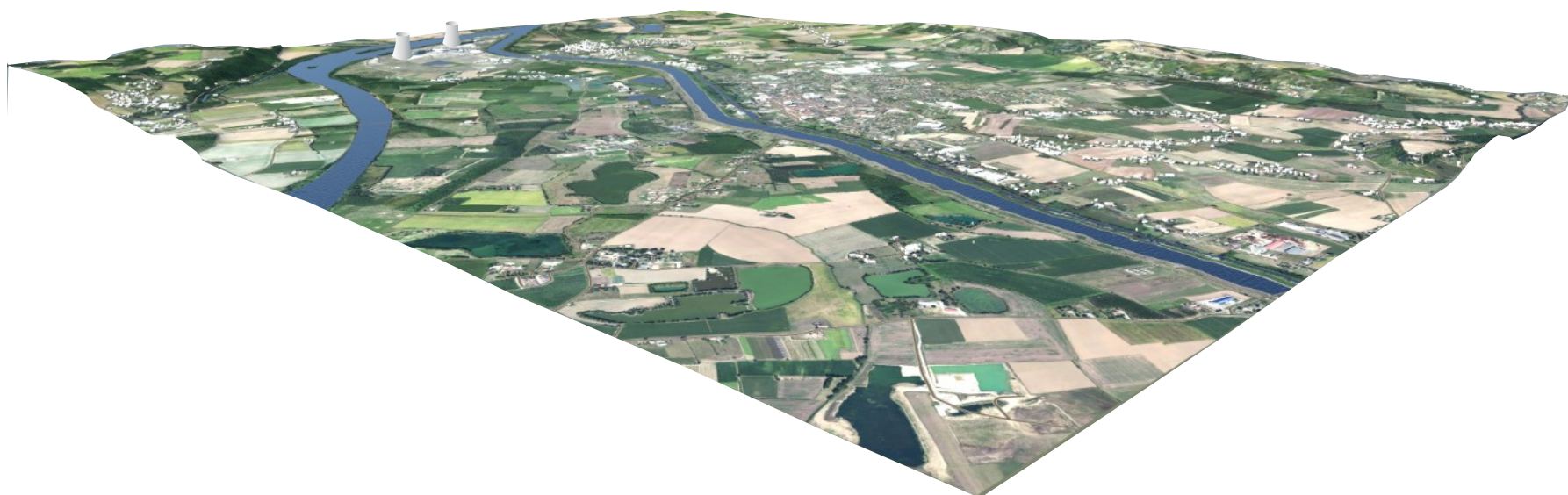


PLUI-H

Réunion publique sur la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

14 mai 2018



1. Qu'est ce qu'un PLUi-H ?
2. Le territoire
3. Éléments de diagnostic
4. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
5. Rappel sur les modalités de concertation

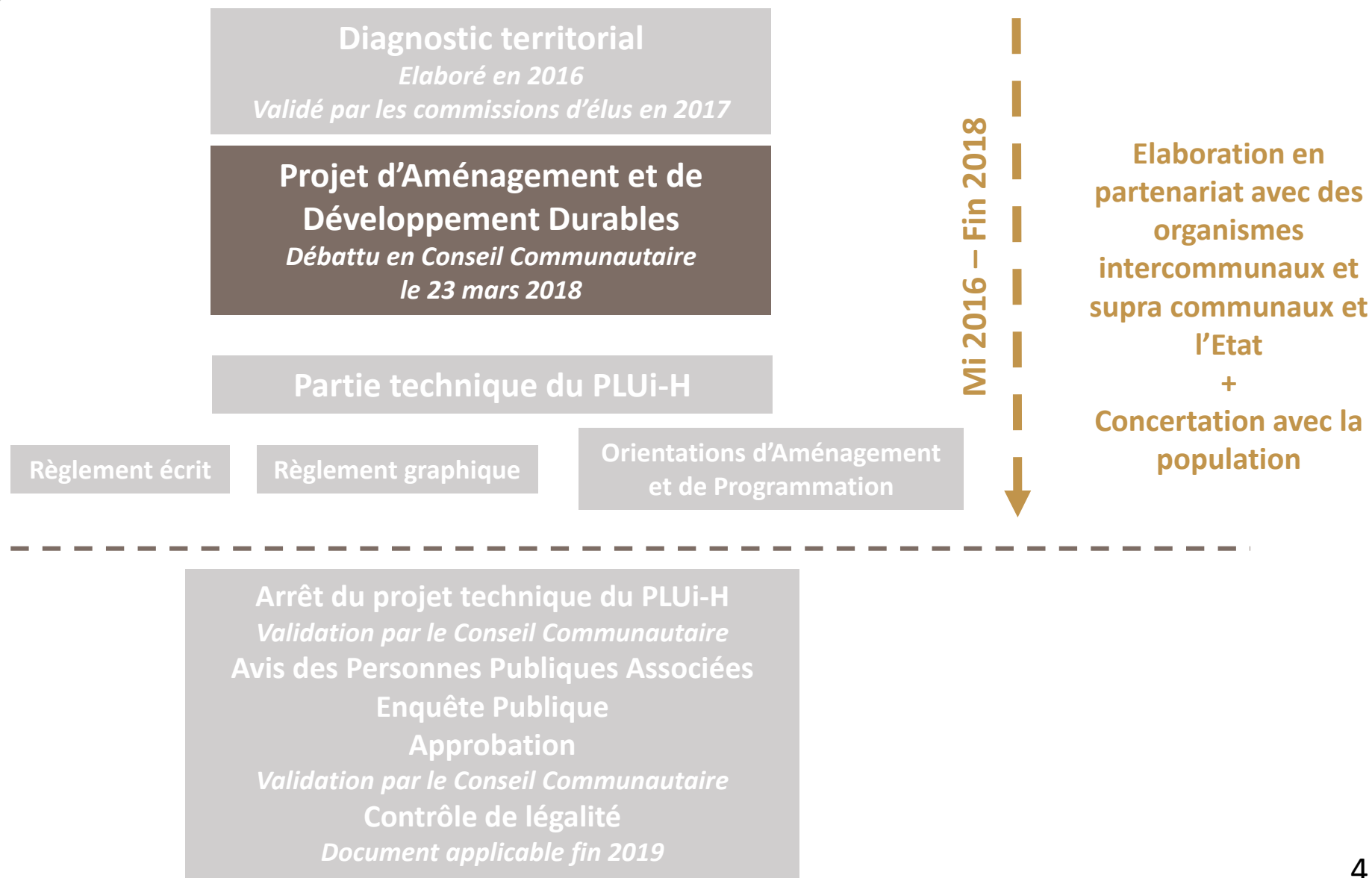
1. Qu'est ce qu'un PLUi-H ?

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat

→ **Projet de territoire à l'échelle intercommunale**

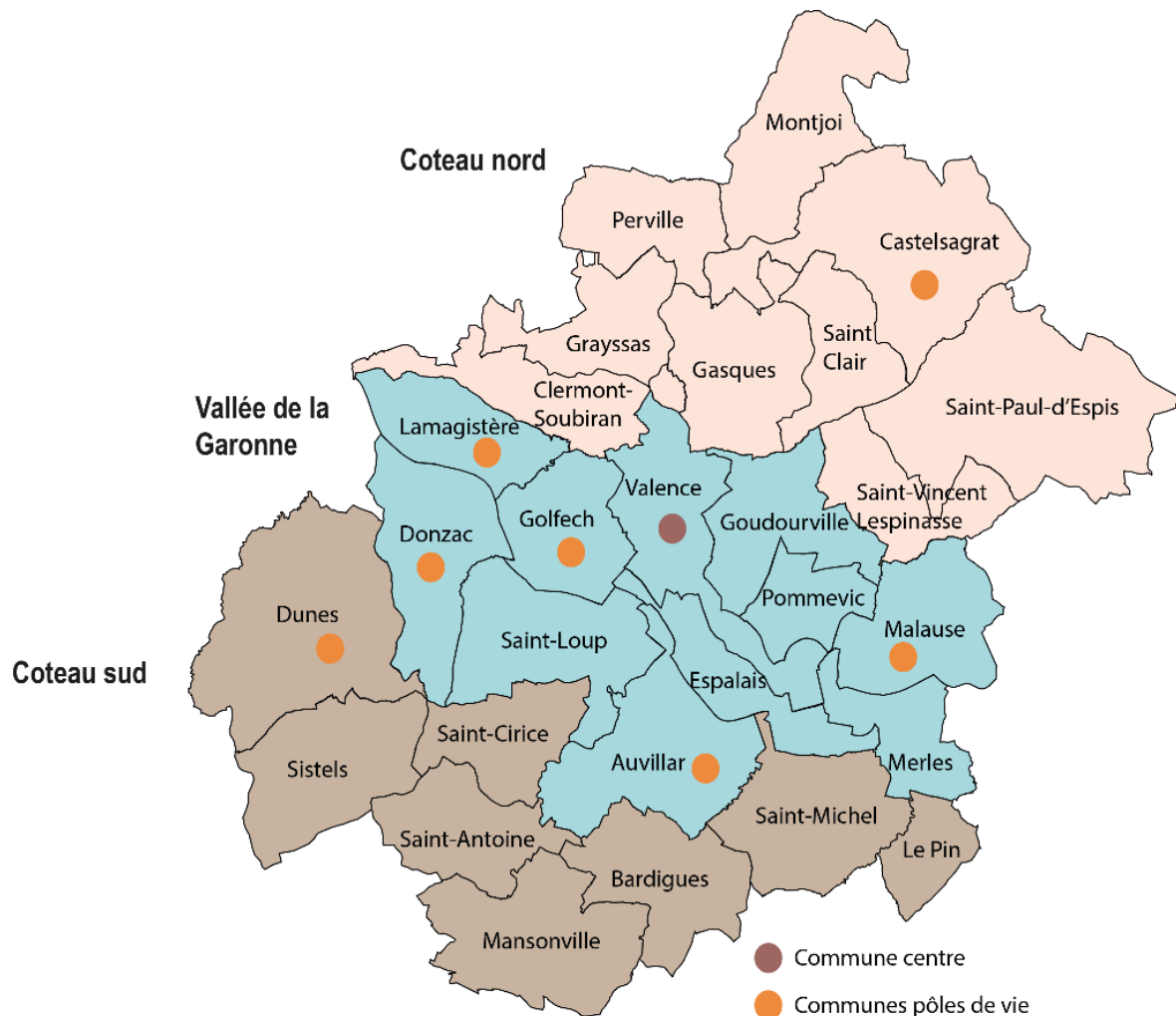
- Il donne une vision commune du territoire
- Il fixe les règles d'autorisation du droit des sols à l'échelle intercommunale
- Il remplace les documents d'urbanisme en vigueur dans chaque commune (PLU, POS, Carte Communale)
- Il respecte la diversité et les spécificités des communes

