

SOMMAIRE

Sommaire.....	1	Le règlement écrit des zones agricoles.....	37
Justification du scénario démographique retenu et des choix effectués en matière d'habitat.....	4	La zone agricole « Non constructible »	38
Rappel sur le cadre	5	Les sites en zone agricole à vocation économique	41
Méthodologie et concertation.....	6	Un site en zone agricole à vocation d'équipements	45
Estimations démographiques au 1er janvier 2020	6	2 Les zones naturelles	46
Application d'un desserrement	7	2.1 Le règlement écrit des zones naturelles.....	47
Projection démographique et traduction en besoins en logements.....	7	2.2 La zone de carrière de Pommevic.....	48
Concertation et ajustements successifs.....	9	2.3 Les zones Naturelles de Loisirs (NI).....	49
Objectif de sortie de vacance	11	2.4 Les zones naturelles touristiques (Nt)	50
Objectif de logements locatifs sociaux.....	11	3 Les zones urbaines.....	53
Le PLUI-H à l'horizon 2030	13	3.1 Les zones urbaines mixtes.....	54
Le foncier	13	3.2 Les zones urbaines économiques.....	59
Cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et avec le règlement écrit	14	3.3 Les zones urbaines d'énergies renouvelables.....	64
Justification du règlement pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	25	3.4 Les zones urbaines touristiques.....	65
Complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'Aménagement et de programmation	32	4 Les zones à urbaniser.....	66
Justification de la délimitation des zones et des prescriptions associées	34	4.1 Les zones à urbaniser mixtes	66
1 Les zones agricoles	36	4.2 Les zones à urbaniser économiques.....	67
		4.3 Les zones à urbaniser touristiques.....	70
		5 Les prescriptions et informations du PLUI-H	71
		5.1 Des prescriptions liées à des zones à projet	71
		5.2 Des outils de protection de la trame verte et bleue.....	84
		5.3 Des outils pour favoriser la conservation et/ou l'évolution de bâti	85

5.4	Des outils pour prendre en compte les risques et les contraintes.....	87
6	Evolution du PLUI-H par rapport aux documents d'urbanisme communaux.....	88
7	Bilan du PLUI-H.....	89
7.1	Bilan quantitatif.....	89
7.2	Bilan programmatique résidentiel.....	90
7.3	Bilan programmatique économique.....	93
7.4	Bilan des surfaces constructibles par rapport à l'arrêt annulé du PLU en 2019.....	94
8	Annexe : potentiel de densification.....	95

Le présent tome a pour objectif de justifier les choix retenus dans le cadre du PLUI-H et notamment leur lien avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

**JUSTIFICATION DU SCENARIO
DEMOGRAPHIQUE RETENU ET DES CHOIX
EFFECTUES EN MATIERE D'HABITAT**

Préambule

Par délibération en date du 4 décembre 2015, la Communauté de Communes des Deux Rives a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUI-H), en définissant les objectifs suivants :

- Répondre aux besoins des ménages ;
- Renforcer l'attractivité économique et touristique ;
- Renforcer l'armature des pôles de vie ;
- Continuer à offrir un cadre de vie de qualité.

Le PADD de la Communauté de Communes des Deux Rives s'articule autour des quatre axes suivants :

- 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 ;
- Proposer une offre résidentielle cohérente et de qualité sur le territoire ;
- Orientation 3 : Renforcer l'attractivité du territoire en préservant et mettant en valeur la qualité de son cadre de vie ;
- Orientation 4 : Positionner l'économie du territoire intercommunal vis-à-vis de sa situation géographique entre plusieurs aires d'influences.

Le volet Habitat du PADD présente les grands principes et objectifs de la politique habitat à moyen et long terme. Il apporte aux élus les éléments d'aide à la décision, afin de déterminer l'action à la mesure des enjeux. **Cette phase de l'élaboration du PLUI-H, a pour objectif de définir une politique de l'habitat à l'échelle communautaire qui soit partagée par l'ensemble des communes.** Les orientations stratégiques retenues sont ensuite mise en œuvre par le Programme d'Orientations et d'Actions.

Les objectifs du PADD ont été construits à partir des éléments du diagnostic, des entretiens menés avec les communes durant la phase de diagnostic, des échanges menés lors de trois ateliers thématiques, des échanges avec la Maîtrise d'Ouvrage et l'Etat et enfin, d'échanges dématérialisés avec les communes. Le volet Habitat du PADD est donc la résultante d'un travail partenarial et concerté.

RAPPEL SUR LE CADRE

Si aucun SCoT n'est approuvé sur le territoire de la CC des Deux Rives, un PDH (Plan Départemental de l'Habitat) a été validé en 2017. Règlementairement, le PLUI-H n'a aucune obligation de compatibilité avec le PDH, ce dernier n'étant que prescriptif.

L'élaboration du PLUI-H a cependant été l'occasion pour la collectivité locale de s'insérer dans un contexte plus large, en tenant compte des réflexions menées à l'échelle du département et des principes préconisés par le PDH. C'est pourquoi, le scénario démographique ainsi que sa déclinaison en objectif de production de logements et de logements sociaux, tendent à se rapprocher des orientations du PDH.

METHODOLOGIE ET CONCERTATION

Les enjeux issus du diagnostic ont guidé le travail de concertation réalisé dans le cadre de plusieurs temps d'échanges.

Un premier atelier organisé en avril 2017 a permis aux élus et aux acteurs locaux de réfléchir quant aux perspectives de développement démographique et de production de logement, et à leurs conséquences sur les équilibres du territoire. Plusieurs scénarios de croissance démographique et de besoins en logements et en logements aidés afférents, ont été présentés :

- 1- un scénario « fil de l'eau », basé sur la poursuite des tendances observées sur la période 2008-2018
- 2- un scénario « PDH » : application de l'évolution projetée par le PDH
- 3- et un troisième scénario alternatif : scénario « PDH » ajusté afin de répondre aux souhaits de chaque commune : application de taux d'évolution en fonction des contextes de chacune.

L'objectif était ainsi de s'interroger sur les perspectives de développement envisagées, de hiérarchiser les outils d'urbanisme permettant la production d'une offre sociale et d'esquisser une répartition en termes de gamme de produit. Deux autres ateliers ont ensuite été organisés sur les thématiques de l'amélioration de l'habitat et de la diversification de l'offre, afin de fonder la stratégie Habitat autour d'une réflexion globale.

Ces échanges ont permis d'aboutir à un 4^{ème} scénario (dont les principes d'élaboration sont déclinés ci-après).

Les communes ont ensuite été sollicitées de manière dématérialisée au travers de documents de travail. Des ajustements sur le scénario

4 proposé ont ainsi été menés en concertation avec les communes et la CC2R tout au long de l'élaboration du volet Habitat du PADD, d'avril 2017 à avril 2019. **Ce travail partenarial a abouti à la validation d'un scénario « 4 ajusté »**

Ces éléments ont été présentés en commission urbanisme du 7 mars 2017 puis en PPA du 1^{er} mars 2018.

ESTIMATIONS DEMOGRAPHIQUES AU 1ER JANVIER 2020

Afin de déterminer des objectifs chiffrés pour la période 2020-2026, le bureau d'études Eohs a été amené à faire des estimations démographiques au 1^{er} janvier 2020. Il s'agit en effet de partir d'une situation estimée au plus près de la réalité au commencement du PLUI-H.

Les estimations réalisées au 1^{er} janvier 2020 sont le résultat d'un travail en plusieurs étapes :

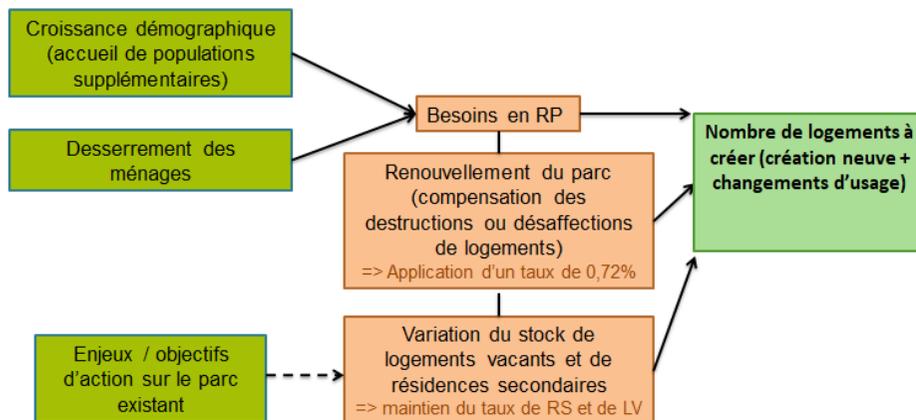
- Prolongation des tendances observées entre 2008 et 2013 par l'INSEE sur la période 2013 à 2016 en termes d'évolution démographique (le gain ou la perte d'habitants)
- **Ajustement par les communes de la population estimée au 1^{er} janvier 2016**, les communes ayant été sollicitées dans le cadre d'un questionnaire transmis en juin 2016
- **Prolongation des tendances 2008-2016 sur la période 2013-2020** pour obtenir la population au 1^{er} janvier 2020
- **Ajustements par certaines communes de la population estimée au 1^{er} janvier 2020 (sur justification)**, les communes ayant été sollicitées une deuxième fois au travers d'un document de travail transmis dès juin 2017.

APPLICATION D'UN DESSERREMENT

Les objectifs de production de logements doivent permettre de répondre aux nouveaux habitants (développement démographique) mais aussi au desserrement des ménages (diminution de la taille des ménages). Le bureau d'études a fait l'hypothèse d'un desserrement moins marqué que sur la période précédente. Le desserrement est en effet un phénomène qui a tendance à s'atténuer, du fait d'une taille des ménages maintenant déjà faible.

Principe :

- Hypothèse d'une **diminution de l'impact du desserrement**
- Diminution de la taille des ménages de -0,36%/an sur la période 2020-2026 (contre -0,56%/an sur la période 2008-2013)



Les 1 440 logements ne correspondent donc pas tous à l'accueil des nouvelles populations. Ils prennent en compte l'évolution de la société et des habitants (desserrement des ménages), leurs parcours résidentiels ainsi que l'évolution du parc de logement (démolitions, changements d'usage). Ainsi, le « point mort » a été calculé pour chaque commune, en fonction de sa population (décohabitation, desserrement des ménages...) et de l'état de son parc (logements secondaires, vacants...).

Ce desserrement a été appliqué pour l'élaboration des 4 scénarios.

Pour le scénario « 4 ajusté », cette diminution de la taille des ménages induit un besoin d'environ **230 logements supplémentaires pour accueillir les ménages issus du desserrement sur la période 2020-2026.**

PROJECTION DEMOGRAPHIQUE ET TRADUCTION EN BESOINS EN LOGEMENTS**Méthode :**

Les scénarios ont été élaborés en appliquant un taux d'évolution démographique. Cette évolution induit des besoins en résidences principales, pour loger les nouveaux habitants et les ménages issus du desserrement.

Ce besoin en résidences principales est ensuite décliné en besoins en logements, avec la nécessaire prise en compte de l'impact du renouvellement du parc et de la variation du stock de logements vacants et de résidences secondaires.

Rappel :

Le PDH fixe un objectif d'évolution de 0,6%/an sur la CC des Deux Rives, à échéance 2022.

Principe d'élaboration du scénario 4 :

- **Application de l'évolution démographique projetée par le PDH** sur la période 2020-2026 ;
- **Maintien de la répartition du gain de population par commune**, observée entre 2008 et 2020 ;
- **Prise en compte du desserrement des ménages** (hypothèse de diminution de l'impact du desserrement) ;
- **Prise en compte du renouvellement du parc et la variation du stock de logements vacants et de résidences secondaires** (hypothèse de maintien des taux de logements vacants et de résidences secondaires) ;

- En fonction des résultats et des contextes, **ajustement commune par commune des taux d'évolution :**
 - o Attention portée sur un renforcement des communes polarisantes
 - o Prise en compte des projets lancés, des souhaits des communes de maîtriser la démographie ou au contraire de l'accentuer, des éventuelles contraintes de développement...

Résultat scénario 4 :

- **Croissance de 0,7%/an** sur la CC des Deux Rives.
- Une projection proche de celle préconisée par le PDH mais visant à prendre en compte, commune par commune, les réalités locales.
- Cette projection se traduit par **un besoin de 782 logements, soit 130 par an, pour répondre aux évolutions démographiques.**
- **Répartition** : un renforcement du poids de Valence dans le gain de population au dépend des Coteaux, par rapport au scénario « fil de l'eau ».
 - o 16% du gain de population porté par le coteau nord (comme sur le scénario « fil de l'eau »)
 - o 24% par le coteau sud (contre 27% sur le scénario « fil de l'eau »)
 - o 15% par Valence d'Agen (contre 10% sur le scénario « fil de l'eau »)
 - o 45% par la vallée de la Garonne (contre 47% sur le scénario « fil de l'eau »)

CONCERTATION ET AJUSTEMENTS SUCCESSIFS**Méthode d'ajustement du scénario 4 :**

Le détail de ces résultats a été transmis aux communes au travers d'un document de travail en juin 2017. Des échanges dématérialisés ont sur cette base été menés jusqu'en avril 2019, avec plusieurs mises à jour successives du document de travail.

Différentes demandes des communes ont amené à échanger et expliquer le scénario. Sur plusieurs communes, de nouveaux projets ont vu le jour et ont nécessité un ajustement à la hausse. A l'inverse sur certaines communes, le choix a été fait de revoir à la baisse l'objectif de production de logements, en fonction des nouvelles volontés politiques ou des nouveaux documents d'urbanisme.

Ces ajustements ont été faits en veillant à maintenir la répartition du gain de population, permettant un renforcement du poids de Valence et une diminution de l'évolution sur les coteaux.

Résultat scénario « 4 ajusté » :

- **Croissance de 0,8%/an** sur la CC des Deux Rives.
- **Un besoin de 900 logements, soit 150 par an, pour répondre aux évolutions démographiques.**
 - o Des logements à puiser en partie dans le parc vacant et en changement de destination de bâtiments agricoles
- **Nouvelle répartition :**
 - o 15% du gain de population porté par le coteau nord (contre 16% sur le scénario « fil de l'eau »)
 - o 23% par le coteau sud (contre 27% sur le scénario « fil de l'eau »)
 - o 14% par Valence d'Agen (contre 10% sur le scénario « fil de l'eau »)
 - o 49% par la vallée de la Garonne (contre 47% sur le scénario « fil de l'eau »)

Communes	Population 2026	Gain de population 2020-2026	Taux d'évolution annuel 2020-2026	Besoins en Résidences Principales	Nb de logements à produire sur la période 2020-2026	soit nb de lgts/an	répartition gain population
Castelsagrat	602	20	0,6%	16	23	4	2%
Clermont-Soubiran	397	8	0,4%	8	11	2	1%
Gasques	502	29	1,0%	20	26	4	3%
Grayssas	150	10	1,2%	7	9	2	1%
Montjoi	191	5	0,4%	6	11	2	0%
Perville	196	20	1,8%	12	19	3	2%
Saint-Clair	323	22	1,2%	12	15	3	2%
Saint-Paul-d'Espis	602	11	0,3%	12	16	3	1%
Saint-Vincent-Lespinasse	299	24	1,4%	13	18	3	2%
Coteau Nord	3262	149	0,8%	106	148	25	14,4%
Bardigues	355	36	1,8%	19	26	4	3%
Dunes	1507	121	1,4%	72	91	15	12%
Le Pin	148	15	1,8%	8	10	2	1%
Mansonville	372	22	1,0%	14	20	3	2%
Saint-Antoine	247	14	1,0%	9	11	2	1%
Saint-Cirice	172	2	0,2%	3	4	-	0%
Saint-Michel	247	3	0,2%	4	7	-	0%
Sistels	266	23	1,5%	13	15	3	2%
Coteau Sud	3314	236	1,2%	142	184	31	22,8%
Valence	5 493	143	0,4%	130	168	28	14%
Valence d'Agen	5493	143	0,4%	130	168	28	13,8%
Auvillar	1009	59	1,0%	42	57	10	6%
Donzac	1146	77	1,2%	43	53	9	7%
Espalais	460	30	1,1%	17	22	4	3%
Golfech	1234	105	1,5%	59	69	12	10%
Goudourville	1002	47	0,8%	29	36	6	5%
Lamagistère	1220	20	0,3%	25	36	6	2%
Malause	1289	75	1,0%	49	61	10	7%
Merles	239	19	1,4%	10	14	-	2%
Pommevic	858	40	0,8%	27	32	5	4%
Saint-Loup	563	33	1,0%	19	24	4	3%
Vallée de la Garonne	9020	505	1,0%	320	404	67	48,9%
CC des Deux Rives	21089	1033	0,8%	698	904	151	

OBJECTIF DE SORTIE DE VACANCE

Rappel :

Environ 10% des logements de la CC des Deux Rives sont vacants (INSEE 2015). Cette vacance augmente, avec une quarantaine de logements vacants en plus chaque année. Parmi ces logements vacants, 38% le sont depuis plus de 3 ans (Filocom 2013), soit plus de 440 logements en vacance dite structurelle (vacance « dure »).

Principe :

Il a été décidé qu'un effort de réduction de la vacance soit réalisé sur les communes touchées. Cet objectif de résorption de la vacance renvoie à différents enjeux :

- Sortir de la vacance dans un souci d'économie du foncier et de lutte contre l'étalement urbain ;
- Sortir de la vacance pour redynamiser les bourgs touchés par la vacance ;
- Sortir de la vacance afin de limiter le volume global de production neuve.

Objectif :

- L'équivalent de 5% de la production neuve de RP (compensation) : environ 35 logements en 6 ans
- +**
- 10% de la vacance dure : environ 45 logements supplémentaires en 6 ans

- **Soit environ 80 logements à sortir de la vacance sur les 6 ans, soit environ 13 par an**

Il s'agira de concentrer l'action sur les centre-bourgs des communes les plus touchés par la vacance, de par un volume et/ou un taux important. Le POA propose des outils à mobiliser pour favoriser ces sorties de vacances.

Cet objectif de 13 logements / an, soit 130 logements sur 10 ans est réaliste et correspond à la reconquête de 30% de la vacance dite structurelle (de plus de 2ans) qui touchait 440 logements. Il représente un objectif que le territoire souhaite atteindre, notamment par le biais de la mise en œuvre du PLUI-H et à terme d'une OPAH. L'étude pré-opérationnelle qui sera réalisée au préalable devra intégrer ces éléments dans ses réflexions.

OBJECTIF DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Rappel :

Le PDH préconise un objectif d'environ **10 logements sociaux à produire par an sur la CC des Deux Rives, soit 11% des résidences principales supplémentaires.**

Principes/objectifs :

- **Application d'un objectif de 11% de logements aidés** sur la production de résidences principales (RP)
- Un objectif décliné par secteur géographique. Les objectifs seront à atteindre en fonction des opportunités et des projets des communes.

- Prévoir 16% des besoins en RP à Valence d'Agen (soit environ 20 logements sociaux à produire sur les 6 ans)
- Prévoir 10% des besoins en RP sur la Vallée de la Garonne (soit environ 30 logements sociaux à produire sur les 6 ans)
- Prévoir 10% des besoins en RP sur le coteau Sud (soit environ 14 logements sociaux à produire sur les 6 ans)
- Prévoir 8% des besoins en RP sur le coteau Nord (soit environ 8 logements sociaux à produire sur les 6 ans)

Cette production peut se faire en construction neuve, en renouvellement du parc ou encore en sortie de vacance. Le POA propose des outils à mobiliser pour favoriser la production de logements aidés.

Sont compris dans cette production de logements aidés les **logements locatifs publics** (PLAi, PLUS, PLS), **les conventionnements Anah et les logements communaux conventionnés**.

Objectifs mutualisés			
secteurs	Nb de communes concernées	Nb de logements locatifs sociaux en 6 ans	Soit % des RP
Coteau Nord	9	8	8%
Coteau Sud	8	14	10%
Vallée de la Garonne	10	32	10%
Valence d'Agen	1	21	16%
Total CC2R	28	75	11%

Concernant les objectifs de production de logements sociaux. Avec un objectif de 100 logements pour la période à venir, on double la production observée sur la période récente. Cette production s'inscrit dans un contexte peu tendu : la pression est de 2 demandes pour une attribution (près de 4 à l'échelle du département), 10% de logements vacants, essentiellement du collectif des années 80. Par ailleurs, le développement de l'offre locative sociale pour les communes les plus rurales se réalise via le conventionnement ou les Palulos. L'OPAH que souhaite mettre en œuvre pourra intégrer des objectifs de conventionnement privé.

La communauté de communes ne souhaite pas bloquer de projets en imposant une mixité sociale de façon systématique sur les dents creuses mais souhaite bien entendu la favoriser sur tous types de projets. L'élaboration du PLUI-H a été l'occasion de discuter avec des bailleurs, notamment Tarn-et-Garonne Habitat, sur la stratégie générale et sur des projets précis. Cependant, la communauté de communes ne souhaite pas contraindre davantage la localisation des logements sociaux.

Pour rappel, début décembre 2020, seuls 16 logements sociaux du parc de Tarn-et-Garonne Habitat, sur la commune de Valence d'Agen, sont vacants, dont deux bloqués pour travaux.

LE PLUI-H A L'HORIZON 2030

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les pièces réglementaires se projetant sur 10 ans, les projections démographiques et d'évolution de l'habitat sont projetées sur étendues à 2030, avec une évolution équivalente entre 2020-2026 et 2026-2030.

LE FONCIER

Sur l'analyse du foncier, l'objectif du PLUi valant PLH est de s'assurer que le foncier recensé à l'échelle des communes est suffisant pour répondre aux objectifs de production de logements. Le PLUi-H devant recenser les potentiels de densification et de mutation au sein de la trame urbaine (dents creuses), le dossier fait apparaître ce travail de repérage des dents creuses. Ces éléments sont la base pour la mise en œuvre de l'observatoire du foncier qui fait partie des actions à mener dans le cadre de la mise en œuvre du PLH.

**COHERENCE DES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES ET AVEC LE
REGLEMENT ECRIT**

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

Axes du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Axe 1 : Bâtir un projet fédérateur autour de l'accueil de population	Cet axe est le scénario de développement démographique et d'habitat, justifié ci-dessus et dont découle toutes les pièces du PLUI-H (OAP, règlement écrit et graphique et POA).
Axe 2 : Maintenir un niveau de service et d'infrastructures cohérent avec la hausse démographique et mailler le territoire dans un souci d'équité	<p>Les OAP mises en place sont localisées en continuité immédiate de parcelles déjà bâties, où les réseaux sont présents et suffisamment calibrés. Ainsi, les terrains concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sont des terrains desservis par les réseaux (notamment eau potable). Le PADD prenait pour engagement de faire évoluer les dispositifs d'assainissement pour s'adapter au développement de l'urbanisation, c'est notamment la réflexion autour des zones fermées à l'urbanisation (2AU).</p> <p>Certaines OAP ne sont pas desservies à ce jour par le réseau d'eaux usées : Bardigues – Rigail, Castelsagrat – Alcatet, Dunes – Grangé et Entrée de village sud – Malause – Las Moles, Mansonville – Le Peynard, Saint-Antoine – Village, Saint-Cirice – Village, Saint-Paul d'Espis – Guyraudou et Bouisset.</p> <p>En ce qui concerne les équipements autres que réseaux, les OAP mises en place dans le projet n'ont pas vocation à en créer de nouveaux ou à encadrer leur mutualisation.</p>
Axe 3 : Faciliter la mobilité des ménages, que ce soit en matière de transports en commun comme de déplacements	<p>Les OAP intègrent la question des déplacements, par les dispositions écrites ainsi que par le schéma d'aménagement, qui donne des principes. Des liaisons douces notamment sont intégrées pour les sites sur lesquels cela est pertinent, notamment pour rejoindre les centres bourgs et centre-ville des communes, comme par exemple à Dunes (OAP Lasabetère) ou à Donzac (OAP Pôle médical).</p> <p>La localisation des orientations d'aménagement et de programmation, dans la continuité des centres-villes, permettra de participer à la réduction des déplacements en ville, à l'échelle de chaque commune.</p>

	<p>Concernant la densification aux abords des gares TER, la densité des OAP de Valence d'Agén à proximité de la gare correspond à au moins 20 logements par hectare, ce qui est deux fois supérieur à la moyenne à l'échelle intercommunale. Cette densité s'explique par la proximité avec la gare et avec les équipements scolaires. Une forme d'habitat intermédiaire est encouragée.</p> <p>Dans une vision à moyen terme, la communauté de communes réfléchit au lancement d'un plan de mobilité rurale qui permettra d'intégrer les questions de mobilités douces et de liaisons avec les gares. Le PLUi-H pourra évoluer par la suite pour prendre en compte règlementairement les conclusions de cette étude (emplacement réservé...).</p>
<p>Axe 4 : Faciliter la transition énergétique</p>	<p>Par leur localisation, les OAP visent à limiter les déplacements à l'échelle communale.</p>

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

Axes du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Axe 1 : Réfléchir le développement de l'offre résidentielle en prenant en considération les contraintes foncières</p>	<p>Concernant la consommation foncière pour la fonction résidentielle, sur les 74 OAP, 67 concernent des sites destinés à de la mixité fonctionnelle et majoritairement pour la fonction résidentielle, dont 50 sont sur des zones à urbaniser. Les autres sont donc localisées sur des dents creuses en zone urbaine et ont pour objectif d'encadrer la densité, dans le cadre du PLUI-H.</p> <p>En effet, 16 hectares de dents creuses en zone urbaine sont concernés par une orientation d'aménagement, permettant d'encadrer la densité sur ces sites qui ne sont pas considérées comme des zones à urbaniser mais comme des terrains disponibles au sein de parcelles déjà bâties. Ces OAP sont en zone UB et UC du PLUI-H et permettent de respecter la densité fixée dans le cadre du PADD.</p> <p>Rappel du PADD : « La communauté de communes s'engage à construire avec une densité, en moyenne, de 10 logements à l'hectare (parcelle de 1 000m² en moyenne). Il s'agit d'une moyenne, qui sera ajustée en fonction de la localisation de l'opération à l'échelle de la communauté de communes (communes plus ou moins rurales) et de chaque commune (proximité avec le cœur de village notamment). Cette réduction de la consommation foncière est en cohérence avec la demande forte en petits logements et en logements sociaux. En effet, la taille moyenne des logements fixée dans les OAP est exactement de 1 000m² et est cohérente avec la typologie des communes.</p> <p>Les spécificités des communes sont prises en compte puisque la densité moyenne est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 logements par hectare sur la commune centre (Valence d'Agen) avec à la fois des logements individuels sur des parcelles de petites tailles et des logements individuels collectifs, groupés...). - 10 logements par hectare pour les communes pôles de vie. Les orientations prévoient une densité entre 4 et 20 logements par hectare. - 8,5 hectares en moyenne pour les autres communes. Les orientations prévoient une densité entre 4 et 15 logements par hectare. <p>Par ailleurs la densité est également indiquée schématiquement à l'échelle de certaines OAP, notamment les plus urbaines, comme par exemple à Pommevic et Valence d'Agen. L'objectif est d'encourager une</p>

densité plus importante sur les axes structurants à créer ou à proximité des espaces publics internes aux opérations.



Le bilan du nombre de logements créés est explicité en fin de ce document, dans la partie « Bilan du PLUI-H ».

Par ailleurs, la répartition fixée dans le cadre du PADD entre les Coteaux Nord, Sud, la vallée de la Garonne et Valence d’Agen est respectée, puisqu’elle se présente comme suit :

	Répartition du besoin en logement dans le PADD	Répartition des logements dans les pièces règlementaires
Coteau Nord	17%	13%
Coteau Sud	21%	17%
Vallée de la Garonne	42%	44%
Valence d’Agen	19%	25%

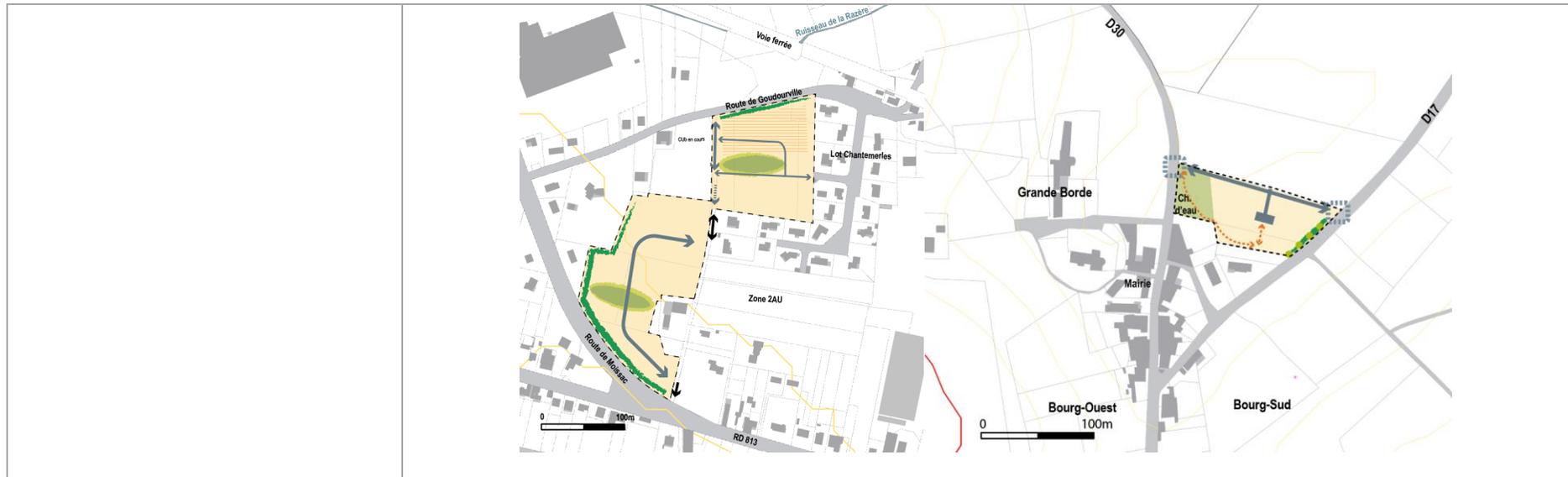
Axe 2 : Diversifier l'offre pour répondre à tous les besoins

Certaines OAP imposent un pourcentage de logements sociaux (de 20 à 100% par opération pour les sites concernés). Elles ont pour effet d’imposer la production d’environ 60 logements.

