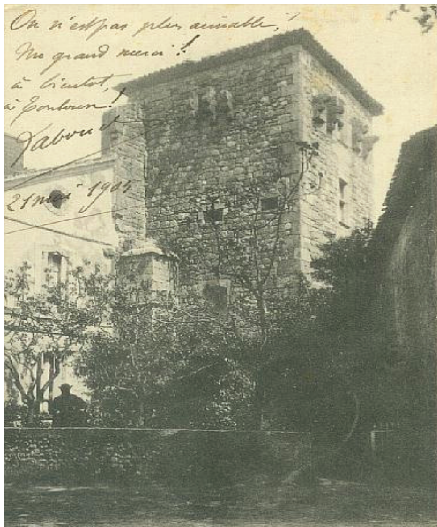
On constate une modification du réseau viarie et la disparition des chemins. Les routes principales desservant le village ont évolué depuis 1823, la route en contre-bas de la falaise n'est pas présente sur le cadastre Napoléonien alors qu'elle est visible sur la carte communale de 1873. La réalisation de cette nouvelle route retire le caractère principal de la route de crête, celle qui mène aujourd'hui au cimetière nommé sur le cadastre Napoléonien «route de Preyssas à Lagnac». Celle-ci permettait un dégagement complet du vallon, la route passant sur le haut du relief. Des chemins visibles en contre-bas au sud du village ne donnent plus suite aujourd'hui.



Carte postale ancienne: Route de Montpezat (archives départementales)



Affleurements calcaires dans le vallon



Carte postale ancienne: tour de l'ancien château féodal



Place de l'église  
Traitement routier austère

La structure médiévale du bâti est visible sur le cadastre, mais aujourd'hui il y a peu de lisibilité de la structure ancienne, hormis la place et l'alignement du bâti partiellement perceptible. La tour médiévale n'est pas protégée.

Le lavoir en contre-bas au nord du village, était déjà mentionné comme fontaine en 1823.

L'espace public sur la place de l'église est pauvre; il est traité de façon très routière.

La place de l'ancien champ de foire est plus conviviale grâce aux alignements de platanes et au revêtement (tout venant). Cet espace constitue le coeur du faubourg qui s'est développé au sud-est, autour du champ de foire dès le début du 19e siècle devenant le véritable centre de gravité du village avec l'installation de la mairie - école vers le milieu du siècle, de la halle métallique et de l'école de filles vers la fin du siècle le long de la route départementale.



Venant de la «Tuque» (RD 13)

Maintien des grandes fenêtres sur le paysage, en contre-bas le quartier de «Sibaldio».

De nombreux pavillons se sont installés dans les années d'après-guerre à proximité du lieu-dit «Jean Crabe», mais aujourd'hui la plupart des extensions se font au lieu dit «Sibaldio» ainsi que sur la route menant au nouveau stade.

De nombreuses maisons ont été construites ces dix dernières années et un nouveau lotissement a été aménagé à l'emplacement de l'ancien terrain de sport à l'est du bourg. L'ensemble de ces quartiers sont en continuité avec le bourg. La commune dispose d'une carte communale.



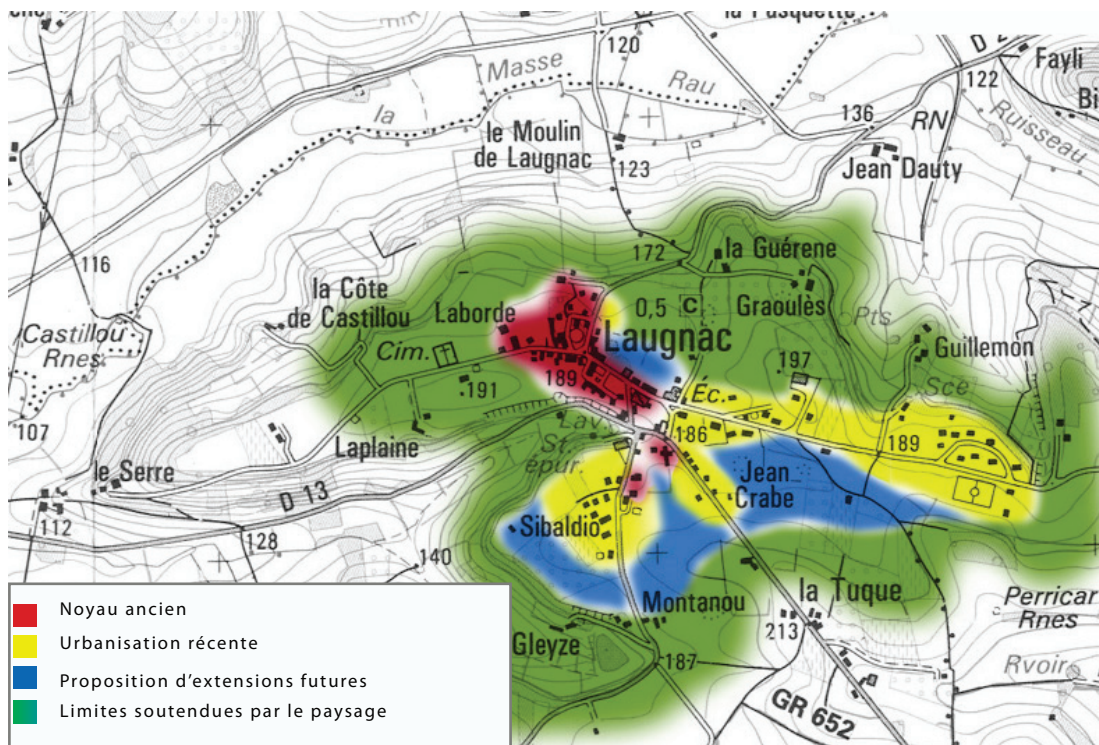
Deux maisons neuves à l'entrée Nord du village



Emplacement du dernier lotissement équipé



Extension le long de la voie, possibilité de donner plus d'épaisseur à l'extension. Tête de vallon au nord du bourg à préserver. Densification du bâti sur les replats.



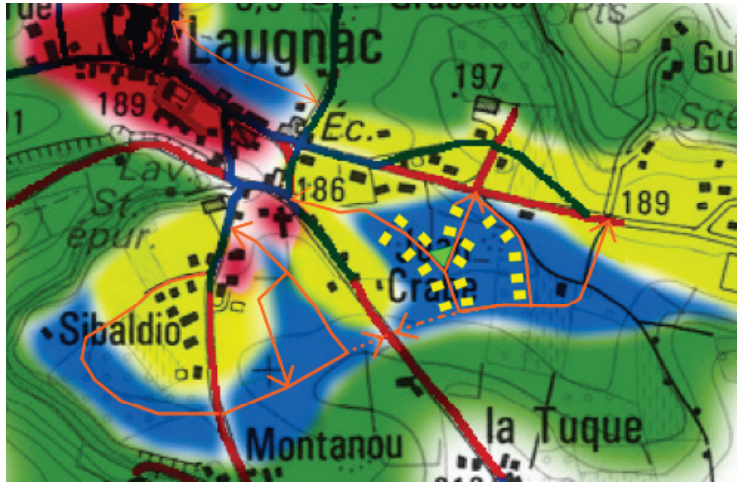
Proposition de zonage sur la base de la carte IGN

Pas de réelle mise en valeur du patrimoine bâti : maisons fermées au cœur du village, boutiques désaffectées, chemin du lavoir embroussaillé.

Enjeux:

- Engager une politique foncière de restauration afin de faire revivre le bourg-centre.
- Donner de l'épaisseur aux extensions au nord-est du village.
- Densifier voire étendre sur le replat au sud et à l'Est du bourg. Les extensions devront se tenir à distance et ne pas "glisser" dans les vallons aux caractères paysagers remarquables.
- Valoriser le petit patrimoine rural (chemin du lavoir embroussaillé).

Le joli vallon en bordure duquel le village s'est implanté devra retrouver toute sa qualité par la suppression du dépôt de matériaux qui occupe la tête de vallon. Ce vallon, étroit, ourlé par l'affleurement calcaire est caractéristique de la traversé de Laugnac pour l'usager de la RD 13.



Document d'esquisse n'ayant pas valeur de zonage définitif



Zones d'extensions sur les replats, terres agricoles au sud de la route du stade.

## Laugnac

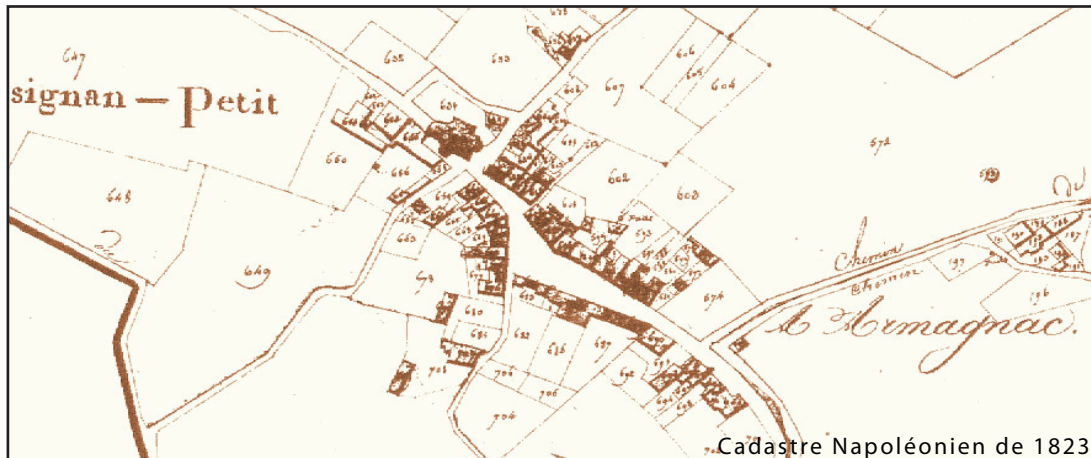
	surface potentiel	surface par lot Cos de 1 moyenne Apart de 100m2	Surface de lot en M2					
			600	800	1000	1500	2000	
A protéger								
Bati ancien	77917,00	3895,85	38,96	6,49				
Bati nouveau	196687,00	9834,35		16,39	12,29	9,83		
A construire	156520,00	117390,00		195,65	146,74	117,39	78,26	58,70
<b>Total</b>		251,00	218,53	159,03	133,72	88,09	77,48	
Nbre d'habitants (2,4 par ménage)		602	0	524	382	321	211	186

### Conclusion:

L'origine médiévale du bourg est peu lisible, c'est le développement du 19<sup>ème</sup> siècle, autour de l'espace public qui se présente comme le coeur du bourg. Les extensions récentes ont été nombreuses, elles sont constituées de différentes opérations ajoutées les unes aux autres et il ne se dégage pas de réelle forme urbaine de ces nouveaux quartiers récents dont la superficie couvre pourtant plus que le bourg ancien. Néanmoins, ces extensions ont préservées les grandes fenêtres sur le paysage, et ont évité le mitage des terres agricoles en respectant une densité bâtie pour une économie de terrain. La proposition d'extension illustrée ci-contre vise à poursuivre les extensions sur les quartiers déjà urbanisés, sur le plateau, en créant des voies nouvelles pour desservir les terrains. Deux précautions doivent étre prises en compte: "éviter" d'urbaniser les terrains en pente et d'implanter les maisons en rebord de plateau. Les grandes ouvertures sont conservées.

# Commune de Lusignan-Petit

## Bourg de Lusignan-Petit



Silhouette du bourg de Lusignan-Petit



Extrait du croquis morphologique



Cartographie des routes telles qu'elles sont mentionnées sur le cadastre Napoléonien

Carte IGN: Scan 25



Cartographie des routes telles qu'elles sont mentionnées sur la carte IGN

Carte IGN: Scan 25

Comparaison du réseau viaire tel qu'il était en 1923 et aujourd'hui

Le village de Lusignan est implanté sur un étroit plateau calcaire, la serre est délimitée par les ruisseaux de Saint Martin et de la Masse.

Il s'implante à la façon d'une agrafe, à cheval sur le plateau entre les deux vallons étroits.

Origine Gallo-romaine, fonds de Lucinius. La commune était rattachée à Lusignan-Grand avant la révolution. L'église date du 16<sup>ème</sup> siècle, elle est protégée au titre des monuments historiques (ISMH).

Le territoire communal intègre une partie de l'ancienne paroisse annexe de Saint-Martin-des-Près (église détruite sur la commune de Madaillan près du lieu dit Andrens).

Le village est établi à l'intersection de deux voies secondaires. L'examen du bâti et du parcellaire dans la partie sud, comprise entre l'église et la place, paraît révéler l'existence d'un lotissement du 16<sup>ème</sup> siècle, les maisons attenantes ayant des dispositions identiques (Sources: Données Mérimée).

Le village s'est développé vers l'Est au 18<sup>ème</sup> siècle, en alignement le long de la route reliant Prayssas à Agen (D 107), avec notamment la construction de maisons de maître.



Place de la mairie, le calvaire, le monument aux morts et les stationnements



Entrée de l'église



Route départementale traversant le bourg de part en part, au niveau de la mairie



Lavoir restauré en contre bas du village

Les maisons sont construites en pierre et présentent des volumes importants (R+1+attique) et sont pour la plupart restaurées.

L'espace public de forme triangulaire intéressante est parasité par le stationnement et le passage de véhicules. Un projet d'aménagement est en cours.

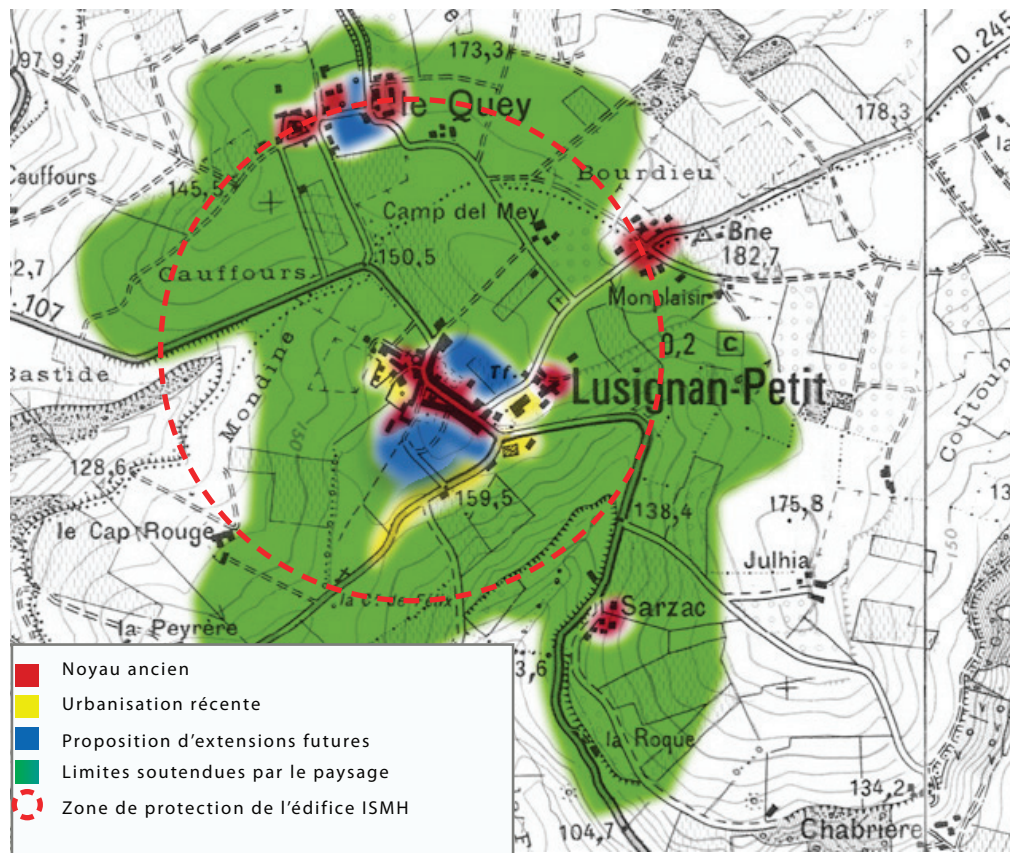
Des maisons ont été construites récemment en prolongement, le long des routes, à la sortie du bourg; mais la plupart des nouvelles habitations se trouvent dans la vallée (environ une douzaine). La commune s'est dotée d'une carte communale.



L'effet de silhouette du village et très intéressant. Il se perçoit de plusieurs points de vue, de l'Est et de l'ouest par la RD 107, mais également en vues lointaines. Ainsi, le paysage impose une limite des constructions et le maintien d'une forme de bourg tenue et ramassée au nord/ouest avec l'inconstructibilité et le maintien des têtes de vallons.

Enjeux:

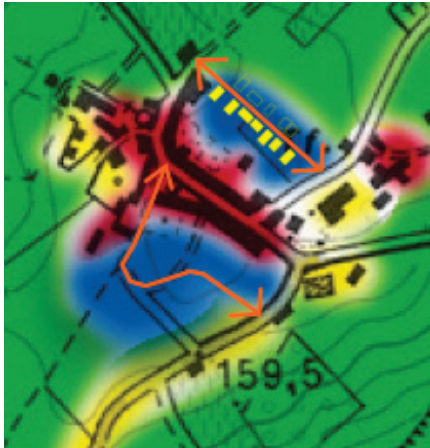
- Créer une épaisseur sur les deux cotés de «l'agrafe», de part et d'autre du bâti ancien, en conservant une bonne profondeur aux jardins.
- Conserver l'espace en contre bas du village ouvert pour conserver l'effet de silhouette.
- Poursuivre l'aménagement de l'espace public.



Proposition de zonage sur la base de la carte IGN



Route départementale traversant le bourg



Document d'esquisse n'ayant pas valeur de zonage définitif



Point de vue dur le bourg depuis le Quey

## Lusignan Petit

	surface potentiel	surface par lot Cos de 1 moyenne Apart de 100m2	Surface de lot en M2					
			600	800	1000	1500	2000	
A protéger								
Bati ancien	52458,00	2622,90	26,23	4,37				
Bati nouveau	21669,00	1083,45		1,81	1,35	1,08		
A construire	48820,00	36615,00		61,03	45,77	36,62	24,41	18,31
<b>Total</b>		<b>89,06</b>	<b>67,20</b>	<b>47,12</b>	<b>42,07</b>	<b>25,49</b>	<b>24,03</b>	
Nbre d'habitants (2,4 par ménage)		214	0	161	113	101	61	58

### Conclusion:

Le bourg de Lusignan implanté sur la un étroit plateau, perpendiculairement à l'arrête, dégage un bel effet de silhouette, renforcée par la présence des têtes de vallons latéraux. Il présente une forme urbaine linéaire avec une simple épaisseur de bâti de part et d'autre de la route et deux petits quartiers, l'un à l'ouest, l'autre à l'est. Dans le cadre d'un développement, il serait souhaitable d'épaissir cette forme urbaine (jardins anciens contre jardins nouveaux) soit au nord, soit au sud et éviter de l'étirer le long des routes de plateau. Dans cette hypothèse, la construction de nouvelles voies parallèles à la rue principale est nécessaire. Elle facilitera l'aménagement de l'espace public traversé par la route départementale.