1. Qu'est ce qu'un PLUi-H ?



2. Le territoire

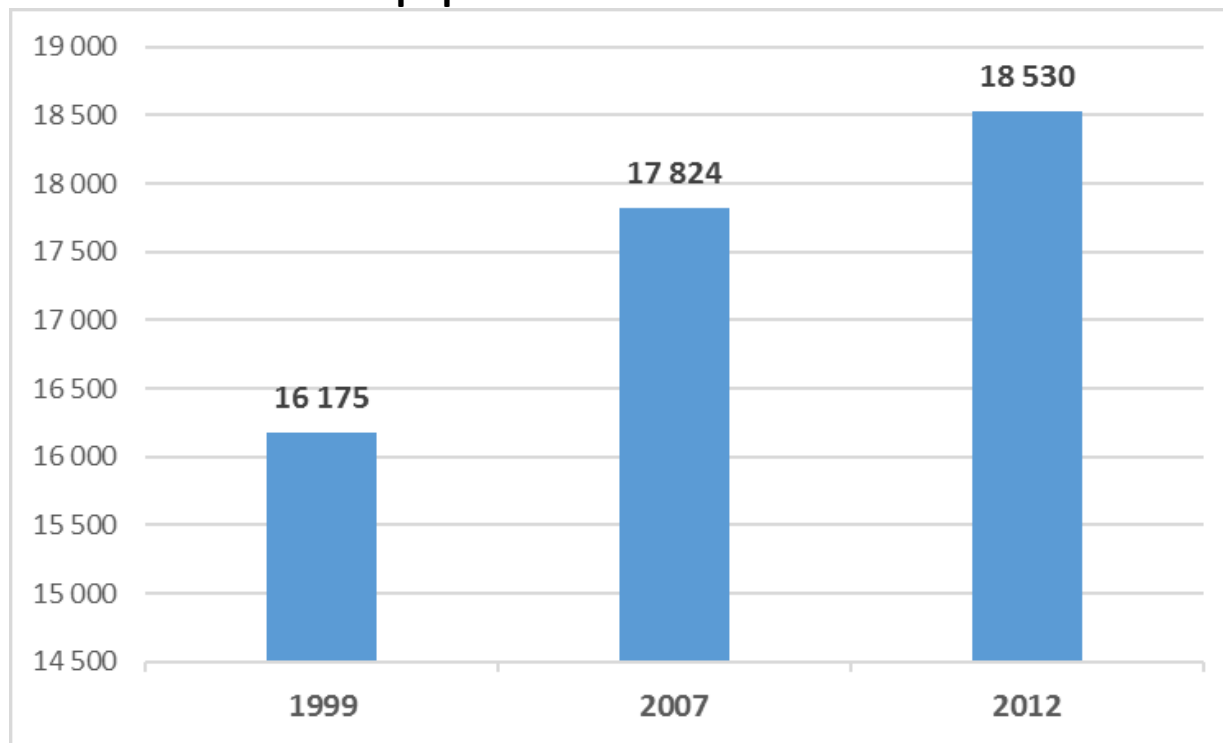
- 28 communes
- Environ 19 000 habitants
- 339,88 km²
- Un territoire sur trois départements et deux régions
- Une hiérarchie autour d'une commune centre et de communes pôles de vie



Le diagnostic

La démographie

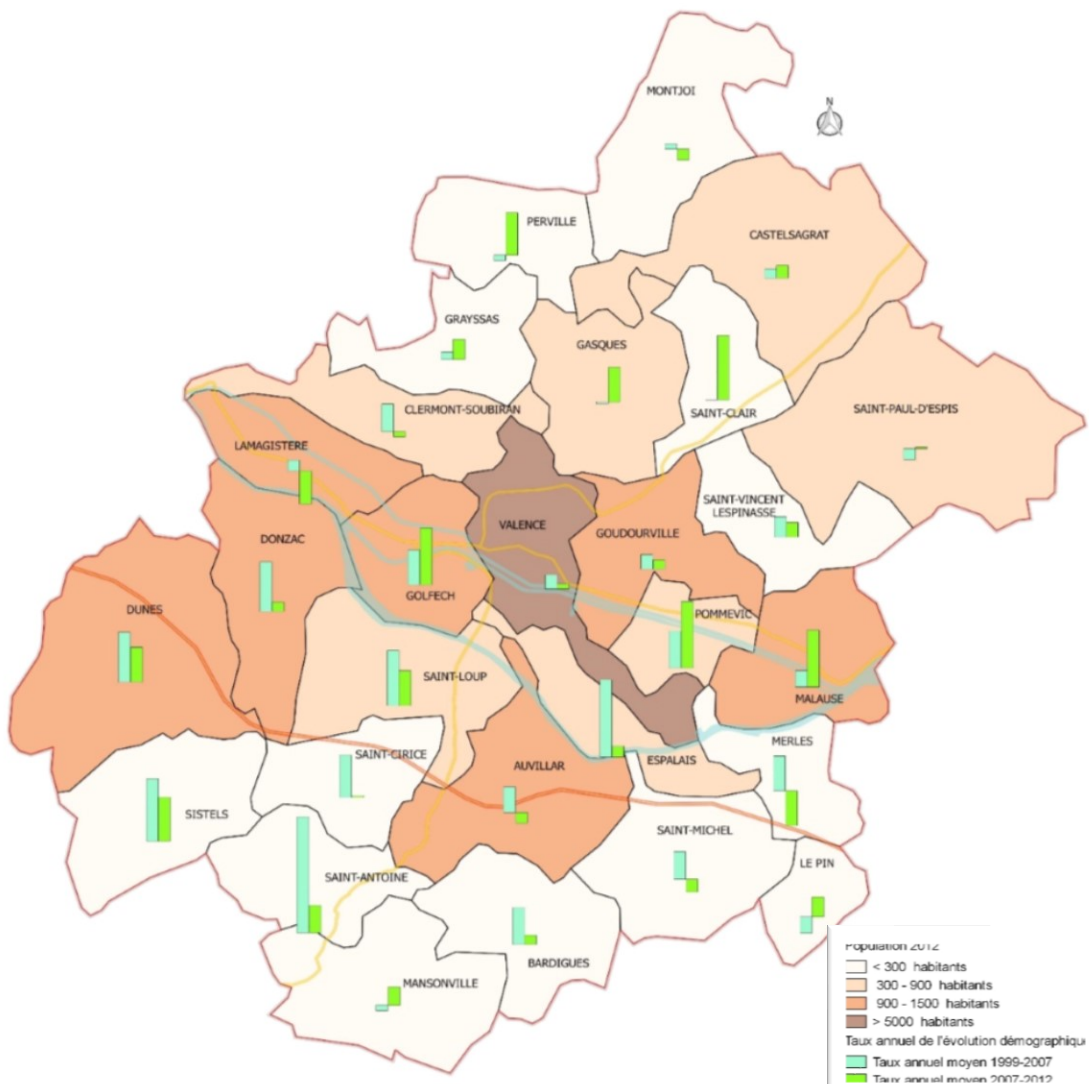
Evolution de la population de la CC2R entre 1999 et 2012



- **Croissance de la population, essentiellement due à un solde migratoire positif**
 - +14.5% entre 1999 et 2012
 - Ralentissement de la croissance depuis 2007

La démographie

Répartition de la population et taux de variation annuel moyen par commune entre 1999-2007 et 2007-2012