Le PADD prévoyait la création de 72 logements d’ici 2026 et 150 d’ici 2030, dont la majorité sur les communes de la vallée de la Garonne et sur la commune pôle de Valence d’Agen. La production sociale imposée est effectivement localisée dans la vallée de la Garonne (Valence, Donzac, Lamagistère notamment). Les autres logements sociaux à produire pourront être réalisés sur le territoire de façon libre sans que la localisation ne soit imposée.

Axe 3 : Améliorer la qualité des logements existants	Les OAP ne proposent pas de traduction réglementaire sur ce point, qui est développé dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) et pourra trouver une traduction au-delà du PLUI-H, par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat par exemple.
Orientation 3 : Renforcer l'attractivité du territoire en préservant et mettant en valeur la qualité de son cadre de vie	
Axes du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Axe 1 : S'appuyer sur la richesse patrimoniale pour valoriser et développer le territoire	Les orientations d'aménagement et de programmation veillent à l'intégration paysagère des nouvelles constructions, notamment pour éviter les nuisances, que ce soit avec d'autres constructions mais également avec des activités (économique, agricole...). La zone d'activités intercommunale de Goudourville-Pommevic, en 1AUXi bénéficie d'une OAP qui prévoit par exemple une large bande tampon entre le secteur de développement résidentiel sur la commune de Pommevic et la zone intercommunale.

<p>Axe 2 : Permettre des projets urbains adaptés et intégrés au territoire</p>	<p>Les OAP sont utilisées sur les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation, mais également sur certains secteurs de zone urbaine, afin d'avoir une réflexion d'ensemble à l'échelle de chaque bourg et de l'intercommunalité. Les OAP prennent majoritairement en compte les questions de liaisons, de trame verte et bleue, parfois de phasage et de densité, permettant ainsi d'encadrer les projets pour les rendre plus adaptés et intégrés au territoire.</p>
<p>Axe 3 : Poursuivre la dynamique du maillage du territoire par des espaces publics de qualité</p>	<p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation intègrent la thématique des espaces publics, comme par exemple à Valence et Sistels, dans les villages et centres-villes.</p>



Axe 4 : Veiller à la qualification des entrées de ville

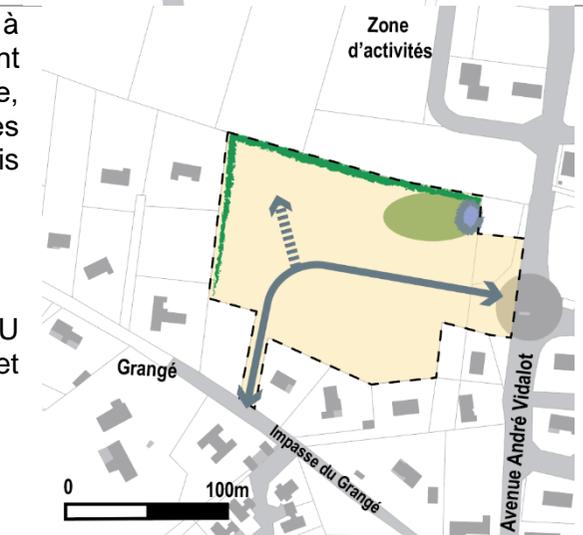
Les OAP prennent en compte la sécurisation des accès, en veillant à éviter les accès sur les départementales et à mutualiser les accès voitures, dans des projets d'ensemble notamment.

Certaines OAP sont clairement positionnées en entrée de ville et leur aménagement aura une incidence sur la morphologie et l'image des entrées de ville de demain. Les OAP ont donc été pensés afin d'améliorer l'insertion paysagère des constructions, comme en entrée de village sud à Dunes.

**Axe 5 : Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et éviter les problèmes de cohabitation entre ces espaces et des zones nouvellement urbanisées**

Un inventaire écologique a été réalisé sur les zones à urbaniser. Les conclusions de l'étude sur chacun des sites ont été intégrées, comme par exemple le cas d'une zone humide, à Dunes. D'autres secteurs ont également pu intégrer des arbres à préserver, pour leur intérêt écologique, mais également paysager et patrimonial.

Ensuite, la localisation et le dimensionnement des zones AU vise à consommer le moins possible de foncier agricole et naturel.



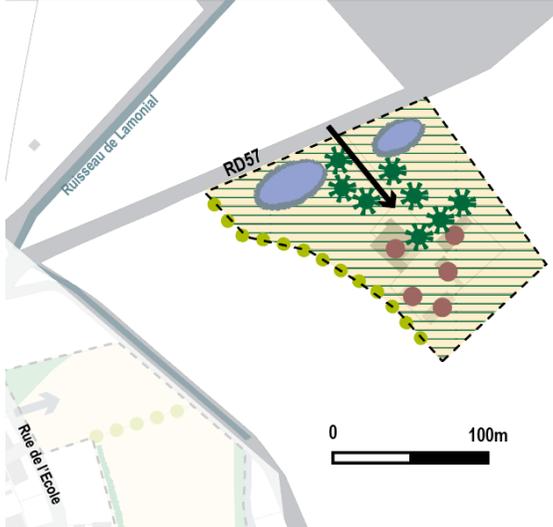
Axe 6 : Bâtir un projet de territoire intégrant les risques afin de protéger les populations vis-à-vis des risques et permettant de gérer au mieux les ressources naturelles

Les OAP sont toutes situées en zone constructible au regard des différents plans de prévention des risques existants. Cependant, en limite de périmètre, certaines zones sont concernées par le risque inondation. Les OAP intègrent cette information et prévoient des dispositions, comme à Espalais, au village, qui prévoient des espaces communs inconstructibles, intégrant une liaison douce, sur les espaces en zone rouge du PPRI.



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

Axes du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Axe 1 : Renforcer l'accueil des entreprises dans les espaces économiques dédiés tout en veillant à améliorer la qualité des zones d'activités</p>	<p>Les OAP permettent de veiller à l'intégration des zones d'activités qui sont en zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation. Le traitement des franges avec les espaces agricoles et les espaces de transition avec les espaces résidentiels sont particulièrement traité.</p>
<p>Axe 2 : Renforcer l'économie présente pour répondre aux besoins des habitants en</p>	<p>Les OAP n'ont pas pour objectif de bloquer la mixité fonctionnelle.</p>

<p>encourageant la mixité fonctionnelle dans le tissu urbain</p>	
<p>Axe 3 : Maintenir et développer l'agriculture dans un objectif de maintien de l'économie et du paysage agricole</p>	<p>Les OAP, par leur localisation, visent à réduire la consommation d'espaces agricoles et par le traitement paysager imposé, de veiller aux enjeux de co-habitation.</p>
<p>Axe 4 : Promouvoir le territoire au travers du développement local et de l'activité touristique</p>	<p>Plusieurs OAP sont liées à l'activité touristiques, afin d'encadrer la consommation foncière engendrée par ces projets, comme c'est le cas pour la zone 1AUT à Saint-Paul-d'Espis. Les autres sites sont des STECAL, dont deux font l'objet d'une OAP.</p> 

**JUSTIFICATION DU REGLEMENT POUR LA MISE
EN ŒUVRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

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

Axes du PADD	Règlement
Axe 1 : Bâtir un projet fédérateur autour de l'accueil de population	Cet axe est le scénario de développement démographique et d'habitat, justifié ci-dessus et dont découle toutes les pièces du PLUI-H (OAP, règlement écrit et graphique et POA).
Axe 2 : Maintenir un niveau de service et d'infrastructures cohérent avec la hausse démographique et mailler le territoire dans un souci d'équité	<p>Une zone urbaine d'équipement a été mise en place de façon systématisée sur les parcelles communales ou intercommunales supportant des équipements publics ou des espaces publics pouvant nécessiter des aménagements ou constructions dans les prochaines années.</p> <p>Des emplacements réservés sont mis en place pour anticiper les besoins futurs de la population.</p> <p>Des dispositions concernant les réseaux sont intégrés dans chaque zone et sont adaptés aux différents tissus et besoins.</p>
Axe 3 : Faciliter la mobilité des ménages, que ce soit en matière de transports en commun comme de déplacements	<p>Des emplacements réservés ont été mis en place pour la création de liaisons douces ou pour des aménagements de trottoirs par exemple. Le but est d'encourager les déplacements modes doux à l'échelle communale, même si le territoire reste dépendant à la voiture.</p> <p>Des règles de stationnement adaptées sont définies par zone, par destination de construction et par type de véhicules.</p>
Axe 4 : Faciliter la transition énergétique	<p>Le règlement écrit ne va pas à l'encontre de constructions bioclimatiques ou d'installations de panneaux photovoltaïques en toiture par exemple.</p> <p>Le PADD permet, de façon adaptée, les projets industriels d'énergie renouvelable. Aucune traduction réglementaire n'est prévue au moment de l'approbation du PLUI-H, dans l'attente de projet assez avancé en termes d'études sur les incidences vis-à-vis de l'environnement et sur les mesures à prendre pour réduire de potentiels impacts sur l'environnement ou la consommation foncière par exemple. Le PLUI-H</p>

	<p>pourra évoluer par la suite, grâce à cet axe du PADD et intégrer des projets industriels d'énergie renouvelable.</p> <p>Le stationnement électrique et pour les vélos a été intégré dans les articles correspondant pour les zones constructibles, afin d'intégrer la nécessité d'accompagner l'évolution des modes de déplacements.</p>
--	---

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

Axes du PADD	Règlement
Axe 1 : Réfléchir le développement de l'offre résidentielle en prenant en considération les contraintes foncières	<p>Le règlement permet la densification dans les zones urbaines résidentielles.</p> <p>Les grands équilibres, notamment des pôles de vie, sont assurés par la répartition des logements notamment mais également par des règles écrites, comme la règle de hauteur dans la zone UB et la zone 1AU, qui proposent une hauteur maximale en fonction du statut de la commune dans le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12 mètres au maximum pour la commune centre, - 9 mètres pour les communes pôles de vie ; - 6 mètres pour les autres communes.
Axe 2 : Diversifier l'offre pour répondre à tous les besoins	La mixité sociale est traitée dans les OAP, le règlement écrit fait des renvois aux OAP.
Axe 3 : Améliorer la qualité des logements existants	Le règlement écrit ne propose pas de traduction réglementaire sur ce point, qui est développé dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) et pourra trouver une traduction au-delà du PLUI-H, par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat par exemple.

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

Axes du PADD	Règlement
<p>Axe 1 : S'appuyer sur la richesse patrimoniale pour valoriser et développer le territoire</p>	<p>Le PLUI-H met en place plusieurs outils par le règlement pour valoriser la richesse patrimoniale. Le changement de destination est mis en place pour veiller à la conservation des bâtis anciens des milieux ruraux et pour les mettre en valeur.</p> <p>Des bâtis sont repérés par la prescription L151-19 du Code de l'urbanisme, afin de respecter le vocabulaire architectural, notamment dans le cadre de la réhabilitation.</p> <p>Des règles sont intégrées dans le règlement écrit afin de veiller à l'identité architecturale du territoire. La zone UA par exemple, a des règles plus poussées en termes d'intégration architecturale et d'implantation notamment. Des palettes de couleurs sont par exemple utilisées pour les façades, pierres, toitures, enduits... et permettent de conserver l'ambiance du territoire.</p> <p>Conjointement au PLUI-H, des périmètres délimités des abords sont mis en place sur quatre communes (Donzac, Goudourville, Pommevic et Valence d'Agen) sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France et avec l'accord des communes concernées et de la communauté de communes. Le but est de gagner en cohérence pour les autorisations d'urbanisme et de préserver des centres anciens aux tissus emblématiques. De plus, des règles précises, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, ont été fixées dans les dispositions générales pour toutes les autorisations d'urbanisme qui seront situées dans un périmètre délimité des abords, après leur approbation. Ce choix a été fait afin d'apporter de la transparence et de la pédagogie aux administrés.</p> <p>D'autres outils sont mis en place comme le repérage des chemins de randonnées avec des règles associées, la mise en place de zone agricole non constructible autour de certains espaces urbains...</p>
<p>Axe 2 : Permettre des projets urbains adaptés et intégrés au territoire</p>	<p>La réhabilitation dans les centres anciens est notamment facilitée par le fait que des règles de stationnement n'ont pas été imposées en zone UA.</p>

	<p>Les zones UB et UC ont pour objectif de permettre la densification du tissu par les règles écrites, notamment l'absence de règle maximale de recul vis-à-vis des emprises publiques et en autorisant l'implantation à l'alignement de l'espace public en UB comme en UA, ce qui permet la densification sur de grandes parcelles bâties dans un tissu déjà constitué.</p> <p>Par ailleurs, la mixité fonctionnelle est permise en zone UA, UB, UC et 1AU.</p>
Axe 3 : Poursuivre la dynamique du maillage du territoire par des espaces publics de qualité	<p>Le règlement permet de répondre à cet axe par le biais de la mise en place d'emplacements réservés. Ils ont été pensés de façon à être adapté aux besoins à court et moyen terme. Ils pourront évoluer (par le biais de modification du document d'urbanisme notamment) durant toute la durée de vie du PLUI-H, afin de correspondre à une réalité et à un besoin pour 4-5 années suivantes.</p> <p>La mise en place d'emplacements réservés pour des liaisons douces ou des élargissements de trottoirs répond à l'objectif de rendre les aménagements moins routiers.</p>
Axe 4 : Veiller à la qualification des entrées de ville	<p>Une étude de dérogation à l'Amendement Dupont a été réalisée sur plusieurs secteurs qui auraient pu être potentiellement développé dans le cadre du PLUI-H, en prenant en compte les nuisances potentielles, la qualité des paysages et l'intégration architecturale notamment.</p> <p>Au final, quatre sites ont été retenus pour faire l'objet d'un aménagement, avec réduction du recul inconstructible sur les départementales RD813 et 953, dans une logique de réflexion d'ensemble et de développement du territoire.</p>
Axe 5 : Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et éviter les problèmes de cohabitation entre ces espaces et des zones nouvellement urbanisées	<p>Les zones agricoles et naturelles ont été protégées afin de préserver leur vocation actuelle. De plus, des zones A et N strictes ont été mises en place (Ae et Ne), sur les sites couverts par des Zones Naturelles d'Inventaire Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), les Espaces Naturels Sensibles (ENF) et les zones Natura 2000.</p> <p>Des dispositions plus précises ont été intégrées dans le règlement écrit comme par exemple l'obligation de mettre en place des clôtures à larges mailles en zone Ae et Ne.</p> <p>Les zones humides font également l'objet d'une protection stricte et des prescriptions ont été mises en place pour préserver la trame verte notamment.</p>
Axe 6 : Bâtir un projet de territoire intégrant les risques afin de protéger les populations	<p>Le règlement graphique reprendre la trame du PPRi. Les autres risques sont reportés en annexe du PLUI-H et ont été pris en compte pour la définition des zones constructibles.</p>

vis-à-vis des risques et permettant de gérer au mieux les ressources naturelles	
--	--

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

Axes du PADD	Règlement
Axe 1 : Renforcer l'accueil des entreprises dans les espaces économiques dédiés tout en veillant à améliorer la qualité des zones d'activités	Les zones à vocation économique ont été classées en zone UX et 1AUX, afin d'avoir un règlement adapté. Par ailleurs, des secteurs ont été définis à l'intérieur de ces zones, afin d'adapter le règlement précisément aux activités existantes et au tissu environnant. La zone de carrière de Pommevic et son extension sont classées en zone Nc, permettant la continuité et le développement de l'activité extractive.
Axe 2 : Renforcer l'économie présente pour répondre aux besoins des habitants en encourageant la mixité fonctionnelle dans le tissu urbain	En matière de commerces vacants, les rez-de-chaussée des centres anciens sont un des enjeux majeurs. Des linéaires commerciaux ont été mis en place dans la ville centre du territoire, Valence d'Agen, afin de répondre à cet enjeu. La mixité fonctionnelle permise dans les zones UA, UB, UC et 1AU pourra permettre l'implantation facilitée d'activités, y compris libérale au domicile des personnes, permettant ainsi le télé travail par exemple, qui aura pour effet de réduire les déplacements. Le stationnement n'est pas règlementé dans les zones de cœur de village et centre-ville (UA), afin de ne pas bloquer l'installation d'activités. Le stationnement pourra être prévu sur l'espace public.
Axe 3 : Maintenir et développer l'agriculture dans un objectif de maintien de l'économie et du paysage agricole	Le règlement de la zone agricole a pour objectif de permettre aux agriculteurs la réalisation des constructions que leur activité nécessite. Il intègre les évolutions législatives récentes pour permettre la diversification des activités agricoles (transformation, vente directe...). Il permet le changement de destination sur les constructions repérées sur le règlement graphique et dans les STECAL.
Axe 4 : Promouvoir le territoire au travers du développement local et de l'activité touristique	Le repérage de 337 éléments bâtis participe à la promotion du territoire, de même que le changement de destination des bâtiments agricoles, qui contribue au maintien du patrimoine rural. L'offre touristique (hébergements et activités) est également encouragée par le biais de STECAL afin de permettre l'évolution d'activités existantes ou à créer.

**COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU
REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Le PLUI-H des Deux Rives comprend **74** orientations d'aménagement et de programmation et couvrent **161** hectares, qui traduisent le choix d'urbaniser en priorité les dents creuses présentes sur le territoire communal et sur des zones d'urbanisation nouvelles en continuité de parcelles déjà urbanisées (dans les centres-villes, villages et parfois dans les hameaux). Ces sites sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles sont ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire lorsque tous les réseaux sont en capacité suffisante à proximité de la zone.

<i>Nombre d'OAP par zone</i>		
Zonage	Nombre	Surface en ha
UB	16	14,5
1AU	50	91,7
UC	1	0,9
1AUXi	3	48
NL	2	3,1
1AUXa	1	1,2
1AUT	1	1,6
Total	74	161

Complémentarité des OAP avec le règlement écrit

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le PLUI-H sont toutes des **OAP sectorielles**. Elles concernent des quartiers de différentes dimensions à aménager. Les prescriptions que contiennent ces OAP sont complétées par le règlement écrit, notamment en termes de hauteur, d'emprise au sol, de réseaux...

Les orientations ont pour vocation principale de prendre en compte les qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces, conformément à l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme. Le règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser permet de régler l'aménagement de la zone de façon quantitative, des renvois sont à ce titre portés dans le règlement écrit vers les OAP et inversement. Mais les OAP prennent le relais d'un point de vue qualitatif. Sont par exemple envisagés des espaces tampons en lisière entre les zones agricoles et naturelles et les périmètres soumis à OAP, des liaisons douces inter-quartiers, la sécurité des accès sur les routes départementales...

Dans le cadre du volet « H » du PLUI-H, la thématique Habitat est également intégrée aux OAP, sans être distinguée, afin de faciliter la compréhension des administrés et de faciliter l'application du PLUI-H. La densité et la mixité sociale sont donc encadrées par les OAP et non par le règlement écrit.

JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES PRESCRIPTIONS ASSOCIEES

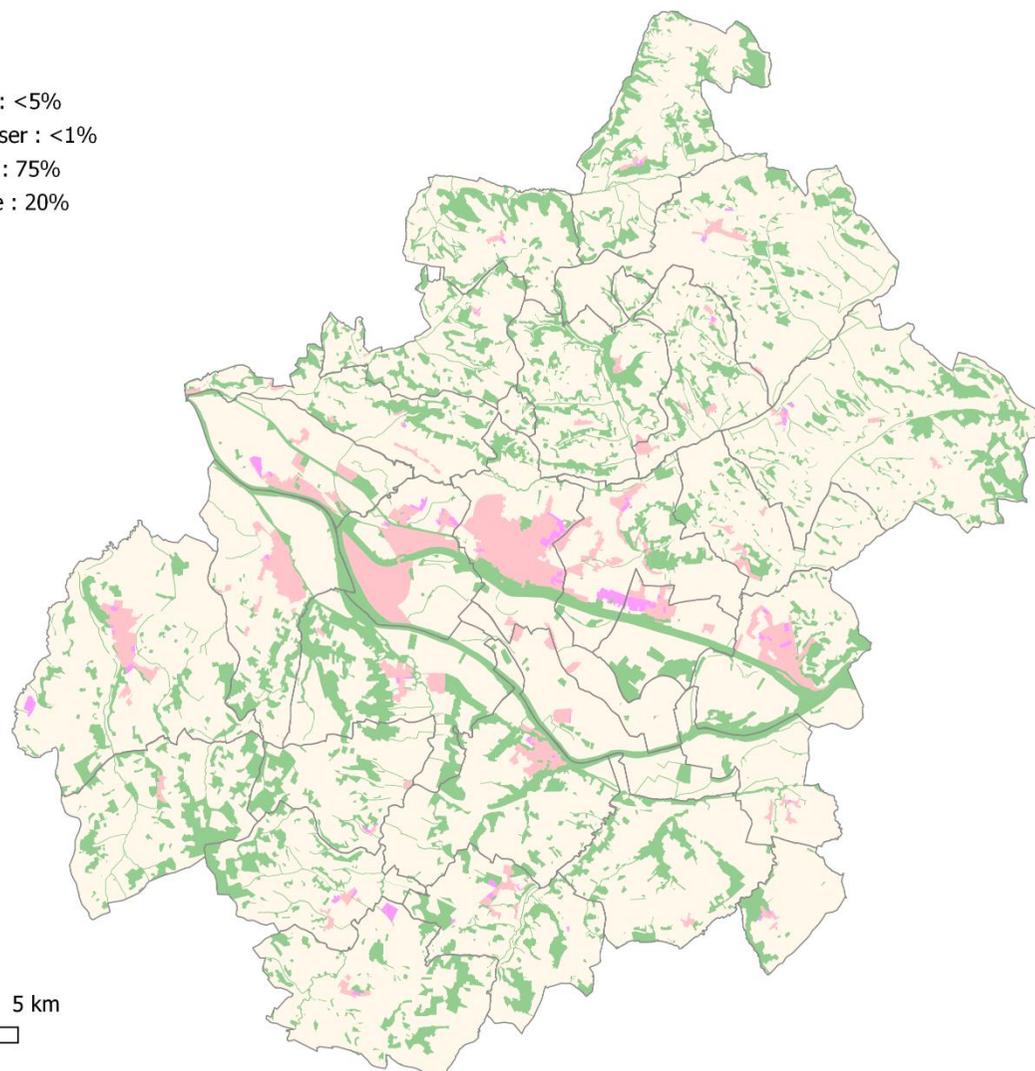
Le PLUI-H comprend des zones urbaines (**U**), à urbaniser (**AU**), agricoles (**A**) et naturelles (**N**), qui sont répartis spatialement sur le territoire comme suit :

Carte à MAJ

- Zone urbaine : <5%
- Zone à urbaniser : <1%
- Zone agricole : 75%
- Zone naturelle : 20%

	Surface en ha	%
Zone Urbaine	1572,6	4,57%
Zone à urbaniser	157,8	0,45%
Zone agricole	25709,2	74,7%
Zone naturelle	6934,1	20,1%

Les zones urbaines et à urbaniser représentent uniquement **5%** du territoire intercommunal. Les zones agricoles près de **75%** et les zones naturelles **20%**.



1 LES ZONES AGRICOLES

La **zone agricole** correspond à l'ensemble des espaces agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. Elle englobe des constructions d'habitations existantes isolées.

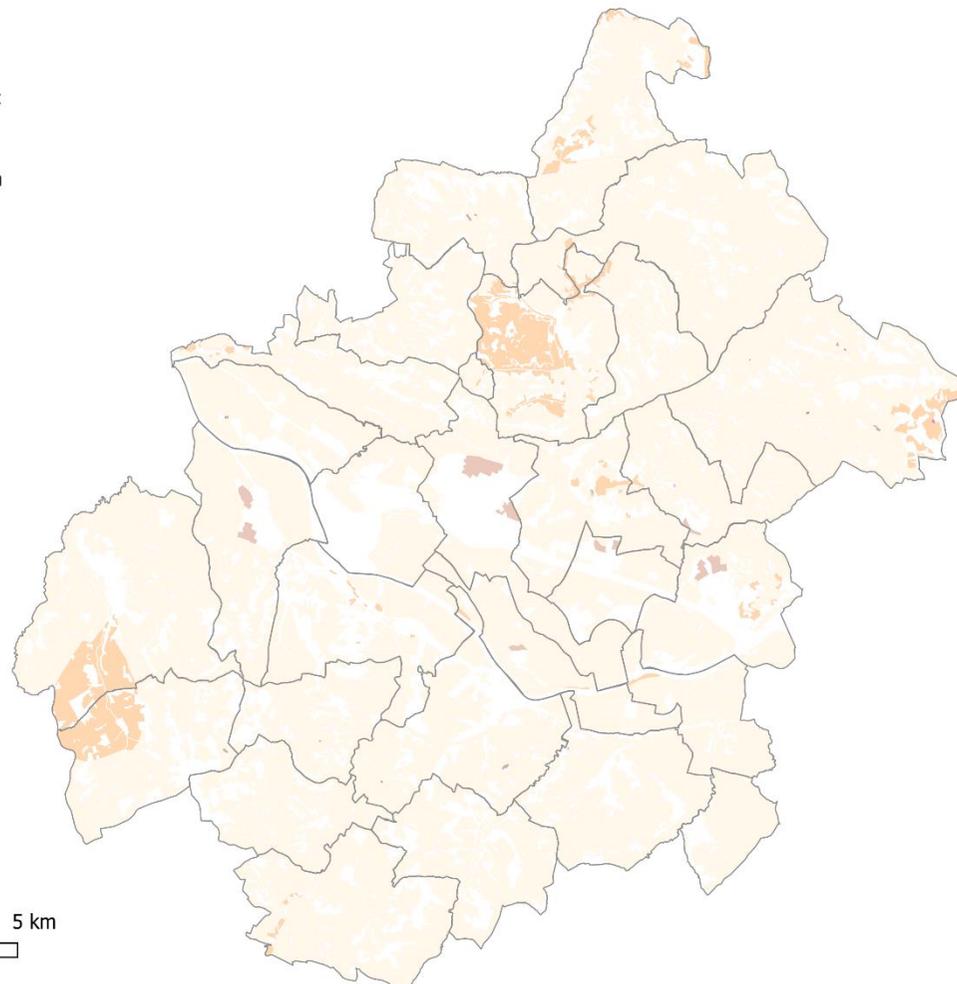
La zone A et ses secteurs représentent 74,7% du territoire des Deux Rives. Elle est constituée par :

	A		Anc
	Ae		AX
	Aic		AXa

- Des zones agricoles « **A** » classiques ;
- Des zones agricoles à enjeux environnementaux « **Ae** » (correspondant aux espaces naturels couverts par des zones Natura 2000, des ZNIEFF, et des ENS, qui ont un usage agricole) ;
- Une zone « **Anc** » correspondant à des espaces de transition entre zones urbaines et zones agricoles, notamment dans la vallée de la Garonne ;
- Une zone « **Aic** » qui correspond à un STECAL pour un équipement ;
- Des zones agricoles « **Ax** », liées à des activités économiques non agricoles, notamment artisanales. Elles comprennent un secteur Axa.

Les zones « **Ax** » sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités.

0 2,5 5 km



LE REGLEMENT ECRIT DES ZONES AGRICOLES

Les paragraphes ci-dessous s'intéressent au règlement de la zone A et de ses secteurs Ae et Anc et donnent quelques-unes des principales règles de la zone naturelle.

La zone agricole est une zone qui, en priorité, doit être préservée et non urbanisée. Néanmoins, pour tenir compte de certains projets et de l'occupation du territoire, quelques autorisations en matière de constructions sont permises :

- Les **constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage ou à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole** ;
- Les **constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, sous certaines conditions ;
- Les **logements nécessaires à l'activité agricole ou forestière** ;
- Les **annexes et extensions** aux logements existants, en respectant les règles suivantes :
 - o Distance maximale entre l'habitation et l'annexe : 30m
 - o Distance maximale entre l'habitat et la piscine : 20m
 - o Extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des habitations ;
 - o Emprise au sol des annexes : 50m² au maximum
 - o Hauteur des annexes : 4 mètres au faitage au maximum
 - o Hauteur des extensions : même hauteur que l'existant au maximum

- Les **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées** et les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** ;
- Le **changement de destination** des constructions repérées sur le règlement graphique (hors Anc).

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires, routières et des réseaux publics sont également autorisés, afin de permettre la réalisation d'aménagements, notamment ceux prévus par les emplacements réservés.

En ce qui concerne l'usage des sols :

- Certaines activités ne nécessitant pas de constructions peuvent être autorisées, afin d'être en compatibilité avec le caractère naturel ou d'être en lien avec une activité agricole existante (**camping**).

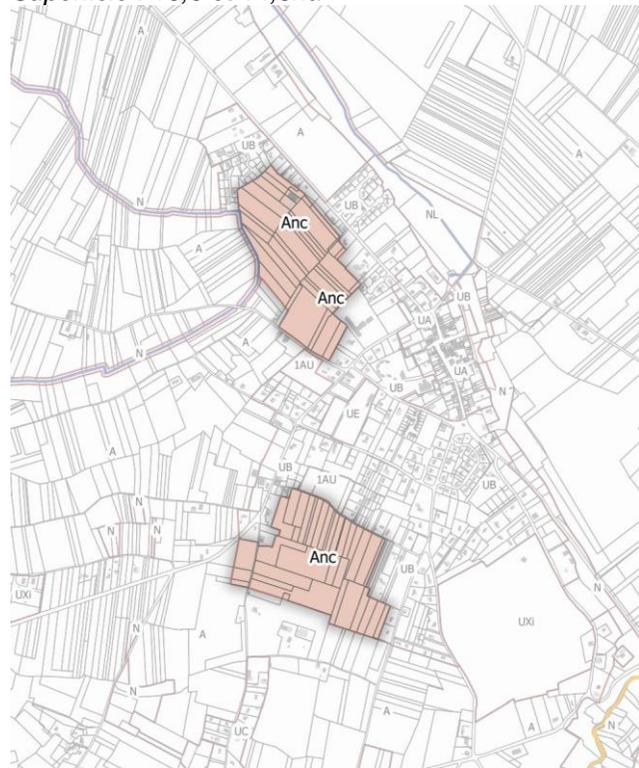
LA ZONE AGRICOLE « NON CONSTRUCTIBLE »

Le PLUI-H comprend une zone agricole non constructible « **Anc** », qui est destinée à être préservée de toutes constructions, y compris agricoles, pour des raisons d'impact paysager et de cohabitation entre les secteurs urbanisés ou à urbaniser et les grands espaces agricoles. Les espaces classés en « Anc » sont tous situés dans la vallée de la Garonne, où la pression foncière est plus importante et étaient pour la plupart en zones à urbaniser fermées des documents d'urbanisme en vigueur avant le PLUI-H. Ces espaces ont été déclassés afin de limiter la consommation de foncier agricoles tout en préservant les espaces déjà urbanisés.