# Commune de Madaillan

## Bourg de Madaillan



Extrait du croquis morphologique

Le bourg de Madaillan se trouve sur le plateau de Fraysse.

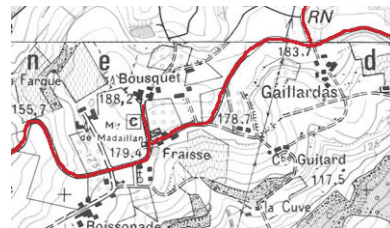
Il ne présente pas de centralité. Il est constitué d'habitations anciennes distantes les unes des autres, d'une belle église restaurée, de l'ancien château et d'une école.

La commune a accueilli de nouveaux habitants sur plusieurs quartiers récents comme Gaillardas implanté le long de la route au nord du hameau ancien du même nom. Mais ce chapitre concerne le bourg, nous aborderons ces quartiers ultérieurement.

Cadastre napoléonien n'est pas disponible  
aux archives départementales

Cartographie des routes telles qu'elles sont  
mentionnées sur le cadastre Napoléonien

Carte IGN: Scan 25



Cartographie des routes telles qu'elles sont  
mentionnées sur la carte IGN

Carte IGN: Scan 25

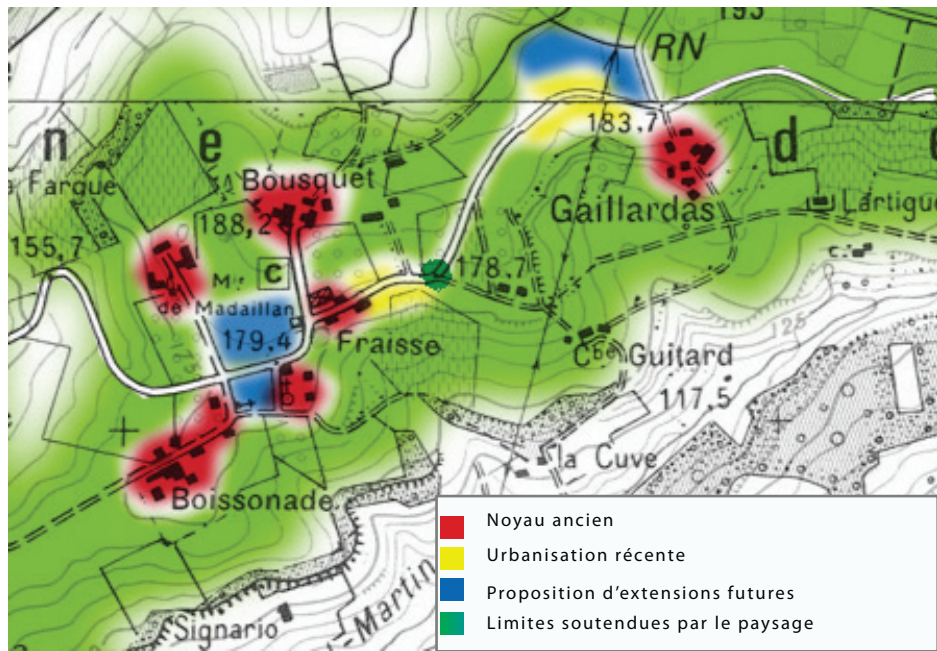


Hameau de Gaillardas

Comparaison du réseau viaire tel qu'il était en  
1922 et aujourd'hui



Terrain à bâtir à coté de l'église Saint Barthélémy



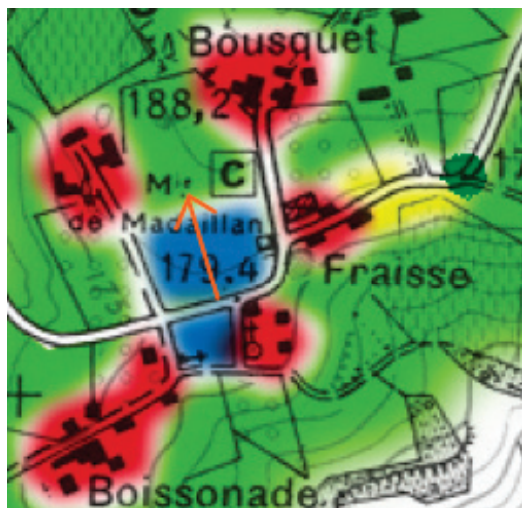
Proposition de zonage, sur la base de la carte IGN

Le bourg ne présente ni densité, ni centralité. Mais compte tenu de la topographie de la disposition du bâti existant et notamment de l'église et de la mairie, un projet de coeur de village serait à envisager, sur des terrains actuellement en vente. Il serait dommage de ne pas saisir l'opportunité d'une densité sur ce site.

Une cèpée exceptionnelle de cèdre est à mentionner, elle est située à l'intersection de la route et d'un chemin privé. Compte tenu de la situation, elle est très visible depuis l'espace public et constitue un magnifique motif de paysage, un beau repère à conserver absolument, dans un environnement ouvert (éviter les constructions neuves en covisibilité).



Cèdre monumental à la croisée de chemins



Document d'esquisse n'ayant pas valeur de zonage définitif

### Conclusion:

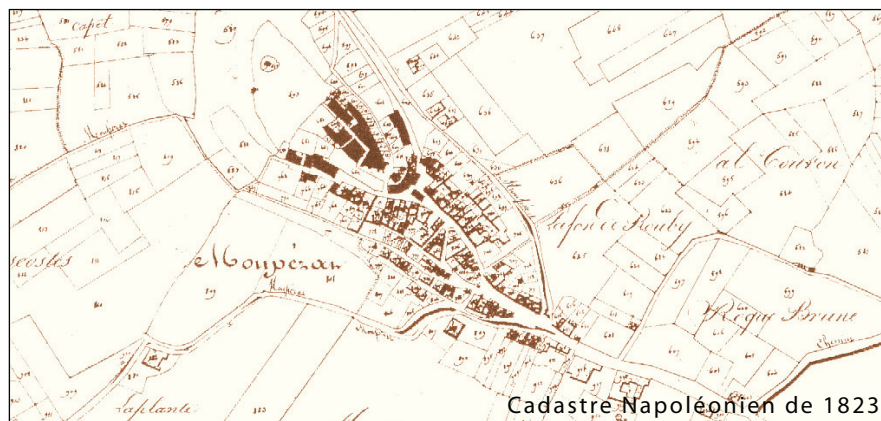
Le bourg de Madaillan situé sur le plateau de Fraise n'a pas de forme urbaine lisible, Il est constitué d'ensembles bâtis dispersés. Une proposition d'extension est proposée entre l'église et l'école. Elle devra s'organiser autour d'un espace public. Il est important de mailler le terrain agricole en cohérence avec le maillage des routes et de ne pas s'étendre en chapelet. Il faudra conserver une coupure verte entre le bourg et le quartier de Gaillardas.

## Madaillan

	surface potentiel	surface par lot Cos de 1 moyenne Apart de 100m2	Surface de lot en M2					
			600	800	1000	1500	2000	
A protéger								
Bati ancien	58882,00	2944,10	29,44	4,91				
Bati nouveau	18633,00	931,65		1,55	1,16	0,93		
A construire	33030,00	24772,50		41,29	30,97	24,77	16,52	12,39
<b>Total</b>		<b>72,28</b>	<b>47,75</b>	<b>32,13</b>	<b>30,61</b>	<b>17,45</b>	<b>18,46</b>	
Nbre d'habitants (2,4 par ménage)		173	0	115	77	73	42	44

# Commune de Montpezat

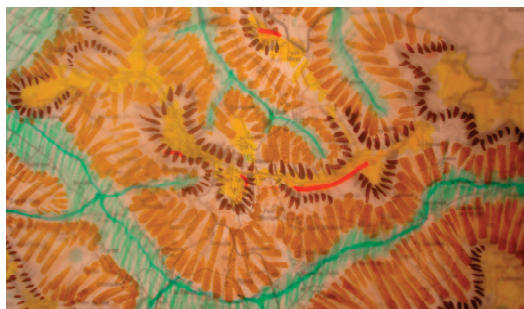
## Bourg de Montpezat



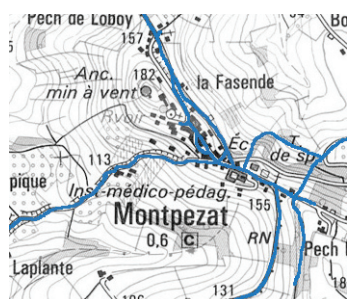
Cadastral map of Montpezat from 1823



View of the town from the north



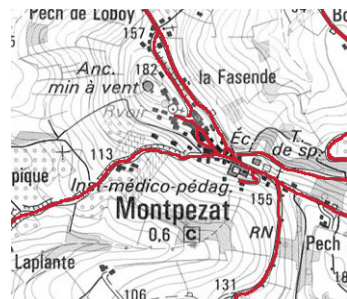
Excerpt from the morphological sketch



Cartography of roads as mentioned on the Napoleonic cadastre

IGN map: Scan 25

Comparison of the road network as it was in 1923 and today



Cartography of roads as mentioned on the IGN map

IGN map: Scan 25

Montpezat was built on an isolated relief, a limestone butte in the coteaux. Of all the towns in the community, it is the one whose silhouette is most recognizable from a distance.

Montpezat (Mons paxillatus, palisaded mountain, fortified) is one of the largest, if not the largest of the lordships between the Lot and the Garonne (at the end of the Hundred Years War, the territory of the lordship extended as far as the Lot to the north, to Saint-Amans to the south, to Saint-Sardos to the west). The castle, mentioned since the 11th century and occupying the north-western extremity of a narrow plateau overlooking the valley of the Lot, is at the origin of the agglomeration. It seems to have been very important and possessed a fence covering the whole village (Sources: Mérimée)

The Napoleonic cadastre testifies to a compact, dense form, held by the relief in the shape of an almond, the summit and the north-west having been reserved for the castle.

The road network in the town has not been the subject of many transformations. It is narrow, not conducive to maneuvers. Some roads have become roads.



Effet de silhouette, le relief est souligné par le moulin et le clocher



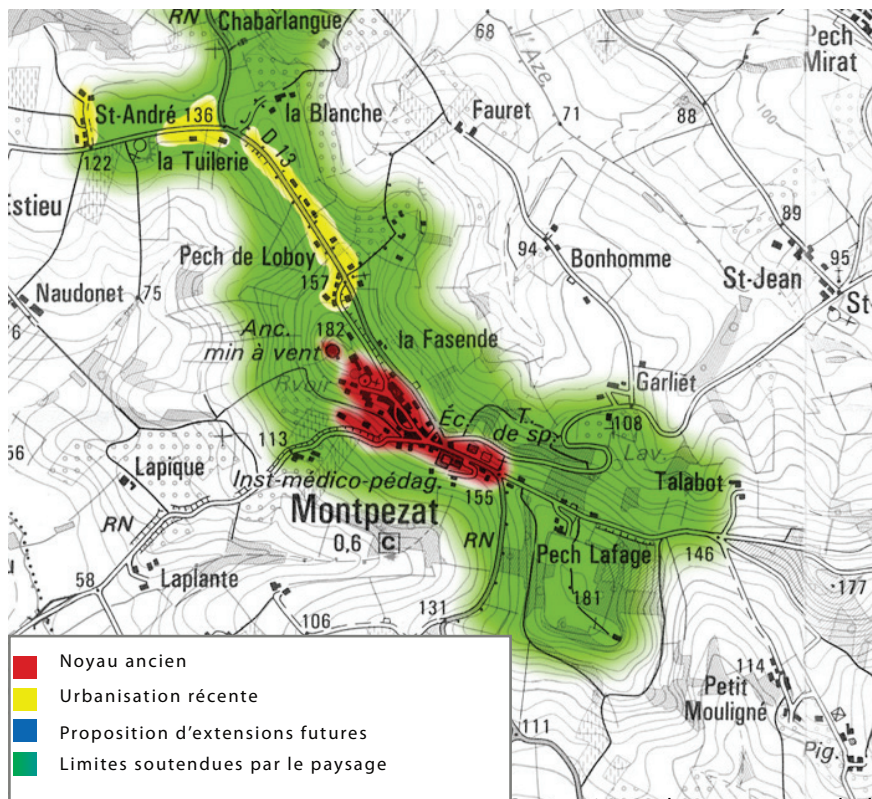
Carte postale ancienne: rue principale de Montpezat (archives départementales)

Le tissu urbain est dense à partir du noyau médiéval, le bourg s'est étendu le long de la voie principale de transit, comme l'école, bâtiment original avec sa façade de pierre à arcades superposées, construit par l'architecte Jean-Désiré Rambaud en 1847.

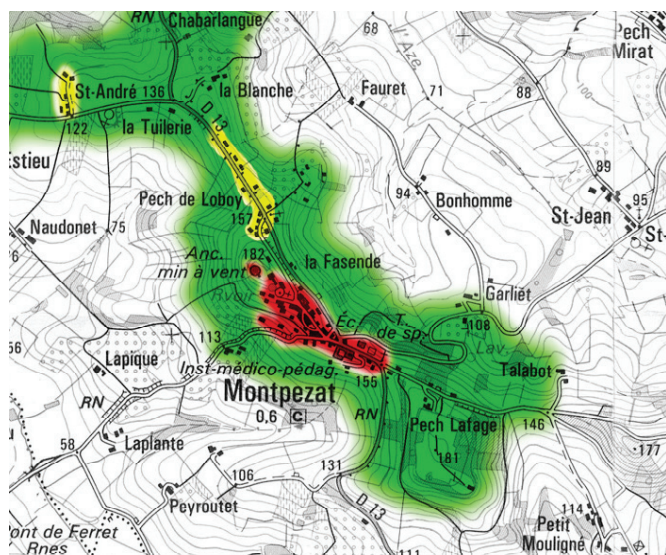
Les constructions récentes se sont implantées au nord du village, le long de la route, en crête et très en vue.

Compte tenu de la qualité de la silhouette du village et de l'envergure des vues depuis la RD 13, il est souhaitable d'interrompre le principe d'extension en chapelet le long de la route. Ce mode d'extension nuit à l'aspect du bourg et confisque des vues remarquables à l'utilisateur de la route.

Des extensions seront possibles sur des hameaux de la commune tels que Saint-Jean par exemple.



Proposition de zonage sur la base de la carte IGN



Document d'esquisse n'ayant pas valeur de zonage définitif



Le moulin de Montpezat

### Conclusion:

Compte tenu de la topographie, Montpezat se perçoit de loin. A ce titre, l'enjeu de silhouette bâtie surmontant ces glacis verts est fort. Il paraît difficile d'étendre le bourg. Une extension sur le versant sud serait possible avec des prescriptions précises sur l'implantation des constructions, mais elle imposerait la construction d'une voie trop onéreuse au regard des terrains ouverts. Le versant nord est encore plus raide et ne présente pas l'intérêt d'une exposition favorable. L'extension en chapelet le long de la voie affaiblit la théâtralité de la silhouette perchée ramassée sur sa butte et ne devrait pas être prolongée, ni densifiée. Il sera intéressant de réfléchir à des extensions autour des hameaux sur des sites moins contraignants en terme de topographie, capables d'accueillir des quartiers nouveaux.

## Montpezat

	surface potentiel	surface par lot Cos de 1 moyenne Apart de 100m2	600	800	1000	1500	2000
A protéger							
Bati ancien	64680,00	3234,00	5,39				
Bati nouveau	40405,00	2020,25	3,37	2,53	2,02		
A construire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>		<b>35,71</b>	<b>8,76</b>	<b>2,53</b>	<b>7,41</b>	<b>2,02</b>	<b>7,92</b>
Nbre d'habitants (2,4 par ménage)		86	21	6	18	5	19

# Commune de Prayssas

## Bourg de Prayssas



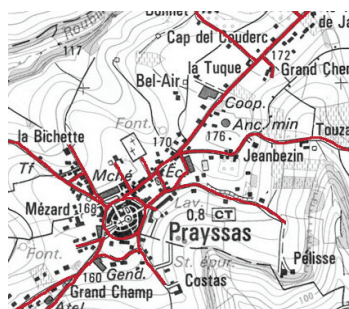
Cadastral map of Prayssas from 1823



Aerial photograph of Prayssas

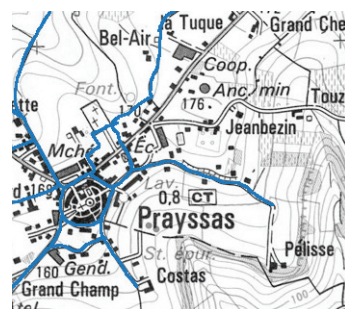


Morphological sketch of Prayssas



Map of Prayssas showing the road network as of 1922

IGN map: Scan 25



Map of Prayssas showing the road network as of 1823

IGN map: Scan 25

Comparison of the road network as it was in 1922 and today

The town is situated on a narrow plateau, the Serre, dominant over the small valleys of the Roubillou stream and the Masse.

The slopes facing the town remain very closed by the woods and do not offer a clear silhouette like that of Montpezat for example, and this despite its dominant location. It must be situated on some nearby slopes of Lusignan for example, to spot the particular silhouette of Prayssas, which signals the elevation of the roof. On the contrary, the undulating edge of the plateau, cut by the valley heads, offers beautiful views that allow one to grasp the circular urban form.

The ruins of the castle of Prayssas (Gallo-Roman origin, site of Priscus) lead one to think that it did not have the importance of its neighbors: Madaillan and Montpezat.

In the documents of the second half of the 13th century, Prayssas is mentioned as a castrum, held and inhabited by several co-lords.

The village has remained fossilized in its walls until the end of the old regime.

A suburb called Sainte-Anne developed in the 19th century along the road to Villeneuve-sur-Lot (current D 118) and around a square (inscribed as a promenade on the Napoleonic cadastre).

The status of the station square made it necessary to build a metal hall with a roof in 1930 (Sources: Mérimée).

The town has a round morphology, composed of two aureoles of about 50 and 80 meters radius, centered on the church (partly Roman) (Source: Mérimée).

All the remains of habitations reflect (notably those attached to the walls of the enclosure), the medieval reality.