3. Le diagnostic

- Une population présente majoritairement dans la vallée de la Garonne et au sud
- Evolution : augmentation soutenue de la population dans les coteaux (surtout coteaux de Lomagne)

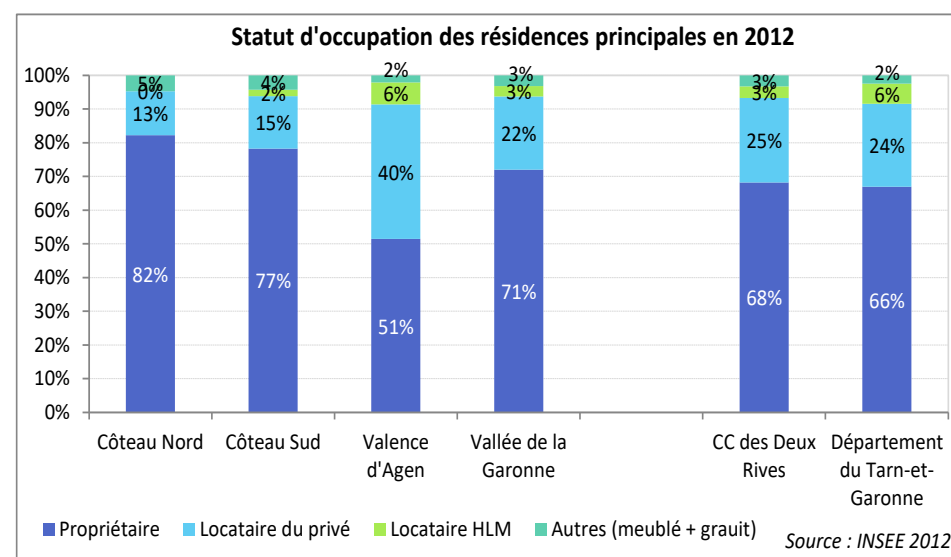
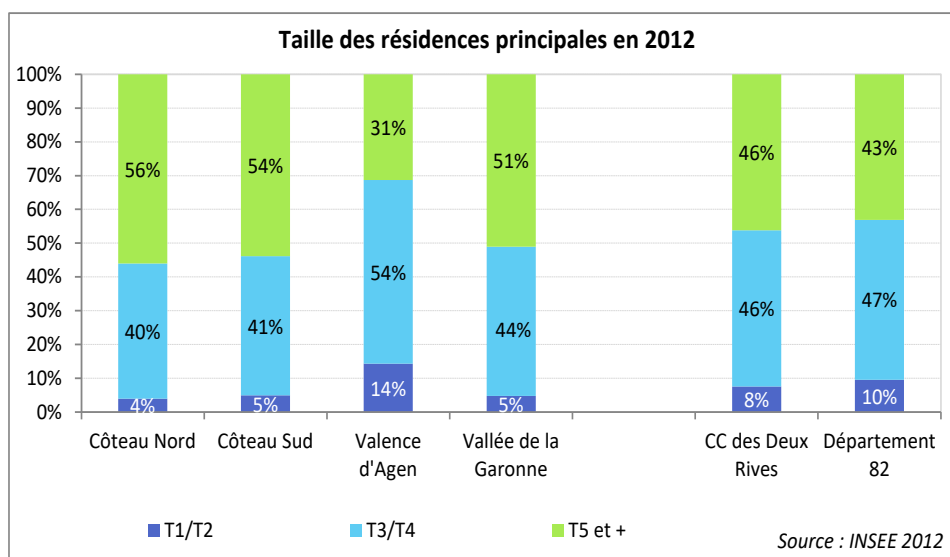
Enjeux :

- Une place indéniable pour les espaces ruraux dans l'accueil démographique
- Réfléchir à l'accueil démographique dans une logique de complémentarité des pôles de vie et d'adaptation avec l'offre en services, équipements....

3. Le diagnostic

• L'offre en logements :

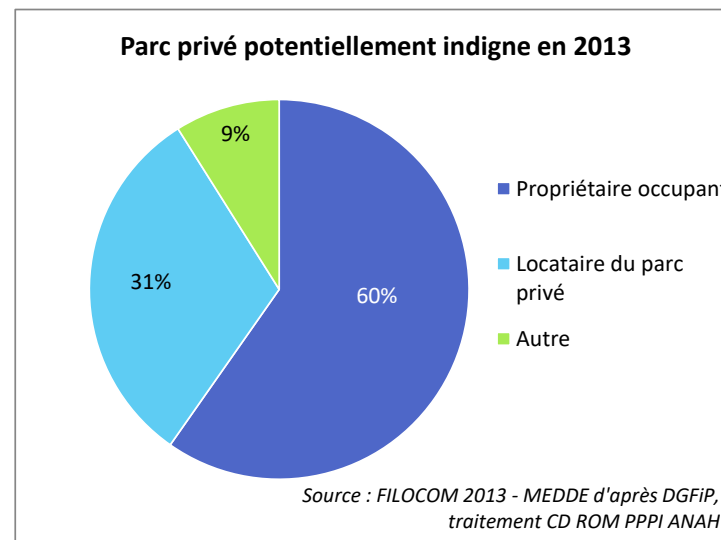
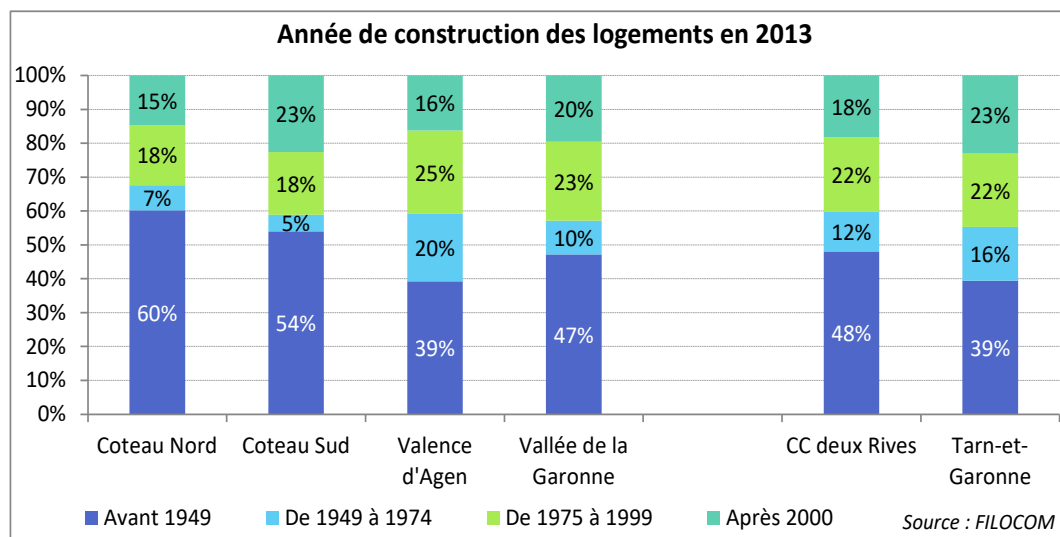
- Prédominance des grandes typologies (T5 et +) en dehors de Valence
- Prédominance du statut de propriétaire occupant (68% des ménages)
- Un parc locatif privé et public qui répond à 28% des ménages
 - Le statut de locataire encore peu développé en dehors de Valence d'Agen et Golfech



3. Le diagnostic

• L'état du parc :

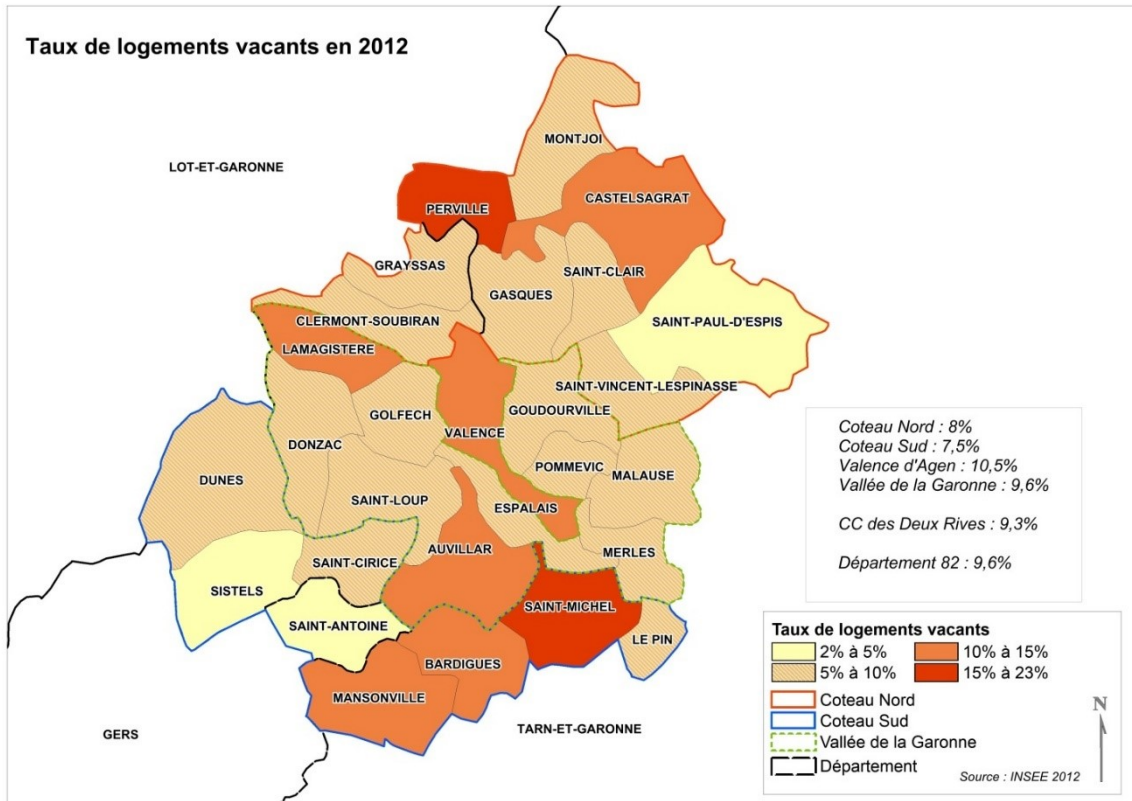
- Un potentiel d'amélioration énergétique d'une partie du parc
 - 60% des logements construits avant les 1ères réglementations thermiques (1974)
 - 48% datant même d'avant 1949, contre 39% sur le département
 - Environ 10 logements par an améliorés avec les aides de l'ANAH depuis 2011
- Un parc privé potentiellement indigne estimé à 447 logement en 2013 (soit 6,2% du parc)
 - Le parc locatif particulièrement concerné