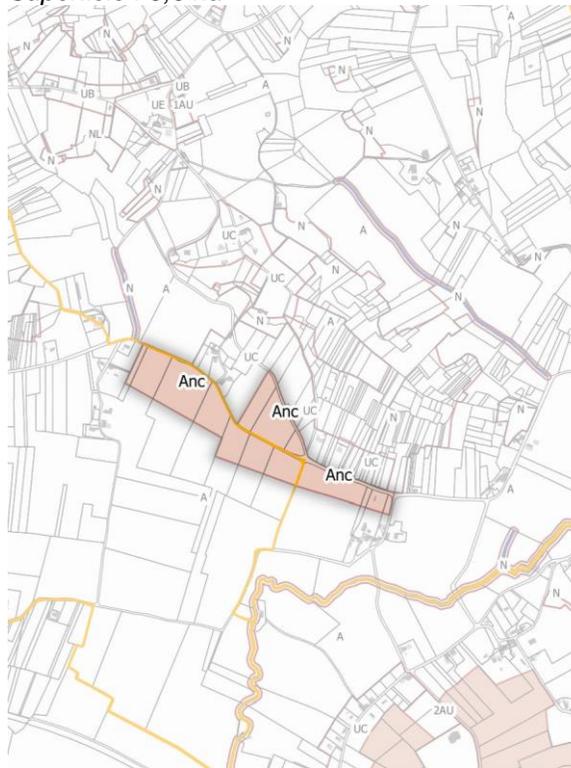
Surface totale : **133,4 hectares**

Donzac

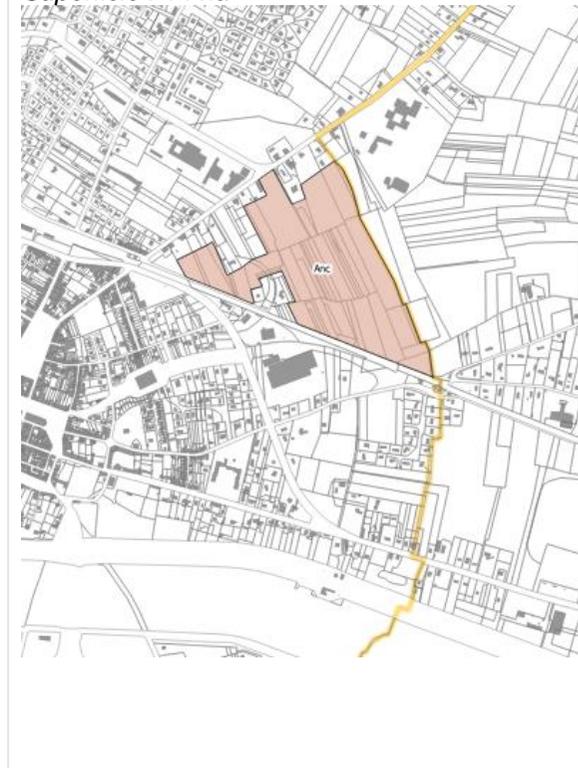
Superficie : 13,6 et 14,3ha

**Saint-Vincent-Lespinsasse / Goudourville**

Superficie : 5,6 ha

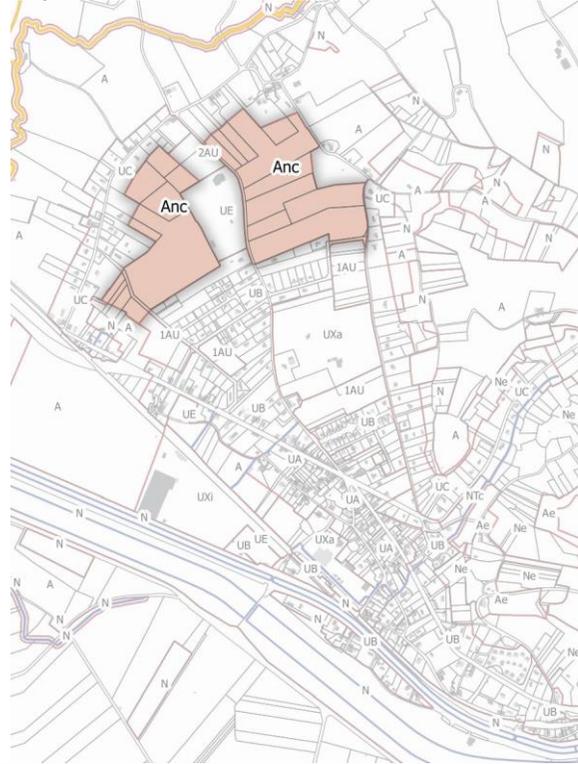
**Valence**

Superficie : 14 ha



Malause

Superficie : 14,8 et 10,6 ha



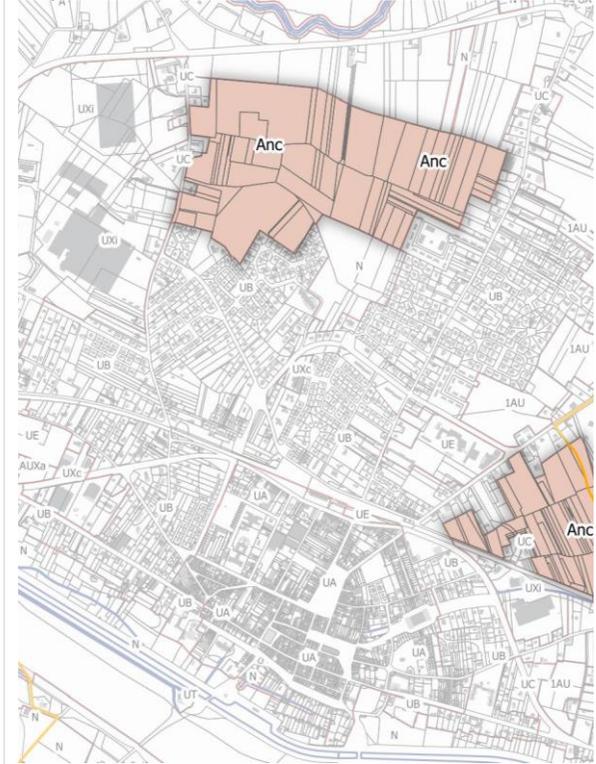
Pommevic

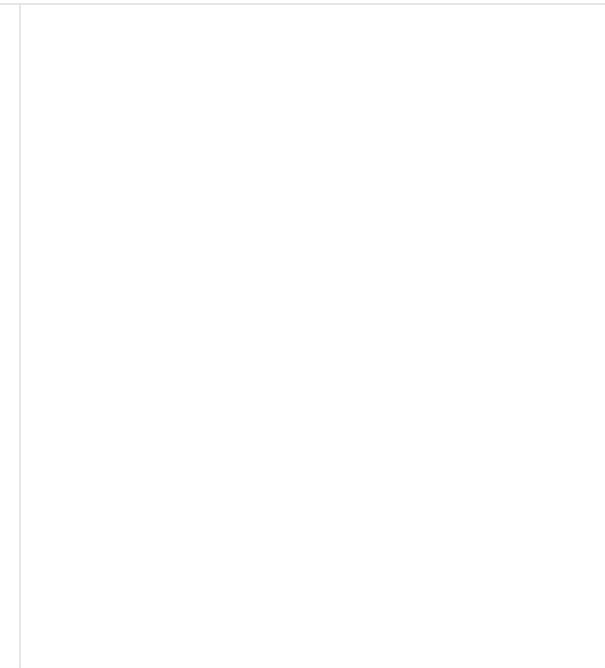
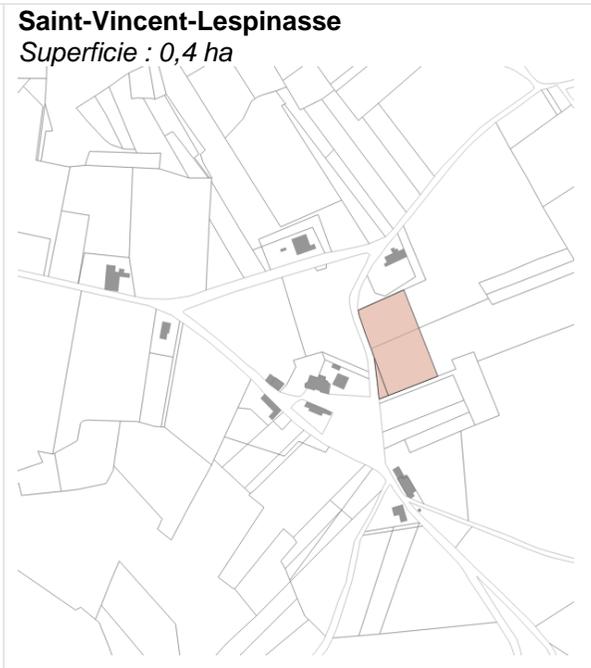
Superficie : 3,7 et 6,2 ha



Valence d'Agen

Superficie : 41 ha





LES SITES EN ZONE AGRICOLE A VOCATION ECONOMIQUE

Le PLUI-H comprend plusieurs sites en zone « **Ax** », correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ils sont liés à des activités économiques, notamment artisanales. Il s'agit d'un secteur de la zone agricole où les constructions sont rendues possibles de manière contenue pour développer les activités artisanales. Les activités étant souvent localisés au domicile de l'artisan, les maisons peuvent être intégrées dans les STECAL.

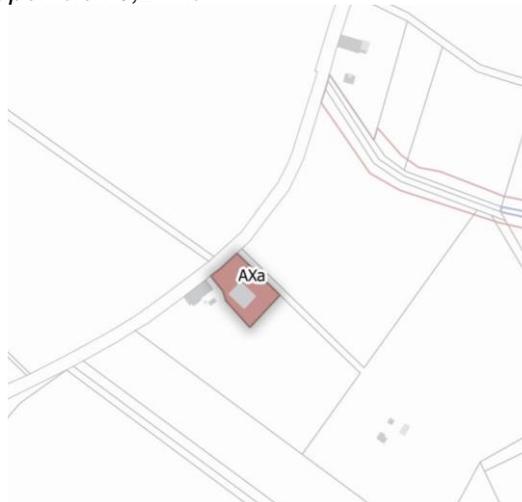
Tous les artisans situés en zone rurale n'ont pas fait l'objet d'un classement en STECAL, ont été repérées uniquement des activités ayant un besoin d'évolution à court et moyen terme.

En tout, **8,5 hectares** font l'objet d'un classement en STECAL à vocation artisanale.

Auvillar (Ax) – Deux activités sont présentes sur ces terrains à Lablanquette-Ouest : un menuisier et une entreprise dans le bâtiment.
Superficie : 1,4 ha



Auvillar (Axa) – Un menuisier à Pavillon
Superficie : 0,21 ha

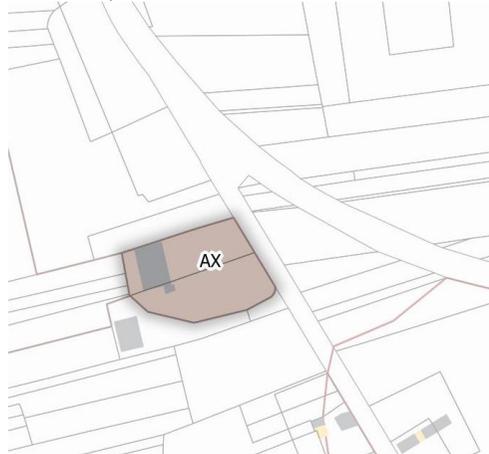


Goudourville (Ax) – Un charpentier, avec son logement sur place. Besoin d'un nouveau bâtiment pour stockage, aux Vignes de l'Eglise.
Superficie : 0,5 ha



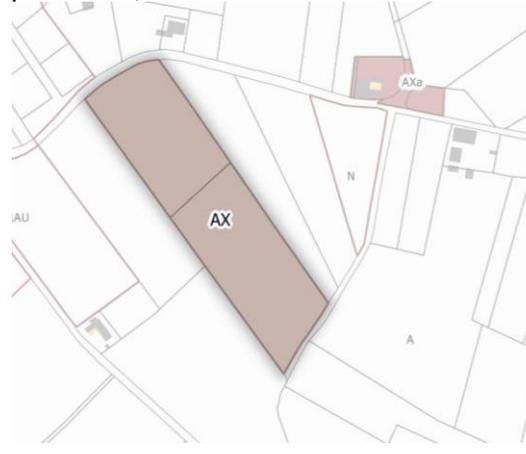
Lamagistère (Ax) – Une entreprise d'élagage au lieu-dit Les Plantes, nécessitant une nouvelle construction pour son activité.

Superficie : 0,7 ha



Perville (Ax) – Création de nouveaux bâtiments au lieu-dit Croix Rouge pour une entreprise de maçonnerie déjà implantée sur le territoire.

Superficie : 1,9 ha



Perville (Axa) – Un soudeur au lieu-dit Peyrot.

Superficie : 0,2 ha



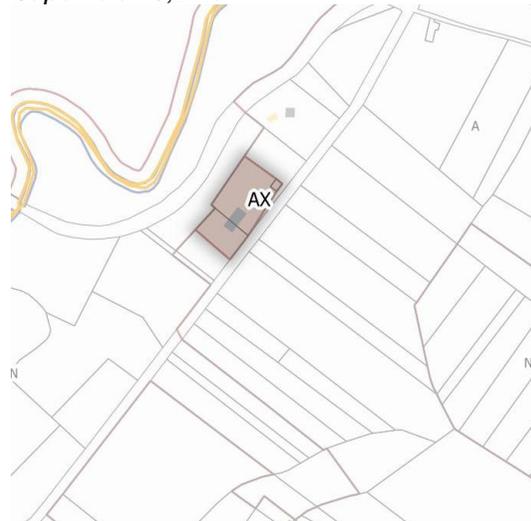
Saint Cirice (Ax) – Besoin d'un bâti pour le stockage du bois pour la revente, logement situé dans le groupement d'habitations (en zone A), au lieu-dit Rebec.

Superficie : 0,2ha



Saint-Michel (Ax) – Un plombier, à Cause.

Superficie : 0,2 ha



Saint Michel (Axa) – Une entreprise de terrassement au lieu-dit Paillet.

Superficie : 3,7 ha



Saint-Paul-d’Espis (Ax) – un artisan au lieu-dit Gardes
Superficie : 0,5 ha



Saint-Paul-d’Espis (Ax) – un artisan au lieu-dit Gardes
Superficie : 0,8 ha



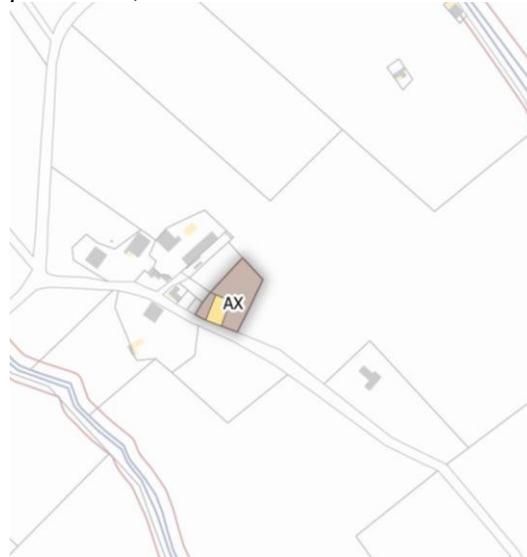
Saint-Paul-d’Espis (Ax) – un artisan au lieu-dit Coufut.
Superficie : 0,3 ha



Saint-Paul-d’Espis (Ax) – un artisan au lieu-dit Phalipum
Superficie : 0,5 ha



Saint-Paul-d’Espis (Ax) – un artisan au lieu-dit Bousquillous
Superficie : 0,2 ha



Saint-Paul-d’Espis (Axa) – un artisan au lieu-dit Coulaly
Superficie : 0,4



Sistels (Ax) – une scierie (travail du bois) à Maduret.
Superficie : 0,9 ha



► **Règlement écrit**

Le règlement écrit autorise les annexes et extensions des logements existants, car la plupart des STECAL correspondent à des activités à domicile, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, les activités de services (clientèle), les entrepôts et les bureaux.

Un secteur **Axa** est créé afin d'adapter le règlement pour des cas particuliers.

Le secteur Axa permet un dépassement de l'emprise au sol fixé de manière générale pour la zone Ax (de 15 à 30%). Les STECAL zonés en AXa sont ceux qui nécessitent une emprise au sol plus importante au regard du projet de développement de l'entreprise ou ceux pour lesquels les zones d'implantations définies sont de petites tailles (topographie, propriété, volonté de réduire la dispersion des bâtis...).

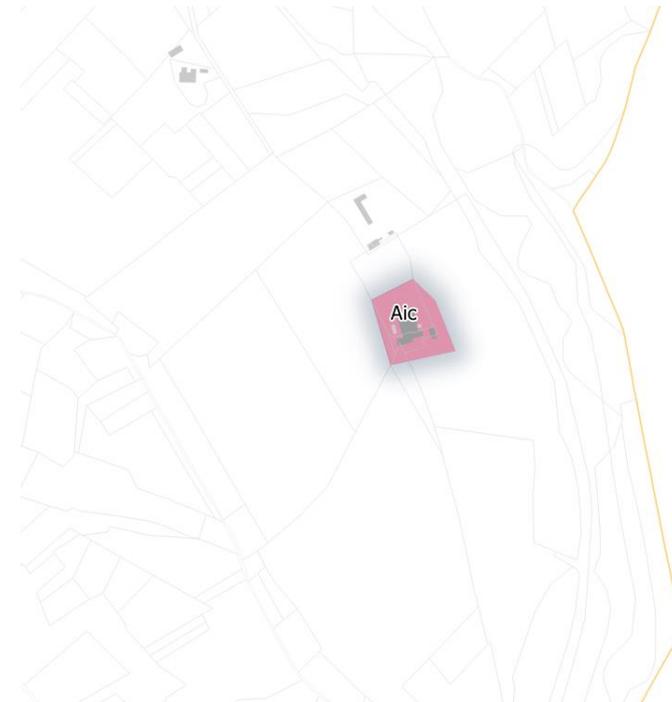
UN SITE EN ZONE AGRICOLE A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Le PLUI-H comprend un site en zone « **Aic** », correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).lié à un équipement : un centre éducatif fermé à Saint-Paul-d'Espis. Il s'agit d'un secteur de la zone agricole où les constructions sont rendues possibles de manière contenue pour accompagner l'évolution de cet équipement.

Il est localisé au lieu-dit Borde-Basse sur la commune de Saint-Paul-d'Espis et est d'une superficie de **0,7 ha**.

► **Règlement écrit**

Le règlement écrit autorise les sous-destinations liées aux équipements afin de permettre des évolutions de type extensions ou agrandissement.



2 LES ZONES NATURELLES

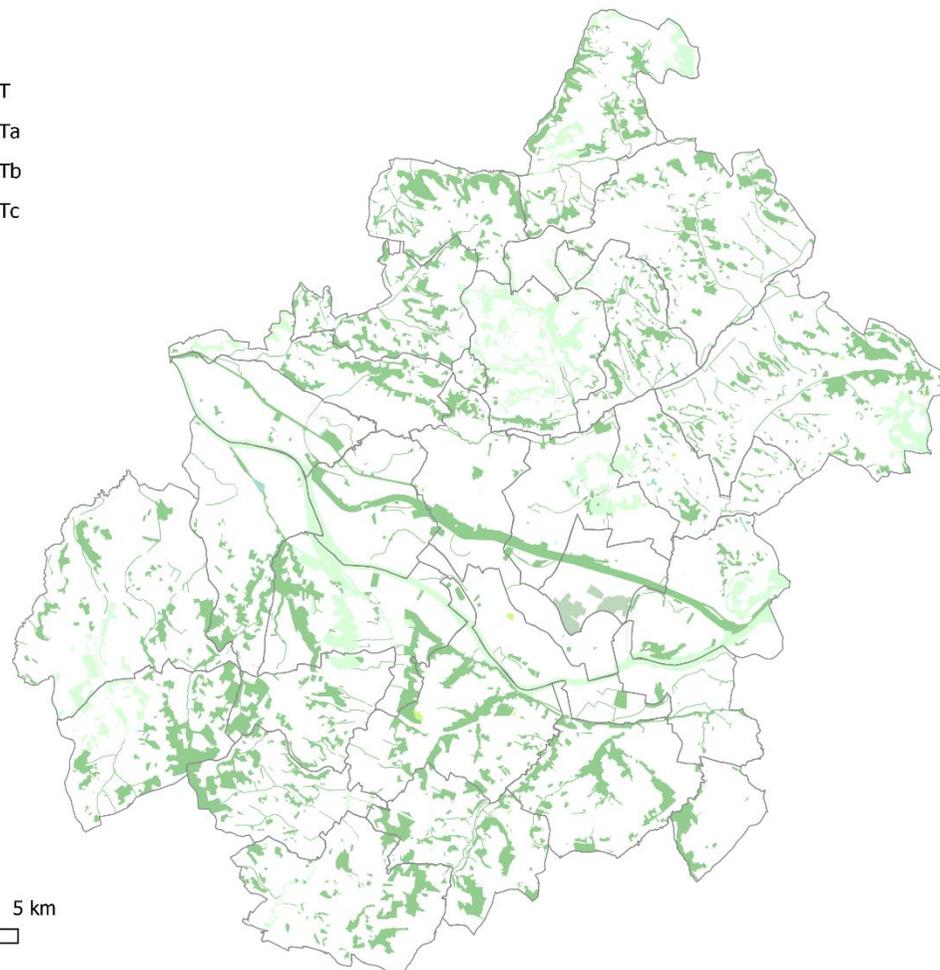
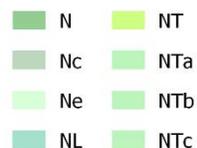
La **zone naturelle** correspond à l'ensemble des espaces ayant une occupation du sol principalement caractérisée par des espaces naturels. Ces espaces ne sont donc pas urbanisés, à urbaniser ou agricoles.

Elle englobe des constructions d'habitations existantes isolées.

La zone N et ses secteurs représentent 20,1% du territoire des Deux Rives. Elle est constituée par :

- Des zones naturelles « **N** » classiques ;
- Des zones naturelles à enjeux environnementaux « **Ne** » (correspondant aux espaces naturels couverts par des zones Natura 2000, des ZNIEFF, et des ENS qui ont un caractère naturel) ;
- Une zone naturelle de carrière « **Nc** », à Pommevic ;
- Des zones de loisirs « **Nl** », liées à des activités de loisirs ;
- Des zones de loisirs « **Nt** » et ses secteurs, liées à des projets touristiques de type création d'hébergement.

Les zones « Nt » et des « Nl » sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités.



2.1 LE REGLEMENT ECRIT DES ZONES NATURELLES

Les paragraphes ci-dessous s'intéressent au règlement de la zone N et de ses secteurs Ne et Nc et donnent quelques-unes des principales règles de la zone naturelle.

La zone naturelle est une zone qui, en priorité, doit être préservée et non urbanisée. Néanmoins, pour tenir compte de certains projets et de l'occupation du territoire, quelques autorisations en matière de constructions sont permises :

- Les **exploitations forestières** (hors Ne et Nc)
 - o Avec une hauteur maximale de 12 mètres
- Les **annexes et extensions** aux logements existants, en respectant les règles suivantes :
 - o Distance maximale entre l'habitation et l'annexe : 30m
 - o Distance maximale entre l'habitat et la piscine : 20m
 - o Extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des habitations ;
 - o Emprise au sol des annexes : 50m² au maximum
 - o Hauteur des annexes : 4 mètres au faitage au maximum
 - o Hauteur des extensions : même hauteur que l'existant au maximum
- Les **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées** et les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** ;
- Le **changement de destination** des constructions repérées sur le règlement graphique (hors Ne et Nc).

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires, routières et des réseaux publics sont également autorisés, afin de permettre la réalisation d'aménagements, notamment ceux prévus par les emplacements réservés.

Toutes les constructions et aménagements autorisés doivent être harmonieusement insérés dans leur paysage et leur environnement naturel.

En ce qui concerne l'usage des sols :

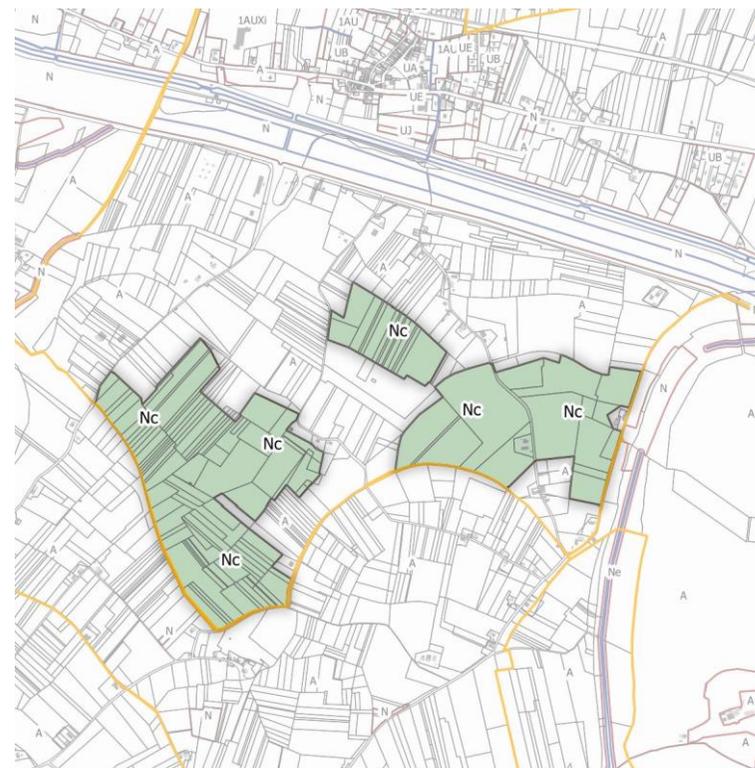
- le secteur « Nc » autorise les **carrières et gravières** (commune de Pommevic) ;
- certaines activités ne nécessitant pas de constructions peuvent être autorisées, afin d'être en compatibilité avec le caractère naturel ou d'être en lien avec une activité agricole existante (**camping**).

2.2 LA ZONE DE CARRIERE DE POMMEVIC

Le PLUI-H comprend une zone de carrière « **Nc** », présente exclusivement sur la commune de Pommevic. Elle correspond aux activités existantes d'extraction de sables et graviers et faisait déjà l'objet d'un repérage dans le PLU de Pommevic.

Ce zonage a été agrandi d'une trentaine d'hectares, afin de donner suite aux projets d'extension de l'exploitant et conformément au PADD du PLUI-H, débattu en 2019.

La surface totale de la zone Nc est de 93,91 hectares.



2.3 LES ZONES NATURELLES DE LOISIRS (NL)

Le PLUI-H comprend quatre sites classés en zone **NL**. Il s'agit de secteurs pour lesquels des activités sont existantes ou à développer, en lien avec des activités de loisirs, sportives, associatives... qui sont compatibles avec le caractère naturel des sites qui les entourent. Le but du règlement écrit est de permettre les aménagements légers de plein air et les constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs.

Donzac : espace public attenant au centre bourg, appartenant à la commune, déjà occupée par une aire d'accueil de camping-car et pouvant évoluer en zone de balade avec mobilier urbain...

Superficie : 6 ha



Lamagistère : zone de loisirs à Tripau dédiée à accueillir des activités notamment associatives. L'objectif est d'y réaliser une salle, notamment pour un comité d'entreprise, et pourrait accueillir le local de l'association de la chasse.

Superficie : 1,2 ha



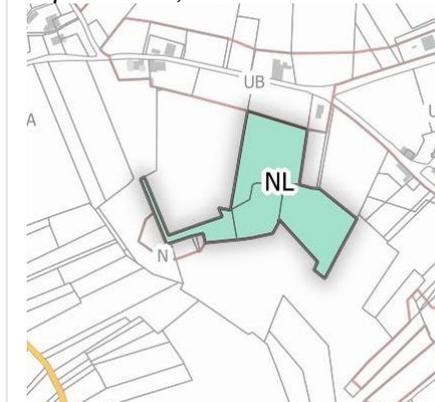
Malause : une piste ULM et la construction existante à Cambajou (en zone 1AU au PLU de Malause avant le PLUI-H). Ce STECAL est accompagné d'une OAP afin de limiter la constructibilité sur la partie nord du site.

Superficie : 1,8 ha



Saint-Vincent-Lespinnasse : activité de motocross existante dans le village

Superficie : 1,9 ha



► Le règlement écrit

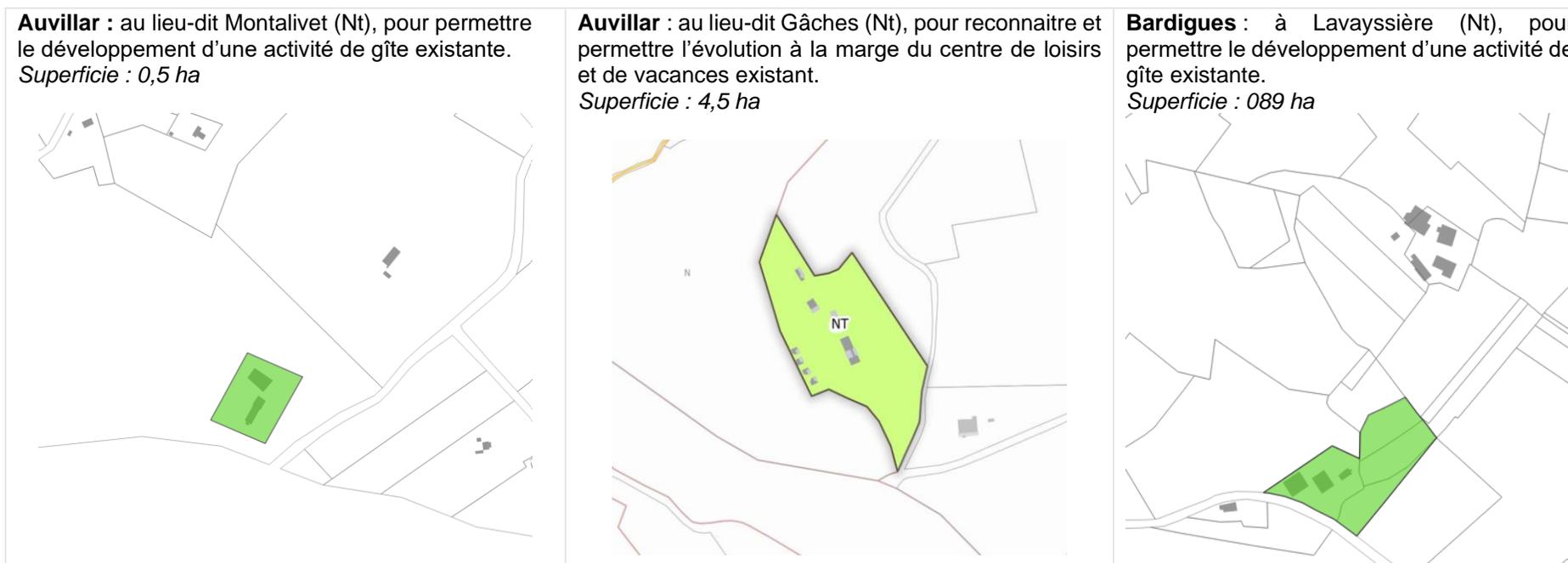
En plus du zonage sur mesure lié à ces activités, un règlement écrit spécifique est créé afin d'encadrer la constructibilité de la zone, en application de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme.