Carte postale ancienne (archives départementales)



Carte postale ancienne: place du foirail (archives départementales)



Nouvelle résidence: Habitalys



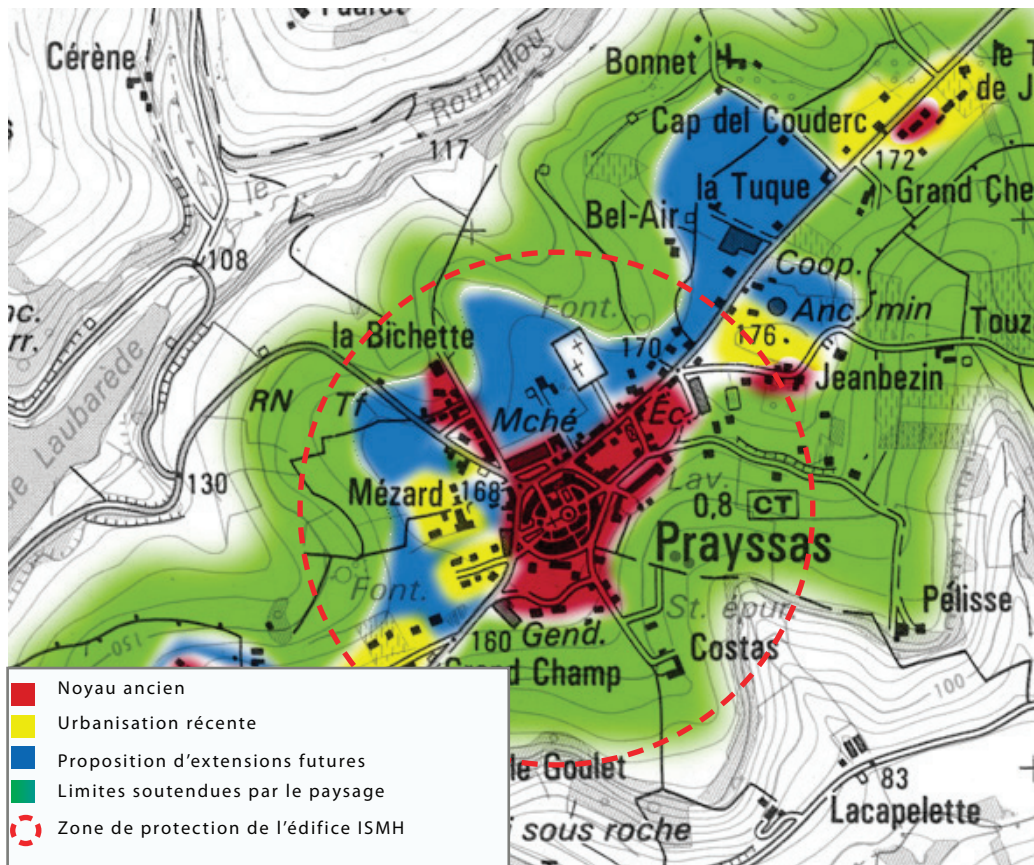
Carte postale ancienne: avenue de Villeneuve (archives départementales)

Le centre est globalement restauré même s'il reste des maisons abîmées par le temps et vide de tout habitant. Il y a une belle homogénéité dans le bâti.

Les espaces publics sont traités, le faubourg de Sainte-Anne est particulièrement agréable du fait de l'alignement du bâti continu et des ombrages donnés par les platanes.

Les bourg s'est étendu soit en continuité avec la forme ancienne (opérations groupées) soit le long des voies qui «s'aventurent» dans la campagne. Dans ce cas, il s'agit d'extensions sans densité, consommatrices d'espace.

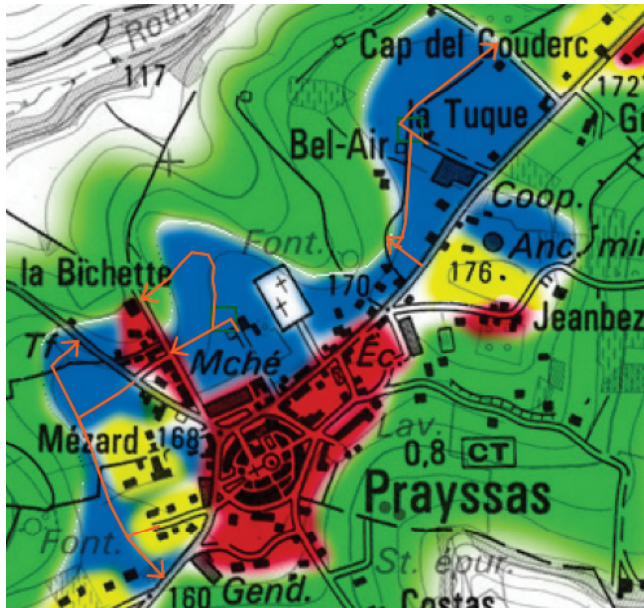
Compte tenu de l'implantation en rebord Est de plateau et du tracé de la RD 118 au nord du noyau ancien, le bourg pourrait gagner les deux replats à l'ouest pour profiter de la proximité des services et de l'absence de déclivité. Des extensions devront se tenir à une certaine distance de la rupture de pente pour éviter de se mettre en situation de silhouette.



Proposition de zonages sur la base de la carte IGN



Carte postale ancienne: village coiffant le coteau (archives départementales)



Document d'esquisse n'ayant pas valeur de zonage définitif



Silhouette depuis la vallée de la Masse

### Conclusion:

Le bourg de Prayssas est remarquable, caractérisé par sa forme ronde héritée des anciens remparts et l'agréable faubourg 19<sup>ème</sup> autour des allées Sainte-Anne.

Cette forme urbaine est particulièrement lisible depuis le sud-ouest grâce à de grand prés qui forment des glacis.

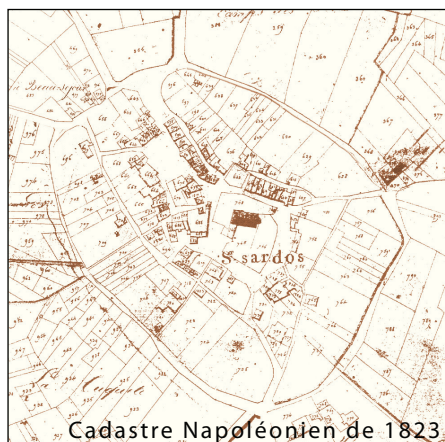
Il s'est étendu au gré de différentes opérations en continuité avec le bourg. Aujourd'hui, il paraît intéressant de tenir compte des dispositions topographiques pour proposer des extensions organisées sur un nouveau maillage viaire et tirer parti de l'épaisseur du plateau disponible au nord/ouest du noyau d'origine.

## Prayssas

	surface potentiel	surface par lot					
		Cos de 1 moyenne Apart de 100m2	600	800	1000	1500	2000
A protéger							
Bati ancien	128250,00	6412,50	64,13	10,69			
Bati nouveau	84924,00	4246,20		7,08	5,31	4,25	
A construire	263498,00	197623,50		329,37	247,03	197,62	131,75
Total		17,76		17,76	5,31	4,25	0,00
Nbre d'habitants (2,4 par ménage)		43	0	43	13	10	0

# Commune de Saint Sardos

## Bourg de Saint-Sardos



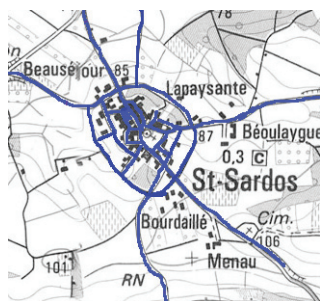
Cadastral Napoléonien de 1823



Silhouette urbaine prise depuis le sud

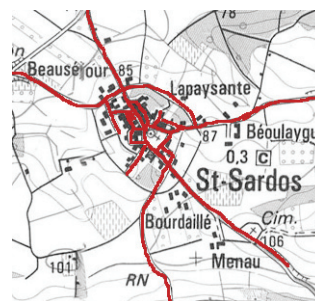


Extrait du croquis morphologique



Cartographie des routes telles qu'elles sont mentionnées sur la carte IGN

Carte IGN: Scan 25



Cartographie des routes telles qu'elles sont mentionnées sur le cadastre Napoléonien

Carte IGN: Scan 25

Comparaison du réseau viare tel qu'il était en 1923 et aujourd'hui

Le village est implanté sur les hauteurs de la vallée du Lot. Il est situé en limite de la seconde terrasse. Les premières maisons sont dans la pente mais l'église romane et le centre du bourg sont sur les hauts de relief.

Saint Sardos (pour Saint Sacerdos) était un prieuré dépendant de l'abbaye de Sarlat (1153). L'abbé et les religieux conclurent avec le roi de France un paréage et une bastide fut élevée sur cet emplacement où se trouvait déjà, en 1271, un château. En pleine paix, 1323, des seigneurs du parti anglais pillèrent et incendièrent la ville neuve puis pendirent le procureur du roi. Cet incident a été déterminant pour l'ouverture des hostilités de la guerre de Cent Ans.

La bastide est établie sur une plate forme grossièrement circulaire dont l'église occupe le centre, entourée de fossés encore partiellement visibles. A l'intérieur, le cadastre Napoléonien montre que l'habitat forme une première auréole autour de l'église, prolongé par le Nord ouest autour d'une place ; deux rues longitudinales orientées Nord-Ouest Sud-Est paraissent commander le parcellaire de la seconde auréole dont les lanières s'étendent jusqu'aux fossés (Source: Données Mérimée).

Les destructions de la guerre de Cent Ans ont contrarié durablement le développement de l'agglomération, la plus part de la seconde auréole étant encore aujourd'hui occupée par des jardins.

La trame viare du bourg n'a pas été singulièrement modifiée mais de nombreuses voies définissant l'aspect circulaire de la bastide sont restées des chemins ruraux.



Eclectisme des façades du bourg



Maison de village avec enduit



Entrée sud/est du village



Place ombragée

Excepté quelques maisons à pan de bois datant des 16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> siècles, la plupart du bâti date du 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles. Les moellons de calcaires sont présents ainsi que la brique qui témoigne de la proximité du Lot.

Les volumes sont élevés, R+1, R+1+attique. Plusieurs maisons ont conservé des enduits plus ou moins anciens.

Le bourg comprend deux espaces publics principaux: le place de l'église, ombragée comme un parvis paysager et une place plus géométrique de forme rectangulaire située au nord, au traitement très routier. L'église de Saint Sardos renommée par la qualité de son portail roman est protégée au titre des Monuments historiques (construit au 12<sup>ème</sup> siècle).



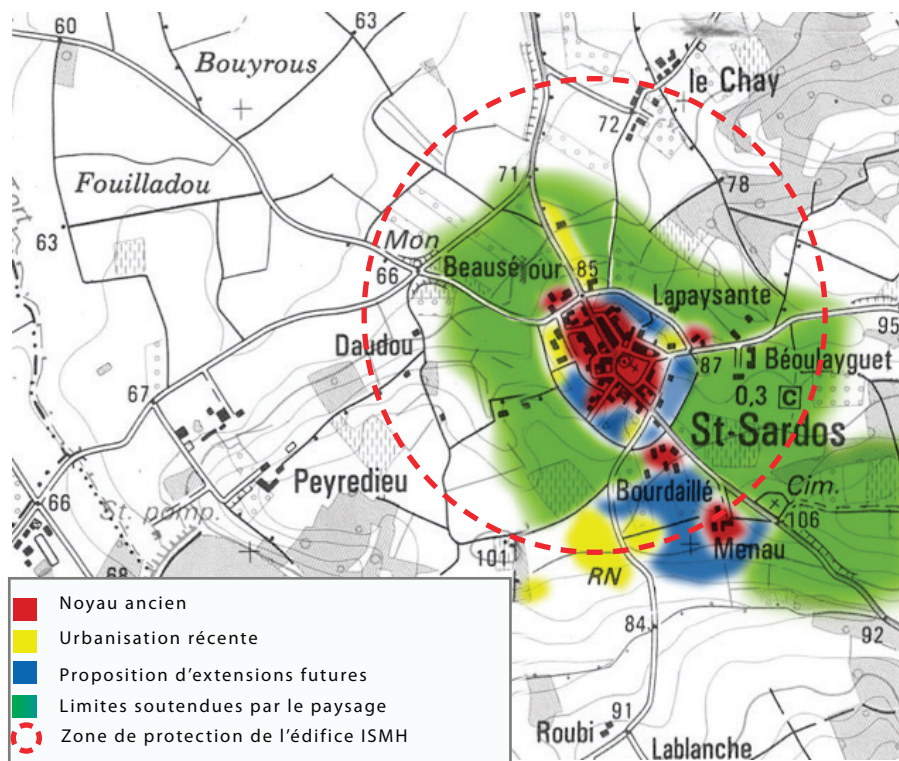
L'espace public et ses platanes



Vue sur le bourg depuis le sud



Maison de village avec enduit



Proposition de zonage sur la base de la carte IGN

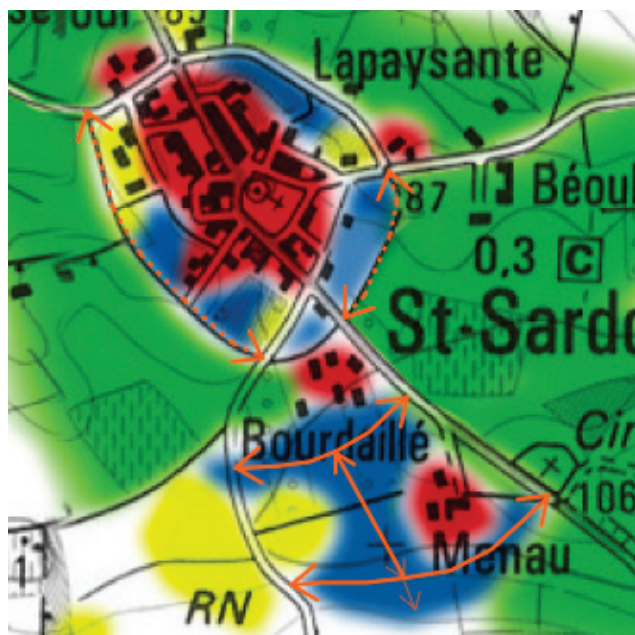
Saint-Sardos est une ancienne bastide dont la trame parcellaire est difficilement lisible. On repère malgré tout, sur le cadastre Napoléonien la forme ronde. Aujourd'hui, les chemins secondaires ont remplacés les voies anciennes, il est important de conserver cette forme circulaire par la confortation des habitations à l'intérieur de ce plan.

D'autres extensions pourraient être proposées à l'extérieur, à proximité des maisons construites récemment au Sud du bourg. Il pourrait s'agir d'un petit quartier annexe qui laisserait le bourg ancien dans son écrin de verdure avec sa silhouette particulière..

Des restaurations pourront être engagées au coeur du bourg. La commune est soumise au R.N.U et projette d'élaborer une carte communale.



Séchoir à tabac



Document d'esquisse n'ayant pas valeur de zonage définitif



L'église et son parvis ombragé

### Conclusion:

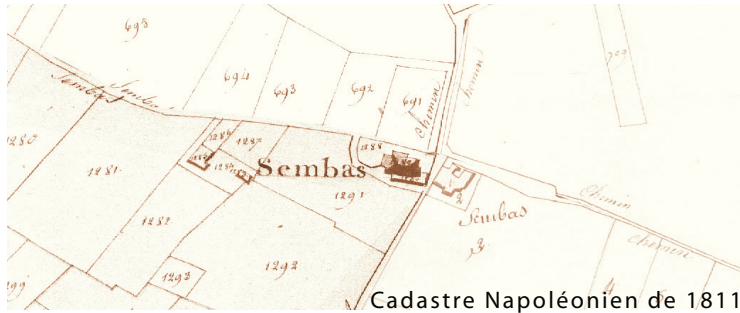
Saint-Sardos est un village groupé autour de sa belle église romane, elle même entourée par un enclos de verdure. Les extensions devront se faire à l'intérieur de la forme originelle ronde maintenue par le tracé de chemins, ou bien à quelques distances en confortation des nouveaux quartiers. Il faudrait éviter de brouiller cette forme urbaine compacte originale.

## St Sardos

	surface potentiel	surface par lot Cos de 1 moyenne Apart de 100m2	600	800	1000	1500	2000
A protéger							
Bati ancien	56198,00	2809,90	28,10	4,68			
Bati nouveau	24134,00	1206,70		2,01	1,51	1,21	
A construire	82495,00	61871,25		103,12	77,34	61,87	41,25
<b>Total</b>		<b>133,23</b>		<b>109,81</b>	<b>78,85</b>	<b>67,76</b>	<b>42,45</b>
Nbre d'habitants (2,4 par ménage)		320	0	264	189	163	102
							89

# Commune de Sembas

## Bourgs de Sembas et Lacenne



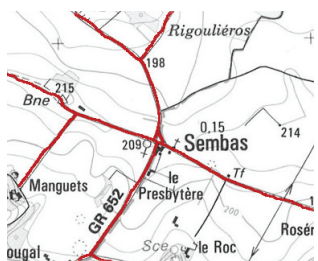
Cadastré Napoléonien de 1811



L'église de Sembas



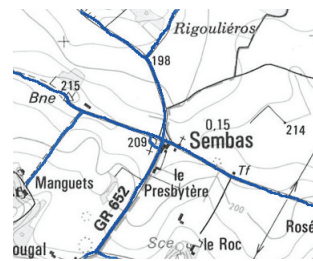
Bourg de Lacenne depuis Sembas



Cartographie des routes telles qu'elles sont mentionnées sur la carte IGN

Carte IGN: Scan 25

Comparaison du réseau viaire tel qu'il était en 1811 et aujourd'hui



Cartographie des routes telles qu'elles sont mentionnées sur le cadastre Napoléonien

Carte IGN: Scan 25

Le bourg est très réduit. Implanté sur un point haut, il se compose de l'église, de l'enclos du cimetière et de bâtiments en pierre de calcaire situés en face de l'église. La comparaison avec le cadastre Napoléonien laisse apparaître la disparition de deux volumes à l'ouest de l'église dans le champ (aujourd'hui) et la mention du presbytère situé à environ 100 mètres de l'église. Le paysage agricole est très ouvert.

Les voies n'ont guère été modifiées depuis cette époque. La place face au cimetière est goudronnée et accueille des conteneurs à poubelles.

La mairie a été construite à Lacenne qui est un bourg plus important.

Aucune extension récente dans ce secteur n'a été relevée...



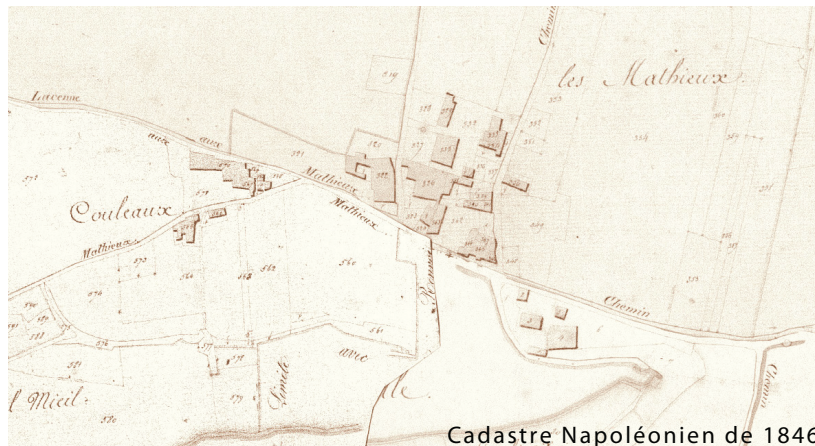
Extrait du croquis morphologique



Vue de Lacenne depuis le Sud, sur la route de Sembas



Eglise de Lacenne située à l'écart du village



Cadastré Napoléonien de 1846

Lacenne est un petit bourg installé à flanc de colline et dominant un petit vallon orienté est/ouest, au bord duquel se situe également le château légèrement en contrebas à l'ouest du village. Lacenne se découvre depuis Sembas et différents points de vue. L'adossement au paysage champêtre du versant est une caractéristique forte.