3. Le diagnostic

- **La vacance :**

- 9% de vacance en moyenne sur la Communauté de Communes (INSEE 2012)
 - 13% à Valence, qui concentre le tiers de logements vacants de l'EPCI
 - Des taux également élevés sur plusieurs villages



- Un taux en hausse (8% en 2007)
- 38% de ces logements sont vacants depuis plus de 3 ans
- Une vacance structurelle qui touche essentiellement le parc ancien et les petits logements

3. Le diagnostic

- **Un potentiel de renouvellement urbain:**
 - Un potentiel de reconquête de la vacance structurelle qui nécessitera d'importants travaux mais qui permettra :
 - De limiter la consommation foncière
 - De répondre aux besoins de développement d'une offre adaptée au début et fin de parcours résidentiels (petits logements)
 - D'anciennes bâtisses agricoles parfois transformées en logements
 - Un potentiel de changement d'usage encore important

3. Le diagnostic

- **Les besoins des publics spécifiques :**
 - Un vieillissement constaté de la population : +1%/an de personnes âgées de 75 ans et plus entre 2007 et 2012
 - Des personnes âgées qui souhaitent se maintenir dans leur logement, notamment sur les coteaux
 - Sur les communes plus urbaines, des personnes âgées demandeuses de logements adaptés proches des services et équipements
 - Les partenaires (agences immobilières, organismes divers...) peu sollicités par le public jeune
 - Étudiants/apprentis: communication sur l'offre en logements suffisante via le bouche à oreille
 - Jeunes actifs : des besoins en locatif pour débiter le parcours résidentiel
 - Des dispositifs portés par le CIAS pour accompagner les personnes en difficulté
 - Dont un logement et une chambre d'urgence

3. Le diagnostic

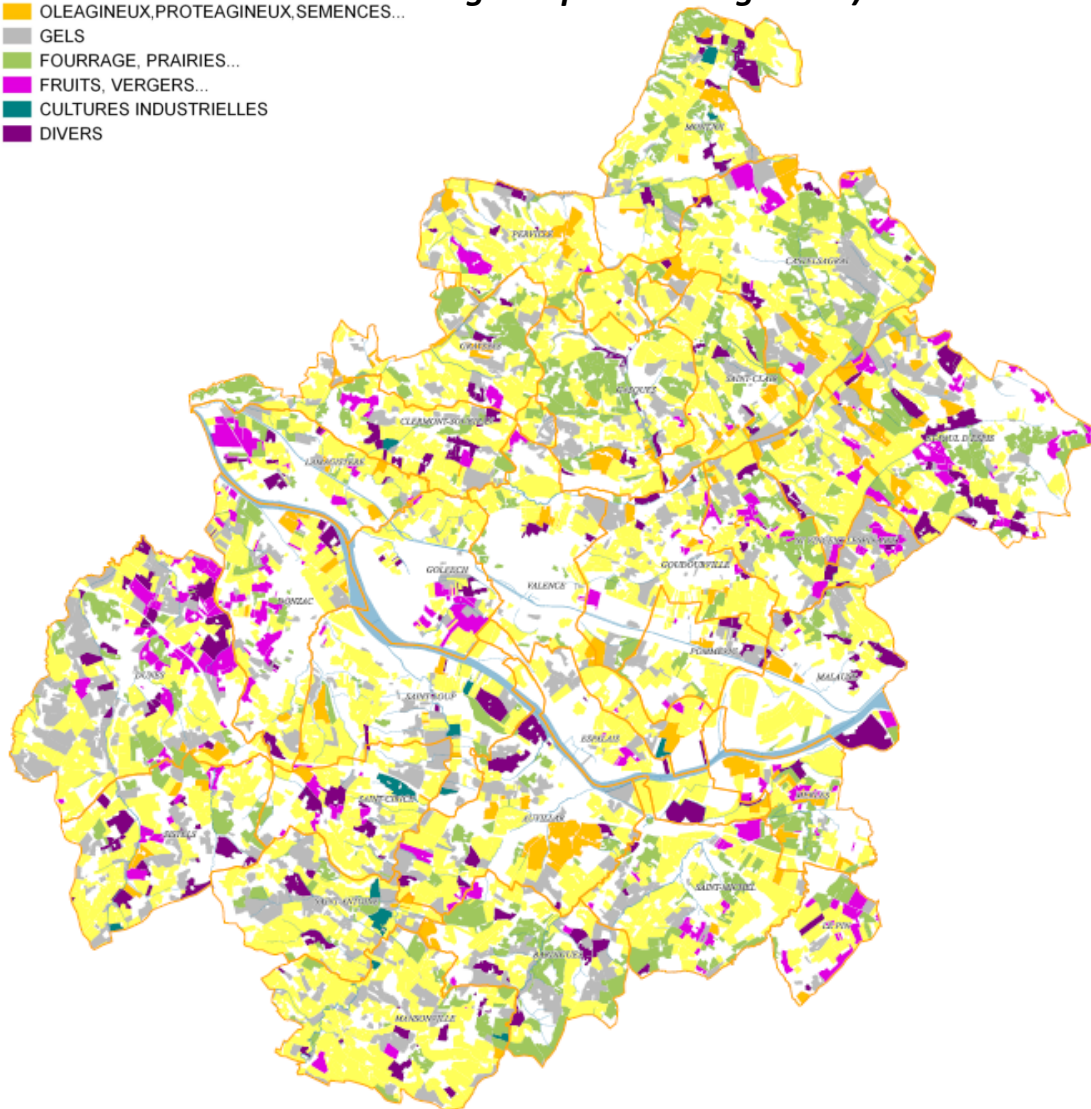
Enjeux :

- Diversifier l'offre de logements afin de favoriser les parcours résidentiels
 - ➔ locatif, petite typologie, logement social...
- Reconquérir une partie du parc vacant et mobiliser le potentiel que représentent les bâtisses agricoles, pour limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles
 - ➔ renouvellement urbain
 - ➔ accueil de nouveaux ménages
- Agir sur le parc existant
 - ➔ précarité énergétique, habitat indigne...
- Prendre en compte les besoins spécifiques de certains publics
 - ➔ personnes âgées
 - ➔ ménages fragiles...

Légende

- CEREALES
- OLEAGINEUX, PROTEAGINEUX, SEMENCES...
- GELS
- FOURRAGE, PRAIRIES...
- FRUITS, VERGERS...
- CULTURES INDUSTRIELLES
- DIVERS

**Répartition des cultures en 2015 (source :
registre parcellaire général)**



3. Le diagnostic

	Surface en m²	Pourcentage de type de culture
Ble Tendre	41222185	19.58%
Mais Grain Et Ensilage	15311342	7.27%
Orge	5691248	2.70%
Autres Cereales	8666873	4.12%
Colza	2799909	1.33%
Tournesol	33485516	15.91%
Autres Oleagineux	6067305	2.88%
Proteagineux	762278	0.36%
Semences	3700409	1.76%
Autres Gels	35283685	16.76%
Legumineuses A Grains	203872	0.10%
Fourrage	565863	0.27%
Estives Landes	1958103	0.93%
Prairies Permanentes	9770471	4.64%
Prairies Temporaires	17868133	8.49%
Vergers	6340036	3.01%
Vignes	2332563	1.11%
Fruits A Coque	312199	0.15%
Autres Cultures Industrielles	1113292	0.53%
Legumes-Fleurs	3498861	1.66%
Divers	13526657	6.43%
Pas D'information	6589	0.00%
Total CC2R	210487387	100%

Enjeux :

- Activité agricole garante du maintien du paysage rural et d'une partie de l'économie de la Communauté de Communes

3. Le diagnostic

Enjeux :