Sont uniquement autorisés les constructions à destination « d'équipements d'intérêt collectif et services publics » et la sous destination « centre de congrès et d'exposition ».

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité sont règlementées afin de permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone.

2.4 LES ZONES NATURELLES TOURISTIQUES (NT)

Le PLUI-H comprend onze sites classés en zone **Nt**, qui correspondent, comme les zones Ni, à des STECAL, nécessitant l'autorisation de nouvelles constructions liées à des activités touristiques, notamment des hébergements. Les constructions sont rendues possible de manière contenue pour développer des activités touristiques existantes ou à créer. Neuf sites sont repérés.



Bardigues : à Guilhot-Sud (Nt), pour permettre le développement d'une activité de gîte existante.
Superficie : 0,2 ha



Espalais : le château de Lastours (Nt), pour lequel des possibilités d'évolution sont laissées.
Superficie : 2,7 ha



Gasques : à Salles (Nt), une activité de restauration et d'hébergements existante
Superficie : 0,5 ha



Malause : à la Garenne (Ntc), des mobilhomes à régulariser mais à ne pas développer
Superficie : 0,6 ha



Saint Vincent Lespinasse : à Spanels (NTa), création de quatre gîtes ou chalets, liés à la diversification d'une activité agricole.
Superficie : 0,1 ha



Saint-Vincent-Lespinasse : à Biscarou (Nt), un centre équestre existant souhaitant développer des possibilités d'hébergement en lien avec l'activité équestre, sur l'emprise du site.
Site : 0,9 ha



► **Règlement écrit**

Des secteurs **NTa** et **NTc** ont été créés afin d'adapter le règlement écrit spécifiquement aux différents sites. Les secteurs NTA et NTc sont destinés uniquement à des activités d'hébergement touristique, alors que les sites en NT sont ouverts vers davantage d'activités, en lien avec l'existant (activité agricole, artisanale).

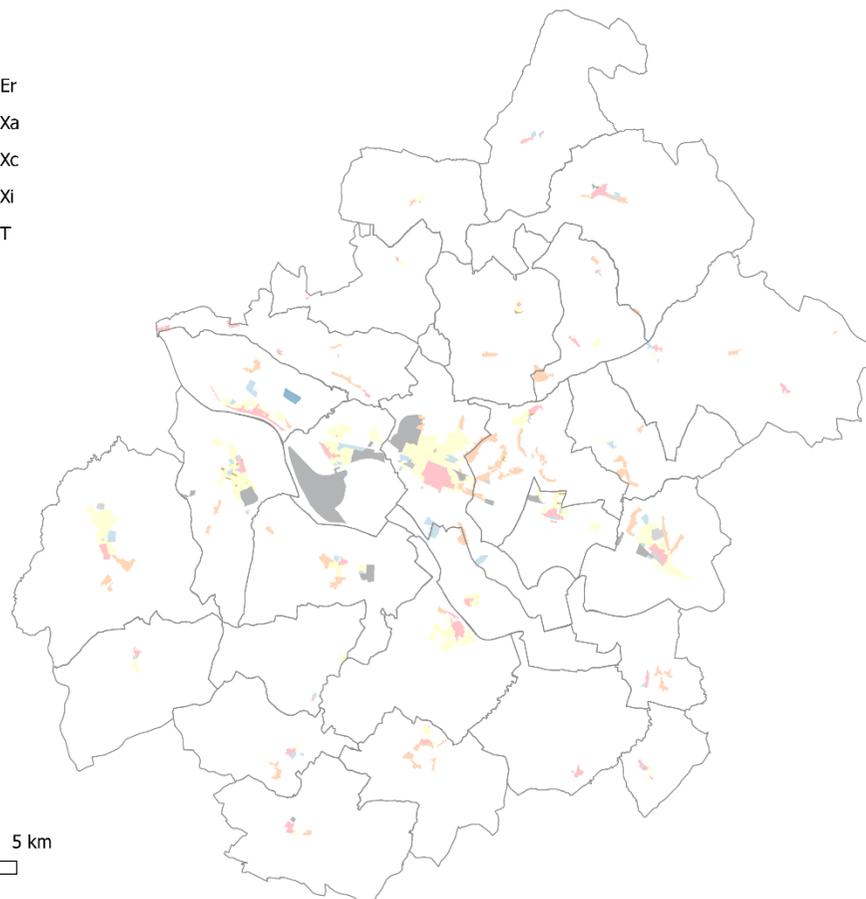
La création de deux secteurs permet d'adapter le règlement écrit aux besoins de chaque projet exceptionnel et de différencier les destinations autorisées ainsi que des règles quantitatives, comme l'emprise au sol.

3 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines définies dans le cadre du PLUI-H se découpe en quatre catégories :

- Les **zones urbaines mixtes**, qui comprennent les tissus de centre ancien (**UA**), les zones résidentielles pavillonnaires (**UB**), des zones résidentielles moins denses (**UC**), des zones d'équipements publics (**UE**) et des zones réservées à des jardins en milieu urbains (**UJ**) ;
- Les zones économiques (**UX** et ses secteurs) ;
- Les zones urbaines d'énergies renouvelables (**UEr**) ;
- Les zones urbaines touristiques (**UT**).

UA	UEr
UB	UXa
UC	UXc
UJ	UXi
UE	UT



Elles représentent **4,57%** du territoire des Deux Rives, soit **1 572, 6 hectares**.

3.1 LES ZONES URBAINES MIXTES

► La zone UA

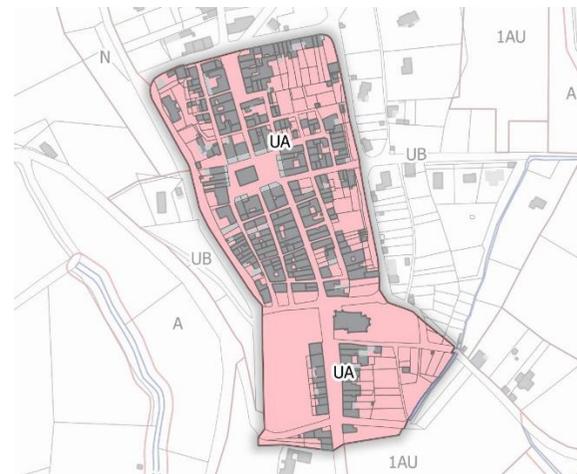
La zone **UA** correspond aux tissus des centres anciens.

Toutes les communes disposent au moins d'un secteur de leur commune en UA, à l'exception de Saint-Vincent-Lespinnasse. En effet, le bourg de cette commune étant de petite taille et composé quasi exclusivement d'équipements et d'espaces publics, le tissu bâti traditionnel, à l'alignement, n'y est pas repéré. La plupart des communes possèdent une zone UA correspondant à leur village ou centre bourg. Les communes possédant des hameaux anciens peuvent également avoir plusieurs zones UA. C'est le cas par exemple de communes comme Grayssas, Clermont-Soubiran, Saint-Paul-d'Espis, dont le développement s'est construit sous la forme de plusieurs hameaux historiques (parfois même avec église, école...).

Ces zones sont de tailles très variées en fonction de la typologie des communes mais ont des traits de caractère semblables : alignement sur rue, traitement des façades, densité bâtie importante, hauteur plus importante des bâtiments... Les règles utilisées dans le règlement écrit sont donc plus vigilantes en termes de règlement écrit (palettes de couleur, implantation des constructions...).

La totalité des zones UA ont une superficie de 219 hectares.

En ce qui concerne les destinations autorisées, la **vocation de la zone UA** est la même que celle des zones UB et UC. Il s'agit de permettre la mixité fonctionnelle. Sont donc autorisées presque toutes les destinations (à l'exception du commerce de gros et des centres de congrès et d'exposition), sous réserve de ne pas produire de nuisances.



Dunes : centre bourg



Goudourville : Lalande



Clermont-Soubiran : hameau de Laspeyre

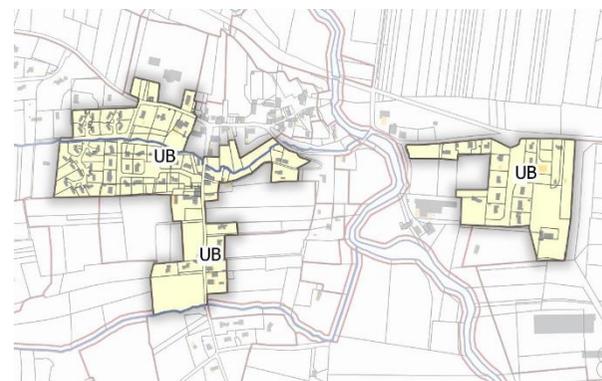
► La zone UB

La zone **UB** correspond à des zones résidentielles relativement récentes et avec une densité de construction importante, dans la continuité des zones UA.

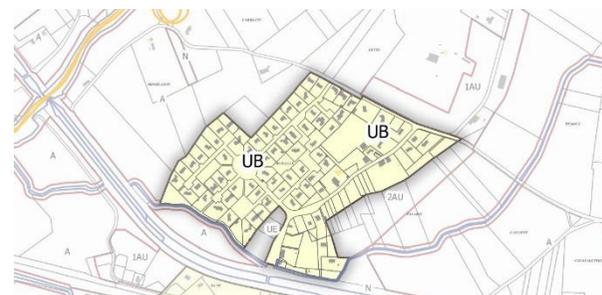
La totalité de la zone UB a une superficie de 572 hectares. Il s'agit du tissu urbain le plus représenté sur le territoire. La densité y est très variable, avec des opérations aux parcelles très lâches à des « lotissements EDF » au tissu resserré. Dans la grande majorité des cas, le bâti est implanté en recul par rapport aux voies (5 à 10 mètres). Les hauteurs y sont moins importantes que dans la trame urbaine ancienne et on y retrouve des bâtiments édifiés de plain-pied ou généralement en R+1.

L'objectif dans ce tissu est de permettre et d'accompagner la densification. En effet, des orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place sur certains sites pour encadrer la densité, dans le cadre du volet « Programme Local de l'Habitat » du PLUI-H.

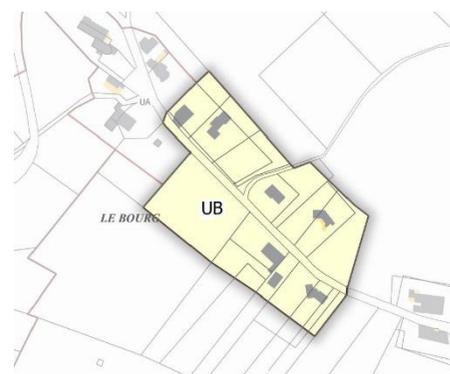
En ce qui concerne les destinations autorisées, la **vocation de la zone UB** est la même que celle des zones UA et UC. Il s'agit de permettre la mixité fonctionnelle. Sont donc autorisées presque toutes les destinations (à l'exception du commerce de gros et des centres de congrès et d'exposition), sous réserve de ne pas produire de nuisances.



Saint Loup :
continuité avec la zone UA



Golfech



Grayssas,
continuité du village

► La zone UC

La zone **UC** correspond à un tissu résidentiel moins dense.

La forme urbaine est celle de parcelles de grande taille, avec des constructions d'habitations implantées au centre de ces dernières. Les parcelles classées en UC sont généralement dans la continuité des parcelles UB et leur tissu lâche permet également la densification.

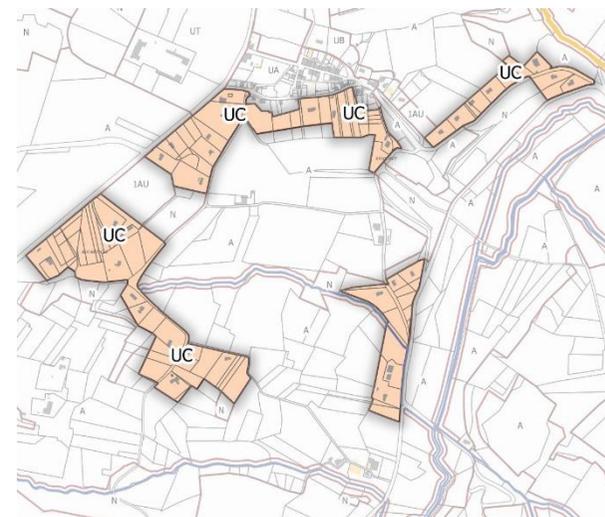
Elle correspond aussi parfois à une urbanisation linéaire assez ancienne.

La superficie totale de la zone UC est de 299 hectares.

En ce qui concerne les destinations autorisées, la **vocation de la zone UB** est la même que celle des zones UA et UC. Il s'agit de permettre la mixité fonctionnelle. Sont donc autorisées presque toutes les destinations (à l'exception du commerce de gros et des centres de congrès et d'exposition), sous réserve de ne pas produire de nuisances.



Saint-Antoine :
tissu moins dense, en retrait par rapport au village



Bardigues :
tissu moins dense, au sud du bourg

► La zone UE

La zone **UE** correspond à des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

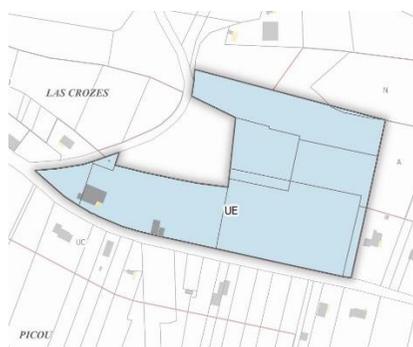
Sont couverts par la zone UE des parcelles de centres bourgs et centres villes comprenant des équipements de type salle des fêtes, club house, mairie, école, cimetière... ainsi que des équipements sportifs (plaine de jeux, terrains de boules...) et des espaces publics (places publiques, aires de stationnement). La plupart des villages comportent des zones UE.

L'objectif est de reconnaître l'utilité publique de ces parcelles et de permettre la construction de nouveaux équipements ou aménagements si nécessaires, sans contrainte importante de constructibilité.

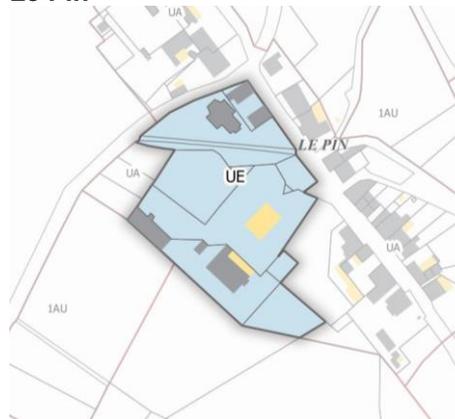
Au total, 36 zones UE ont été créées sur 100,8 hectares.

Quelques exemples sont repris ci-dessous :

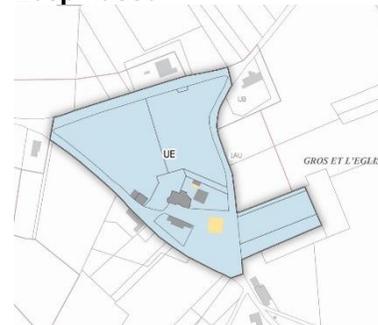
Terrains sportifs à Castelsagrat



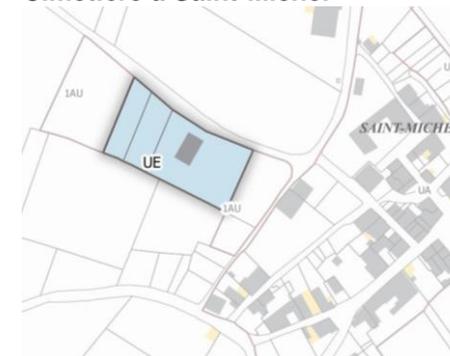
Equipements et espaces publics à Le Pin



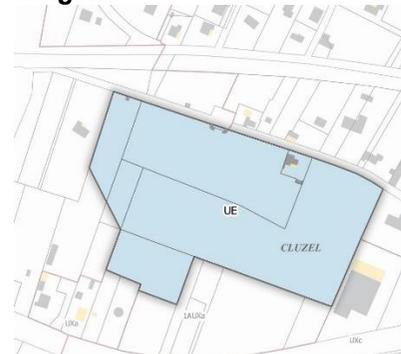
Place publique, stationnements et équipements à Saint-Vincent-Lespinnasse



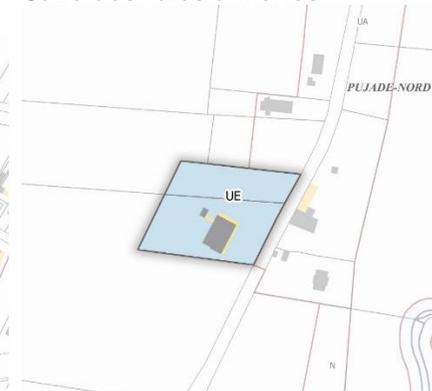
Cimetière à Saint-Michel



Serres municipales à Valence d'Agen



Salle des fêtes à Merles



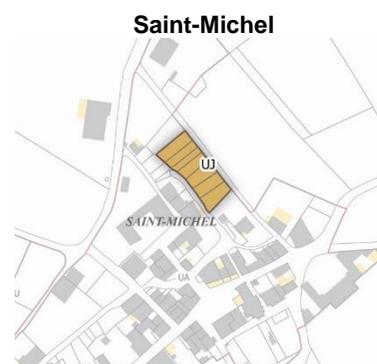
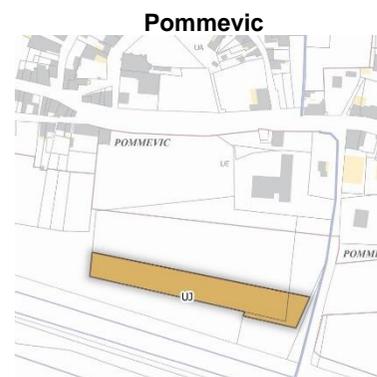
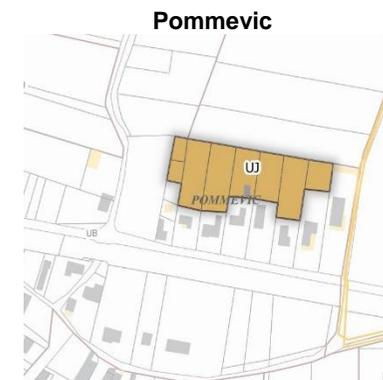
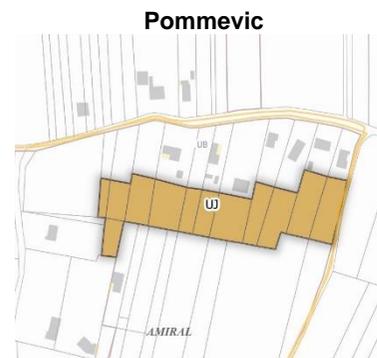
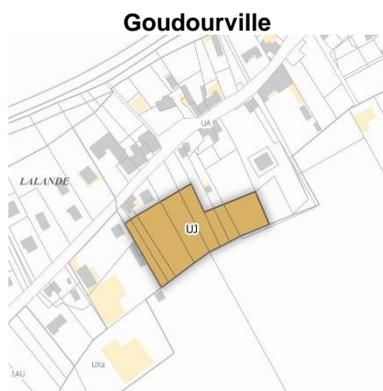
Concernant le règlement écrit, la plupart des articles ne sont pas réglementés afin de permettre de donner de la souplesse aux équipements d'intérêt collectif et des services publics.

► La zone UJ

La zone **UJ** correspond à des jardins publics ou privés en zone urbaine. Il s'agit soit de jardins partagés ou de jardins individuels mais dépendants des habitations (comme par exemple dans le village de Saint-Antoine, Pommevic), soit de fonds de parcelles sur lesquels sont autorisées uniquement les annexes.

Les parcelles classées en zone UJ ont une superficie de 8,5 hectares.

Le règlement écrit autorise les serres et abris de jardins, même s'ils n'ont pas de liens à une construction existante.



3.2 LES ZONES URBAINES ECONOMIQUES

Les zones économiques des Deux Rives font l'objet d'un classement en zone « **UX** » qui est séparée en trois secteurs :

- **UXa** : les zones d'activités artisanales, qui sont généralement intégrées à proximité de tissus urbains résidentiels et dans lesquels les nuisances doivent être de moindre importance ;
- **UXi** : les zones d'activités industrielles, qui regroupent de grandes entreprises industrielles. Elles sont en général plus écartées des centres bourgs ou des zones de hameaux ;
- **UXc** : les zones d'activités commerciales, qui sont localisées uniquement à Valence d'Agen.

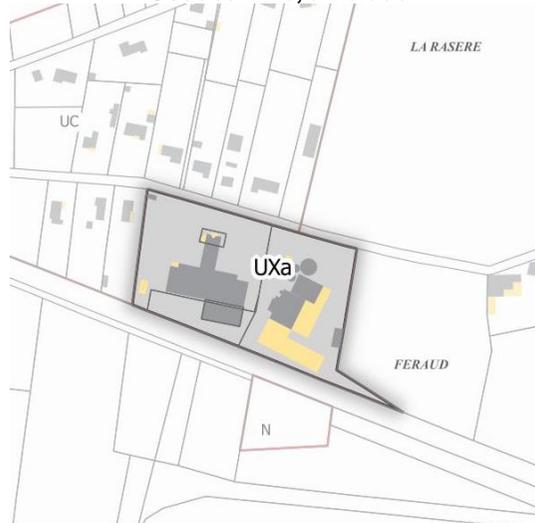
La totalité de la surface des zones urbanisées à destination strictement de l'activité économique est de 356 hectares.

► **Secteur UXa :**

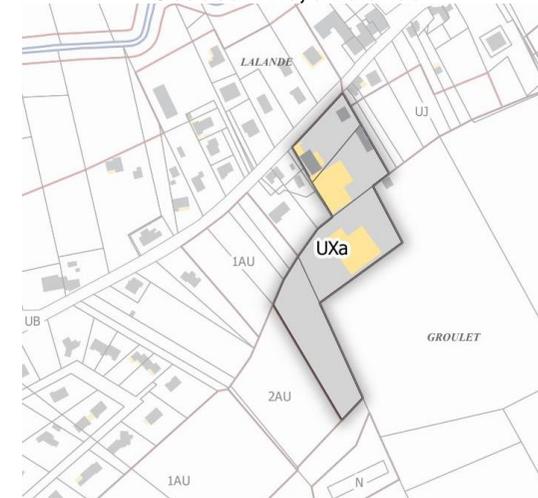
Dunes, en entrée de village nord



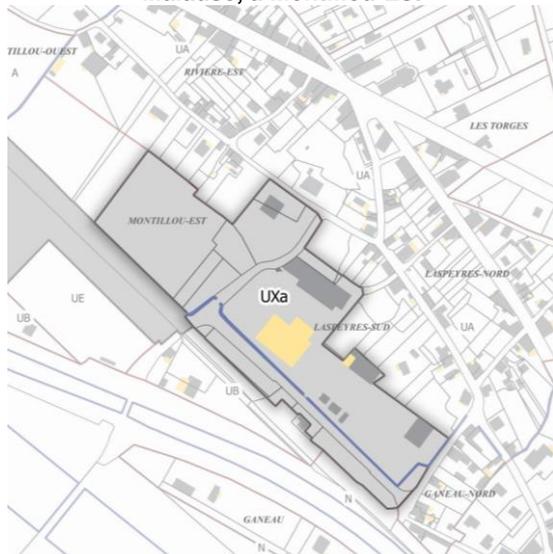
Goudourville, à Péraud



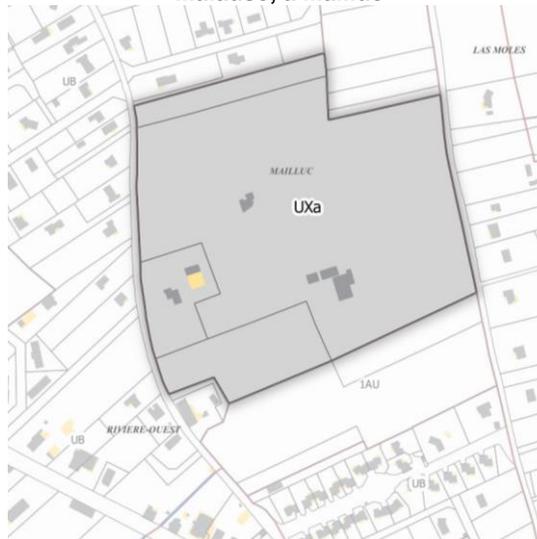
Goudourville, à Lalande



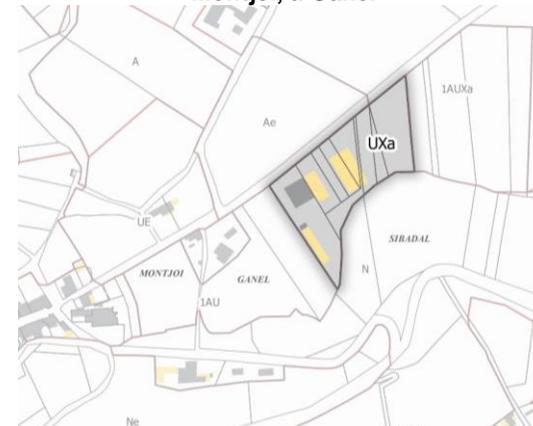
Malause, à Montillou-Est



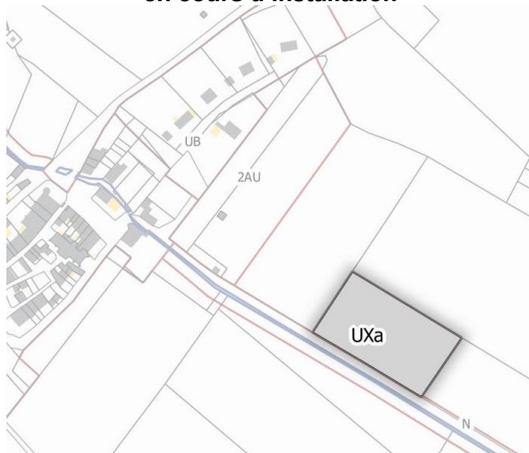
Malause, à Mailluc



Montjoi, à Ganel



Saint Antoine, la station d'épuration et un artisan en cours d'installation

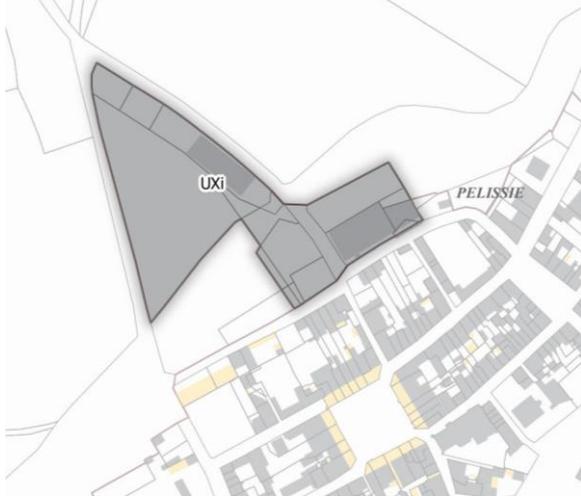


Valence d'Agen, à Cluzel

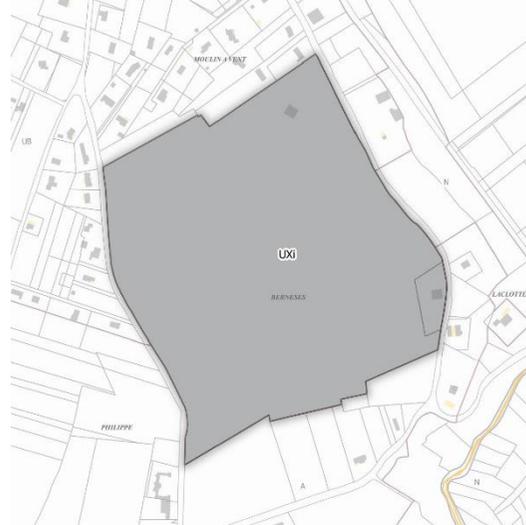


► Secteur UXi :