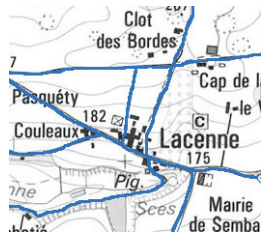
D'après les informations de la base Mérimée, l'emplacement de la bastide appartenait vraisemblablement à l'abbaye cistercienne de Pérignac (Montpezat, canton de Prayssas) : Lacenne, Pictavilla, est fondée en 1283 par le roi d'Angleterre et l'abbé de Pérignac, à côté de l'église, elle même bâtie sur le site d'une villa gallo-romaine. En 1320, la construction de la bastide est commencée et Edouard II en définit les limites et les privilèges. La bastide est démolie en 1373, selon les archives de Frespech.

La commune de Sembas et Lacenne furent réunies en 1839.

La mairie a été construite à l'écart du village au carrefour de deux voies.

Les espaces publics ne sont pas nombreux, la place de la mairie est goudronnée. Quelques maisons récentes se trouvent en contre haut du bourg.

Le réseau viaire a été peu modifié, les anciennes routes principales sont parfois devenues des chemins. Au Nord de Lacenne, la route passant au Clos des Bordes était nommée sur le cadastre Napoléonien «Route de Lacenne (sous entendu le château) à Villeneuve». Le hameau de Lacenne s'appelait autrefois «Les Mathieux».



Cartographie des routes telles qu'elles sont mentionnées sur le cadastre Napoléonien

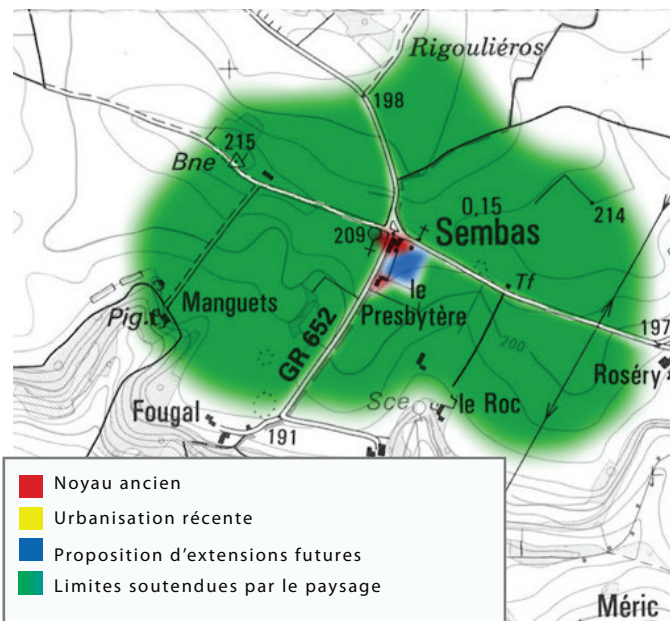
Carte IGN: Scan 25



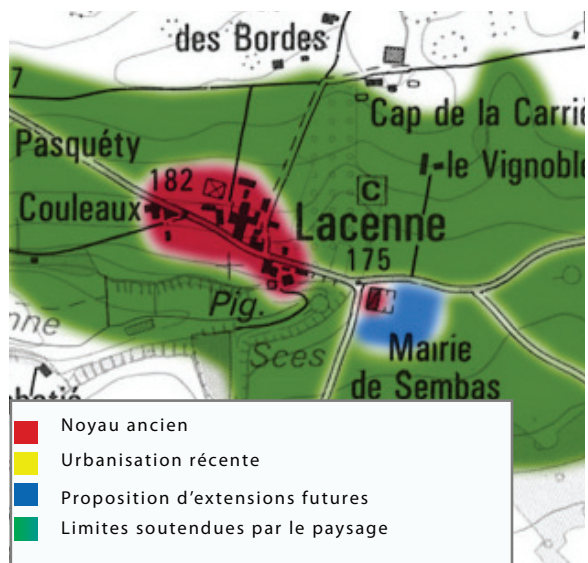
Cartographie des routes telles qu'elles sont mentionnées sur la carte IGN

Carte IGN: Scan 25

Comparaison du réseau viaire tel qu'il était en 1846 et aujourd'hui



Proposition de zonage sur la base de la carte IGN



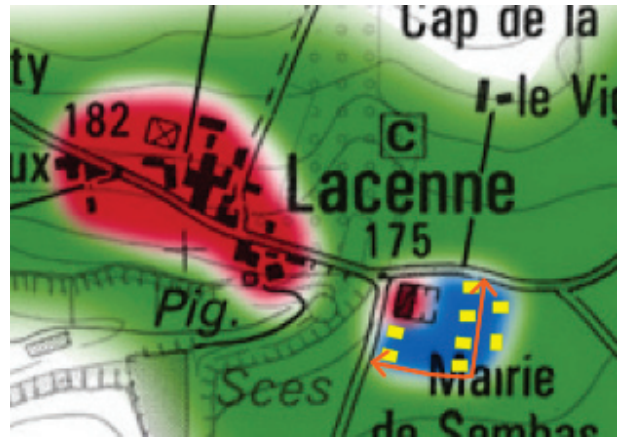
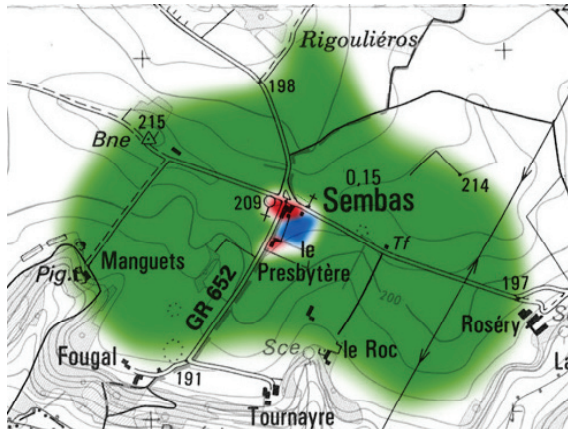
Proposition de zonage sur la base de la carte IGN

#### Enjeux:

- Maintenir une silhouette groupée de Lacenne (pas d'évasion sur le versant).
- Densifier le bourg de Lacenne, réhabiliter les ruines et occuper les parcelles vides.
- Conserver l'ouverture dans le vallon.
- Conforter le rôle fédérateur de la mairie en construisant un petit quartier (peu de contraintes topographiques, terrain assez plat, pas de covisibilité avec un bâti de caractère).
- Conserver la position dominante de l'église de Sembas accueillir un petit quartier entre le bâti existant et le presbytère. Il est important de conserver des vues ouvertes sur les paysages agricoles.



Mairie de Sembas



Document d'esquisse n'ayant pas valeur de zonage définitif

Conclusion:

Sembas est une commune très rurale qui possède peu de nouvelles constructions. Néanmoins, elle doit se préparer à accueillir de nouvelles constructions qui devront s'intégrer harmonieusement dans ce paysage rural très ouvert, dans lequel l'impact sera fort.

Sembas

	surface potentiel	surface par lot		Surface de lot en M2				
		Cos de 1	600	800	1000	1500	2000	
A protéger								
Bati ancien	5265,00	263,25	2,63	0,44				
Bati nouveau	0,00	0,00		0,00	0,00			
A construire	6677,00	5007,75		8,35	6,26	5,01	3,34	2,50
<b>Total</b>		10,98		8,79	6,26	5,45	3,34	2,94
Nbre d'habitants (2,4 par ménage)		26	0	21	15	13	8	7

Lacenne

	surface potentiel	surface par lot		Surface de lot en M2				
		Cos de 1	600	800	1000	1500	2000	
A protéger								
Bati ancien	47325,00	2366,25	23,66	3,94	2,96			
Bati nouveau	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		
A construire	12061,00	9045,75		15,08	11,31	9,05	6,03	4,52
<b>Total</b>		38,74		19,02	14,27	12,99	8,99	8,47
Nbre d'habitants (2,4 par ménage)		93	0	46	34	31	22	20





### Schémas de principe

Exemple d'un village adossé au versant:

- Conserver la forme compacte.
- Éviter de "parsemer" les nouvelles constructions.
- Ne pas bâtir dans la pente, ni le long des voies.
- Conserver l'homogénéité des volumes.
- Préférer un nouveau quartier "à distance" plutôt qu'un développement linéaire le long des voies.
- Densifier le bâti existant, construire dans les parcelles vides.

## TOTAL (potentiel)

	surface potentiel	surface par lot Cos de 1 moyenne Apart de 100m2		600	800	1000	1500	2000	
A protéger									
Bati ancien	689856,00	34492,80	344,93	57,49					
Bati nouveau	712794,00	35639,70		59,40	44,55	35,64			
A construire	754591,00	565943,25		943,24	707,43	565,94	377,30	282,97	
<b>Total</b>			1347,57	1060,13	751,98	659,07	412,94	385,01	
Nbre d'habitants (2,4 par ménage)			3234	0	2544	1805	1582	991	924

L'augmentation potentielle de la population des bourgs pour les dix années à venir est comprise entre 1000 et 3200 personnes, à laquelle il faut ajouter celle de certains hameaux, du confortement de quelques ensembles bâtis et la réhabilitation des constructions existantes.

Une telle amplitude (du simple au triple) implique un choix pour l'intercommunalité et la mise en place d'un projet de développement. Les éléments de réflexion sont :

Quel est le nombre d'habitant à atteindre pour le bon fonctionnement des équipements de service et avec quel rythme de construction, pour quel projet de paysage ?

Quelle typologie pour les formes urbaines pour une consommation d'espace modérée?

# 1. Etude des formes urbaines et réflexions pour des extensions raisonnées

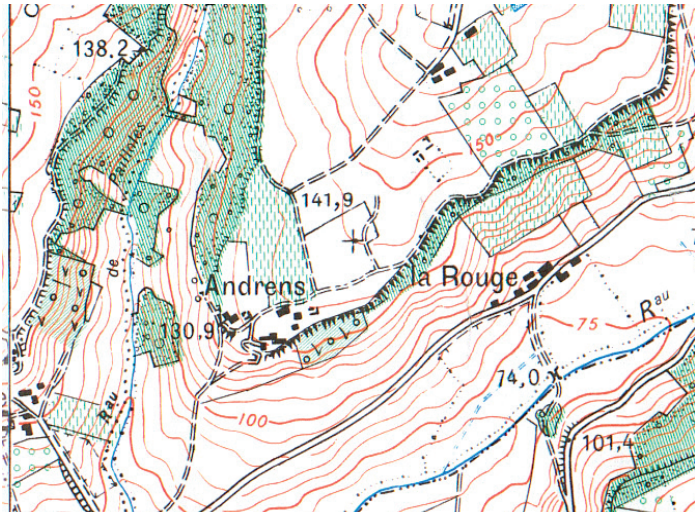
---

## 1.1 Où construire: les extensions bâties...les hameaux

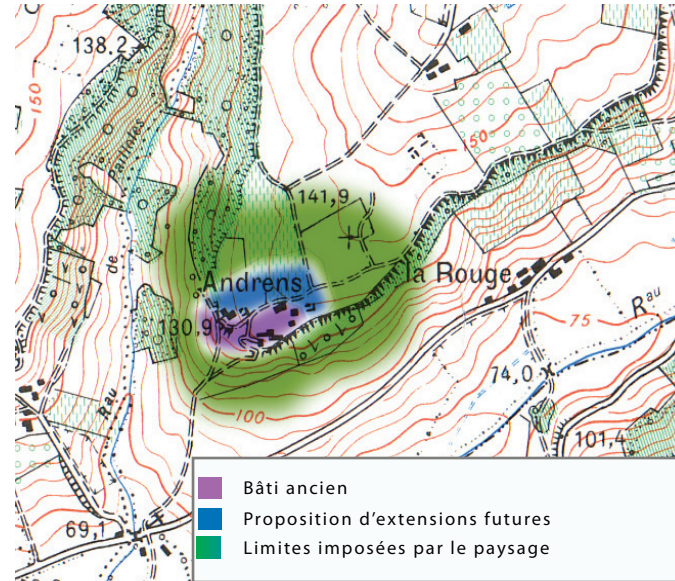
### b. Typologie des hameaux, propositions d'extensions ou de création

Le territoire comprend d'autres quartiers d'habitation que les bourgs, anciens ou nouveaux: les hameaux. Il ne s'agit pas là d'une étude exhaustive répertoriant et analysant tous les hameaux de la communauté, mais bien d'une étude réalisée sur une typologie des hameaux. Celle-ci, se base sur six cas de principes représentatifs de ce que l'on peut trouver sur le territoire communautaire. De la même façon que cela a été proposé pour les bourgs, des quantifications et des prescriptions ont été réalisées. Des schémas de principes viennent illustrer les prescriptions d'intentions.

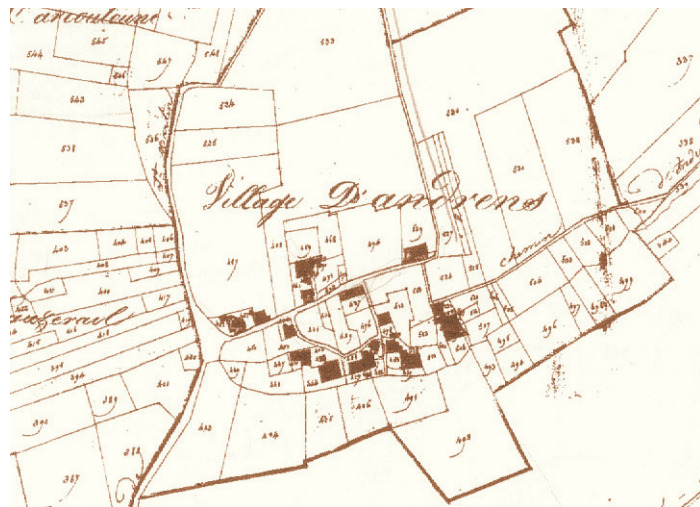
Hameaux en rebord de falaise avec plateau d'extension:  
Le cas d'Andrens, commune de Madaillan



Carte IGN, scan 25



Document d'esquisse n'ayant pas valeur de zonage définitif



Cadastre Napoléonien, 1823

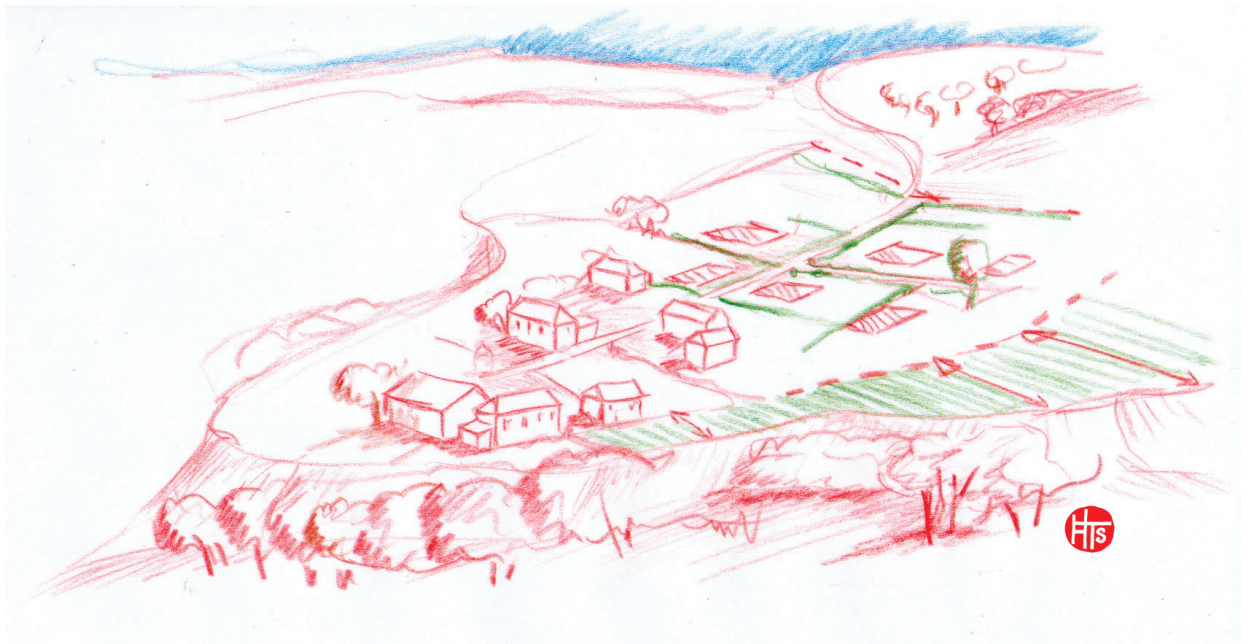
Andrens

	surface potentiel	surface par lot Cos de 1 moyenne Apart de 100m2	600	800	1000	1500	2000
A protéger							
Bâti à réhabiliter	14163,00	708,15	7,08	1,18	0,00	0,00	0,00
Bâti nouveau	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
A construire	19484,00	14613,00		24,36	18,27	14,61	9,74
<b>Total</b>				<b>31,44</b>	<b>25,54</b>	<b>18,27</b>	<b>15,79</b>
Nbre d'habitants (2,4 par ménage)		75	61	44	38	23	20

Le hameau de Andrens, cartographié sur le cadastre napoléonien de 1823, se situe en rebord de falaise, avec à l'arrière un plateau non bâti qui peut faire l'objet d'extension.