- Question de la reprise des exploitations
- Nécessité de protéger l'activité agricole et de l'encourager
- Potentiel de l'agrotourisme
- Bâti agricole comme potentiel patrimonial intercommunal

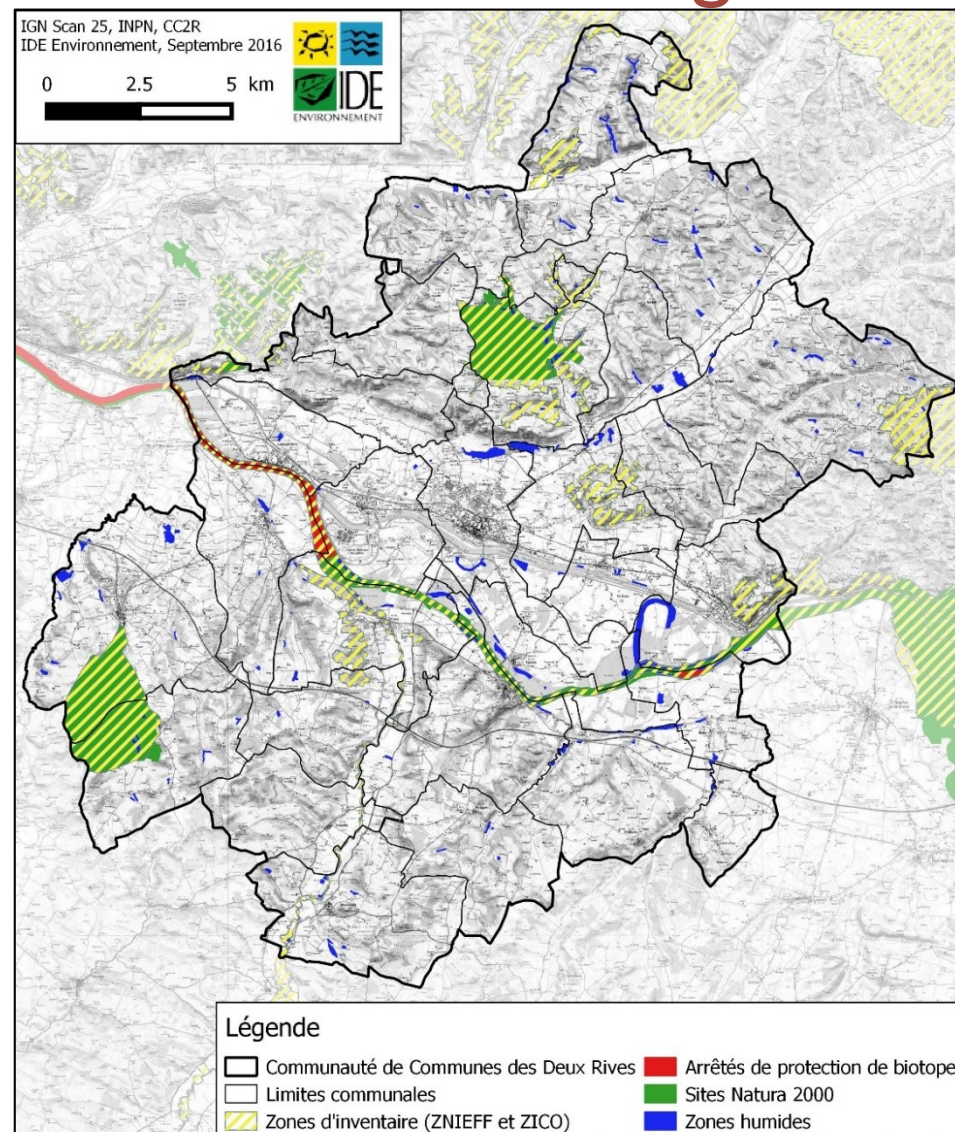
3. Le diagnostic

Les milieux naturels

De nombreuses zones naturelles remarquables à protéger :

- 4 sites Natura 2000
- 3 arrêtés de protection de biotope
- 12 ZNIEFF de type 1 et 4 ZNIEFF de type 2
- De nombreuses zones humides...

Une riche trame verte et bleue à préserver



Risques naturels et technologiques

Un **risque d'inondation** concernant 27 des 28 communes du territoire → 2 Plan de Prévention des Risques Inondation spécifiques

Un **risque de retrait-gonflement des argiles** régi par un Plan de Prévention des Risques (PPR) Sécheresse sur 27 communes du territoire

Des **risques de mouvements de terrain** sur les communes au nord du territoire → 4 PPR spécifiques

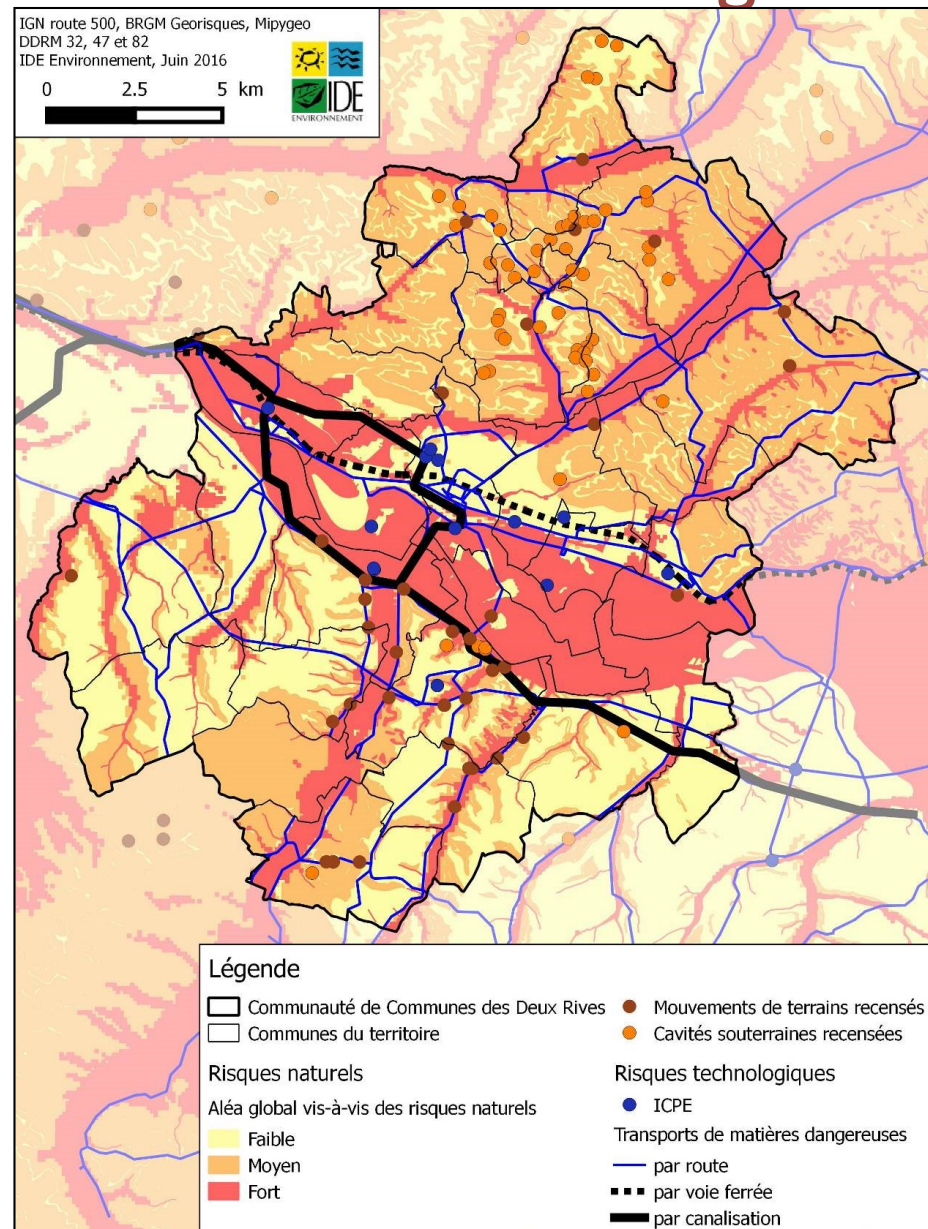
Un **risque nucléaire** lié à la présence de la centrale de Golfech

Un **risque de transport de matières dangereuses** par route, rail et canalisation