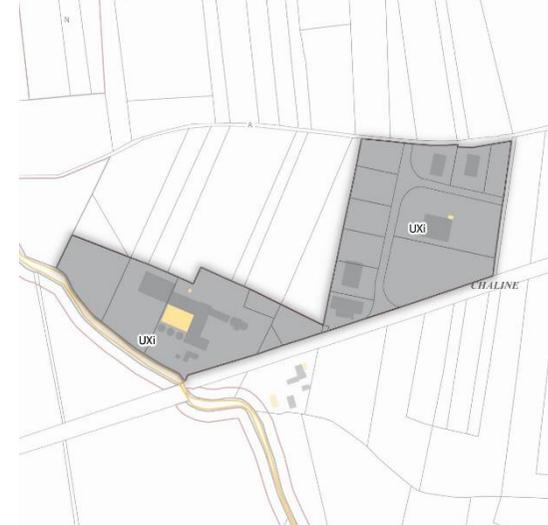
Castelsagrat, Pélissié



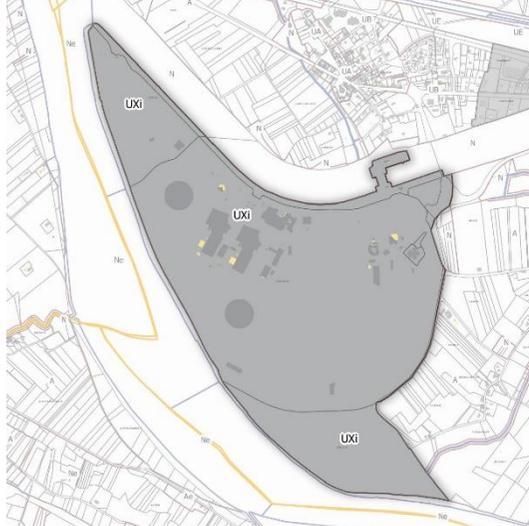
Donzac, à Berneses



Donzac, à Chaline



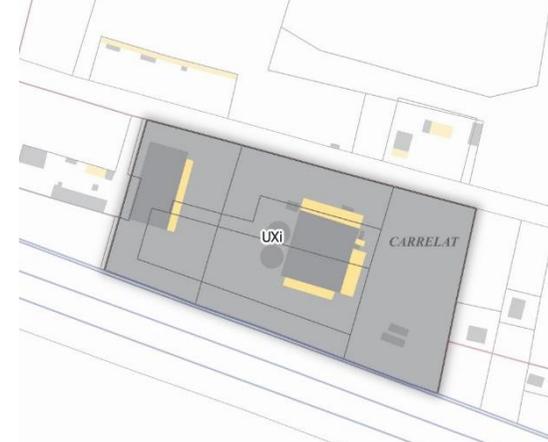
Golfech, centrale nucléaire



Golfech, à Barraillol



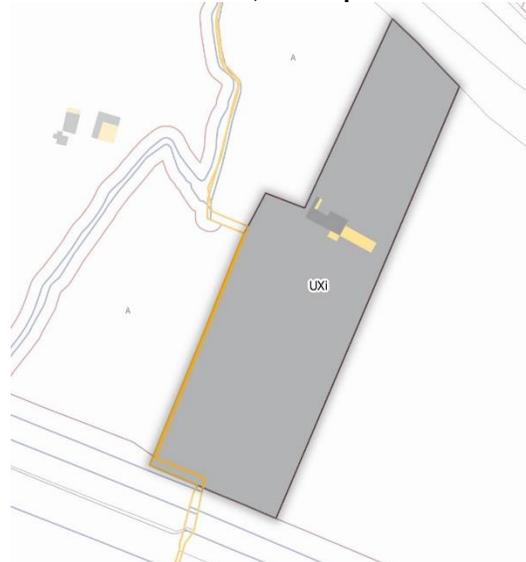
Goudourville, à Carrelat



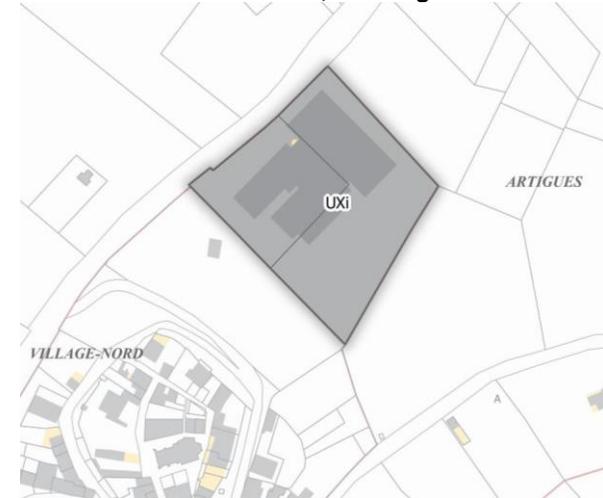
Malause, à Montillou



Malause, à Gourpats



Mansonville, au village



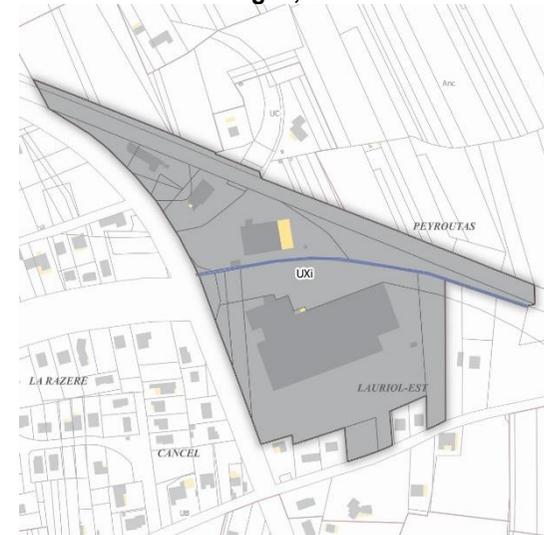
Pommevic, à Marquette

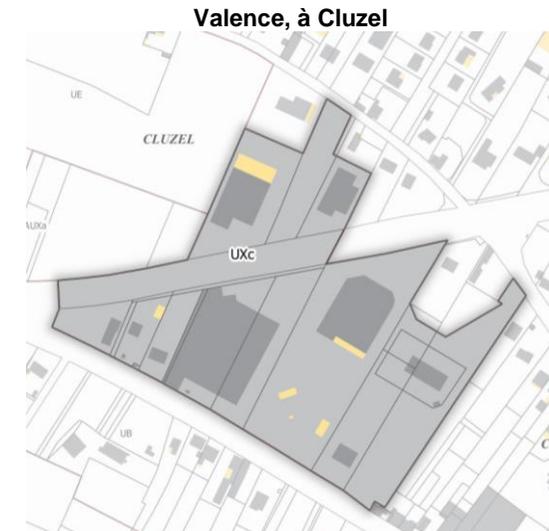
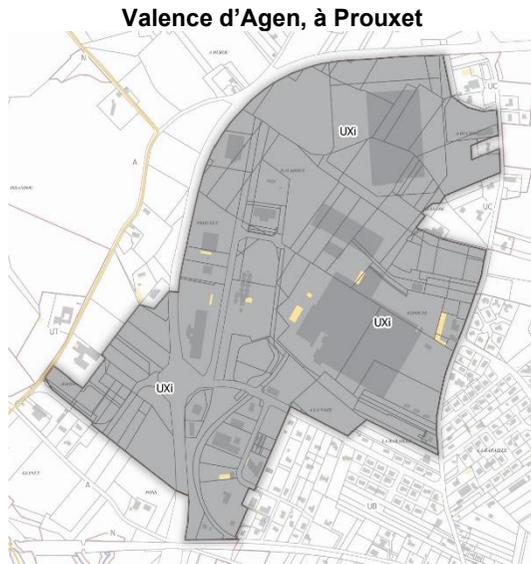


Saint Loup, à Molère



Valence d'Agen, à Lauriol-Est





► **Le règlement écrit**

Les destinations autorisées dans les secteurs sont similaires, à l'exception de l'industrie, qui est autorisée uniquement en UXi. A l'inverse, les cinémas, activités de services et les restaurants sont autorisés uniquement en UXa et UXc. L'objectif est de donner une orientation différente aux zones d'activités, en fonction de leur vocation actuelle et de leur localisation.

Les différents secteurs ont des règles différenciées pour accompagner leurs vocations et veiller à l'intégration des constructions et des activités pour les zones qui sont situées dans un tissu bâti. Ainsi, la hauteur des constructions a été distinguée.

3.3 LES ZONES URBAINES D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

Le PLUI-H comprend un secteur classé en zone urbaine destiné à la production d'énergies renouvelables car un seul site du territoire accueille à ce jour ce type d'activités. Il s'agit d'un parc de panneaux photovoltaïques au sol.

Il est situé à Lamagistère, au lieu-dit Tripau et fait l'objet d'un classement en zone « **UEr** » et a une superficie de 12,42 hectares.

Le règlement écrit permet uniquement les constructions en lien avec la production d'énergie solaire.

La zone UEr, à Lamagistère



3.4 LES ZONES URBAINES TOURISTIQUES

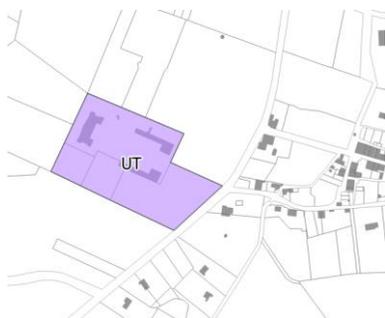
La zone urbaine « **UT** » concerne des sites touristiques existants, dont la vocation est de se maintenir ou de développer des activités en lien avec l'accueil, l'hébergement et les activités de loisirs et de tourisme.

L'objectif pour les quatre sites repérés (voir ci-après) est de permettre l'évolution des sites accueillant d'ores et déjà des infrastructures et des constructions en lien avec le tourisme et les loisirs.

Le règlement écrit autorise notamment les logements, certains commerces et activités de services, les équipements d'intérêt collectifs et les services publics ainsi que les bureaux et la destination centre de congrès et d'exposition.

Deux sites sont concernés :

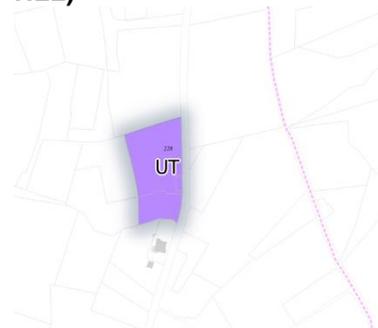
Château Lamotte à Bardigues et son parc



Les anciens abattoirs de Valence d'Agen (halte camping-car et cyclistes)



Zone touristique à Cournuts (3 HLL)



La totalité des quatre sites est d'une superficie de 3.1 hectares.

4 LES ZONES A URBANISER

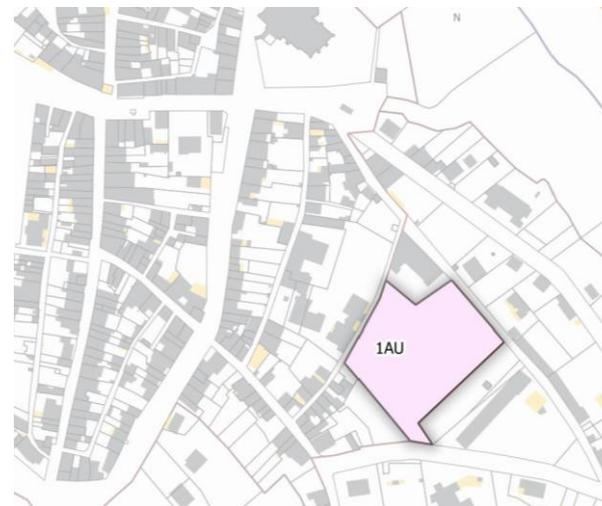
4.1 LES ZONES A URBANISER MIXTES

► La zone 1AU

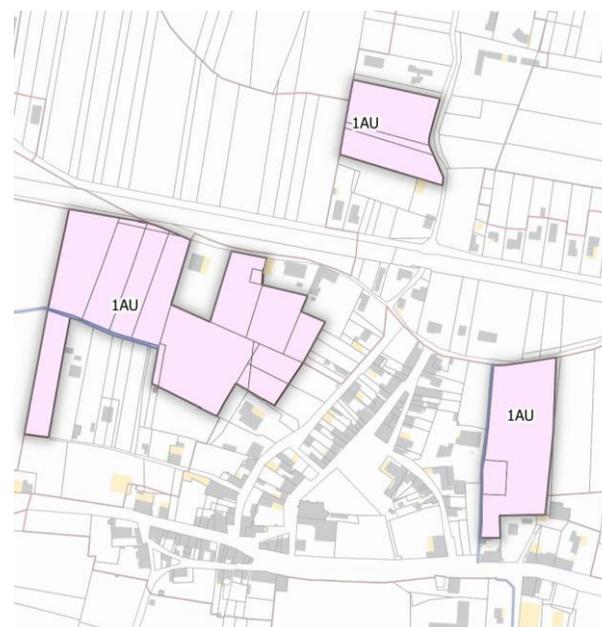
La zone **1AU** est une zone ouverte à l'urbanisation, destinée à accueillir une mixité de fonction. Elle a **vocation** à accueillir l'ensemble des destinations même si la fonction majoritaire est résidentielle, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis attendus sur la zone.

La zone à urbaniser a été définie pour accueillir les projets d'extension des différentes communes. On y retrouve des espaces en contact direct avec les zones UA, UB et/ou UC. Ces zones sont accessibles par les réseaux d'eau et d'électrification passant au droit de ces dernières. La zone à urbaniser est règlementée par des orientations d'aménagement et de programmation et par le règlement écrit.

La superficie totale de la zone 1AU est de 93.1 hectares.



**Auvillar,
Bourdettes**



Pommevic

1 – JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

67/134

► La zone 2AU

La zone **2AU** est une zone fermée à l'urbanisation en raison de l'absence de réseaux à proximité du site et afin d'organiser un certain phasage des opérations.

Une évolution du PLUI-H sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation ces sites. Une fois ouvert, la vocation des zones sera mixte, à dominante résidentielle et elles feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Dans l'attente, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites, seules sont possibles certains aménagements :

- Exploitation des réseaux ;
- Opérations prévues par les emplacements réservés quand il y en a ;
- Affouillements et exhaussement des sols nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Les zones 2AU mixtes ont une superficie totale de 9.5 hectares.

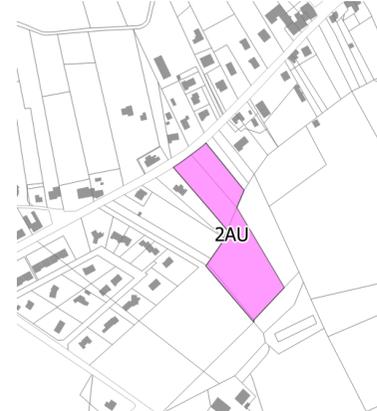
Golfech



Golfech



Goudourville



Malause



Saint-Antoine



Valence d'Agen



4.2 LES ZONES A URBANISER ECONOMIQUES

► La zone 1AUX

La zone **1AUX** regroupe les zones d'activités économiques à urbaniser.

Elle comprend deux secteurs :

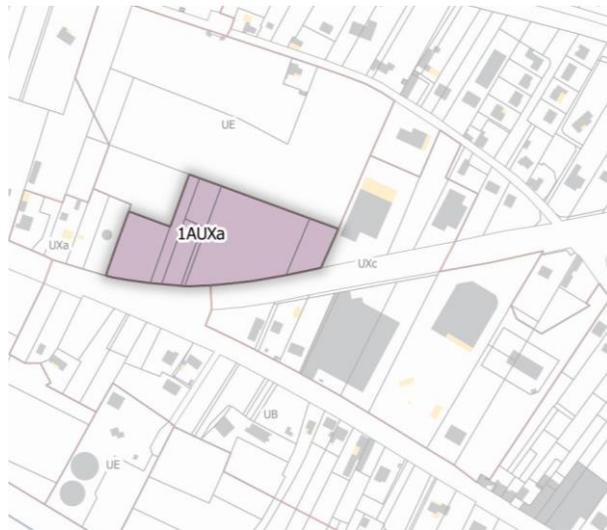
1 – JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

68/134

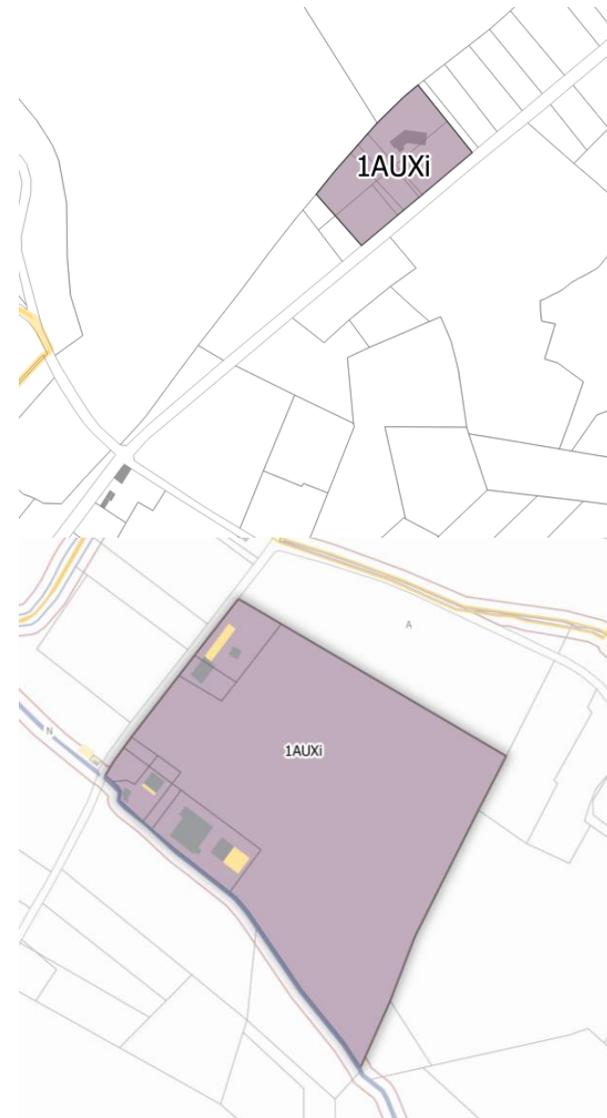
- Secteur **1AUXi**, pour les zones industrielles (zone intercommunale de Pommevic-Goudourville, Mansonville et la Couture à Mansonville) ;
- Secteur **1AUXa** pour des zones artisanales (Valence d'Agen).

La superficie totale de ces zones est de 44,5 hectares, dont 43,3 pour le secteur 1AUXi.

Le règlement écrit fait une différence principale dans la vocation entre les deux zones : les secteurs en 1AUXi peuvent accueillir des activités industrielles alors que les secteurs en 1AUXa ne le peuvent pas.



1AUXa
Continuité de
l'existant à
Valence d'Agen,
sur le cours de
Verdun



1AUXi
Continuité de
l'existant à
Bardigues

1AUXi
Zone d'activités
de la Couture, à
Mansonville,
déjà repérée
dans la carte
communale de
Mansonville



1AUXi
Zone d'activités
intercommunale
de Pommevic-
Goudourville

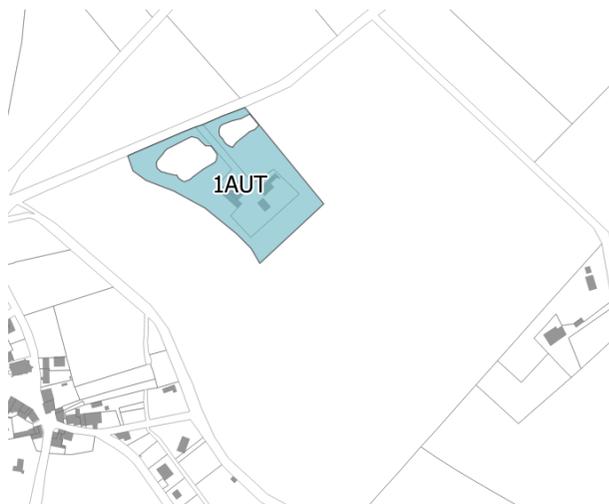
4.3 LES ZONES A URBANISER TOURISTIQUES

Le PLUI-H comprend une zone à urbaniser pour des activités touristiques **1AUT**, à Saint-Paul-d'Espis. Cette zone est accompagnée par une OAP qui vise à encadrer le projet. Il s'agit d'une zone de création d'hébergements touristiques (gîtes, chalets...) par le changement de destination des constructions existantes essentiellement.

L'orientation d'aménagement et de programmation vise à encadrer notamment la préservation de la trame verte sur le site.

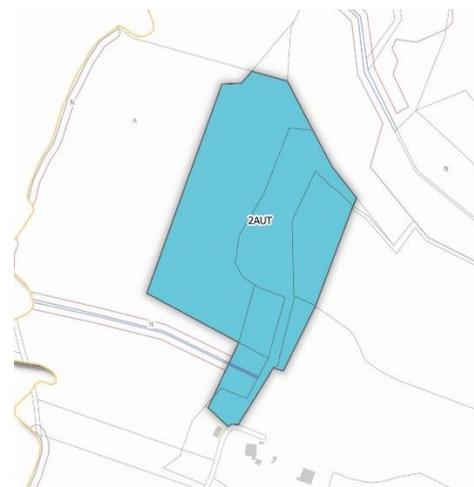
Sa superficie est de 1,4 hectare.

Zone de développement touristique à Bouisset, Saint-Paul-d'Espis



Une zone à urbaniser pour des activités touristiques est créée à Dunes sur des parcelles communales, elle est fermée à l'urbanisation dans l'attente de la définition du projet plus précis.

Elle est d'une superficie totale de 9,3 hectares.



Dunes, à Soubsols

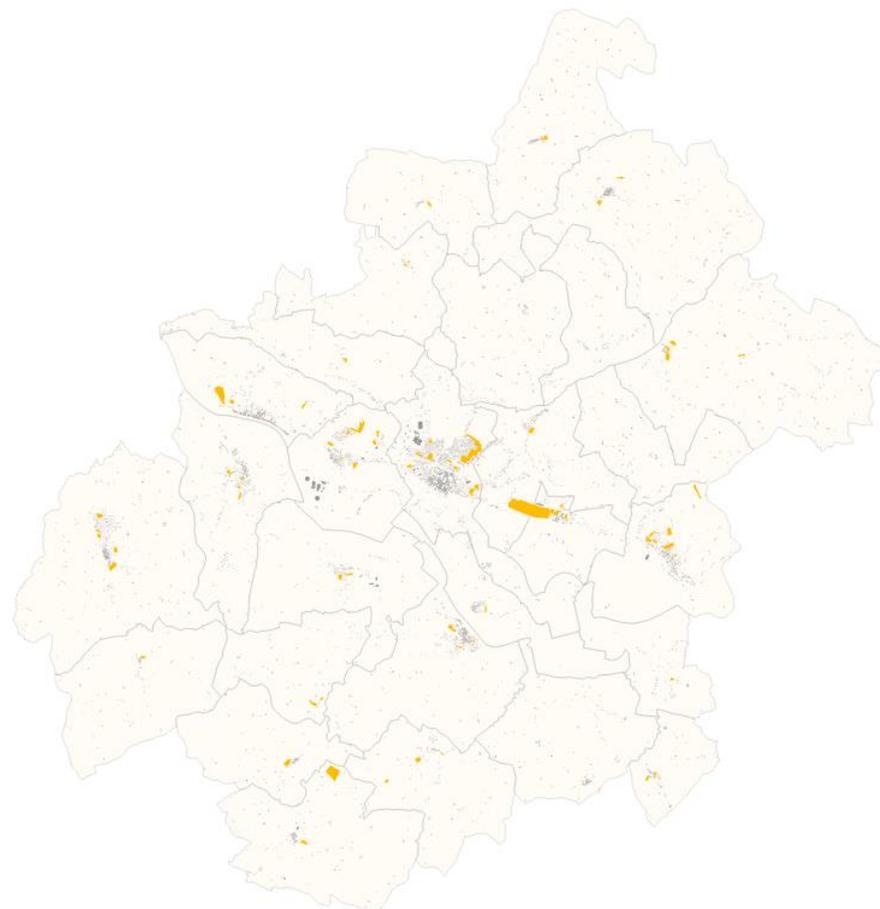
5 LES PRESCRIPTIONS ET INFORMATIONS DU PLUI-H

5.1 DES PRESCRIPTIONS LIEES A DES ZONES A PROJET

 Les **espaces soumis à orientation d'aménagement et de programmation** (OAP) sont repérés sur le règlement graphique. Ils permettent ainsi un renvoi à la fois au règlement écrit de la zone concernée et au document comprenant les orientations d'aménagement et de programmation. Toutes les orientations d'aménagement et de programmation sont situées en pièce 3_ *Orientations d'aménagement et de programmation*.

On recense 74 OAP dans le PLUI-H, dont 55 sur des zones à urbaniser, 17 sur des zones urbaines et 2 sur des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle.

Localisation des sites concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Les **emplacements réservés**, inscrits au règlement graphique (cartographie et tableau), sont des servitudes destinées à identifier des terrains en vue de leur acquisition par le bénéficiaire indiqué, pour la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts. Ils se justifient au regard des différents projets communaux et intercommunaux.

On recense **26** emplacements réservés dans le PLUI-H, dont une à cheval sur huit communes, qui correspond au tracé du fuseau de la Ligne à Grande Vitesse.

Les emplacements réservés sont en partie issus des documents d'urbanisme. Ils ont été ré-interrogés en fonction de leur pertinence. Certains ont été supprimés, d'autres ajoutés.

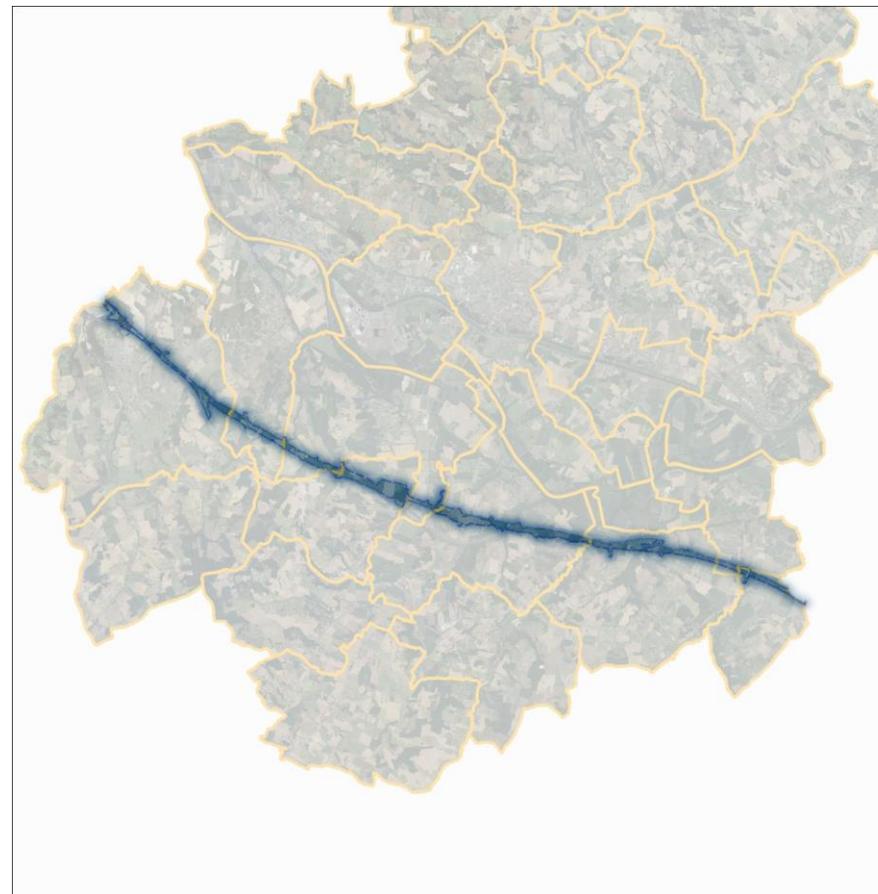
La numérotation est faite par commune, étant donné que les planches des règlements graphiques sont organisées par commune.

► Le fuseau de la LGV

Cet emplacement réservé concerne les communes d'Auvillar, Donzac, Dunes, Merles, Le Pin, Saint-Cirice, Saint-Loup et Saint-Michel.

Il correspond au projet de lignes nouvelles Bordeaux-Toulouse et Bordeaux-Dax et ses aménagements connexes. Le bénéficiaire est SNCF Réseau et concerne une superficie de 395 hectares. Le projet est intégré en temps de projet d'utilité publique, s'imposant au document d'urbanisme.

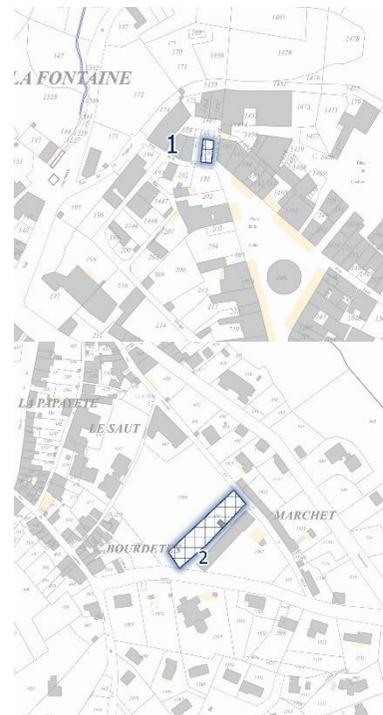
Projet de LGV



1 – JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

73/134

► Auvillar



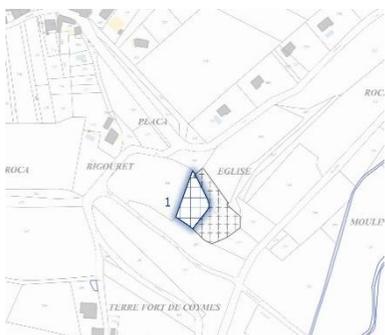
Description : Espace public
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 80m²

Justification : Créer un espace public à l'échelle du quartier, contre la rue des Nobles.

Description : Création d'un parking
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 80m²

Justification : Faire une réserve attenante à l'école pour créer un parking afin de faciliter les capacités de stationnement liées à l'école. Cette aire de stationnement pourra aussi être utilisée notamment par la zone à urbaniser prévue.

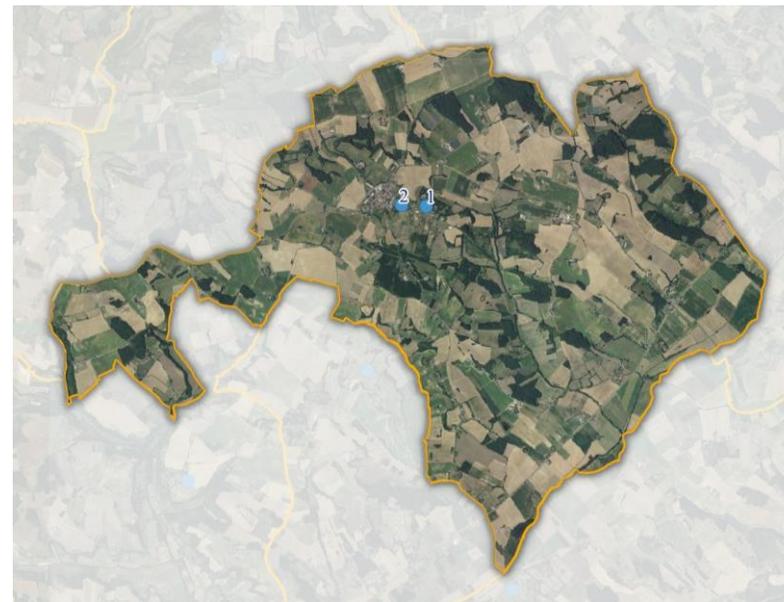
► Bardigues



Description : Extension du cimetière
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 1 400m²

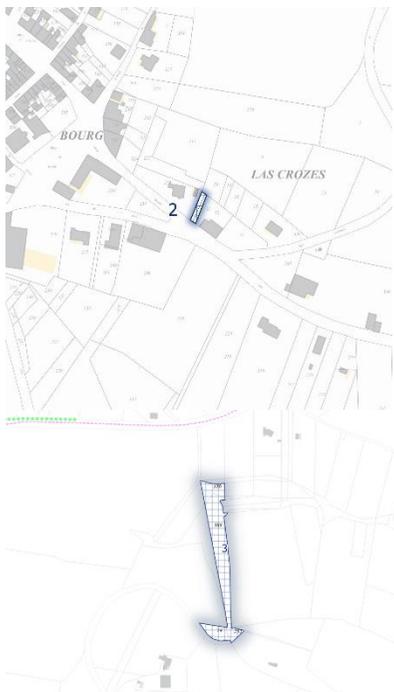
Justification : Agrandir le cimetière dont la taille actuelle est insuffisante.