Prescriptions:

- extension sur le plateau en continuité avec le bâti existant
- se tenir à distance du rebord de plateau
- prescriptions architecturales pour les nouvelles implantations
- conservation de la densité du bâti

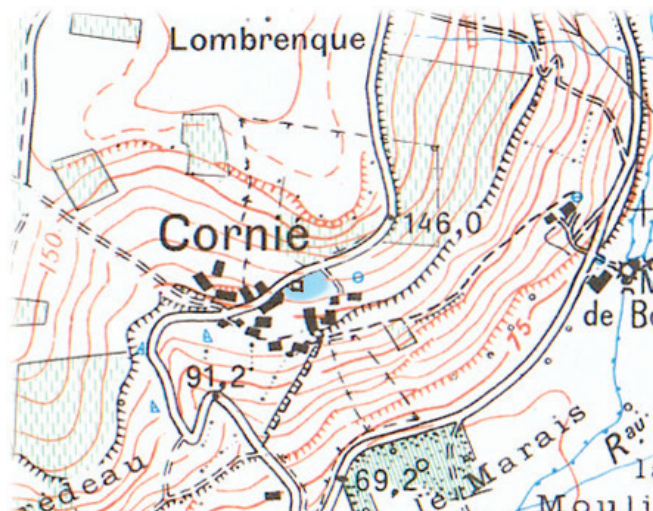


### Schémas de principe

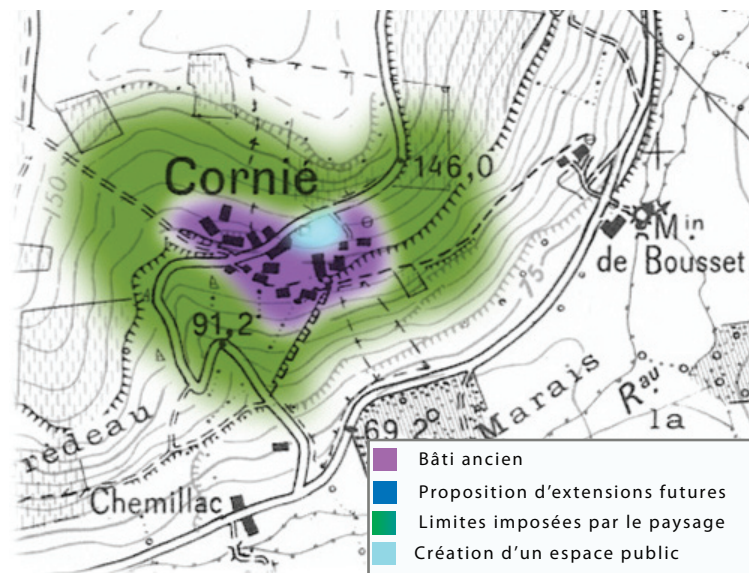
Principe d'extension pour hameau en rebord de plateau:

- Se tenir à distance de la rupture de pente pour éviter de placer des maisons neuves en silhouette.
- S'appuyer sur les voies existantes.
- Privilégier les implantations parallèles ou perpendiculaires à la voie.
- Privilégier la densité

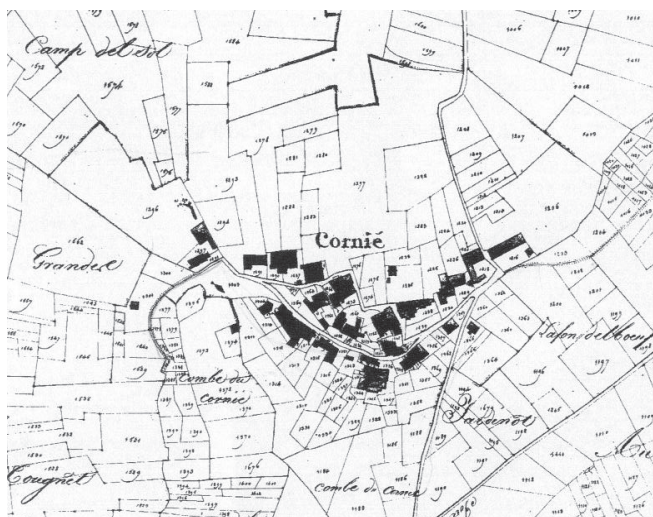
Le cas de Cornier, commune de Prayssas



Carte IGN, scan 25



Document d'esquisse n'ayant pas valeur de zonage définitif



Cadastre Napoléonien, 1923

**Cornier**

	surface potentiel	surface par lot Cos de 1 moyenne Apart de 100m2				
		600	800	1000	1500	2000
A protéger						
Bati à réhabiliter	33966,00	1698,30	16,98	2,83	0,00	0,00
Bati nouveau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A construire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>		16,98	2,83	0,00	2,83	0,00
Nbre d'habitants (2,4 par ménage)		41	7	0	7	0

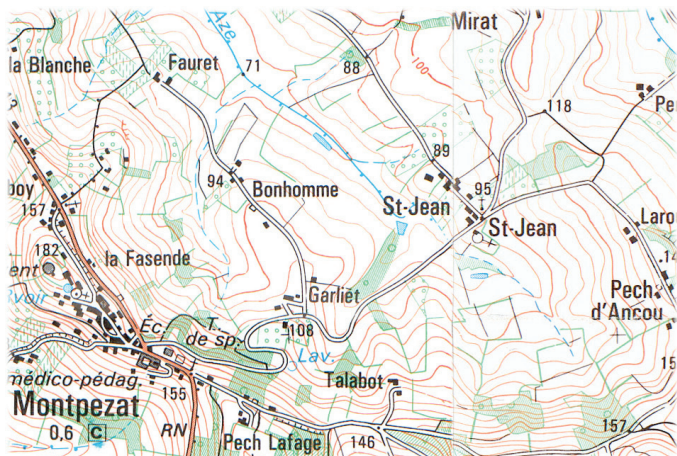
Le hameau de Cornier est important sur le cadastre Napoléonien de 1823. Il s'agit d'un hameau éloigné du bourg, presque en impasse (les voies d'accès étant étroites et la sortie du hameau s'effectuant dans la pente). On constate une forte modification des voies d'accès depuis le début du 19ème siècle.

Prescriptions:

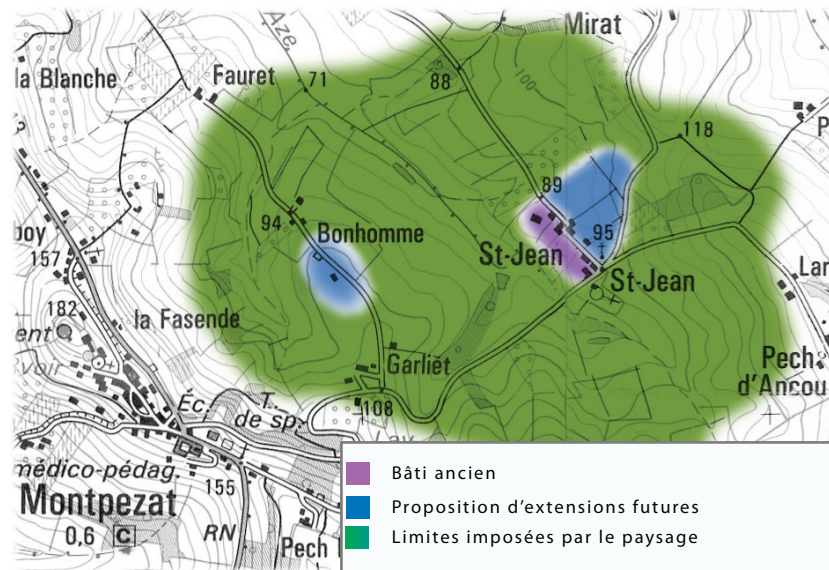
- Conservation de la densité du bâti
- Prescriptions architecturales pour les nouvelles constructions
- Création d'un espace public et de services semi-collectifs pour palier au problème d'accès et de stationnement sur les terrains en pente



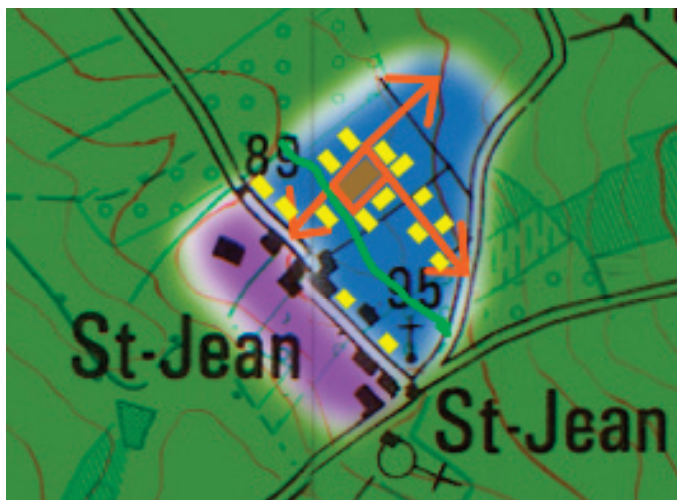
Hameaux situés à proximité d'un bourg ne pouvant faire l'objet d'extension :  
Le cas de Saint-Jean, commune de Montpezat



Carte IGN, scan 25



Document d'esquisse n'ayant pas valeur de zonage définitif



Document d'esquisse n'ayant pas valeur de zonage définitif

### Saint-jean

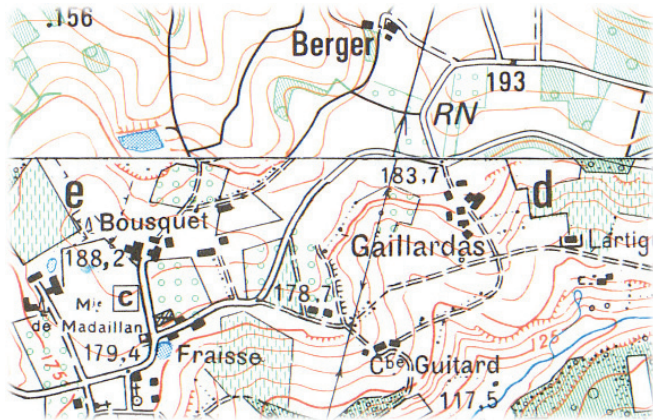
	surface potentiel	surface par lot Cos de 1 moyenne Apart de 100m <sup>2</sup>	600	800	1000	1500	2000		
A protéger									
Bati à réhabiliter	17085,00	854,25	8,54	1,42	0,00	0,00			
Bati nouveau	0,00	0,00		0,00	0,00	46,18	30,79		
A construire	61574,00	46180,50	76,97	57,73	46,18	30,79	23,09		
<b>Total</b>			<b>85,51</b>	<b>78,39</b>	<b>57,73</b>	<b>47,60</b>	<b>30,79</b>	<b>24,51</b>	
Nbre d'habitants (2,4 par ménage)			205	0	188	139	114	74	59

Saint Jean de Balerm est en contre bas du bourg de Montpezat, il se compose de plusieurs bâtisses anciennes. Une extension pourrait être envisageable sur les terres au Nord Ouest de l'actuel hameau. D'autres habitations pourraient venir conforter les quelques maisons de Bonhomme.

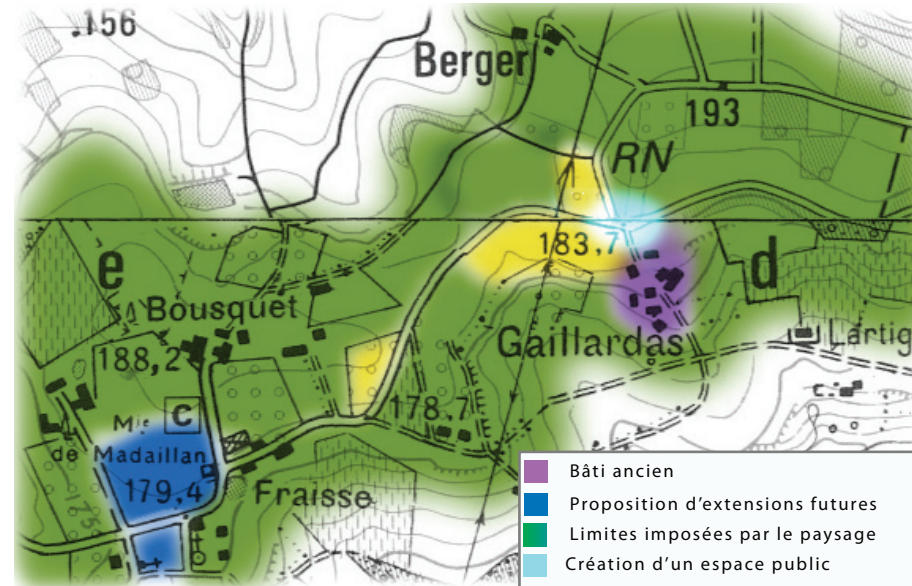
Prescriptions:

- création d'un maillage en confortement de chemins agricoles
- prescriptions relatives à l'implantation des nouvelles constructions par rapport au relief et prescriptions architecturales pour les nouvelles constructions compte tenu de la qualité du bâti (église et maisons)
- création d'une densité dans le nouveau quartier

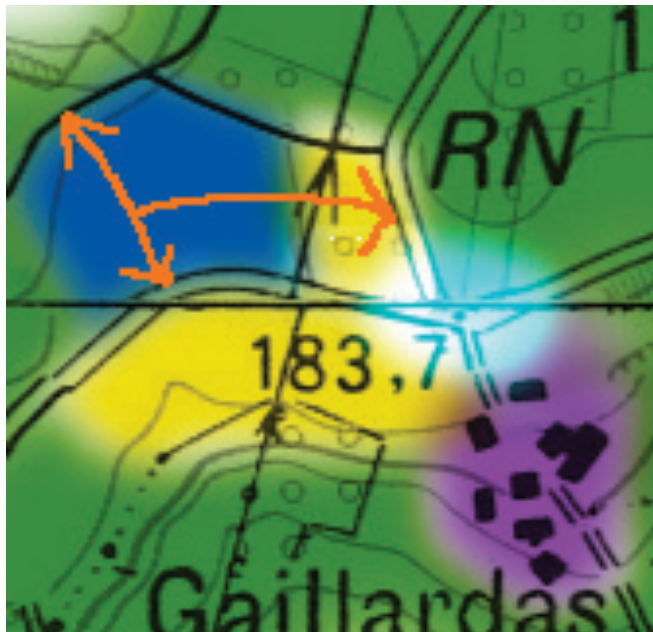
Hameaux récents à conforter :  
Le cas de Gaillardas, commune de Madaillan



Carte IGN, scan 25



Document d'esquisse n'ayant pas valeur de zonage définitif



Document d'esquisse n'ayant pas valeur de zonage définitif

**Gaillardas**

	surface potentiel	surface par lot Cos de 1 moyenne Apart de 100m2	600	800	1000	1500	2000	
A protéger								
Bati à réhabiliter	9151,00	457,55	4,58	0,76				
Bati nouveau	23709,00	1185,45		1,98	1,48	1,19		
A construire	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Total</b>			<b>6,55</b>	<b>2,74</b>	<b>1,48</b>	<b>1,95</b>	<b>1,19</b>	<b>2,24</b>
Nbre d'habitants (2,4 par ménage)			16	7	4	5	3	5

Le hameau de Gaillardas se trouve à proximité du bourg de Madaillan. Il se caractérise par un ensemble de maisons anciennes en impasse et en contre bas de la route et d'un ensemble d'habitations nouvelles installées en chapelet le long de la route.

Prescriptions:

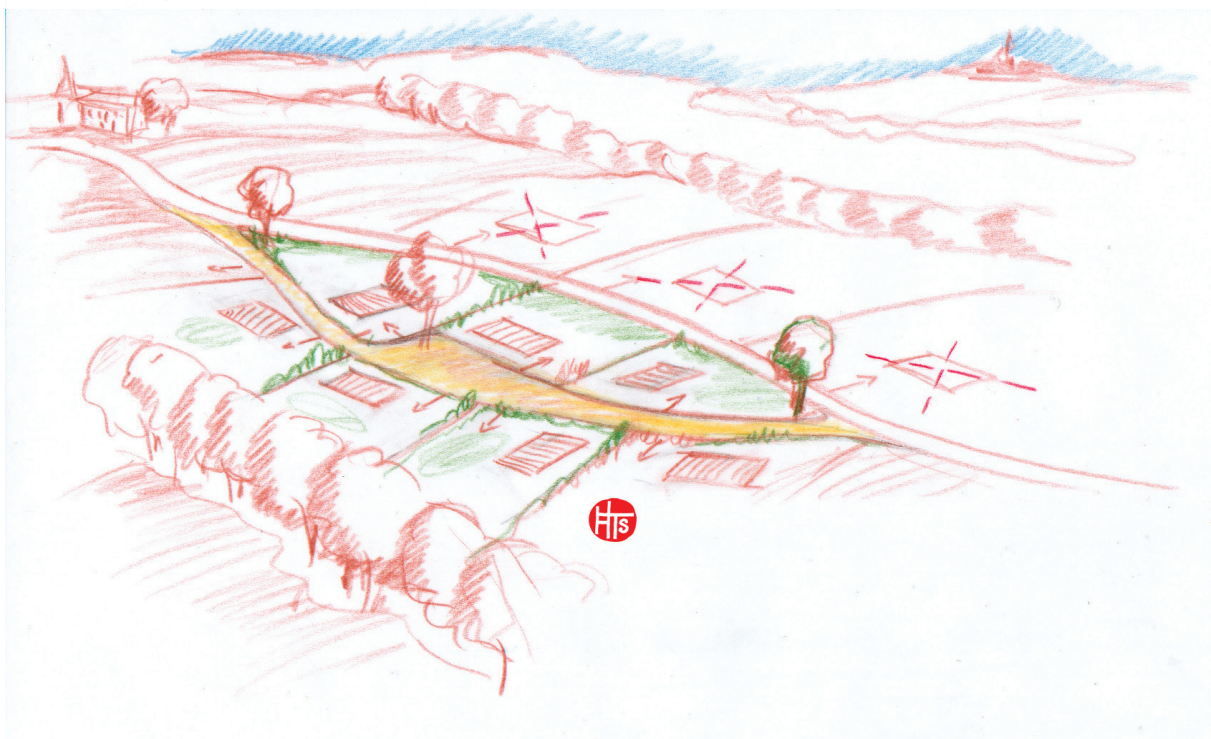
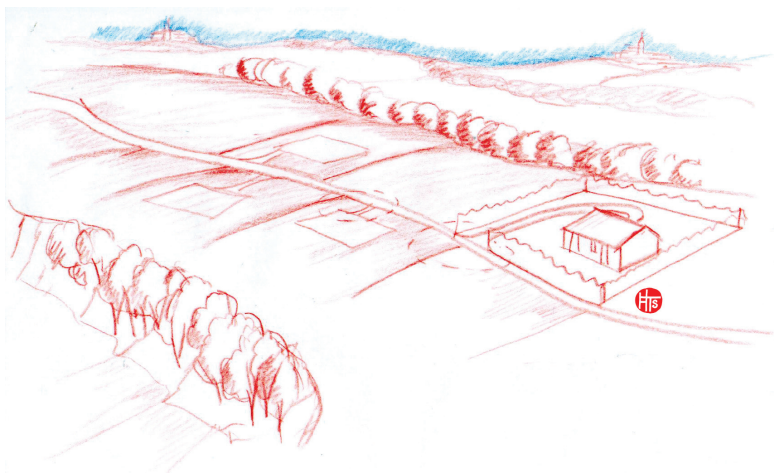
- Dans un premier temps, densifier le bourg de Madaillan,
- Prévoir ensuite une extension au nord des nouvelles habitations, densification par la création d'une double épaisseur
- Création d'une espace public déservant l'ensemble des habitations du hameau de Gaillardas
- Conservation d'une coupure verte entre le bourg et le hameau.