Un **risque industriel** via la présence de 12 ICPE en activité

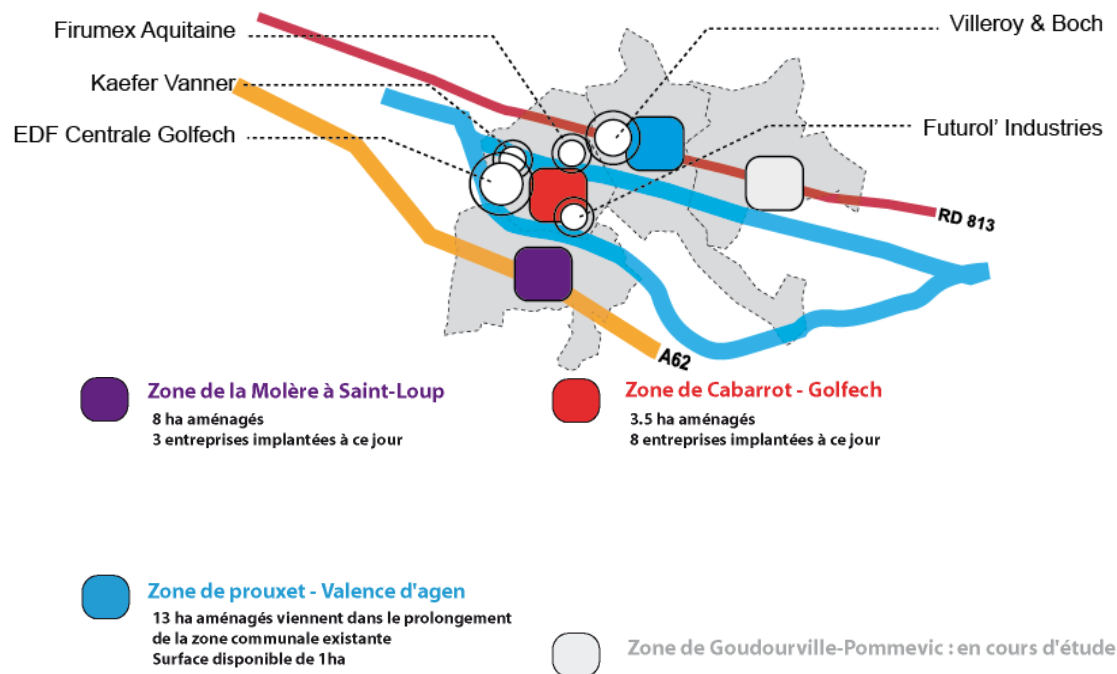
→ Une accumulation des risques principalement le long de la vallée de la Garonne

3. Le diagnostic



3. Le diagnostic

L'économie dans les zones d'activités



Surface potentielle de 17 ha à l'étude

Communes accueillant des zones d'activités



Concentration de l'emploi en 2012 – CC2R et 3 communes comparées (source : INSEE 2012)

	CdC des deux Rives	Golfech	Donzac	St Paul d'Espis
Nombre d'emplois dans la zone	6 463	1 457	153	161
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	7 182	420	442	257
Indicateur de concentration d'emploi	90,0	346,9	34,7	62,5
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	54	62,6	61	54,4

2/3 des emplois de la CC2R
concentrés à Valence et Golfech



L'économie : le tissu local

- **L'offre de proximité : l'économie présentielle**
 - L'économie présentielle : sphère de l'économie qui regroupe les activités majoritairement tournées vers la satisfaction des ménages présents dans la zone, qu'ils soient résidents ou de passage (touristes...). Elle se différencie de l'économie productive, qui concerne les activités tournées vers les entreprises et qui n'a pas pour but de satisfaire les ménages présents sur place.
- **Economie locale qui représente 60% des emplois en 2013**
- Tissu de petites entreprises locales artisanales et commerciales bien développé

Enjeux :

- Importance du tissu local et des emplois non délocalisables pour un territoire situé entre plusieurs pôles dynamiques et attractifs

L'économie : le tissu local

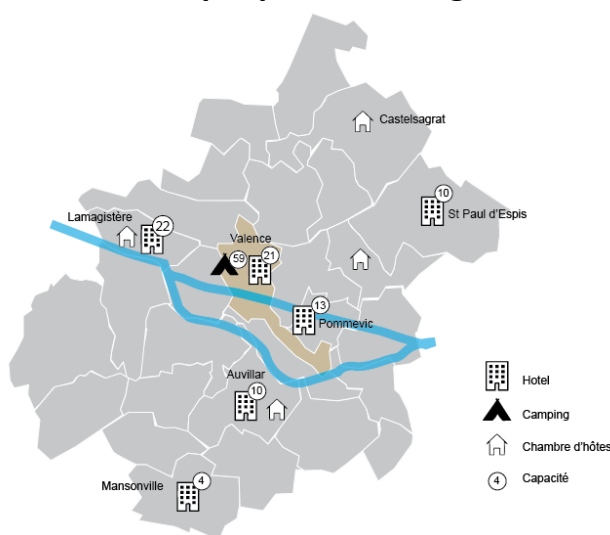
3. Le diagnostic

- **Potentiel important pour une économie locale touristique et patrimoniale**
 - La CC2R au cœur des axes de circulation
 - Un petit patrimoine dense : un village « plus beau village de France », des églises remarquables, un patrimoine vernaculaire épars (lavoir, pigeonniers...)
 - Offre nature et produit du terroir : sentiers de randonnée, produits locaux avec vente directe...
 - Offre touristique : équipements de loisirs, offre d'hébergement (gîtes et meublés de tourisme principalement)

Le tourisme vert et patrimonial au sein du territoire des Deux Rives



Offre touristique pour l'hébergement



Enjeux :

- Potentiel très riche de développement local pour les territoires ruraux par le tourisme
- Mise en valeur du monde agricole par des projets d'agrotourisme

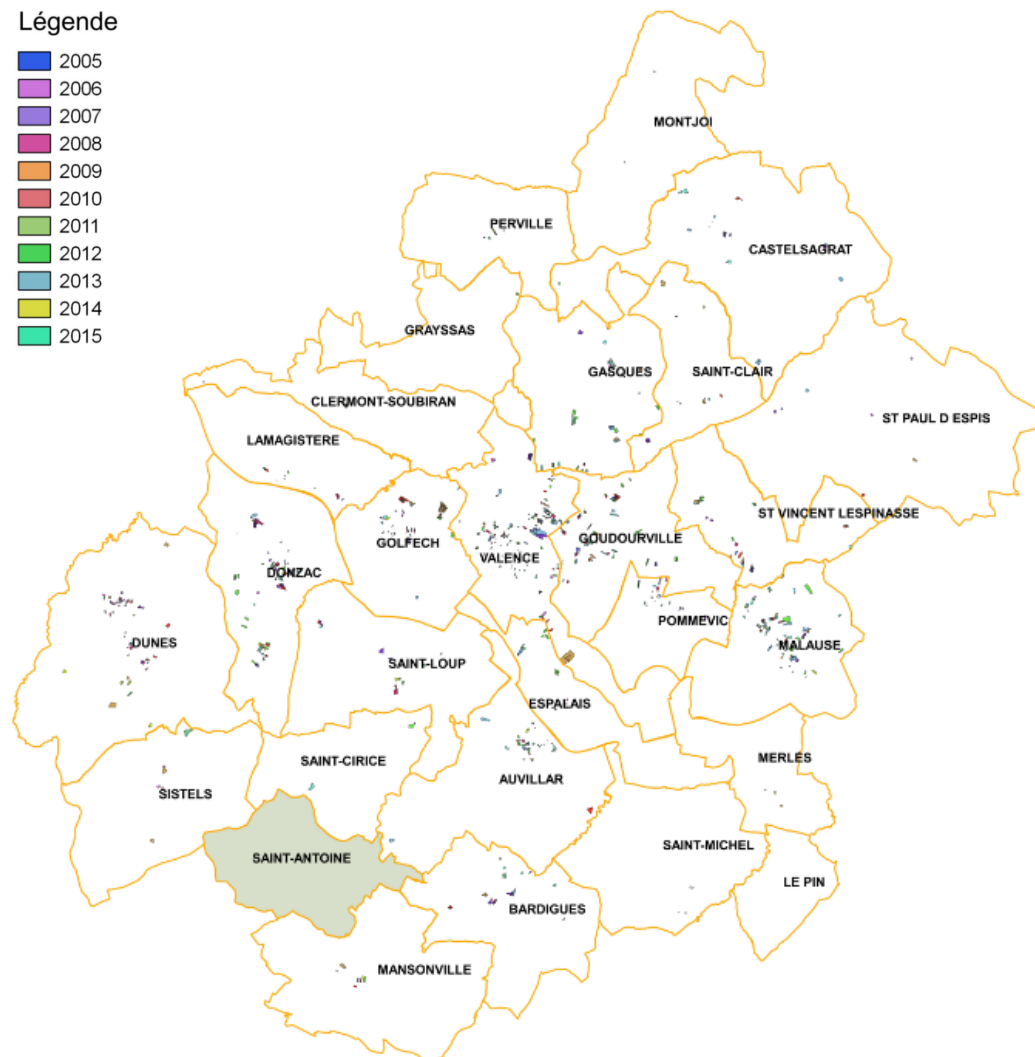
L'urbanisation quantitative

3. Le diagnostic

Pour de l'habitat

- **En 10 ans (2005-2015) :**
 - 158 hectares pour de l'habitat, dont 156 pour de l'habitat individuel
 - 857 logements construits en 10 ans, dont 30% à Valence d'Agen
 - Des parcelles d'en moyenne 2 000m² pour du logement individuel

Légende



Enjeux :

- Trouver un équilibre entre le foncier consommé pour le développement urbain et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le PADD