► Castelsagrat



Description : Agrandissement du complexe sportif
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 12 700m²

Justification : Développer une activité sportive importante pour le territoire. Ces parcelles sont attenantes à des parcelles communales, liées à des activités sportives et notamment à l'endurance équestre.



Description : Création d'une voie d'accès

Bénéficiaire : Commune

Superficie : 140m²

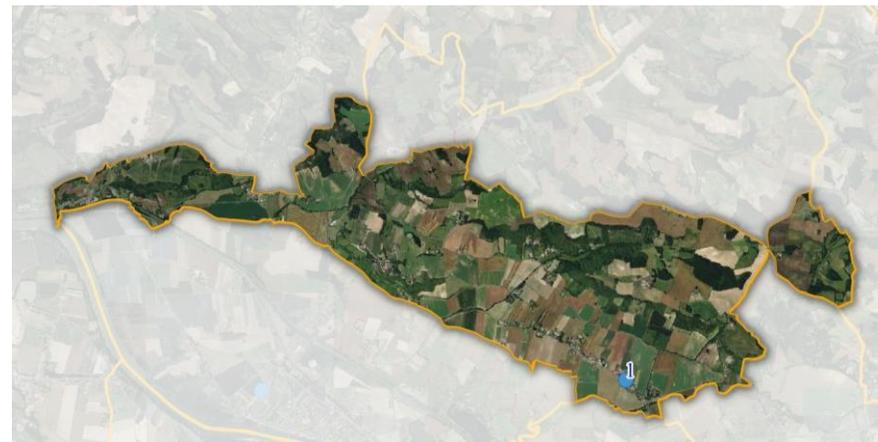
Justification : Desservir des terrains concernés par une zone à urbaniser (1AU) et afin de permettre un bouclage vers le centre bourg.

Description : Aménagement d'un espace public

Bénéficiaire : Commune

Superficie : 4 944 m²

► **Clermont-Soubiran**



Description : Création d'un espace public

Bénéficiaire : Commune

Superficie : 1 000m²

Justification : Aménager un espace public au lieu-dit Coupet, qui est un des principaux espaces urbanisés en dehors du centre bourg de Clermont-Soubiran. Cette réserve permettra d'aménager un espace de respiration et de rencontre.

► Donzac



Description : Création d'une station d'épuration
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 6 800m²

Justification : Créer une station d'épuration pour les espaces urbanisés au sud de la commune, bien que ces derniers n'aient pas vocation à se développer.



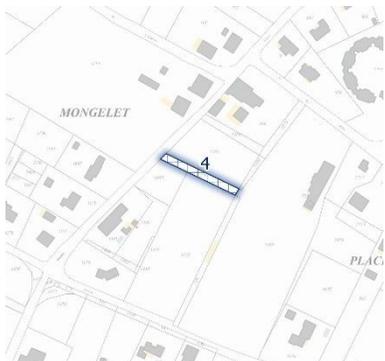
Description : Elargissement du chemin du Cavagnats
Bénéficiaire : Communauté de Communes
Superficie : 3 000m²

Justification : Elargir le seul chemin permettant de desservir le sud de la zone urbanisée du village et ainsi une zone à urbaniser prévue.



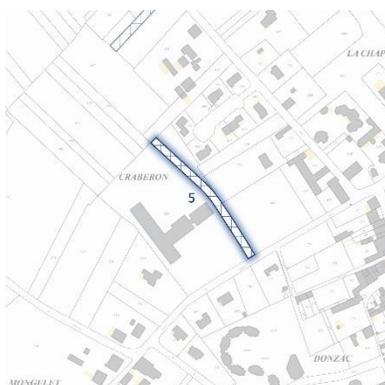
Description : Aménagement d'un carrefour, Chemin de Ballade
Bénéficiaire : Communauté de Communes
Superficie : 270m²

Justification : Aménager, dans la continuité de l'ER 2, un carrefour de façon sécurisée et cohérente avec l'accueil de population prévu dans le secteur.



Description : Aménagement d'une liaison piétonne entre la RD30 et le parc des sports
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 470m²

Justification : Développer les liaisons douces à l'échelles du village, et notamment en ce qui concerne les équipements sportifs.



Description : Création d'une voie de circulation dans le secteur « Craberon »
Bénéficiaire : Communauté de Communes
Superficie : 1 620m²

Justification : Développer le maillage viaire dans le quartier de Craberon.



Description : Création d'une voie de circulation dans le secteur de « Craberon » et la RD12
Bénéficiaire : Communauté de Communes
Superficie : 270m²

Justification : Dans la continuité de l'ER 2, le but est d'aménager un carrefour de façon sécurisée et cohérente avec l'accueil de population prévu dans le secteur.

► Golfech



Description : Equipements sportifs et publics
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 2 200m²

Justification : Permettre à la commune d'avoir la propriété de la totalité de cette zone. La commune est déjà propriétaire des parcelles attenantes, qui sont des équipements sportifs ou des lieux de balade.



Description : Elargissement de voiries et aménagements de trottoirs
Bénéficiaire : Communauté de communes
Superficie : 3 300m²

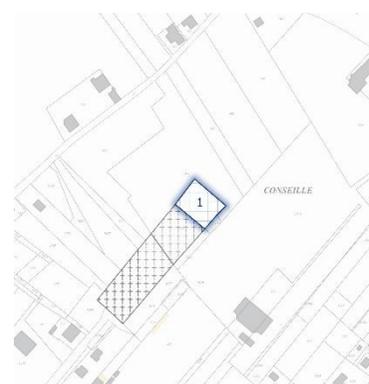
Justification : Développer les liaisons douces à l'échelles du centre-ville et sécuriser les cheminements piétons, en lien avec une zone d'urbanisation nouvelle.



Description : Création d'un rond-point
Bénéficiaire : Communauté de Communes
Superficie : 220m²

Justification : Permettre d'aménager un accès conséquent et calibré en entrée de ville et au sein de la zone d'activités de Baraillol, sur la RD813.

► Lamagistère



Description : Extension du cimetière
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 1 900m²

Justification : Agrandir le cimetière dont la taille actuelle est insuffisante.

► Merles



Description : Création d'un parking public

Bénéficiaire : Commune

Superficie : 1 300m²

Justification : Créer un espace de stationnement dans le village.

► Montjoi



Description : Aménagement d'un espace public (parking, aire de camping-car)

Bénéficiaire : Commune

Superficie : 8 300m²

Justification : Créer un espace public multifonctionnel, à proximité du village et de la salle des fêtes.

► Saint-Clair



Description : Création d'une voie d'accès

Bénéficiaire : Commune

Superficie : 450m²

Justification : Anticiper l'accès à des parcelles qui pourraient être constructibles à l'avenir pour densifier le village.

► Saint-Paul-d'Espis



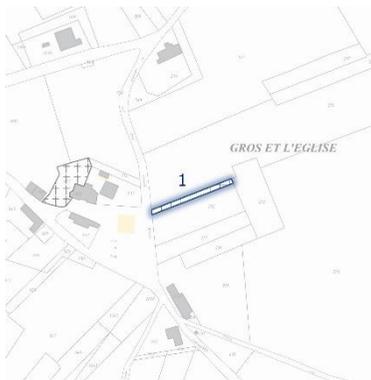
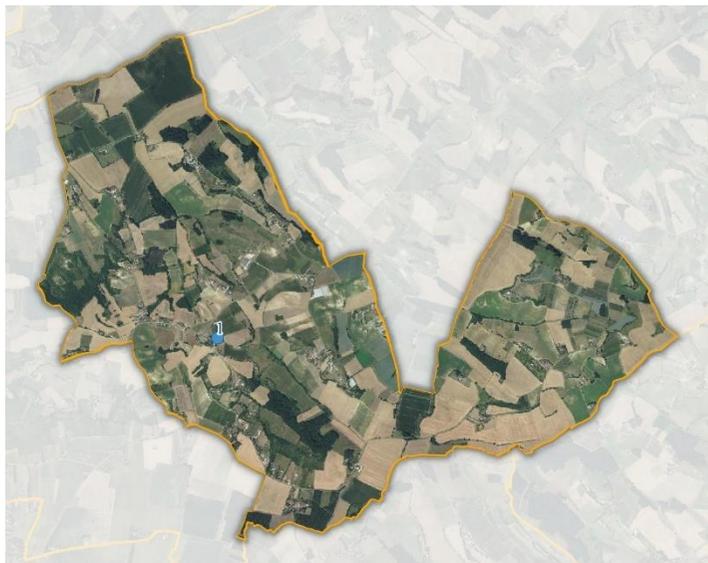
Description : Aménagement d'un espace public (voirie, équipement sportifs ou salle des fêtes)

Bénéficiaire : Commune

Superficie : 1 700m²

Justification : Créer un équipement structurant pour le village.

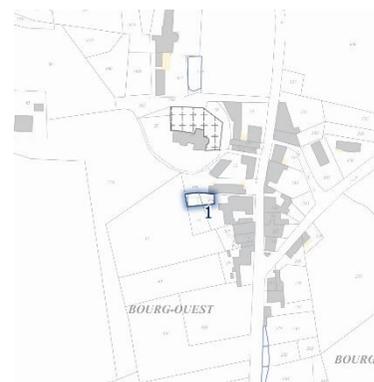
► Saint-Vincent-Lespinnasse



Description : Agrandissement du parking public
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 350m²

Justification : Acquérir une parcelle attenante au parking public pour agrandir ce dernier.

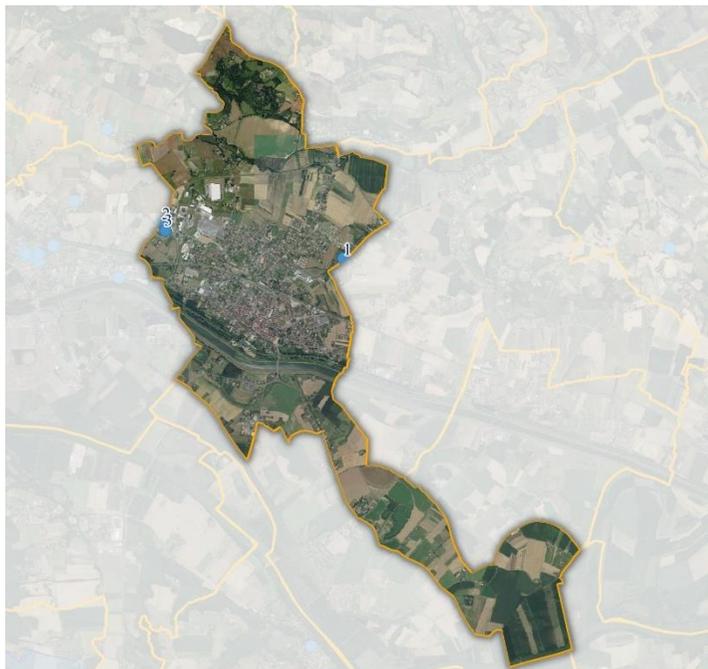
► Sistels



Description : Agrandissement de l'espace public autour de la salle des fêtes
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 290m²

Justification : Faciliter l'accès et l'aménagement autour de la salle des fêtes.

► Valence d'Agen



Description : Elargissement de voiries
Bénéficiaire : Communauté de Communes
Superficie : 450m²

Justification : Anticiper un accès à la zone d'activités économiques à créer sur Golfech.

Description : Création d'une voie d'accès
Bénéficiaire : Communauté de Communes
Superficie : 1 900m²

Justification : Relier la zone économique à venir de Golfech et le rond-point sur la RD953 (avenue Jean Monnet).

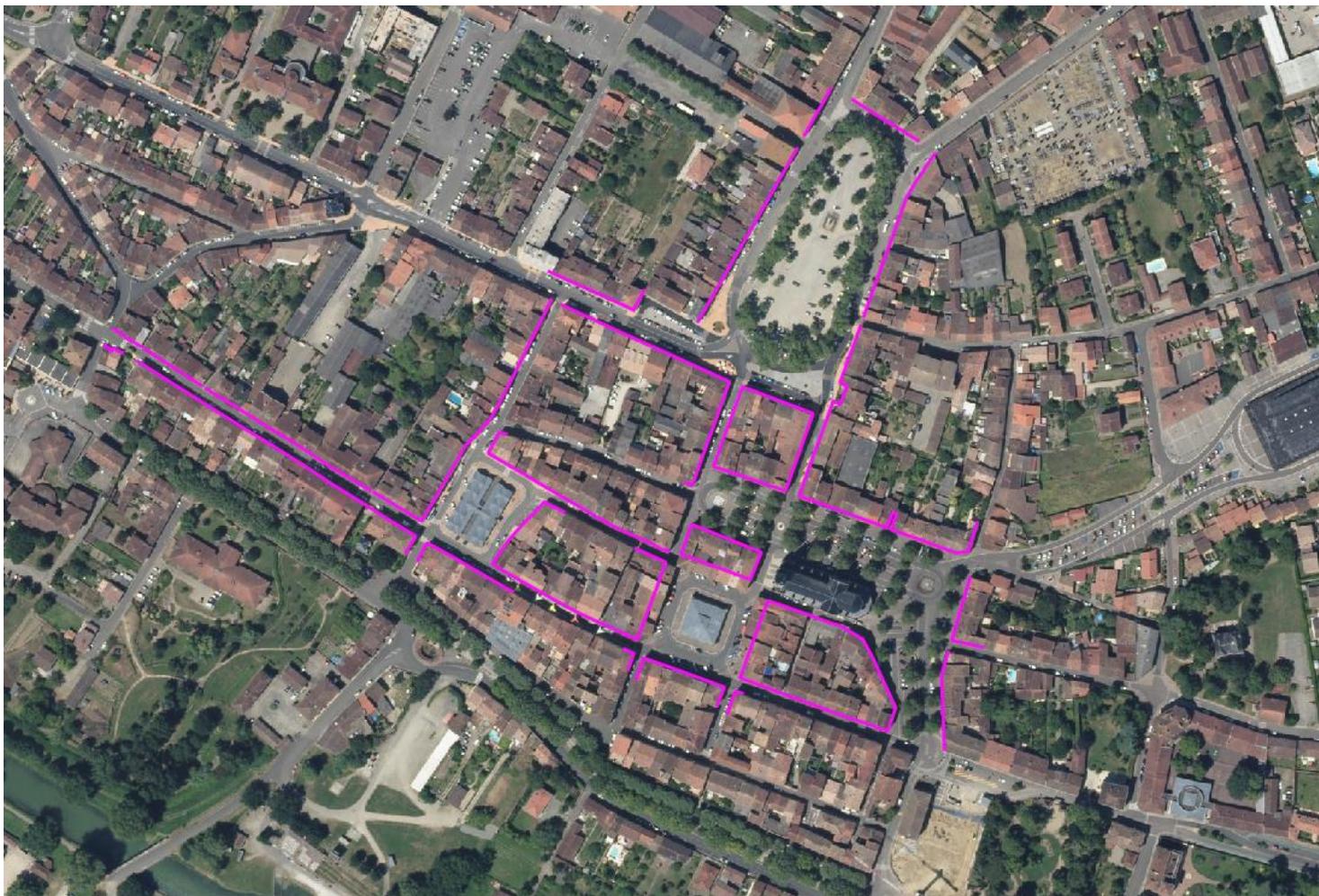


Description : Création d'un accès
Bénéficiaire : Communauté de Communes
Superficie : 600m²

Justification : Créer un accès sur l'avenue du Quercy pour desservir la zone à urbaniser au nord est du lycée.

— **Des linéaires commerciaux** ont été repérés à Valence d’Agen sur les principales rues et places commerçantes. Ils sont le premier outil à mobiliser pour lutter contre la vacance de ces espaces et témoigne d’un engagement de la commune et de la communauté de communes pour la revitalisation de ce centre-bourg et en faveur du maintien des commerces et services de proximité.

Linéaire commercial protégé, Valence d’Agen



5.2 DES OUTILS DE PROTECTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



Les **Espaces Boisés Classés** constituent des espaces à protéger et à valoriser étant donné les qualités paysagères et écologiques qu'ils offrent au territoire.



Les **arbres remarquables** à préserver sont constitués des arbres ponctuels qui sont à préserver pour des raisons écologiques, mais aussi culturelles ou historiques.



Les éléments du paysage à préserver pour des motifs écologiques, qui correspondent notamment à des parc en zone urbaine à préserver pour des raisons de poumons verts



Les **boisements linéaires** à préserver sont constitués des alignements d'arbres repérés sur le territoire comme étant à préserver.



Les **zones humides**, repérées par le conseil départemental, sont à préserver strictement.

Le PLUI-H utilise ces outils majoritairement sur des parcelles occupées par des parcs, des bois, des arbres isolées et des plantations d'alignements à conserver. Ils sont situés notamment, dans des espaces majoritairement sous pression, notamment urbaine (dent creuse en grande partie boisée...). C'est le cas par exemple à Donzac, Valence d'Agen, Saint Loup... Les extraits ci-dessous le démontrent. Une partie des protections concernent également les espaces à protection environnementale forte (zone Ae et Ne, qui correspondent aux zones Natura 2000 et aux périmètres des ZNIEFF notamment).

||||| Le plan de zonage « bis » Trame Verte et Bleue repère également des corridors, dans lesquels la trame verte doit être préservée de façon privilégiée.

5.3 DES OUTILS POUR FAVORISER LA CONSERVATION ET/OU L'EVOLUTION DE BATI

● **Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** : Au sein des zones agricoles et naturelles, le PLUI-H autorise le changement de destination pour certains bâtiments situés en dehors des zones urbaines ou à urbaniser, au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

A l'arrêt du PLUI-H, 216 constructions sont repérées. Ce repérage a été mené en concertation avec les élus, les habitants, en tenant compte des risques, des servitudes grevant le territoire et des réseaux. Leur liste est annexée au rapport de présentation, par commune, avec les photographies associées dans la majeure partie des cas.

Ils sont comptabilisés dans le besoin en logements définis dans le cadre du scénario démographique, à hauteur de 30% des bâtiments ayant été repéré pour la vocation « habitation ». A noter qu'afin de ne pas bloquer de futurs projets, les destinations indiquées dans le document annexé au rapport de présentation ne sont qu'indicatives.

Le règlement écrit des zones agricoles et naturelles qui comprennent des changements de destination autorise le changement de destination sous condition et notamment celle de ne pas créer d'extension au volume existant.

Localisation des bâtiments faisant l'objet d'un repérage permettant le changement de destination en zones agricoles et naturelles



★ **Élément bâti du patrimoine** à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. 336 bâtis ont été repérés et sont intégrés au sein du règlement écrit sous la forme d'un tableau les catégorisant en typologies.

Le règlement écrit donne pour chacune des sept typologies des règles à respecter dans le cadre de travaux d'aménagement, d'extension...

Maisons de maîtres, demeures bourgeoises



(ex. à Clermont Soubiran)

Châteaux, tours et remparts



(ex. : château de Lamotte à Bardigues)

Patrimoine religieux



(ex. : église de Perville)

Bâtiments traditionnels et modénatures spécifiques



Bâtiments agricoles



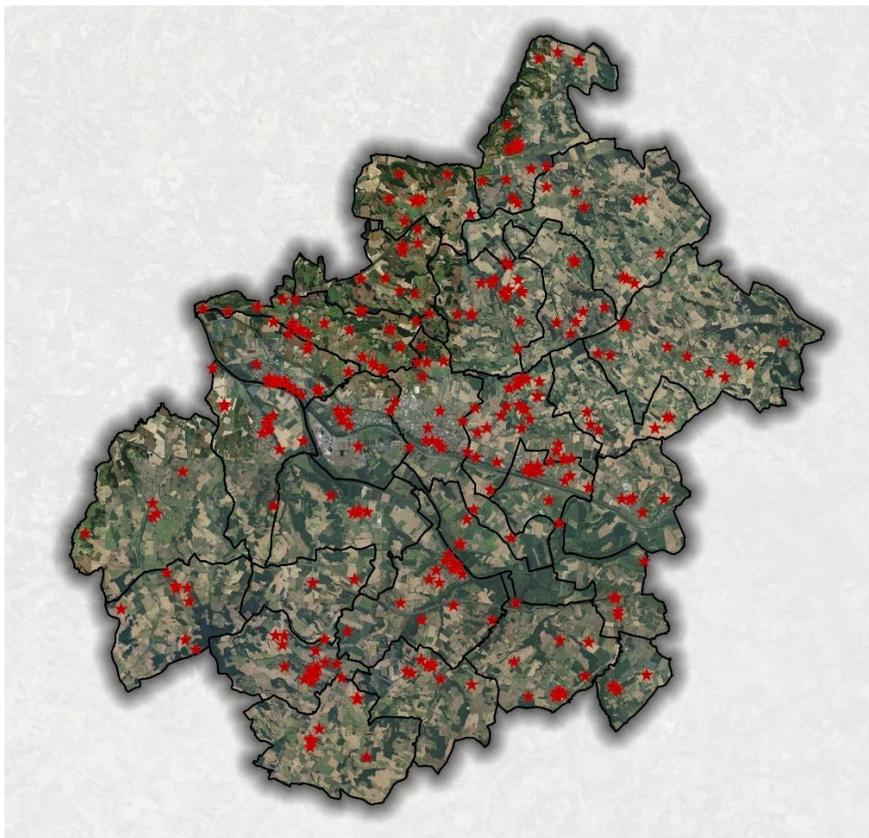
Patrimoine de l'eau



Pigeonniers



Localisation du patrimoine bâti repéré et faisant l'objet de règles de protection dans le cadre du règlement



Le périmètre de protection de 500 mètres autour des monuments historiques est une servitude d'utilité publique, qui est reprise en annexe du PLUI-H et reporté à titre d'information sur les plans de zonage. De même, plusieurs **Périmètres Délimités des Abords** ont été mis en place. Les communes de Valence d'Agen, Goudourville, Pommevic et Donzac ont fait l'objet d'une étude concernant la définition de ces périmètres. Sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France et en concertation avec les élus, ces quatre périmètres ont été définis. Les éléments de justification se trouvent en annexe du PLUI-H.

5.4 DES OUTILS POUR PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES CONTRAINTES



Les **Plans de Prévention du Risque d'Inondation** approuvés sont reportés à titre d'information sur le règlement graphique, afin de faciliter la compréhension du zonage et notamment pour l'instruction. Il est rappelé dans la légende que les documents officiels et opposables aux tiers peuvent être consultés à la Mairie ou à la Préfecture.

6 EVOLUTION DU PLUI-H PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAUX

Pour rappel, les vingt-huit communes des Deux Rives possèdent, avant le PLUIH, différents types de documents d'urbanisme ou sont au règlement national de l'urbanisme (RNU).

Afin de mettre en avant la réduction de la consommation de l'espace, enjeu fort du PLUI-H, cette partie vise à expliquer comparer les espaces constructibles retenus avec ceux des documents antérieurs.

Documents d'urbanisme antérieurs au PLUI-H

	Hectares
Tâches urbaines <i>Communes RNU</i>	32
Zones constructibles <i>Cartes communales</i>	392
Zones U et AU <i>Plans locaux d'Urbanisme</i>	1 924
Total	2 348

Projet de zonage PLUI-H : bilan des surfaces constructibles

	Hectares
Zones U	1 572
Zones AU <i>Cartes communales</i>	157,8
Total	1 730

Au total, le PLUI-H a pour effet de rendre réduire les zones constructibles de **618** hectares par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur.

Par ailleurs, l'élaboration du PLUI-H permet d'apporter de la cohérence notamment vis-à-vis des continuités écologiques, de la politique locale en matière d'habitat ou encore du développement économique et territorial.

7 BILAN DU PLUI-H

7.1 BILAN QUANTITATIF

Le PLUI-H de la CC2R prévoit le développement du territoire avec la répartition surfacique ci-contre.

Zone	Surface en ha	
UA	219	
UB	572.8	
UC	299.2	
UE	100.8	
UEr	12.4	
UJ	8.5	
UT	3.1	
UXa	23.3	
UXc	5.5	Total U
UXi	328	1572,6
1AU	93.1	
1AUT	1.4	
1AUXa	1.2	
1AUXi	43.3	
2AU	9.5	
2AUT	9.3	Total AU
2AUX	0	157.8
A	24387,6	
AX	7.6	
AXa	0.9	
Aic	0.7	
Ae	1179	Total A
Anc	133.4	25709,2
N	5226.2	
NL	11,2	
NT	11.6	
NTa	0.1	
NTc	0,6	
Nc	93.9	Total N
Ne	1590,5	6934,1
Total	34 373	

7.2 BILAN PROGRAMMATIQUE RESIDENTIEL

Rappel PADD :

1 440 logements seront nécessaires d'ici 2030. Ces logements seront à puiser en partie dans le parc vacant. L'objectif est de faciliter la réhabilitation d'environ 13 logements vacants chaque année.

Pour la construction neuve, les logements devront se trouver prioritairement dans les dents creuses des parties actuellement bâties (...) ou à proximité immédiate du tissu bâti.

Concernant les opérations nouvelles d'habitat, en zone à urbaniser, le territoire de la CC2R s'engage à être moins consommatrice en espaces naturels, agricoles et forestiers.

(...)

La Communauté de Communes s'engage à construire avec une densité, en moyenne, de 10 logements à l'hectare.

Bilan programmatique de l'accueil en logements sur le territoire de la CC2R

Bilan intercommunal	Nombre de logements	%
Changement de destination	52	3,6
Reconquête logements vacants	130	9,0
Dents creuses au sein de la tâche urbaine	84	5,8
Zone U sans OAP, espaces résiduels et extensions	242	16,8
Zones U avec OAP et zones 1AU	860	59,8
Zone 2AU	69	4,8
Total	1437	100,0

Le bilan par commune est placé en annexe du POA. Il s'agit d'une répartition indicative par le document d'urbanisme est intercommunal et la ventilation peut légèrement différer avec ce qui avait été prévu (densification, rétention localisée...).

► La reconquête des logements vacants

L'objectif de 13 logements par an représente donc un potentiel de **130 logements** pour les dix prochaines années, ce qui représente 9% du besoin estimé. Au vu du diagnostic, cette reconquête concerne majoritairement les communes d'Auvillar, Bardigues, Castelsagrat, Lamagistère, Mansonville, Perville, Saint-Michel et Valence d'Agen.

► Le changement de destination

216 changements de destination ont été repérés sur le territoire intercommunal.

Parmi ces changements de destination, des destinations pressenties sont présentées dans l'annexe du rapport de présentation correspondantes, mais ne sont pas imposées par le règlement.

Il est estimé que sur les 216 changements repérés, 174 pourraient être à destination de logements.

Cependant, le changement de destination est un potentiel et une opportunité laissée aux propriétaires mais n'engage pas le changement de destination. En effet, le projet du propriétaire peut changer, de plus la réhabilitation nécessite un coût et du temps. Par ailleurs, une fois le projet porté par le propriétaire, le permis de

construire pourra être déposé sur la base du PLUI-H mais le permis ne sera pas forcément accepté, car les changements de destination doivent être acceptés par différents organismes et notamment la CDPENAF. Il est donc estimé que sur les 174 constructions à destination de logements, seuls 30% changeraient effectivement de destination d'ici 10 ans, soit **52 constructions** supplémentaires, soit 3,6% des besoins du PADD.

► La réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels

Comme vu dans la partie « 6. Evolution du PLUI-H par rapport aux documents d'urbanisme communaux », plus de **580 hectares** de zones constructibles ont été rendus aux zones agricoles et naturelles, soit **32 %** de la zone constructible du PLUI-H.

► Les dents creuses

Les dents creuses sont des sites prioritaires pour l'accueil de nouveaux logements, afin de modérer la consommation d'espace et de recentrer l'accueil de population et d'activités.

Les dents creuses disponibles présentes dans la tâche urbaine recentrée sont estimées à 5,17 hectares, soit un potentiel de **84** logements (voir partie « 8. Annexe : Potentiel de densification »), soit près de 6% des besoins chiffrés dans le PADD.

Les **autres espaces potentiellement constructibles en zone urbaine** (espaces résiduels ou extensions de petite taille ne nécessitant pas d'orientation d'aménagement et de programmation) sont estimés à environ 52 hectares, pour un potentiel de 242 logements.

Explications concernant les espaces disponibles en zone urbaine, hors trame urbaine

Des parcelles disponibles ou des mutations parcellaires possibles sont repérées au sein des zones urbaines (U) et peuvent ne pas faire partie de la trame urbaine stricte repérée dans le diagnostic. Quand elles ne sont pas couvertes par une OAP, elles sont comptabilisées à part dans le présent bilan. Ces espaces sont appréhendés de la façon suivante :

S'agissant du potentiel constructible des communes en continuité et/ou extensions des centres-villes, villages voire hameau et qu'elles ne font pas l'objet d'un outil d'encadrement de leur développement, en raison de leur petite taille ou de leur complexité foncière, les éléments suivants sont pris en compte :

- Considérant que la taille moyenne des parcelles observée au cours des 10 dernières années est de 1 700 m², la taille estimée pour ces parcelles est de 1 700m² ;
- Considérant que le classement en zone urbaine n'est pas suffisant pour observer la constructibilité des parcelles, un taux de rétention raisonnable est appliqué à ces terrains, de l'ordre de 20%. Ce pourcentage correspond à la marge estimée concernant les initiatives privées, problématiques de succession, permis refusés ou retardés pour des raisons techniques et ne dépendant pas du pouvoir de la collectivité.

Par ailleurs, la mixité fonctionnelle étant autorisée dans les zones UA, UB, UC et 1AU, les dents creuses identifiées pourront avoir pour effet d'accueillir d'autres fonctions que la fonction résidentielle, comme indiqué dans la partie ci-dessous « Bilan programmatique économique ».

► Les orientations d'aménagement et de programmation

La densité fixée dans le cadre du PADD (en moyenne 10 logements à l'hectare) est respectée, puisque les OAP encadrent la densité, en respectant exactement la densité de 10 logements par hectare. Cette densité peut être synthétisée comme ci-dessous, en accord avec le PADD :

- **15** logements par hectare sur la **commune centre** (Valence d'Agen) avec à la fois des logements individuels sur des parcelles de petites tailles et des logements individuels (collectifs, groupés...). Les orientations prévoient une densité entre 12 et 22 logements par hectare.
- **11** logements par hectare pour les **communes pôles de vie**. Les orientations prévoient une densité entre 5 et 20 logements par hectare.
- **8,5** hectares en moyenne pour les **autres communes**. Les orientations prévoient une densité entre 4 et 15 logements par hectare.