Schémas de principe:

Exemple d'un hameau ou quartier sur terrain escarpé en impasse (ancien chemin de desserte non-transformé en route car la pente est trop importante):

- Organiser un espace public de stationnement/retournement/conteneurs pour le quartier.
- Favoriser la restauration du bâti.
- Permettre et favoriser la densité.

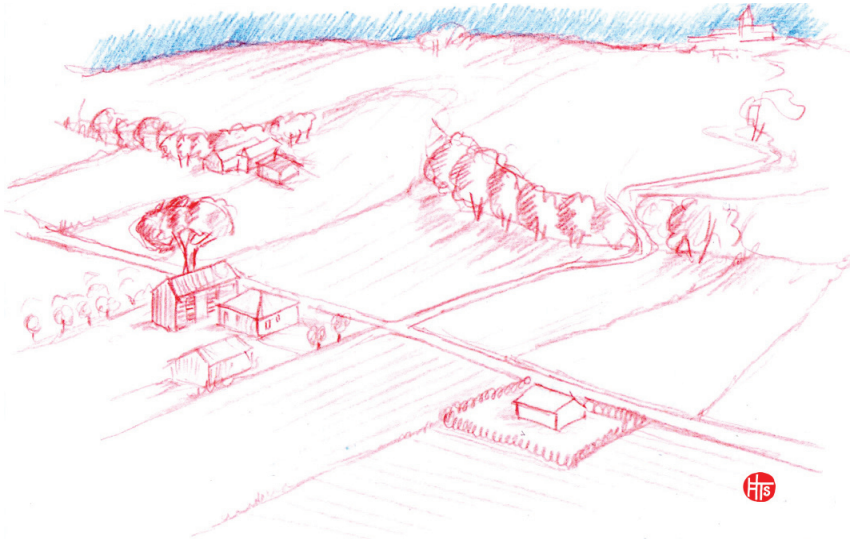


### Les nouveaux quartiers

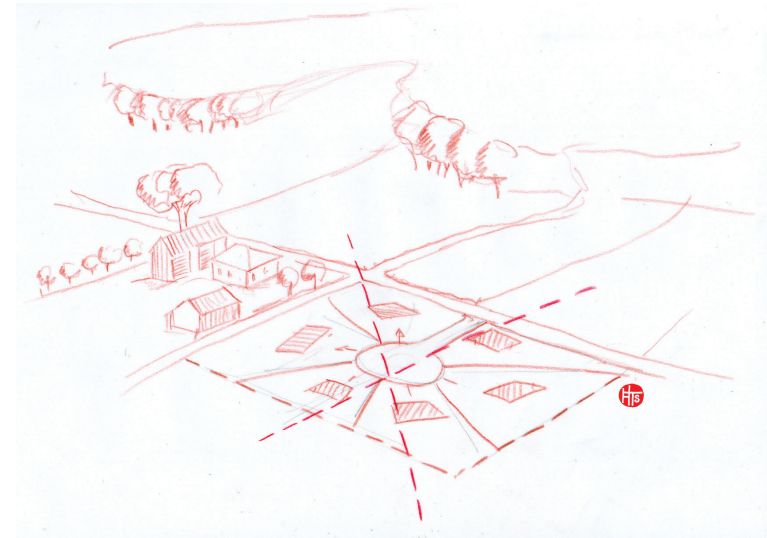
De nouveaux quartiers peuvent être projetés. Ils doivent être le fruit d'un projet et s'organiser autour d'un espace public.

#### Préconisations:

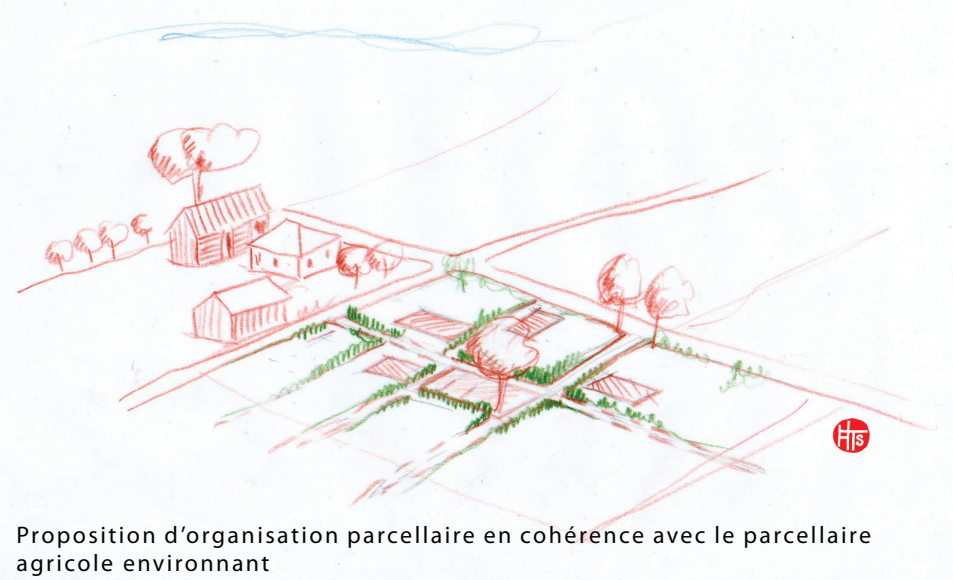
- création d'une centralité, plusieurs maisons (lotissement)
- prescriptions architecturales des nouvelles bâtisses
- création d'une densité de bâti
- création d'espaces publics et d'espaces de services semi-collectifs



Exemple de rupture de parcellaire, la clôture végétale souligne la rupture d'échelle



Organisation du parcellaire fermé qui ne permet pas d'évolution.  
Rupture avec le parcellaire agricole environnant.



Proposition d'organisation parcellaire en cohérence avec le parcellaire agricole environnant

#### Schéma de principe

##### Les nouveaux quartiers:

L'importance du parcellaire dans l'impact paysager:

- Eviter les opérations refermées
- Conserver la logique parcellaire et ne jamais hypothéquer un développement
- Ménager un espace public à vocation sociale et technique (retournement des pompiers)
- Ne pas dessiner la parcelle avec une haie continue et préserver la transparence



Schémas de principe:

Les nouveaux quartiers

Exemple de nouveau quartier:

- Marquer l'entrée par deux arbres isolés à la manière des fermes.

- Réserver un espace de vie central, simple, autour d'un arbre (placette de retournement pour le camion)

- S'appuyer sur le réseau des chemins agricoles et s'éloigner des routes passantes

# 1. Etude des formes urbaines et réflexions pour des extensions raisonnées

---

## 1. 1 Les extensions bâties.... l'habitat dispersé

### c. Habitat dispersé: proscrire le mitage

Depuis plusieurs siècles, l'habitat dispersé est très présent sur ce territoire. Il constitue les motifs du paysage, moulin sur la butte, ferme adossée, maison de maître, chapelle sur la crête, moulin sur la rivière, ... Néanmoins ce n'est pas pour autant que cette particularité doit être reconduite... En effet, les maisons d'aujourd'hui ne présentent pas la même capacité de dialogue avec leur site d'implantation, elles ne constituent pas de motifs ou rarement...

## Le bâti isolé

Les chapelles isolées: Construites "à distance" des hameaux, conservant quelques fois l'enclos avec le cimetière, elles sont souvent accompagnées de quelques arbres. Ces chapelles constituent l'un des motifs les plus pittoresques et caractéristiques du territoire. Il est important de conserver leur environnement et de préserver leur isolement.

Les moulins à vent: Volumes cylindriques souvent privés de leur «coiffe», ils soulignent les points hauts ventés.

Les châteaux et les maisons de maître: Ce type de bâti occupe diverses situations topographiques mais se retrouve fréquemment en position dominante à l'origine défensive. Ce bâti présente des volumes importants, il se compose généralement de plusieurs corps de bâtiments et s'abrite ou s'ombrage sous de grand arbres. De ce fait, ces bâtisses avec leur dépendances constituent des ensembles à l'échelle d'un hameau, et la frondaison des arbres assure le lien avec le paysage environnant

Enjeux paysagers:

- Préserver cet isolement à valeur symbolique.
- Maintenir ces motifs pittoresques.
- Eviter une rupture d'échelle du parcellaire agricole.

Enjeux architecturaux:

- Eviter la confrontation et la covisibilité d'une architecture de pierre avec du bâti ordinaire.

Enjeux paysagers:

- Eviter de bâtir en crête et en plein vent.
- Eviter une rupture d'échelle dans le grand paysage agricole.

Enjeux architecturaux:

- Difficulté d'harmoniser des volumes avec le cylindre de pierre.

Enjeux paysagers:

- Préserver la forte imbrication de ces ensembles dans le paysage environnant
- Eviter les ruptures d'échelle du parcellaire

Enjeux architecturaux:

- Eviter la confrontation de bâti ordinaire avec des ensembles en pierre de valeur patrimoniale.



Eglise de Lacenne, commune de Sembas



Ancien moulin à vent, Tuques hautes, commune de Lacépède



Monplaisir, commune de Madailan

## Le bâti isolé

Les corps de ferme: Comme les châteaux ou les maisons de maître, ces ensembles se composent de plusieurs volumes qui sont distribués avec cohérence autour de la cour, chacun répondant à une fonction. De plus, ils siègent au milieu de leurs terres. Il n'y a ni clôture, ni limite apparente, seulement une hiérarchie d'espaces qui de la cour, conduit aux grandes parcelles agricoles.

Les moulins à eau: Pratiquement le seul bâti ancien dans les vallées. Ils se composent d'un ou plusieurs volumes et se «prolongent» par des ouvrages hydrauliques maçonnés que sont les biefs, les chaussées,... Leur implantation est intimement liée à la géographie du territoire, à la différence des maisons récentes à proximité qui s'implantent par rapport aux routes.

Les maisons isolées: Il existe quelques maisons isolées constituées d'un seul volume parallélépipédique élevé (R+1+attique) bâties au XIX<sup>ème</sup> siècle. Habitées de façon traditionnelle, elles sont ouvertes sur le paysage agricole environnant, sans haie ni clôture continue.

Enjeux agricoles:

-Préserver les terres agricoles et éviter les conflits d'usages entre agriculteurs et résidents.

Enjeux paysagers:

-Maintenir des paysages ouverts.

Enjeux architecturaux:

-Permettre la construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation, dont l'implantation et les teintes seront cohérentes avec le bâti en place.

-Eviter la construction d'une habitation neuve en rupture d'échelle et d'architecture avec les volumes en place.

Enjeux paysagers:

-Permettre et faciliter leur réhabilitation en tenant compte des risques d'inondation, la réhabilitation du bâti doit s'accompagner d'une réhabilitation des dispositifs hydrauliques.

Enjeux architecturaux:

-Permettre des extensions mesurées cohérentes avec le bâti d'origine.

Enjeux paysagers:

-Eviter d'introduire des volumes «plats» (par de règle de hauteur minimale).

-Eviter d'introduire un dessin du parcellaire morcellé.



Pagnagues, commune de Montpezat



Moulin de Quissac, commune de Lagnac



Burgas, commune de Lacépède

# 1. Etude des formes urbaines et réflexions pour des extensions raisonnées

---

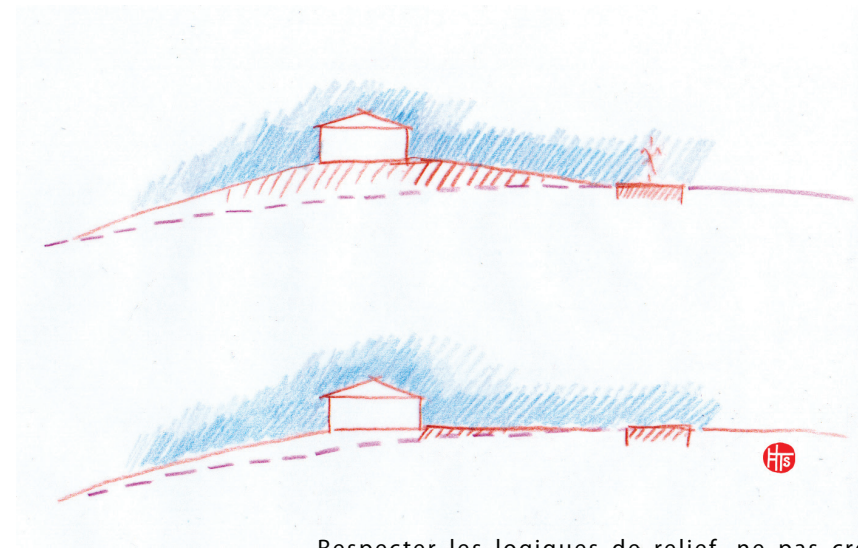
## 1. 2 Comment construire ?

### a. Les règles du jeu

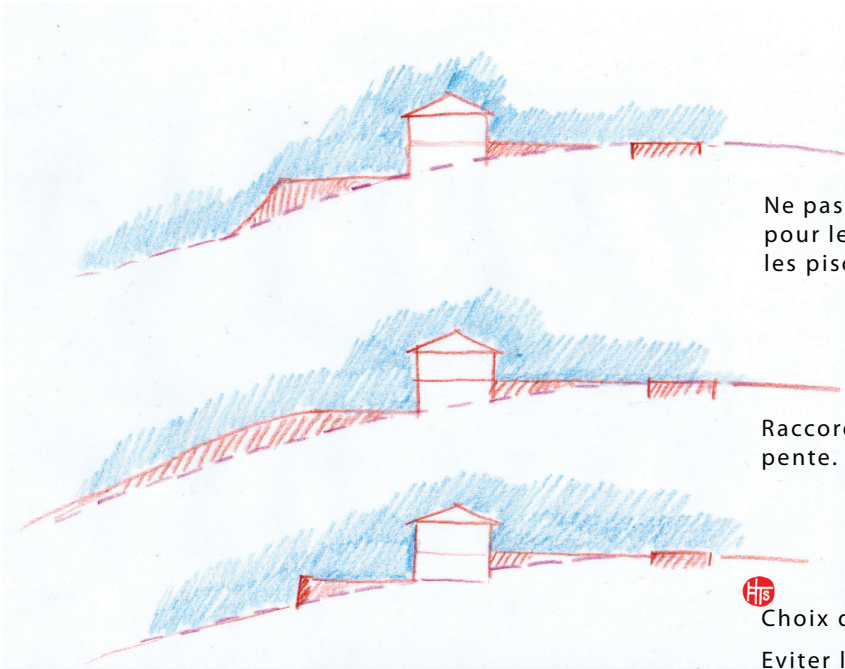
Quelles règles pour que les constructions nouvelles prennent place "naturellement" dans le paysage qu'elles s'implantent avec "politesse" vis à vis du bâti existant.

## Implantation par rapport au relief

Comme cela a été illustré dans le diagnostic, le bâti traditionnel a intelligemment composé avec le relief. Jadis, les efforts de terrassement ne permettaient pas de choisir l'assiette de la construction, la maison devait nécessairement s'adapter au terrain. Aujourd'hui, la facilité de mise en oeuvre tend à inverser le propos, on adapte le terrain au projet de la maison! Cette évolution entraîne un fort impact dans le paysage, les mouvements de terrain étant parfois plus dommageables que la construction elle-même. Quelques règles de base sont à prendre en compte...



Respecter les logiques de relief, ne pas créer de contre pente.



Ne pas autoriser de talus de remblais techniques ni pour les constructions ni pour les terrasses ni pour les piscines.

Raccordement progressif du terrain naturel à la pente.

Choix de soutènements maçonnés.

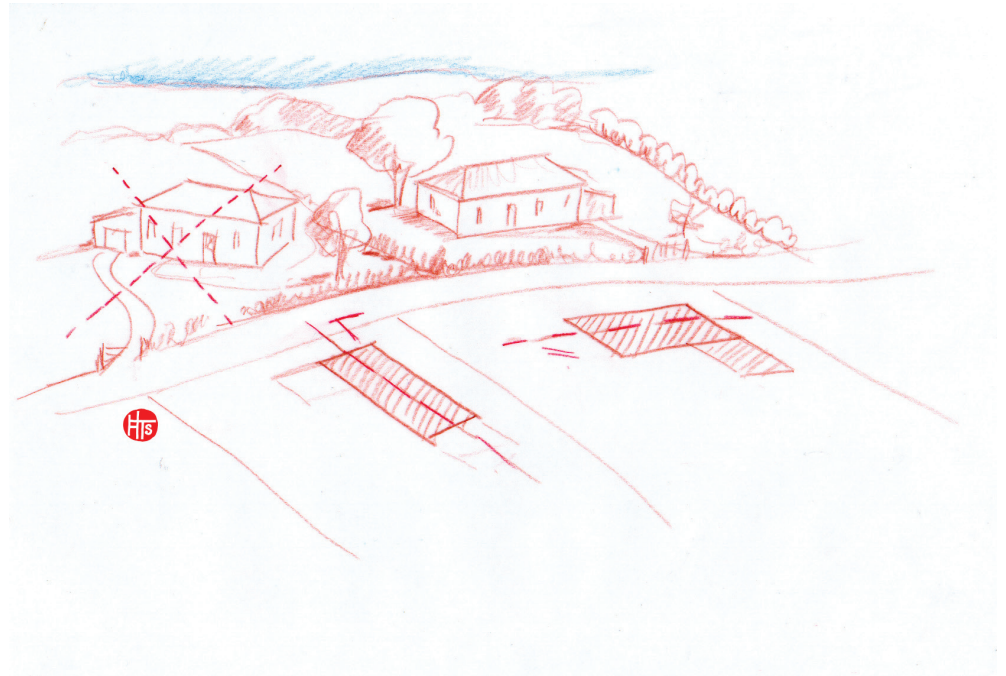
Eviter les enrochements d'aspect routier.

### Orientation du bâtiment par rapport à la voirie:

Par soucis d'économie de terrain et de facilité d'entretien, le bâti traditionnel de forme parallélépipédique s'est implanté simplement, soit parallèlement à la voie, soit perpendiculairement à la voie, ou bien, parallèlement ou perpendiculairement aux limites du parcellaire qui elles même sont souvent dans un rapport orthogonal par rapport à la voie (excepté quand le relief nécessite des courbes). De ce fait, les maisons sont en quelque sorte «rangées». Pour éviter des implantations désordonnées où chacun risque d'ignorer son voisin, il est souhaitable de définir l'orientation des lignes de faitage (faite de toit) soit parallèlement, soit perpendiculairement à la voie.