4. Le PADD

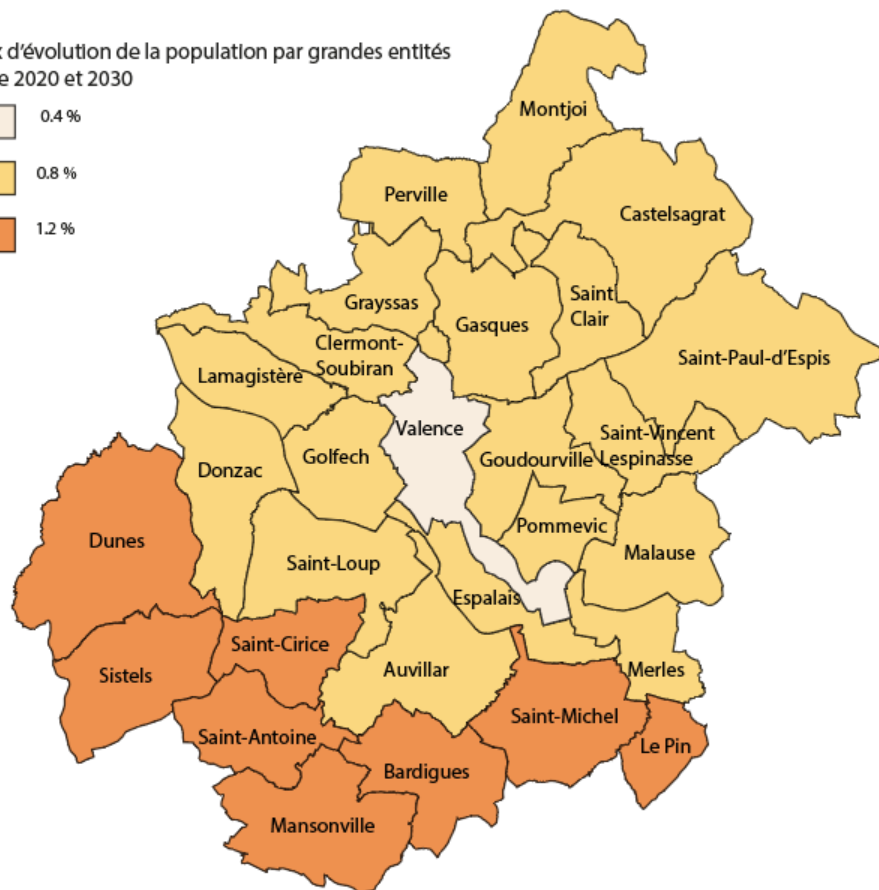
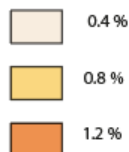
- 1. Construire un projet de territoire cohérent et solidaire en renforçant l'armature des pôles de vie et en répondant aux besoins des ménages**
- 2. Proposer une offre résidentielle cohérente et de qualité sur le territoire**
- 3. Renforcer l'attractivité du territoire en préservant et mettant en valeur la qualité de son cadre de vie**
- 4. Positionner l'économie du territoire intercommunal vis-à-vis de sa situation géographique entre plusieurs aires d'influences**

Orientation 1 : Construire un projet de territoire cohérent et solidaire en renforçant l'armature des pôles de vie et en répondant aux besoins des ménages

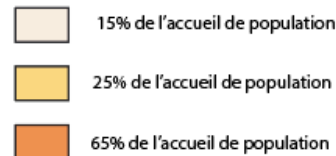
- **Axe 1 : Bâtir un projet fédérateur autour de l'accueil de population, tout en respectant les grands équilibres et dynamiques**
 - Permettre à l'ensemble du territoire de **poursuivre son développement en accueillant des habitants** de façon harmonieuse et suivant l'armature en pôle de vie
 - **Renforcer le statut des communes polarisantes** pour renforcer l'équilibre existant
- ➔ Augmentation de 0,8% en moyenne chaque année, avec prise en compte du contexte de chaque commune
- ➔ **Environ 21 600 habitants en 2030, soit 1 600 nouveaux habitants**

Orientation 1 : Construire un projet de territoire cohérent et solidaire en renforçant l'armature des pôles de vie et en répondant aux besoins des ménages

Taux d'évolution de la population par grandes entités entre 2020 et 2030



Répartition du gain de population par grandes entités à horizon 2030



Orientation 1 : Construire un projet de territoire cohérent et solidaire en renforçant l'armature des pôles de vie et en répondant aux besoins des ménages

- **Axe 2 : Maintenir un niveau de service cohérent avec la hausse démographique prévue et mailler le territoire dans un souci d'équité**
 - **Profiter du réseau d'équipements existants** comme facteurs d'attractivité pour de nouvelles populations
 - Avoir une réflexion à **l'échelle intercommunale**
 - Permettre la mise en place de nouveaux services dans les bourgs des communes
 - Être volontaire dans la prévision de réservation de foncier pour s'adapter aux besoins des habitants du territoire
 - Urbaniser en priorité les terrains desservis par les réseaux.

Orientation 1 : Construire un projet de territoire cohérent et solidaire en renforçant l'armature des pôles de vie et en répondant aux besoins des ménages

➤ Axe 3 : Faciliter la mobilité des ménages, que ce soit en matière de transports en commun, comme de déplacements

- Atténuer l'usage de la voiture à l'échelle de chaque commune
- Gérer le stationnement de tous types dans les centres anciens
- Créer une aire de stationnement sécurisée et équipée pour les poids lourds
- Prévoir dans la mesure du possible une **mutualisation de certains parcs de stationnement**
- Créer et développer les liaisons douces.

➤ Axe 4 : Faciliter la transition énergétique

- **Favoriser les installations d'énergies renouvelables**, au travers d'un règlement adapté
- Permettre, de façon adaptée, la réalisation de projets industriels d'énergie renouvelable
- **Tendre à limiter les déplacements motorisés**, notamment liés au travail en accompagnant les mutations de la société et du monde du travail.

Orientation 2 : Proposer une offre résidentielle cohérente et de qualité sur le territoire

➤ Axe 1 : Réfléchir le développement de l'offre résidentielle en prenant en considération les contraintes foncières

Plus de 1 600 nouveaux habitants, soit environ 1 440 logements nécessaires d'ici 2030.

- **A sortir de la vacance : 13 logements / an**
- **Prioritairement dans les dents creuses des parties urbanisées**
- **Opérations nouvelles : s'engager à moins consommer**

➔ Au cours des 10 dernières années, environ 1 000 logements sur des parcelles en moyenne de 2 000m²

Densité moyenne retenue : environ 1 000m² par logement individuel ➔ moyenne qui sera différenciée en fonction des contextes communaux (différents entre Valence d'Agen et Merles par exemple, différence entre hameaux et cœur de villages...)

Orientation 2 : Proposer une offre résidentielle cohérente et de qualité sur le territoire

➤ Axe 2 : Diversifier l'offre pour répondre à tous les besoins

Développer une offre sociale privée et publique pour répondre aux besoins des ménages modestes et jeunes

➔ Environ 70 logements sociaux à créer d'ici 2026

Secteurs	Communes concernées	Nb de logements locatifs sociaux à produire en 6 ans	Soit % des RP ¹ des communes
Coteau Nord	9 communes	8	8%
Coteau Sud	8 communes	14	10%
Vallée de la Garonne	10 communes	29	10%
Commune pôle	Valence d'Agen	21	16%
Totale CC2R	28 communes	72	11%

Diversifier l'offre en développant le locatif et les petits logements

Apporter une réponse aux publics spécifiques (notamment les jeunes ménages décohabitants, vieillissement de la population)

Orientation 2 : Proposer une offre résidentielle cohérente et de qualité sur le territoire

➤ Axe 3 : Améliorer la qualité des logements existants

- Améliorer la qualité du parc, notamment énergétique
- Porter une attention sur l'habitat indigne (notamment parc locatif privé)
- Avoir une vigilance sur l'état du parc public pour éviter sa vacance

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité du territoire en préservant et mettant en valeur la qualité de son cadre de vie

- **Axe 1 : S'appuyer sur la richesse patrimoniale pour valoriser et développer le territoire**
- Favoriser le renouvellement urbain ;
 - Valoriser l'interface entre les tissus bâtis et les paysages qui les cernent ;
 - Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions et éviter les nuisances ;
 - Interdire la construction dans les zones de « glacis » autour de tissus bâtis ou de bâtiments à caractère patrimonial afin de limiter les enjeux de co-visibilités ;
 - Permettre la modification du périmètre de protection autour des monuments historiques quand cela se justifie.

Exemple de zone de « glacis » sur la commune de Auvillar, qui pourrait faire l'objet d'une zone non constructible pour des enjeux paysagers et de co-visibilités



Orientation 3 : Renforcer l'attractivité du territoire en préservant et mettant en valeur la qualité de son cadre de vie

➤ Axe 1 : S'appuyer sur la richesse patrimoniale pour valoriser et développer le territoire

- Mettre en valeur le maillage dense d'éléments patrimoniaux les plus significatifs (lavoirs, croix, pigeonniers...) présent sur toutes les communes
- Assurer le respect du vocabulaire architectural traditionnel lors de réhabilitations
- Favoriser les projets de réactivation ou de réhabilitation de bâtiments vacants ou sous-utilisés et le changement de destination des bâtiments agricoles ayant un caractère patrimonial sous réserve de ne pas impacter les espaces agricoles voisins ;
- Promouvoir la valorisation et le renforcement des chemins de randonnée.