Ainsi, le projet aura pour conséquence de réduire la consommation d'espace pour le développement résidentiel.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (sur des zones 1AU et sur des dents creuses en zone urbaine) ont pour effet de créer environ **860 logements**, soit près de 60% des besoins chiffrés dans le PADD.

► Les zones AU fermées à l'urbanisation

Les zones 2AU pourraient représenter potentiellement **69 logements**. Leur ouverture à l'urbanisation sera accompagnée de la

mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation, qui définiront plus précisément la densité et pourront influencer sur le nombre de logements à prévoir, en fonction de la constructibilité qui aura eu lieu.

7.3 BILAN PROGRAMMATIQUE ECONOMIQUE

Rappel PADD :

Permettre l'agrandissement des zones d'activités afin de pouvoir accueillir plus d'entreprises.

L'urbanisation nouvelle pour de l'activité économique pourra se faire sur environ **20 hectares**, ce qui correspond à la consommation foncière des dix dernières années. Les zones d'activités existantes qui vont se développer seront celles de Mansonville, de Pommevic-Goudourville, de Saint-Loup (la Molère).

► **Maintenir les trois principales zones d'activités du territoire**

Les trois principales zones du territoire sont maintenues globalement dans l'enveloppe foncière prévue par les documents d'urbanisme communaux précédant le PLUI-H.

► **La consommation foncière par de nouvelles zones d'activités**

Le PLUI-H permet l'implantation, de façon très limitée, d'entreprises dans des secteurs dédiés classés en zone à urbaniser strictement réservé à l'activité économique.

- Zone d'activités de Valence, Cours de Verdun : 1,2 ha (1AUXa)
- Zone artisanale de Bardigues : 0,8 ha, dont 0,3 déjà artificialisé (1AUXi).

Le reste de l'accueil d'activités économiques se fera en dents creuses des zones d'activités existantes et dans les tissus urbains

mixtes, conformément au règlement écrit et à l'OAP thématique commerce et artisanat.

7.4 BILAN DES SURFACES CONSTRUCTIBLES PAR RAPPORT A L'ARRET ANNULE DU PLU EN 2019

Le PLUi-H a été arrêté une première fois le 20 décembre par délibération n°2019D2-1-2-174. Cette délibération a été abrogée. Bien que ce premier arrêt montrait un engagement vers une démarche vertueuse de modération de la consommation, des efforts de réduction plus importants ont été réalisés. Ainsi, en comparaison avec ce premier arrêt en 2019, les zones U et AU ont diminuées, au profit des zones agricoles et naturelles, à hauteur de **127** hectares.

	Projet de zonage	Zonage arrêté initialement en 2019	Différence
Libellé	ha	ha	ha
UA	219	225,9	-6,9
UB	572,8	599,3	-26,5
UC	299,2	333,6	-34,4
UE	100,8	98,9	1,9
Uer	12,4	12,4	0
Uj	8,5	3,8	4,7
UT	3,1	10,5	-7,4
Uxa	23,3	24,6	-1,3
Uxc	5,5	5,5	0
Uxi	328	330,1	-2,1
Total U	1572,6	1644,6	-72
1AU	93,1	127,7	-34,6
1AUT	1,4	4,8	-3,4
1AUXa	1,2	3,2	-2
1AUXi	43,3	44,9	-1,6
2AU	9,5	10,6	-1,1
2AUT	9,3	9,3	0
2AUX	0	12,7	-12,7
Total AU	157,8	213,2	-55,4
A	24387,6	24221,7	165,9
Ae	1179	1164,7	14,3
Aic	0,7	0	0,7
Anc	133,4	192,8	-59,4
AX	7,6	9,8	-2,2
AXa	0,9	4,6	-3,7
Total A	25709,2	25593,6	115,6
N	5226,2	5248,9	-22,7
Nc	93,9	93,9	0
Ne	1590,5	1540	50,5
NL	11,2	11,2	0
NT	11,6	13,4	-1,8
Nta	0,1	11,2	-11,1
NTb	0	1,7	-1,7
NTc	0,6	0,6	0
Total N	6934,1	6920,9	13,2

8 ANNEXE : POTENTIEL DE DENSIFICATION

PRÉAMBULE ET MÉTHODOLOGIE EMPLOYÉE

Le potentiel de densification a été mesuré de deux manières différentes afin d'estimer au mieux le nombre de logements qu'il est possible de construire dans les espaces libres du territoire.

La première façon de faire a consisté à identifier les espaces libres, ou dents creuses, présents au sein de la tâche urbaine. Pour être identifié comme des dents creuses, ces espaces devaient être totalement entourés par la tâche urbaine. Les espaces libres situés en périphérie de la tâche urbaine n'ont pas été comptabilisés dans ce premier travail d'identification.

De plus, ces espaces devaient répondre à différents critères pour être compatibles comme un potentiel de densification. Les critères retenus sont les suivants :

- Les espaces identifiés doivent être vierge de toute construction
- Les espaces identifiés doivent être relativement accessibles depuis la route
- Ne doivent pas présenter de difficultés d'accès aux réseaux
- Ne doivent pas se trouver sur des parcelles avec des problèmes de divisions
- Ne doivent pas se trouver au sein d'un lotissement
- Ne doivent pas se trouver sur des parcelles cultivées et identifiées au registre parcellaire graphique
- Ne doivent pas présenter d'enjeux environnementaux.

A l'issue de travail d'identification, une estimation du nombre de logements théorique potentiellement constructibles a été faite en fonction des caractéristiques propre à chaque site et en fonction de l'environnement proche.

Ce premier travail correspond donc à un état des lieux du potentiel constructible du territoire de la Communauté de Communes des Deux Rives.

La deuxième façon de faire a consisté à identifier les espaces libres par rapport au projet de zonage. Les mêmes critères ont été utilisés mais cette fois-ci l'estimation du nombre de logements potentiellement constructibles a été basé sur la densité préconisée par le PADD à savoir 10 logements par hectare.

Les permis de construire et les permis d'aménager déposés sur le territoire ces dernières années ont été utilisés de manière à ne pas considérer un espace libre, selon le cadastre, comme un potentiel de densification alors qu'un projet y est déjà en cours.

Pour cette deuxième façon de faire, le travail s'est basé sur le projet du règlement de zonage et non plus sur la tâche urbaine. Ainsi, l'ensemble des sites identifiés comme un potentiel de densification se trouve dans les zones U. En effet il existe des espaces libres dans les zones 1AU mais ces derniers font l'objet d'OAP et n'ont pas été comptabilisés dans cette étude, de même, les espaces libres situés en U mais faisant l'objet d'une OAP n'ont pas été comptabilisés.

Enfin, pour prendre en compte le phénomène de rétention foncière et d'occupation des espaces communs, seuls les sites d'au moins 700 m² ont été comptabilisés.

Cette étude s'est donc basée sur les relevés patrimoniaux et environnementaux réalisés sur le terrain dans le cadre du diagnostic et sur une analyse croisée des autres données du territoire par un logiciel SIG (système d'information géographique).

Cette étude a notamment permis de valider la cohérence du projet de zonage en fonction des objectifs d'accueil de population et de mettre à jour certaines pièces du dossier comme le Programme d'Orientation et d'Action en matière de production de logements.

TABLEAU COMPARATIF PAR COMMUNE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

Commune	Surface disponible au sein de la tâche urbaine (ha)	Espaces libres au sein de la zone urbaine (ha)	Total (ha)
AUVILLAR	0,77	3,80	4,57
BARDIGUES	0,10	5,67	5,77
CASTELSAGRAT	0,00	1,78	1,78
CLERMONT-SOUBIRAN	0,00	1,01	1,01
DONZAC	0,60	2,73	3,33
DUNES	0,66	3,25	3,91
ESPALAIS	0,00	0,17	0,17
GASQUES	0,36	3,25	3,61
GOLFECH	0,00	2,93	2,93
GOUDOURVILLE	0,28	3,11	3,39
GRAYSSAS	0,00	0,54	0,54
LAMAGISTERE	0,13	2,53	2,66
LE PIN	0,00	0,51	0,51
MALAUSE	0,60	5,36	5,96
MANSONVILLE	0,00	0,96	0,96
MERLES	0,00	0,59	0,59
MONTJOI	0,00	0,00	0,00
PERVILLE	0,00	0,32	0,32
POMMEVIC	0,97	0,83	1,80
SAINT-ANTOINE	0,00	0,97	0,97
SAINT-CIRICE	0,00	0,00	0,00
SAINT-CLAIR	0,00	2,25	2,25
SAINT-LOUP	0,00	2,30	2,30
SAINT-MICHEL	0,00	0,00	0,00
SISTELS	0,00	0,29	0,29
ST PAUL D ESPIS	0,00	1,49	1,49
ST VINCENT LESPINASSE	0,00	2,07	2,07
VALENCE	0,70	3,59	4,29
Total	5,17	52,30	57,47

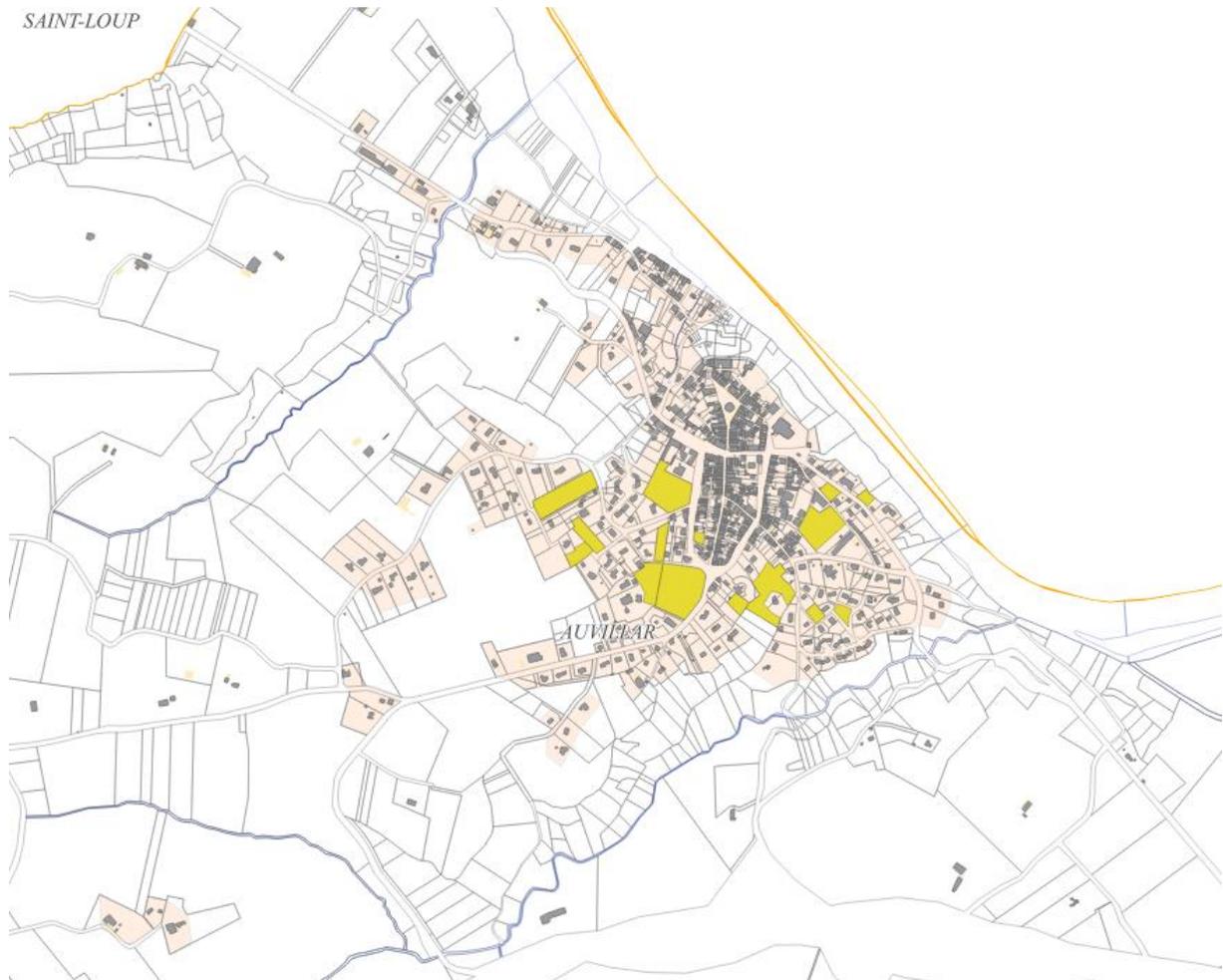
IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNES

Pour la première identification des dents creuses, celle basée sur la tâche urbaine, les **dents creuses au sein de** apparaissent comme des polygones jaunes. Pour la deuxième identification, celle basée sur le projet de zonage, les **espaces libres identifiés au potentiel de densification** sont représentés par des polygones rouges.

Les dents creuses basées sur la tâche urbaine peuvent ne pas apparaître lors du deuxième travail d'identification car le projet de zonage positionne cet espace en zone AU ou au sein d'une OAP.

Aucune dent creuse n'a été identifiée sur les communes de Montjoi, Saint Michel et Saint-Cirice

AUVILLAR



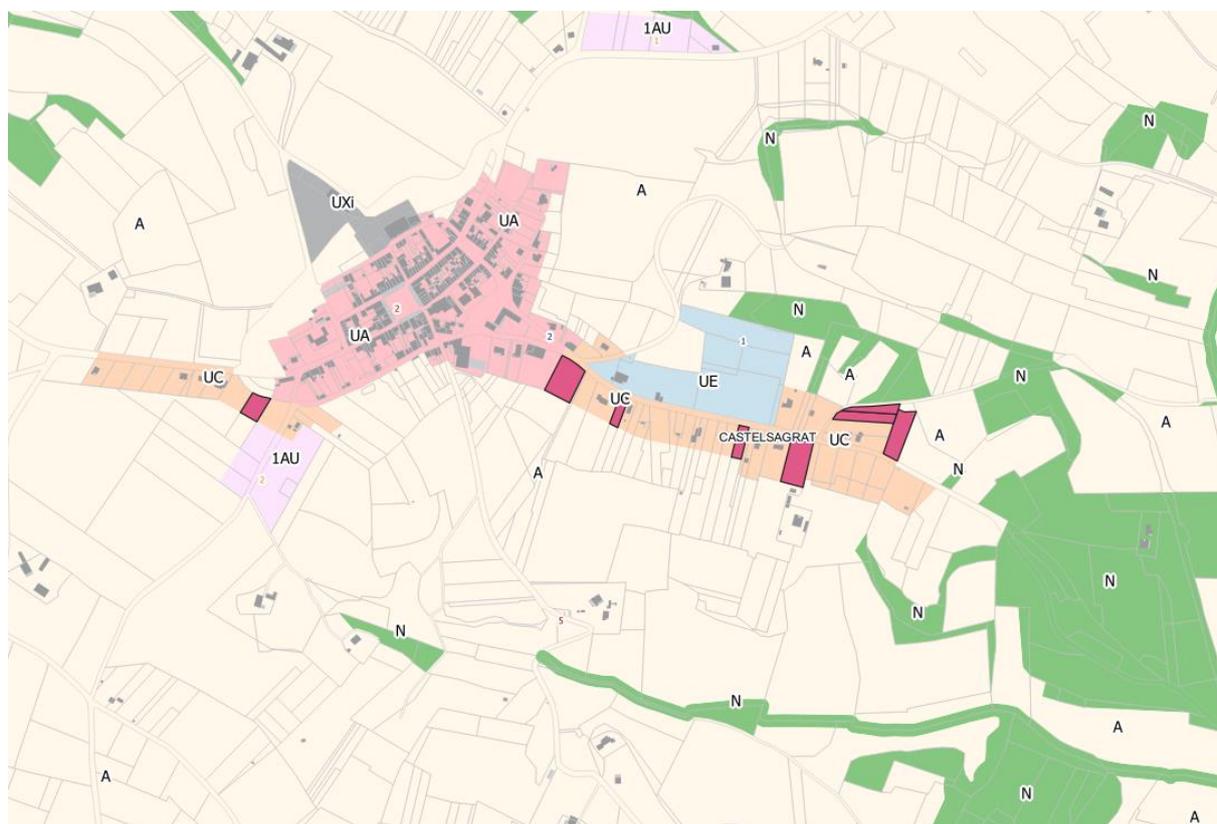


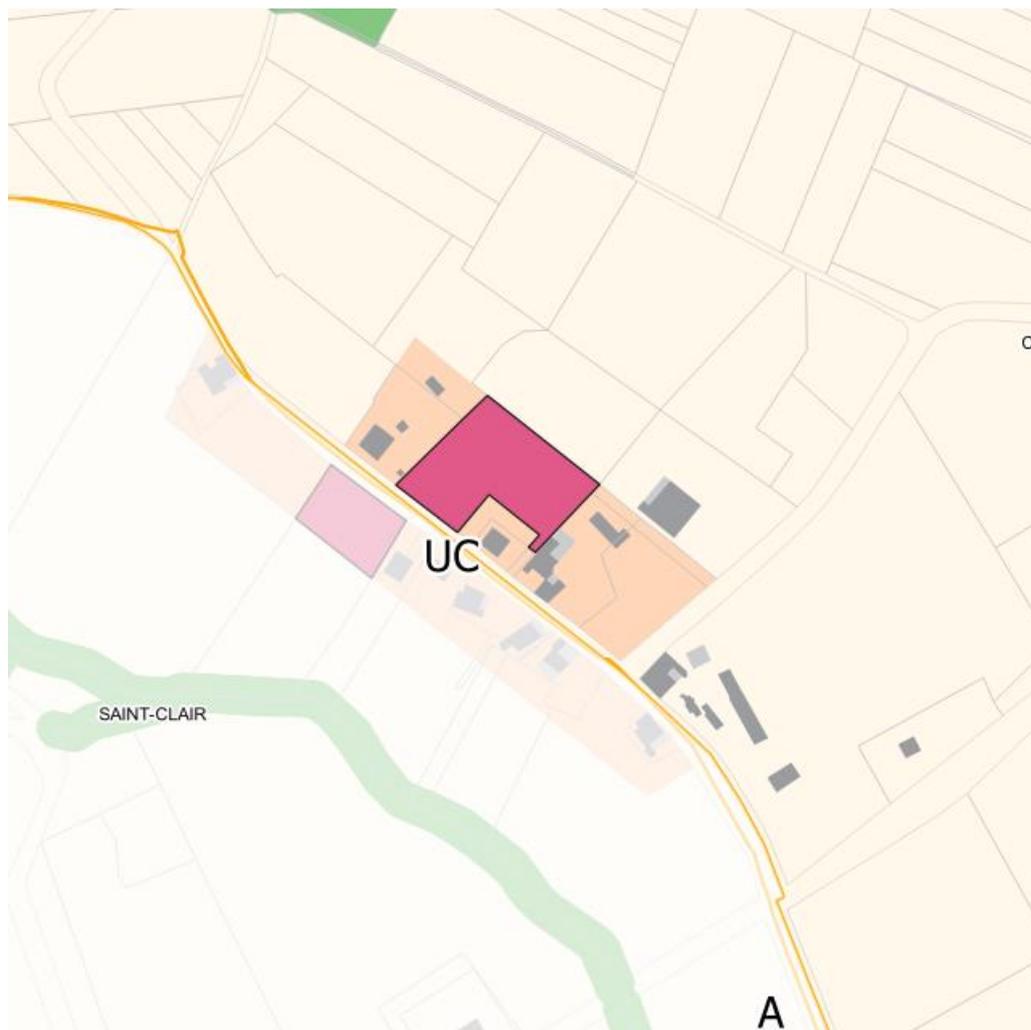
BARDIGUES



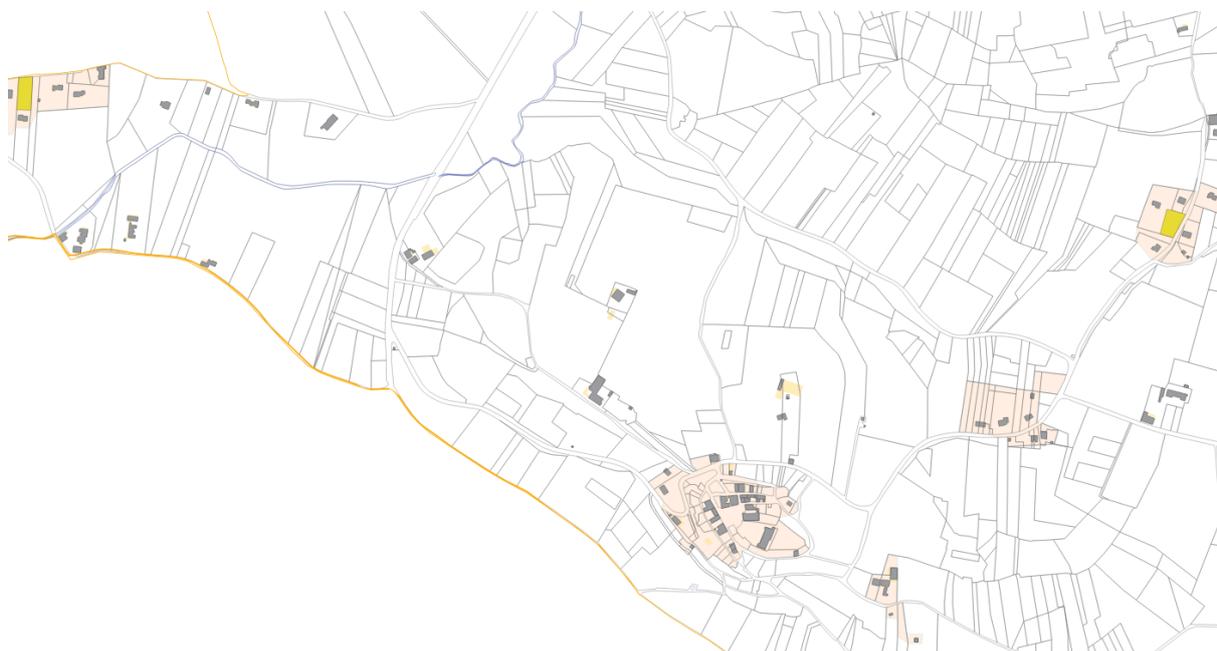


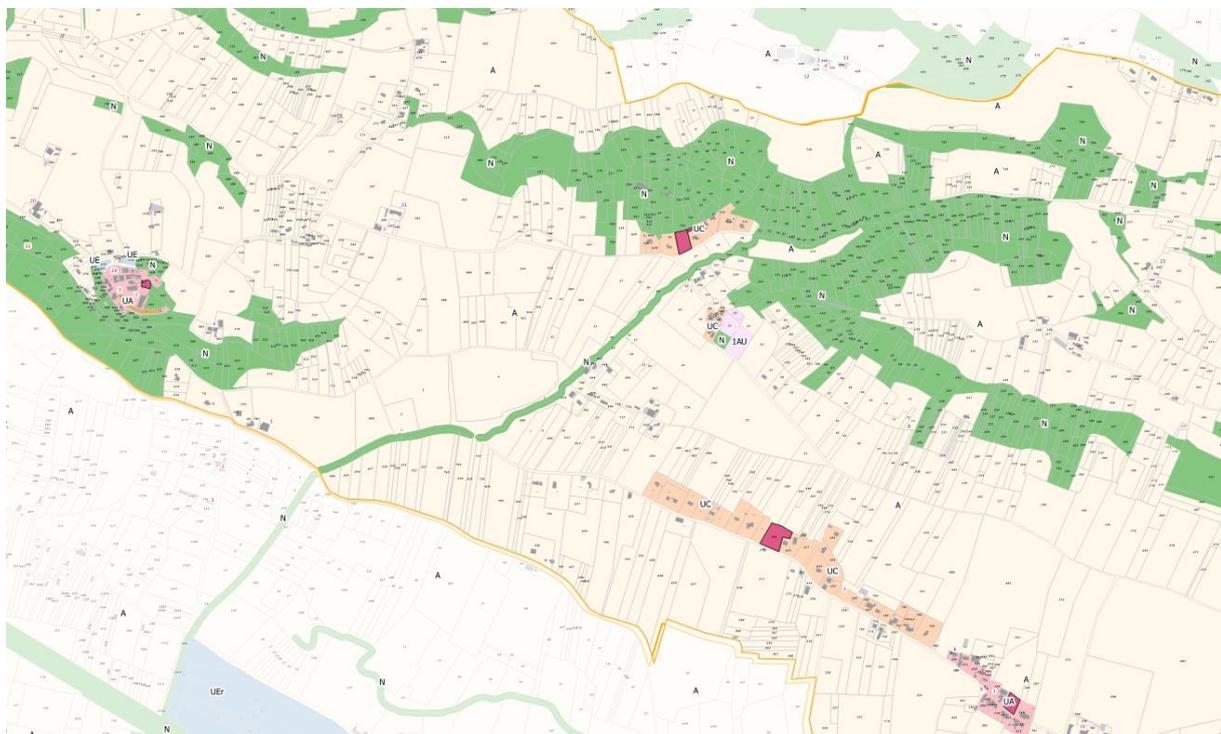
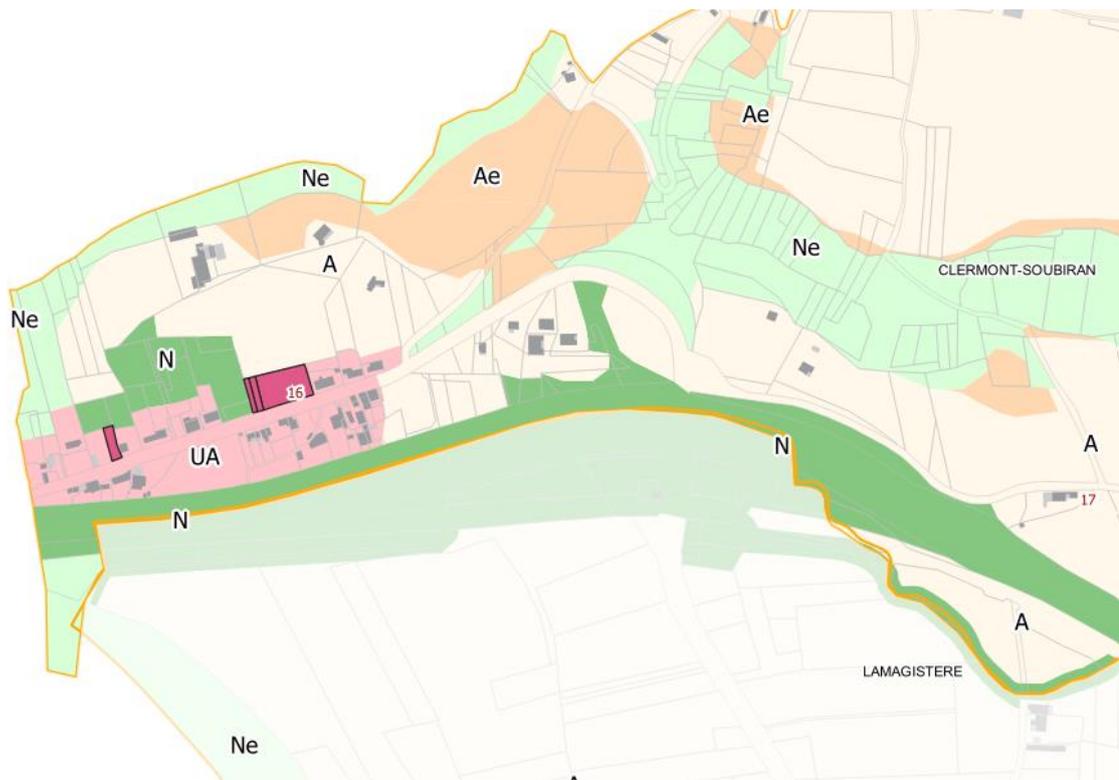
CASTELSAGRAT