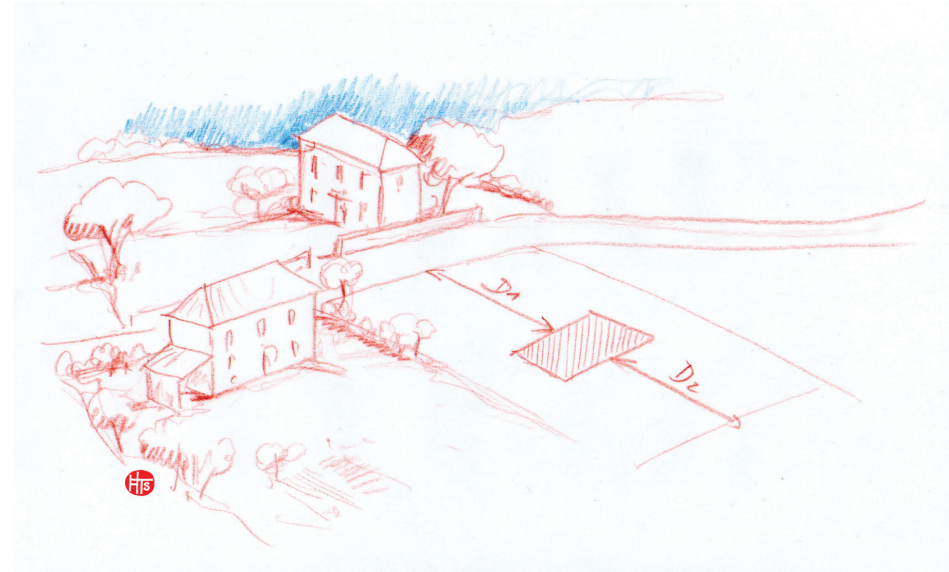


Hameau de Quissac haut, commune de Laugnac



### Implantation par rapport à la voirie:

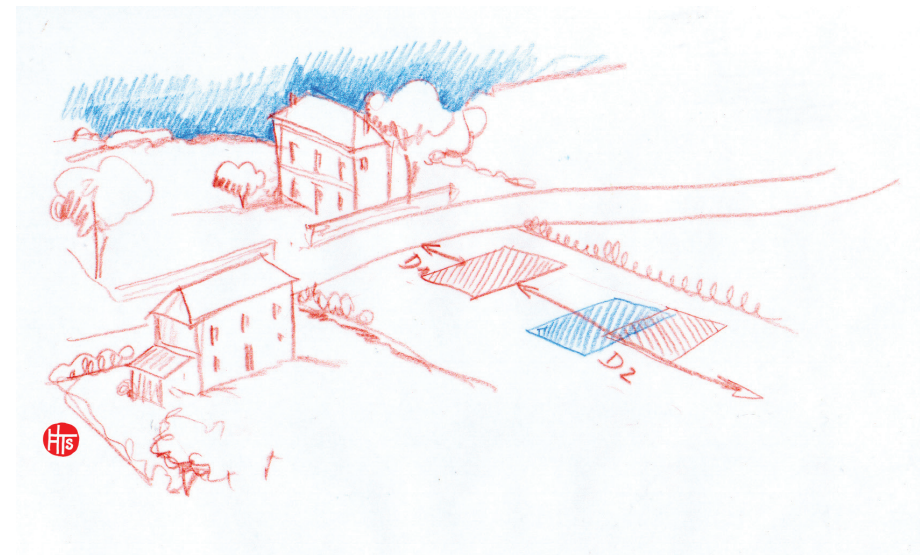
Dans le cadre d'un PLU, il est obligatoire de renseigner l'article qui définit cette règle. Le bâti traditionnel est proche de la voirie, laissant libre le terrain à cultiver. Sans mettre les maisons au bord des routes, il est utile de rompre avec l'usage de positionner la maison au milieu de la parcelle. Selon les configurations, la maison peut être positionnée proche de la voie ou au contraire en fond de parcelle (se reporter au diagnostic «positionnement sur la rupture de pente, adossement aux bois»). Dans les deux cas, il y a possibilité d'évolution du terrain, agrandissement, annexe, piscine, seconde maison, etc.



Eviter l'implantation au milieu de la parcelle:  $D1=D2$



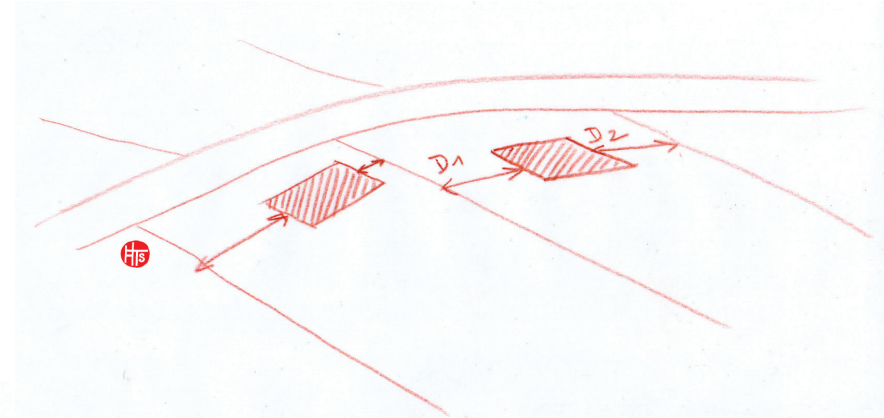
Habitation à l'entrée de Prayssas



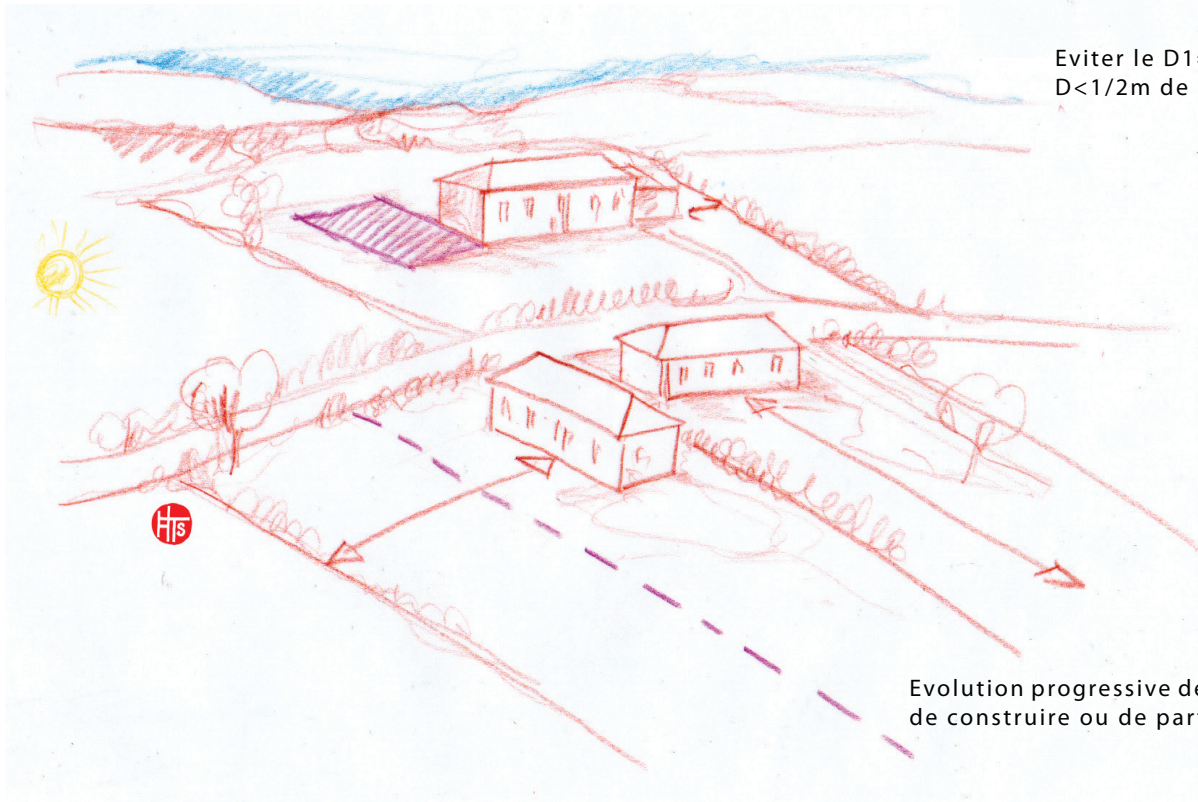
### Implantation dans la parcelle: les distances séparatives

L'implantation de l'habitation dans la parcelle n'est pas anodine.

Elle permet à terme de séparer la parcelle afin d'y installer une nouvelle maison.



Eviter le  $D1=D2$  et se rapprocher d'une des deux limites  $D < 2m$ ,  $D < 1/2m$  de hauteur



Evolution progressive de la parcelle avec la possibilité de construire ou de partager le terrain

### Clôtures et palette végétale:

L'habitat traditionnel s'implantait sur des terres qui le faisaient vivre. Il n'y avait pas de raison de clore ou de s'isoler de cet environnement nourricier. Cette absence de limites claires entre le «jardin» et le champ est une des caractéristiques de ces paysages «habités». Quelques arbustes, un bouquet d'arbres, trois rangées de vignes suffisent à préserver l'intimité du devant de maison.

Les nouveaux résidents n'ont pas de lien avec l'environnement agricole, ils tendent à se clore, à se protéger. S'il est difficile d'empêcher cette tendance il est important de chercher des solutions pour limiter l'impact paysager:

- Eviter les végétaux suburbains banalisants (tuyas, chamaecyparis, lauriers, eleagnus, etc...)
- Eviter les haies monospécifiques (une seule essence)
- Privilégier les haies champêtres en mélange.
- Privilégier les haies en port libre
- Limiter l'expression de la clôture par des murs ou des haies sur trois cotés et retrouver une continuité d'espace en fond de terrain.
- Privilégier l'emploi des végétaux «traditionnels» au premier rang par rapport à l'espace public les végétaux exotiques étant réservés aux espaces non visibles.
- pour les clôtures bâties, choisir des règles qui permettent de canaliser les projets individuels pour assurer une cohérence de l'espace public.



Hameau de Saint Jean, commune de Montpezat



Bourg de Prayssas



Hameau de Cornier, commune de Prayssas

### Hauteur et volumétries des habitations:

Dans un souci d'harmonie générale, la permanence des volumétrie peut être recherchée. L'objectif n'est pas de conduire au pastiche mais bien de conserver le caractère de ce territoire, de ces villages et d'éviter une banalisation de la construction.

Les volumes peuvent être encadrés par le règlement du PLU, par contre la hauteur minimale ne peut pas être réglementée.

Le bâti traditionnel varie selon les situations (dans les bourgs ou à l'écart), néanmoins des constantes se repèrent:

- des volumétries simples, parallélépipédiques,
- des bâtiments plutôt élevés à 2 niveaux minimum (R+1 ou R+1+attique), exceptés les annexes ou certaines maisons de campagne,
- des toitures à deux ou quatre pans.



### Matériaux et couleurs:

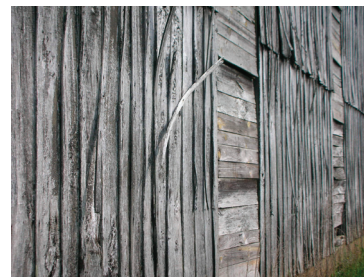
Les matériaux traditionnels de constructions rencontrés sur le territoire de la communauté de communes sont principalement le calcaire, la brique (a proximité du Lot), le galet et le bois pour les séchoirs à tabac.

L'aspect varie, pierre de taille apparente, enduits anciens, enduits tyroliens, enduit à pierre vues, moellons décapés, briques décapées...

Pour le bâti traditionnel, le CAUE a réalisé le Guide Réhabiliter, donnant des indications sur l'habitat traditionnel en Lot-et-Garonne, sur les méthodes et matériaux à utiliser, sur les tonalités de couleurs qui se distinguent suivant une typologie clairement établie...

Pour les constructions à venir, l'emploi des matériaux traditionnels est improbable (trop onéreux). C'est pourquoi poser des règles sur la volumétrie paraît important de manière à alléger les prescriptions en terme de matériaux.

Les prescriptions porteraient principalement sur une palette de couleur à définir préalablement sur la base des teintes présentes dans le paysage.



### Menuiseries et percements:

Les percements permettent souvent de dater une construction, c'est dire combien ils sont importants dans la perception de l'architecture.

D'une manière générale, sur le bâti traditionnel les percements devraient être maintenus. Si un changement d'affectation nécessite un apport de lumière, il est préférable de concevoir une ouverture contemporaine adaptée, plutôt que de déformer les ouvertures anciennes, proportionnées les unes par rapport aux autres. La suppression des menuiseries bois, le remplacement par des menuiseries PVC, la suppression des volets, le remplacement par des volets roulant avec coffret en saillie... toute ces modifications transforment et dénaturent profondément l'architecture traditionnelle (quelque fois sans intention de le faire).

Dans les constructions à venir, il est important de prendre parti et de poursuivre des objectifs non pas d'uniformité, mais d'homogénéité.



Patrimoine bâti remarquable:

Le repérage conduit par les services de l'Inventaire ont mis en évidence une belle richesse patrimoniale. Il est important sur ce patrimoine relevé d'établir des prescriptions adaptées qui garantissent la préservation d'éléments remarquables identifiés.

De plus, il serait préférable de ne pas programmer de nouveaux quartiers en covisibilité rapprochée avec ces ensembles ou bien si cela se fait de prévoir des prescriptions architecturales fortes pour assurer une harmonie générale.



Hameau de Quitimont, commune de Lacépède (répertorié dans les Données de l'Inventaire)



Pigeonnier dans un corps de ferme, commune de Cours (répertorié dans les Données de l'Inventaire)



Pigeonnier dans le hameau de Pagnagues, commune de Montpezat (répertorié dans les Données de l'Inventaire)

### Implantation des grands volumes:

Les grands volumes sont souvent très visibles dans le paysage du fait notamment de leur volumétrie, de leur emplacement par rapport à la pente ou de leur couleur.

Il existe malgré tout des préconisations simples visant à faciliter l'intégration dans le grand paysage des volumes de types agricoles, industriels ou artisanaux.

Ainsi de manière générale, il sera intéressant:

- De tenir à distance de l'espace public et d'intégrer visuellement le volume grâce à de la végétation de type arbre de haut jet.
- D'assurer l'intégration de la plateforme dans le relief.
- De favoriser les bardages-bois et les teintes sombres, les palettes de matériaux se fondant dans le paysage.
- De traiter les abords en fonction du programme avec la prise en compte de l'impact sur le site (bassin de rétention par exemple).

Particulières pour les bâtiments agricoles:

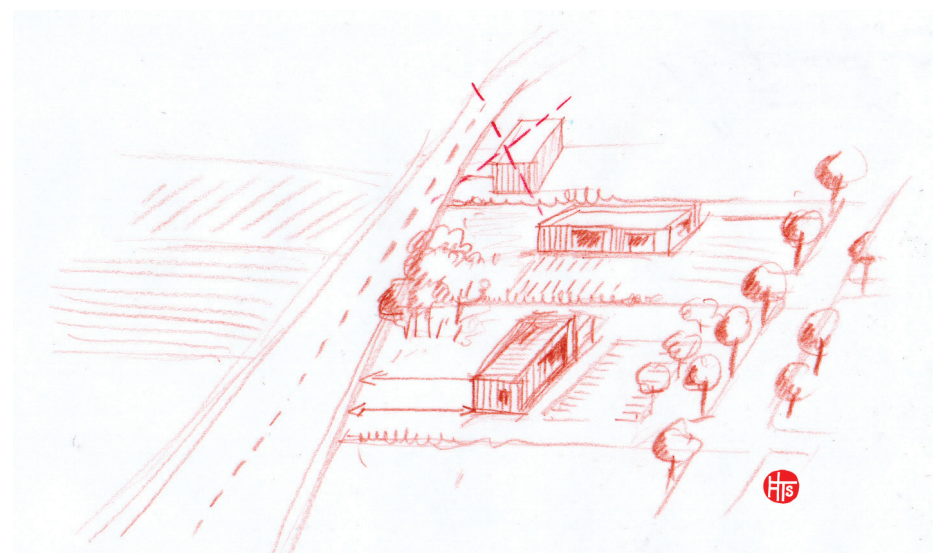
- Privilégier l'implantation près de l'exploitation, si possible.
- Rechercher à positionner les terrassement à l'arrière du volume.
- Prévoir un adossement végétal, éviter « le fond de ciel », planter le pied du talus en remblais.

Particulière aux volumes d'artisanats et de commerces:

- Respecter une mise à distance. « Absorption dans le paysage ».
- Prévoir une présence végétale forte.
- Placer l'aire de parking et stockage à l'arrière par rapport à l'espace public (la voie).



Les volumes agricoles



Les volumes d'artisanat et de commerce

# 1. Etude des formes urbaines et réflexions pour des extensions raisonnées

---

## 1.2 Comment construire ?

### b. Les outils opérationnels

Il existe un ensemble d'outils et de procédures qui permettent d'agir aux diverses étapes des projets et à différentes échelles.

## La maîtrise foncière

Elle est parfois un préalable à une opération d'urbanisme : le terrain le plus pertinent n'est pas toujours disponible.

Il existe un ensemble d'outils et de procédures qui permettent d'agir aux diverses étapes des projets et à différentes échelles.

Partant du constat empirique (le foncier le plus pertinent n'est pas toujours disponible), les outils de maîtrise foncière, sont parfois un préalable à une opération d'urbanisme (même s'il ne sont pas les seuls,):

Une bonne politique est le résultat d'une réflexion plus globale qui déterminera la stratégie à adopter.

Les différentes actions sont les suivantes :

- A l'amiable (avec l'aide parfois de la SAFER)
- Droit de Préemption (DPU) (résultant du document d'urbanisme),
- Zone d'Aménagement Différée (ZAD),
- Déclaration d'Utilité Publique (DUP),
- Création d'un établissements Publics Fonciers (EPF),
- Mise en place de conventions de concessions.

La cession gratuite de terrain, lors de la réalisation d'un permis de construire, n'est pas en soi l'outil de politique foncière, mais il contribue à l'acquisition de bandes de terrain pour les projets publics.

## Les documents d'urbanisme

La politique foncière au service du projet trouve toute sa justification dans la réalisation de document d'urbanisme (opposable au tiers). La volonté des élus et la démarche choisie permettront de maîtriser les projets qui seront réalisés.

Le PLU, outil de prédilection pour définir un projet, jusque dans le détail de règles simples et applicables, tant dans l'implantation de la maison, sa hauteur (maximum), son aspect extérieur et ses abords.

La carte communale permet de définir une stratégie de développement essentiellement dans le temps et dans l'espace, mais ne permet pas d'accompagner la construction par des règles de constructibilités.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est l'outil du bassin de vie et permet de définir des règles de cohérence entre plusieurs territoires souverains.

### Démarche contractuelle

Au-delà des procédures réglementaires, quand les intentions sont fortes, il est possible de mettre en place des chartes paysagères et des plans de paysage. C'est la contractualisation d'une démarche partagée qui engage moralement chaque partenaire. L'existence de ces démarches a aussi pour vertu une dimension pédagogique très forte.