Exemple d'éléments patrimoniaux du territoire à mettre en valeur

Eglise, commune de Le Pin



Pigeonnier, commune de Clermont Soubiran



Lavoir, commune de Valence



Télégraphe de chappe, commune de Saint Loup



Orientation 3 : Renforcer l'attractivité du territoire en préservant et mettant en valeur la qualité de son cadre de vie

➤ Axe 2 : Permettre des projets urbains adaptés et intégrés au territoire

- **Encadrer le développement urbain** à venir avec une réflexion d'ensemble, à l'échelle intercommunale ;
- **Qualifier les opérations urbaines** pour répondre au besoin de programmes plus diversifiés ;
- **Permettre la densification du tissu bâti** existant et stopper l'urbanisation linéaire ;
- **Créer et préserver des espaces de respiration** au sein des zones urbaines, afin de privilégier l'aspect paysager dans les centres anciens et les opérations nouvelles ;
- **Tendre à harmoniser les outils de financement de l'urbanisme** à l'échelle intercommunale.

Exemple dans le centre ancien de Valence d'Agen d'espaces de respiration qui pourraient être à préserver pour des motifs paysagers et écologiques



Orientation 3 : Renforcer l'attractivité du territoire en préservant et mettant en valeur la qualité de son cadre de vie

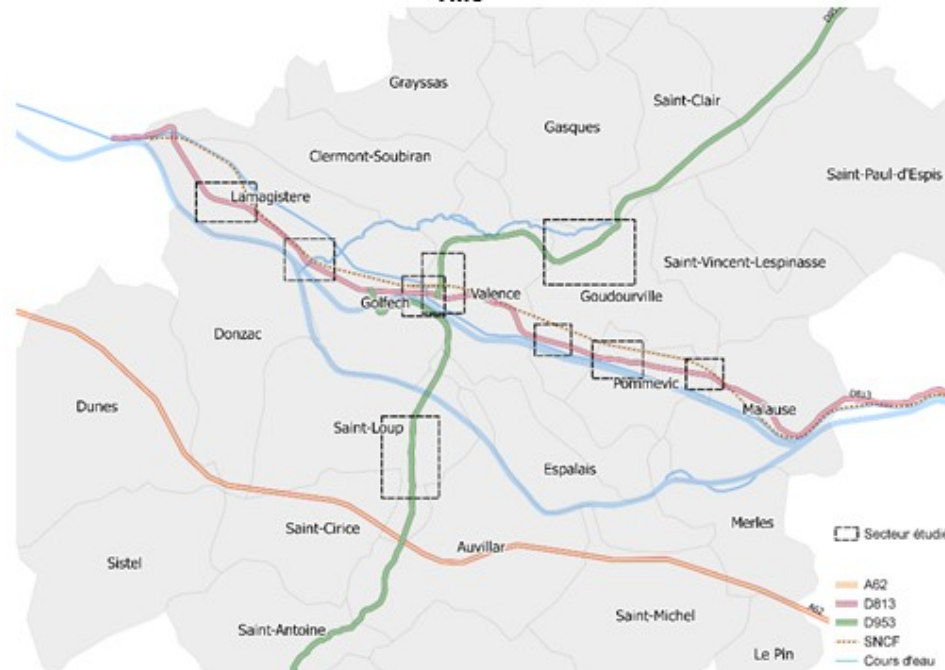
➤ Axe 3 : Poursuivre la dynamique de maillage du territoire par des espaces publics de qualité

- Mailler le territoire d'espaces publics de qualité dans une logique d'équilibre ;
- Requalifier les voiries structurant les zones urbaines dans une logique moins routière.

➤ Axe 4 : Veiller à la qualification des entrées de ville

- Sécuriser les axes structurants et en particulier les entrées de ville et traversée de village ;
- Veiller à un aménagement qualitatif des entrées de villes.

Cartographie des espaces soumis à l'étude Amendement Dupont afin de juger de l'opportunité de l'urbanisation des entrées de ville



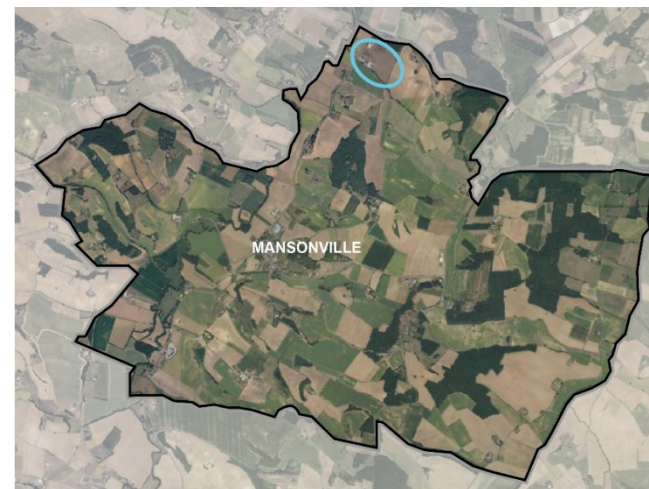
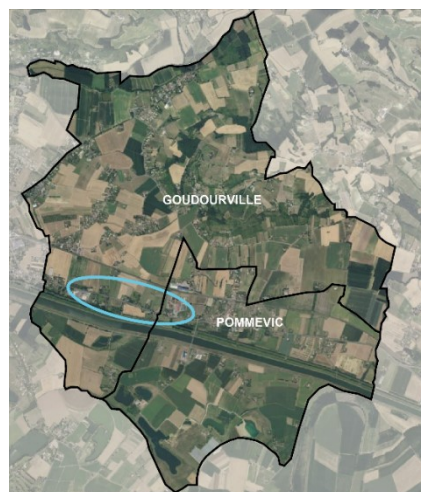
Orientation 3 : Renforcer l'attractivité du territoire en préservant et mettant en valeur la qualité de son cadre de vie

- **Axe 5 : Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et éviter les problèmes de cohabitation entre ces espaces et des zones nouvellement urbanisées**
 - Préserver les ressources et maintenir voire restaurer les continuités écologiques constituant la trame verte et bleue
 - Préserver les milieux aquatiques et humides, en tant que ressource naturelle pour l'eau potable mais également en tant que biodiversité
- **Axe 6 : Bâtir un projet de territoire intégrant les risques afin de protéger les populations vis-à-vis des risques et permettant de gérer au mieux les ressources naturelles**
 - Intégrer la question des risques de façon pédagogique
 - Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les opérations nouvelles qui le nécessitent

Orientation 4 : Positionner l'économie du territoire intercommunal vis-à-vis de sa situation géographique entre plusieurs aires d'influences

- **Axe 1 : Renforcer l'accueil des entreprises dans les espaces économiques dédiés tout en veillant à améliorer la qualité des zones d'activités**
 - Permettre l'agrandissement des zones d'activités
 - Améliorer qualitativement les zones d'urbanisation nouvelle pour de l'activité économique : traitement des voiries, réseaux, espaces extérieurs, insertion dans l'environnement...
 - Définir un cadre règlementaire exceptionnel pour l'implantation sous certaines conditions d'entreprises ciblées

Zones
d'activités
existantes
dont la
vocation est
de se
développer



Orientation 4 : Positionner l'économie du territoire intercommunal vis-à-vis de sa situation géographique entre plusieurs aires d'influences

- **Axe 2 : Renforcer l'économie présentielle pour répondre aux besoins des habitants en encourageant la mixité fonctionnelle dans le tissu urbain**
- Encourager l'implantation de commerces, services et artisanat au sein du tissu urbain et permettre la mixité fonctionnelle
 - Rapprocher le lieu de vie des habitants de leur lieu de travail et leur permettre de trouver l'offre de services et de commerces
 - Agir sur la vacance des locaux commerciaux vides, notamment les rez-de-chaussée dans les centres anciens



Orientation 4 : Positionner l'économie du territoire intercommunal vis-à-vis de sa situation géographique entre plusieurs aires d'influences

- **Axe 3: Maintenir et développer l'agriculture dans un objectif de maintien de l'économie et du paysage agricole**
- **Limitier le développement urbain pouvant impacter les espaces agricoles, notamment ceux à haute valeur agronomique**
- **Mettre en valeur le savoir faire local et la richesse des produits du terroir en protégeant les AOP/AOC**
- **Tendre à faciliter la pérennisation de l'activité agricole, notamment par la diversification de l'activité agricole (circuits courts, agro-tourisme...).**



Potentiel du changement de destination

5. Rappel sur les modalités de concertation

Vous informer sur le PLUI-H :

- Des publications aux différentes étapes de l'élaboration du PLUI-H (site internet de la CC2R –rubrique urbanisme PLUI.H-, Facebook de la CC2R et Magazine Deux Rives à la Une)

Vous exprimer sur le PLUI-H :

- Des registres de concertation disponibles aux heures d'ouverture des mairies dans les 28 communes et à la communauté de communes ;
- Une adresse mail : plui@cc-deuxrives.fr

Merci de votre attention