### Des outils opérationnels et préopérationnels

Quand le site est choisi, sa réalisation peut être concrétisée par :

- une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC),
  - un Schéma d'Aménagement de Zone,
  - un Lotissement,
  - une Association Foncière Urbaine (AFU),
- des schémas d'orientations du PLU qui ont un lien de compatibilité avec le projet. (ils sont important pour le point de départ d'une réflexion plus globale)
- Chaque outil sera choisi en fonction de la complexité du projet et le nombre des acteurs.

### Les outils fiscaux

Ils sont un moyen pour la collectivité de financer les projets d'équipements publics générés par l'arrivée d'une nouvelle population.

- Participation aux Voies et réseaux (PVR),
- Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE),
- Taxe Locale d'Equipeement (TLE),
- Taxe sur le Foncier Non Bâti (TFNB),
- Taxe de raccordement à l'égout (quand elle existe)
- Taxe pour non réalisation de stationnement

Hormis le PAE qui est complexe d'utilisation et nécessite une échelle (minimale) de projet, les autres taxes ou participations peuvent être appliquées par toutes les communes.

# 1. Etude des formes urbaines et réflexions pour des extensions raisonnées

---

## 1.2 Comment construire ?

### c. Les partenaires associés

Les projets sont aussi le fruit d'une collaboration nécessaire souvent indispensable pour une réalisation aboutie.

Les partenaires de l'état peuvent être assistants à la maîtrise d'œuvre et également partenaires financiers ( ce ne sont pas les mêmes services)

Pour en citer quelque uns : DDE, SDAP, DDAF, DIREN, DDAS, DRIRE

Les chambres consulaires : interface entre la technique et la politique, elles apportent une aide précieuse pour les communes. : Chambre d'agriculture, Chambre de commerce, Chambre des métiers

Les partenaires techniques : INAO, SAFER, Syndicat de réseaux, Service des routes

Les partenaires associatifs : Fédération des Chasseurs, Fédération des Pêcheurs, Association de protection de l'environnement, associations culturelles

Suivant les projets, les partenaires peuvent être associés très en amont. Leur connaissance du terrain et leur vision territoriale plus large est un atout pour la faisabilité des projets.

### 2. Agir sur les espaces, cultiver le paysage

L'acte de bâtir a une incidence forte sur le territoire, sur le paysage, mais il existe d'autres projets d'aménagement qui façonnent, transforment, agissent sur le paysage.

### Le rôle fédérateur des espaces publics:

Le diagnostic sur les formes urbaines a mis en évidence la place centrale de l'espace public au coeur de l'organisation urbaine. C'est à partir de cet espace public que se construit le village, le hameau, le quartier. Dans les quartiers nouveaux ou dans le processus d'urbanisation en chapelet, l'espace public perd ce rôle fédérateur ou n'existe plus. Pourtant, l'espace public relie l'espace privé à l'espace commun, il organise le bâti, il est le lieu privilégié du lien social.

#### Propositions:

- Eviter l'implantation d'un vocabulaire urbain qui banalise les places de village.
- Conserver le caractère pittoresque et le tracé aléatoire (ne pas durcir l'espace).
- promouvoir une palette de matériaux en accord avec l'architecture et privilégier les matériaux de type calcaire.
- S'inscrire dans une démarche durable en privilégiant les arbres par rapport aux jardinières.
- Prendre en compte le traitement des façades qui bordent l'espace public.
- Gérer le problème des conteneurs et des stationnements.

Pour les nouveaux quartiers il sera important de libérer un espace public autour duquel seront disposées les constructions, plantés quelques arbres qui participeront à son identité.



Place de la bastide de Granges-sur-Lot



Espace public de Cours



Mairie de Sembas



Espace public de Lusignan-Petit



Espace public de Lacépède



Espace public de Saint Sardos

Le patrimoine, un facteur d'identité, un levier touristique:

La densité de patrimoine monumental, patrimoine rural, petit patrimoine, patrimoine ordinaire, vestiges gallo-romains, ... est forte. Elle témoigne d'une occupation humaine très ancienne et à ce titre elle exprime l'identité de ce patrimoine, sa dimension culturelle. Sur le plan pittoresque, ce patrimoine qui évoque la vie des hommes, participe à la richesse et à la qualité des paysages par les motifs qu'il compose.

Propositions:

- Conserver les chemins d'accès.
- Promouvoir les actions pédagogiques de sensibilisation,
- Ne pas confronter ce patrimoine avec des constructions nouvelles.
- Signaler ce patrimoine dans des circuits de randonnées.
- Poursuivre le repérage engagé par la commune de Madaillan sur les autres communes.
- Diffuser la connaissance de ce patrimoine pour une responsabilité et un engagement partagé. A ce titre, encourager une publication ou une exposition pour diffuser la connaissance.



Pigeonnier dans le bourg de Lacépède



Oratoire, hameau de Saint Jean, commune de Montpezat



Puits à proximité de Floirac



Sur le chemin de promenade, bourg de Lacépède



Mur de soutènement/chemin sous Brios



Cimetière de Saint-Médard

## Inventaire du patrimoine réalisé en 2004 par Monsieur Delagarde sur la commune de Madaillan

Baret : Moulin à vent de Baret transformé en pigeonnier fin XVIème siècle

Bartoc : présence d'une grotte, refuge gallo-romain et d'un moulin dit le moulin de Bartoc

Moulin blanc (moulin à eau)

Beauséjour : Citerne du XVIIème siècle effondrée

Bergougnalis : présence d'un petit pigeonnier datant de la fin du XVIIème siècle

Boissonnade : pigeonnier datant de la fin XVIIème siècle ; bel ensemble remanié au XVIII

Bordes : Belle demeure qui a brûlé, restent les communs avec meurtrières, possibilité de présence d'un four double.

Bousquet : maison bourgeoise datant du XVII/ XVIIIème siècle

Burga : Fontaine XVIIIème siècle

Combelle : Très bel ensemble XVIIème siècle autour d'une maison forte du datant du XVème siècle

Dagau : maison de maître avec une belle cheminée, présence d'une fontaine circulaire et lavoir à mi-coteau

Doulougnac : Eglise du XIème siècle et cimetière gallo-romain probablement une zone archéologique

Fraisse : Eglise de Saint Bartélémy de Fraisse et site gallo-romain

Hiot : Présence de trois pigeonniers datant du XIXème siècle et d'une fontaine privée datant du XVIIème siècle se situant au centre du hameau

Lartigue : présence d'un pigeonnier datant du XIXème siècle

Laurans : Moulin de Laurans à vent, gros œuvre à restaurer

Le Poussou : Présence d'un double pigeonnier adossé à un fournier, et d'une croix remarquable.

Madaillan : Moulin à eau de Madaillan datant du XVIème XVIIème siècle.

Mamounet : présence d'un bel ensemble datant de la fin du XVIIIème siècle et d'un pigeonnier

Marbal, présence d'un bel ensemble datant du XIXème siècle ainsi que d'un pigeonnier

Monplaisir : maison de maître datant du XVIIème siècle

Moulinériés : Présence d'une fontaine couverte voutée au centre du hameau, d'un lavoir, d'un pigeonnier remarquable datant du XVIIème siècle d'une maison de maître en ruine avec une cheminée datant du XVIIème siècle

Moutchnès : Restes d'une maison forte : bâtisse avec des fenêtres à meneaux et fenêtres à chanfreins devenue aujourd'hui une étable, pigeonnier datant du XIXème siècle transformé en garage.

Petite garenne : présence d'un pigeonnier datant du XIXème siècle

Peyrou : petit pigeonnier datant du XIXème siècle

Saint Denis : présence d'une église et d'un mur datant de l'époque gallo-romaine

Saint Julien de Terre Fosse : Présence d'une église

Salban : Bâtisse ancienne avec une très belle cheminée faisant partie du domaine de Beauséjour

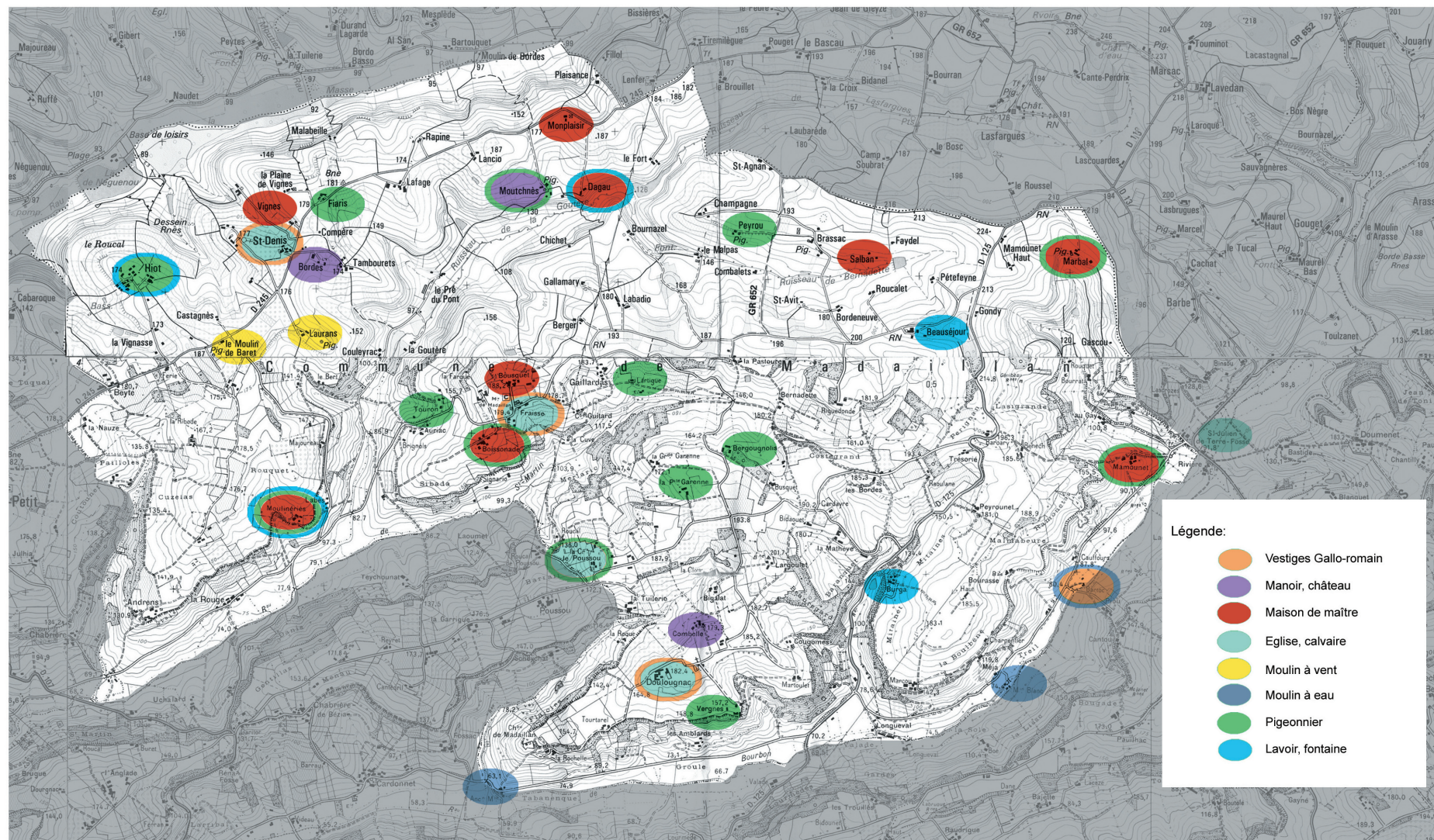
Turo : présence d'un pigeonnier isolé datant du XVIIIème siècle , bel ensemble.

Vergnes : présence d'un pigeonnier datant du XIXème siècle installé sur un soubassement.

Vignes : Maison avec un fronton brisé, bâtisse en carré

Inventaire réalisé par Monsieur Delagarde en 2004

Commune de Madaillan



### Conserver des repères, planter des arbres:

Des arbres remarquables ponctuent le territoire et se signalent dans le grand paysage. Il s'agit pour la plupart, d'arbres centenaires, il convient de les conserver et de les renouveler. On les trouve le long des voies, aux croisements, en accompagnement de bâti ancien, des chapelles, à l'entrée des propriétés... Ils constituent un repère visuel, spatial, structurant, ce sont des éléments signifiants voire symboliques.

#### Propositions:

- Préserver ces arbres, éviter de projeter des travaux à proximité; réseaux, constructions, etc.
- Choisir des emplacements pour planter des jeunes sujets, entrée de chemin, entrée des nouveaux quartiers, etc.
- Engager le repérage des sujets les plus remarquables (taille, essence).



### Les routes visitent le paysage:

La route sert aux déplacements mais elle permet surtout de découvrir le territoire, de le traverser et d'apprécier ses paysages. Le territoire communautaire étant bien desservi, les itinéraires sont multiples et variés.

### Propositions:

- Prendre en compte la dimension paysagère de la route en évitant de confisquer les panoramas par de l'urbanisation en sortie de bourg.
- Prendre en compte cette dimension paysagère également pour maintenir les vues dégagées (convention pour éviter le boisement sur les angles de vues stratégiques).
- Etablir un cahier des charges sur l'entretien des accotements (fauchage, taille)
- Privilégier les jachères fleuries sur les itinéraires les plus spectaculaires.
- Calibrer les routes en fonction de leur usage, évitant d'élargir systématiquement.
- Eviter les contradictions entre qualité/sécurité et desserte,
- Toute création s'appuiera sur des tracés déjà existants dans le cas d'extension, les nouvelles voies devront privilégier l'utilisation des chemins ruraux actuellement.
- Réfléchir à des plantations d'alignement sur certaines voies ou sur la plantation auprès des carrefours.



Entrée de village, Granges-sur-Lot



Route départementale D 13, commune de Montpezat



Chemin rural, commune de Cours



Entrée de village, Cours



Route départementale D 13, commune de Lagnac

### La question de l'eau:

La ressource en eau est un sujet d'actualité. Dans le cadre de projets d'aménagement, des stratégies peuvent être mises en place.

#### Propositions:

- S'inscrire dans une démarche de développement durable.
- Construire des assainissements adaptés au programme : semi-collectif, individuelle compacte, collectif...
- Favoriser la récupération des eaux de pluie pour un usage domestique.
- Mettre en place des circuits d'eau brute, quand cela est possible.
- Favoriser le maintien de fossés, préserver les zones humides.
- Limiter l'imperméabilisation des surfaces.
- Protéger les sources de captage d'eau potable.
- Raisonner au niveau des bassins versants, pour la collecte des eaux de pluie (lac colinaires).



Le Lot aux abords de Granges-sur-Lot



Lac colinaire à proximité de Floirac, commune de Lagnac



Lac colinaire, commune de Sembas

### 3. S'impliquer dans les dynamiques d'évolutions

---

Les paysages ruraux évoluent, comme évolue le territoire de la communauté de communes sous la pression urbaine par le fait des aménagements, de la route, des équipements.

Ces facteurs d'évolution pour certains peuvent être maîtrisés et choisis dans le cadre de l'élaboration d'un PLU au cours duquel les élus définissent un projet commun. Il est ainsi possible de se prononcer sur un certain nombre d'enjeux paysagers et de se doter des règles nécessaires à leur mise en oeuvre, en particulier la localisation et la forme des extensions bâties.

Mais certains facteurs d'évolution sont plus insaisissables, à commencer par l'évolution de l'activité agricole.

Ainsi nombres d'enjeux énoncés restent fragiles:

- Comment éviter la fermeture des milieux près des lieux habités?
- Comment éviter la fermeture des vallées?
- Comment préserver l'identité paysagère d'un territoire agricole si l'agriculture disparaît ou se transforme?

Si la collectivité souhaite mettre en valeur ses sites, si elle souhaite préserver l'identité paysagère de son territoire, s'engager sur la qualité du cadre de vie, elle devra poursuivre une démarche complémentaire aux documents d'urbanisme.

Des outils existent pour maîtriser l'évolution des paysages tout en dynamisant le tissu économique et social. Ainsi, la charte paysagère, le Gerplan ou plus modestement le repérage du patrimoine peuvent agir à la fois pour la protection mais aussi le développement du territoire.

- Le Gerplan (plan de gestion de l'espace rural et périurbain) est actuellement développé par le conseil général du Haut-Rhin. C'est avant tout un outil intercommunal au service du développement durable. Il constitue pour les collectivités un outil d'aide à la décision volontaire et opérationnel, un document de planification favorisant une gestion durable de l'espace rural et périurbain. Le but est de concilier activité agricole, expansion urbaine et préservation des milieux naturels et des ressources. Dans ce cadre là, des enquêtes auprès de la population sont souvent réalisées. Elles ont pour objectif de repérer les tendances lourdes du territoire mais aussi, et surtout, d'éveiller la population aux évolutions du paysage et de leur responsabilité dans cette évolution.

- Les chartes paysagères sont des documents d'analyse et de prospective qui prennent en compte les enjeux du territoire. Elles présentent un inventaire du patrimoine paysager et proposent un programme d'actions propres pour le valoriser, ainsi qu'un cahier de recommandations à intégrer aux documents d'urbanisme. Elles soulignent la vocation spécifique de chaque partie du territoire et mettent l'accent sur les problèmes d'intégration visuelle des équipements et infrastructures (entrées de communes, zones d'activités, pylônes...). Les chartes paysagères sont ainsi pour les élus des outils efficaces de planification et de gestion de l'espace, permettant de définir une démarche cohérente d'aménagement et de valorisation du territoire.

- Des inventaires comme celui conduit sur la commune de Madaillan contribuent à une meilleure connaissance du territoire. La diffusion de cette connaissance par le biais de plaquettes, d'expositions ou de sorties, permet de motiver les résidents, anciens et nouveaux (se fonder une identité sur un patrimoine partagé pour construire un avenir commun) mais également de sensibiliser les visiteurs extérieurs et de développer l'activité touristique.

## Conclusion

Cette étude paysagère et urbaine constitue le volet paysager d'un futur projet de territoire.

C'est une base solide, mais elle devra se renforcer dans le cadre d'une réflexion plus étendue qui prendra en compte tous les éléments qui définissent le cadre de vie :

- Le projet de développement démographique associé à différentes formes d'habitat (ou forme urbaine)
- La mise en place de réserves foncières pour les services associés
- La prise en compte d'une économie existante où à développer, et les déplacements qui en sont induits (agriculture, artisanat, tourisme)
- Les déplacements à la fois motorisés ou non, pour tous les usagers et pour toutes les fonctions du territoire (travailler, se divertir, ...)
- La qualification des espaces de nature qu'ils soient habités ou non comme espaces structurants de la communauté de communes.

Hélène Sirieys - paysagiste dplg, architecte dplg

22, rue de l'École Vieille

47 000 AGEN

Philippe Millasseau - architecte dplg, urbaniste

25, rue Fon Nouvelle

47 000 AGEN