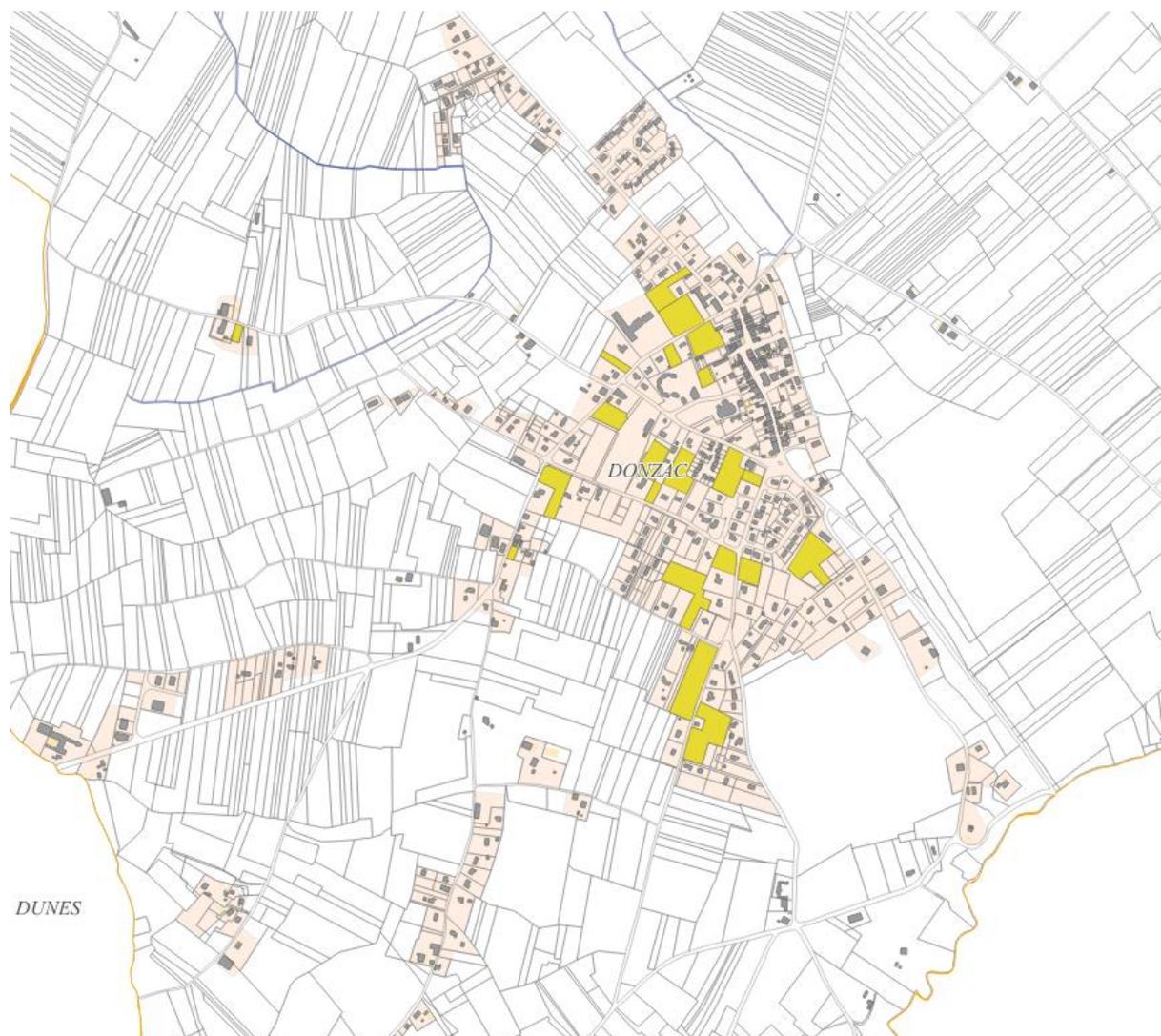


CLERMONT SOUBIRAN





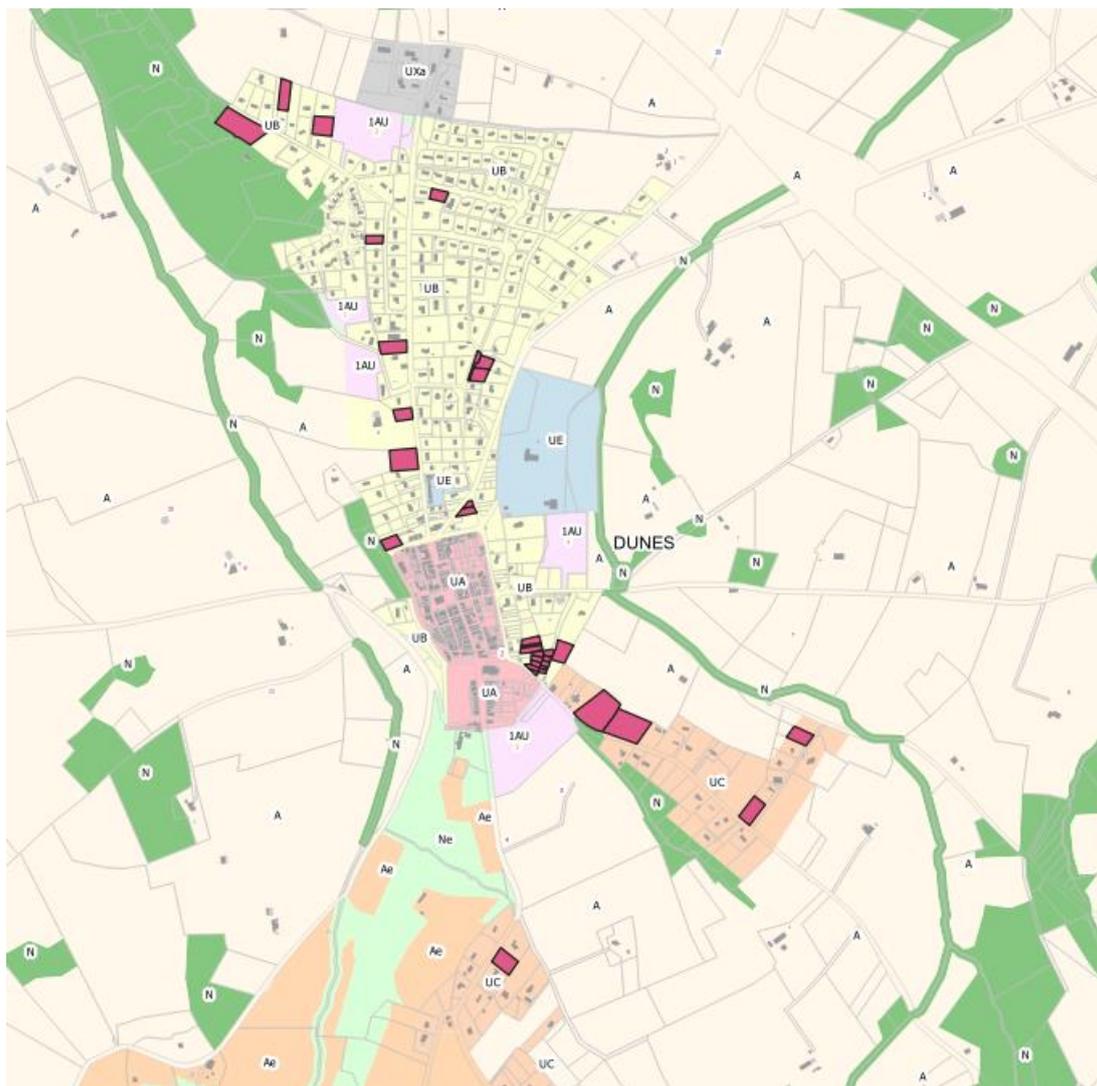
DONZAC



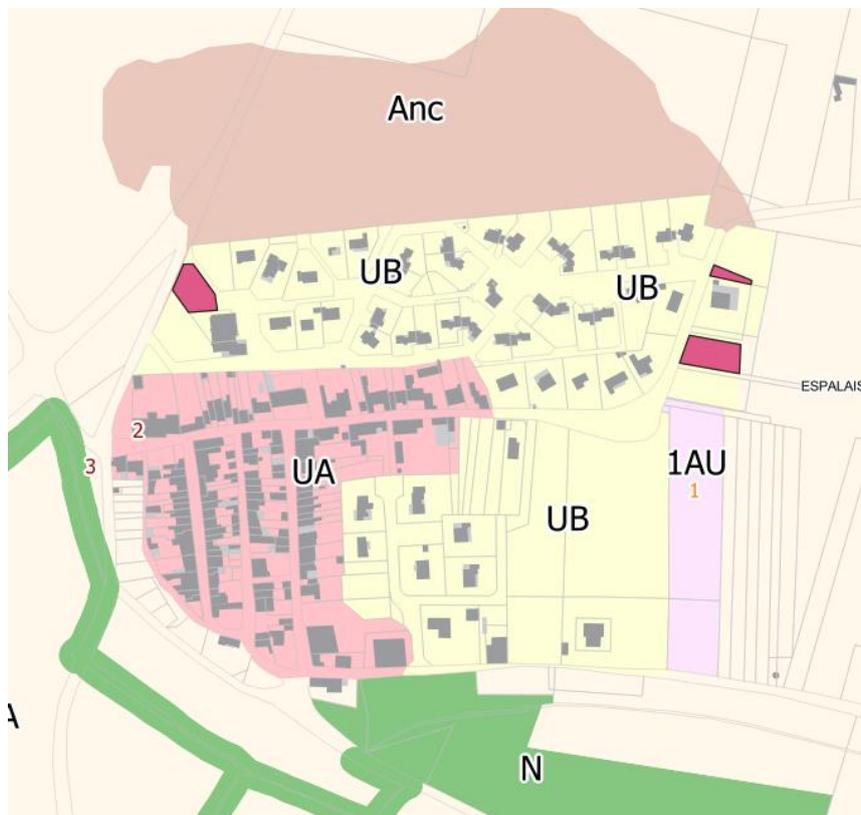
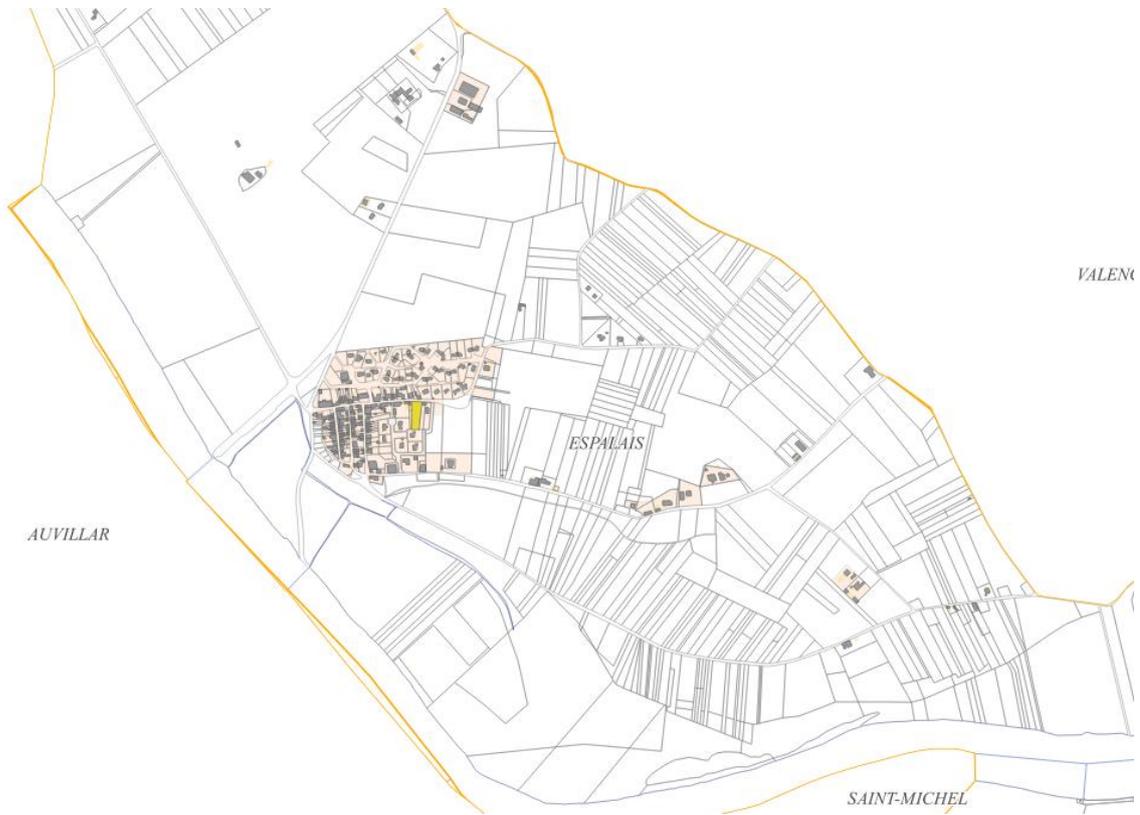


DUNES

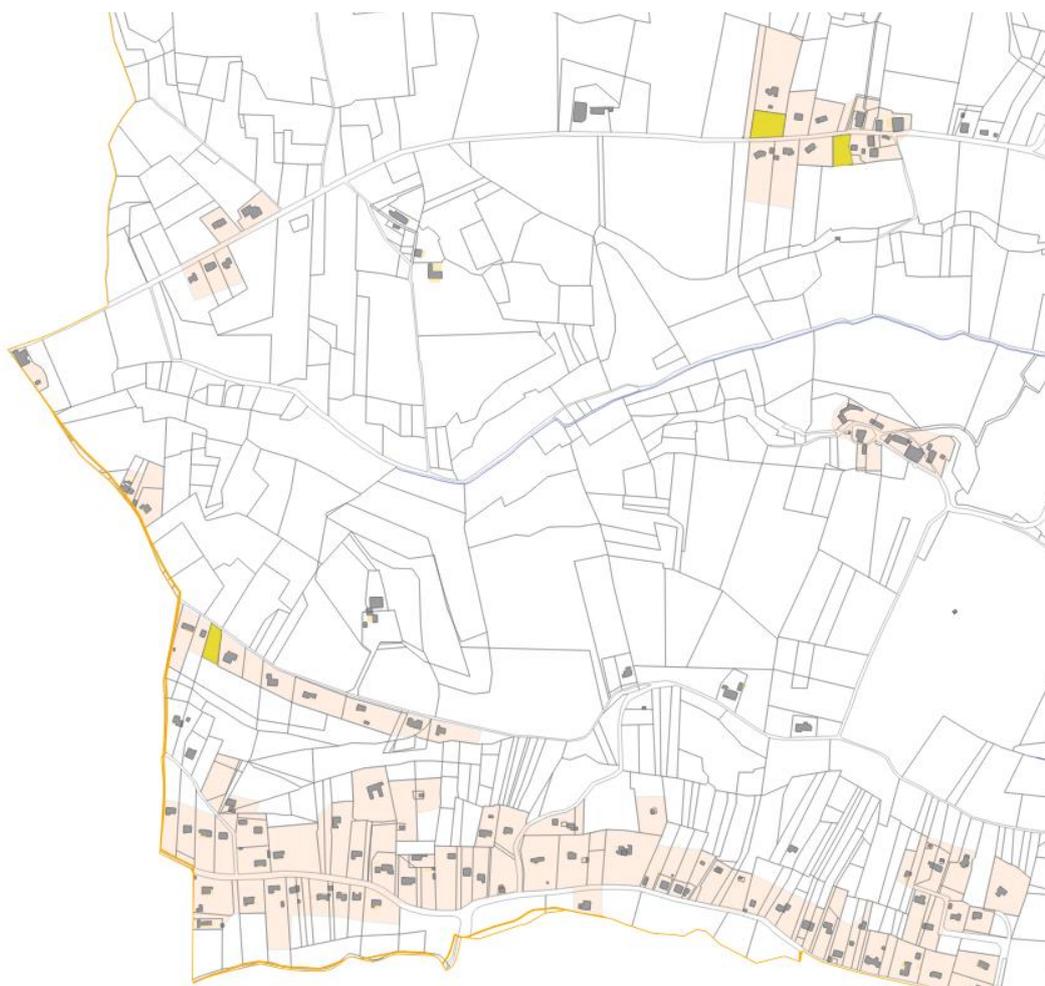


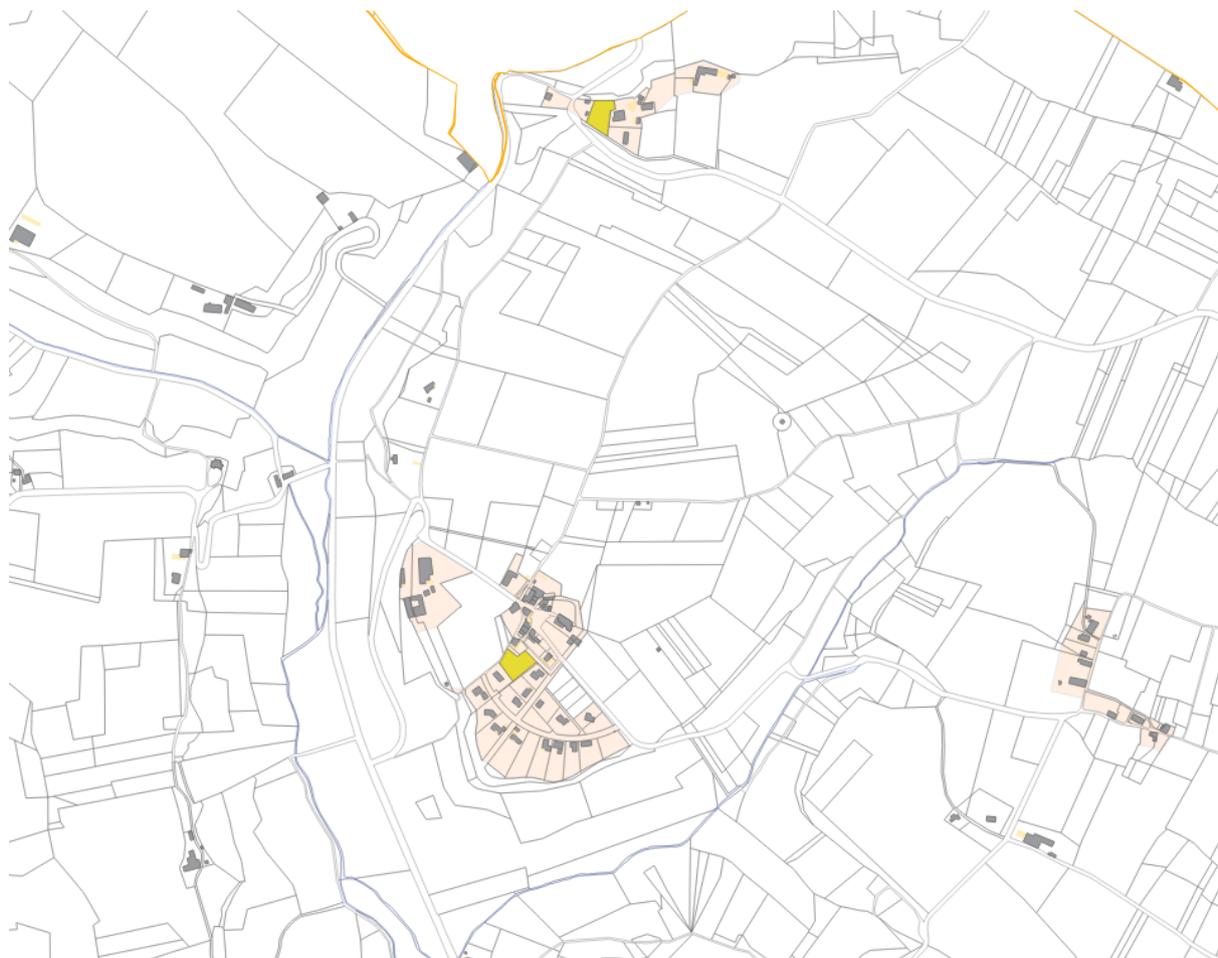


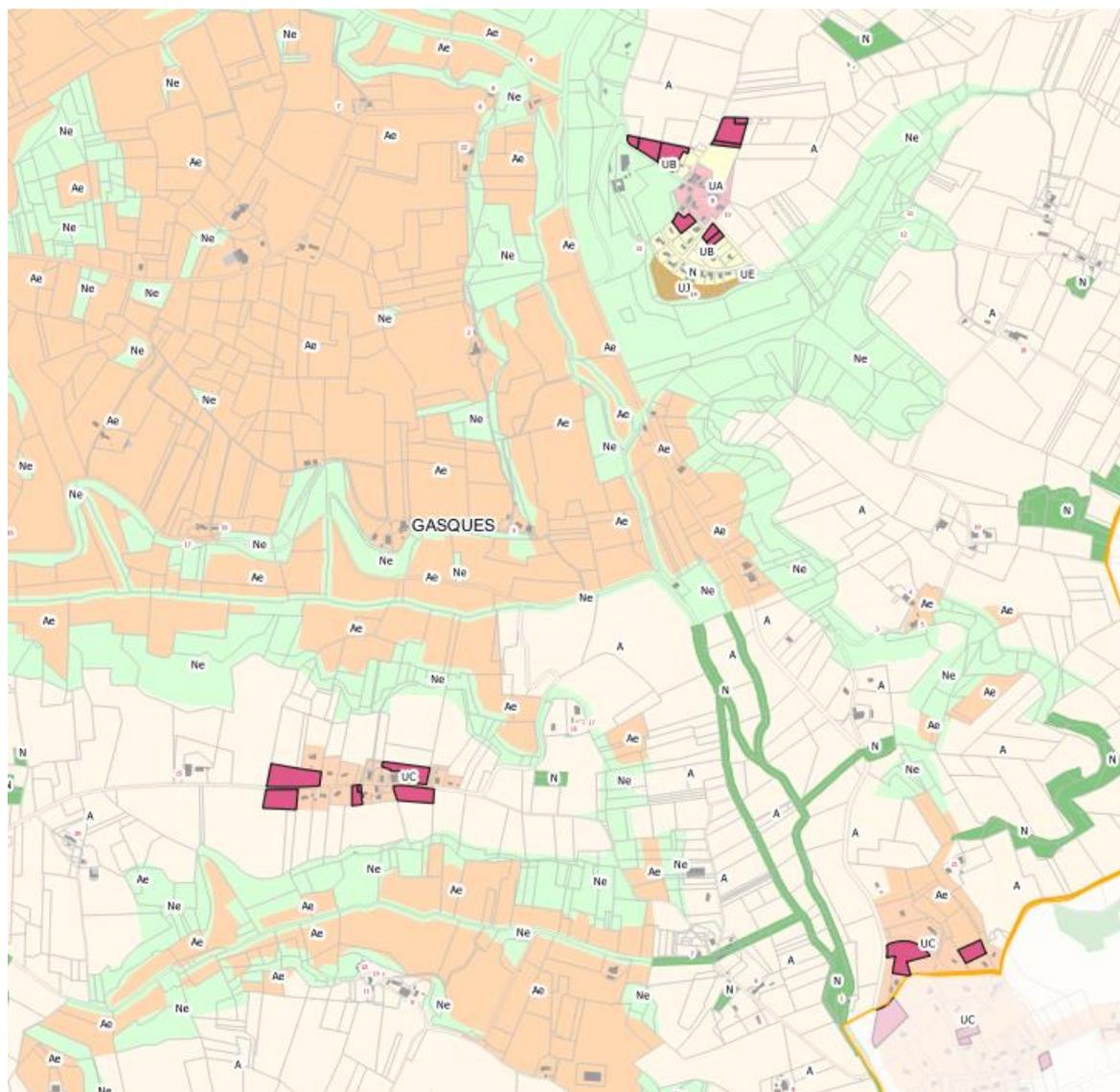
ESPALAIS



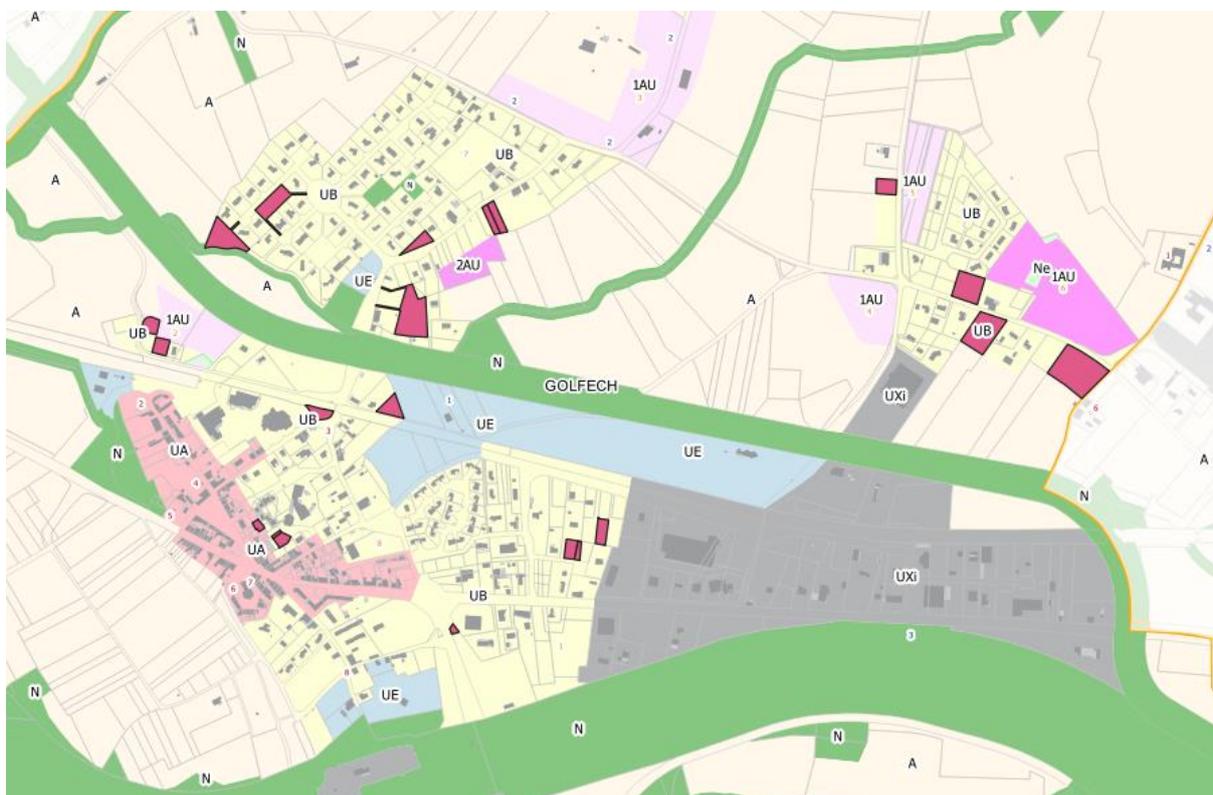
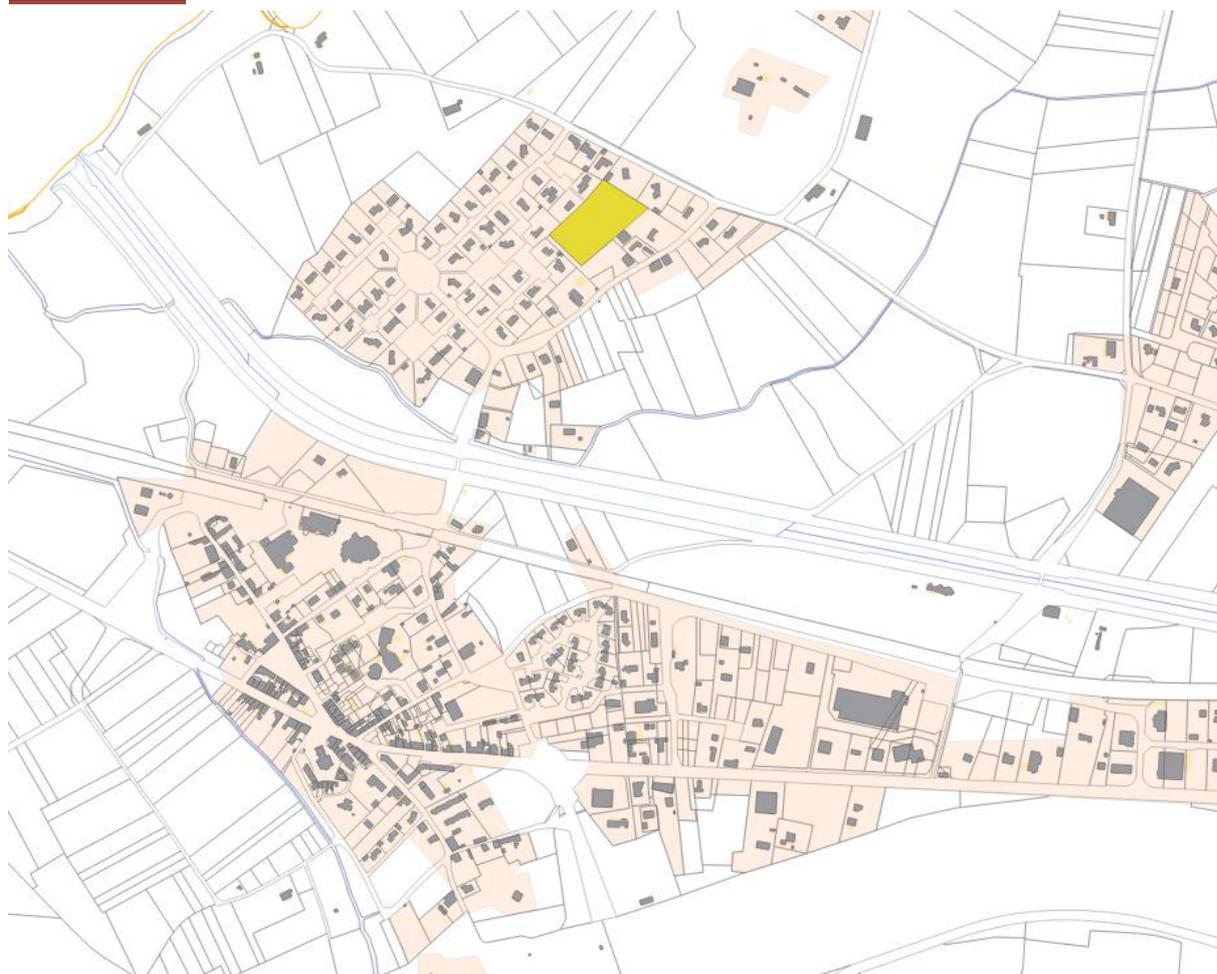
GASQUES



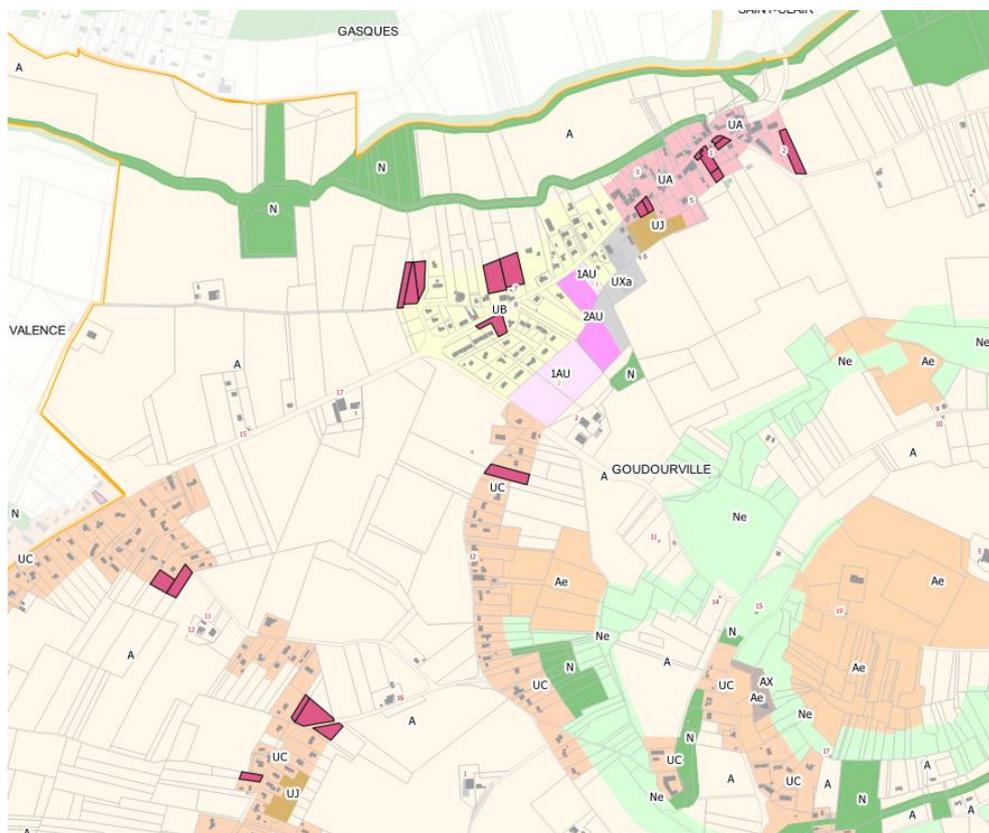




GOLFECH

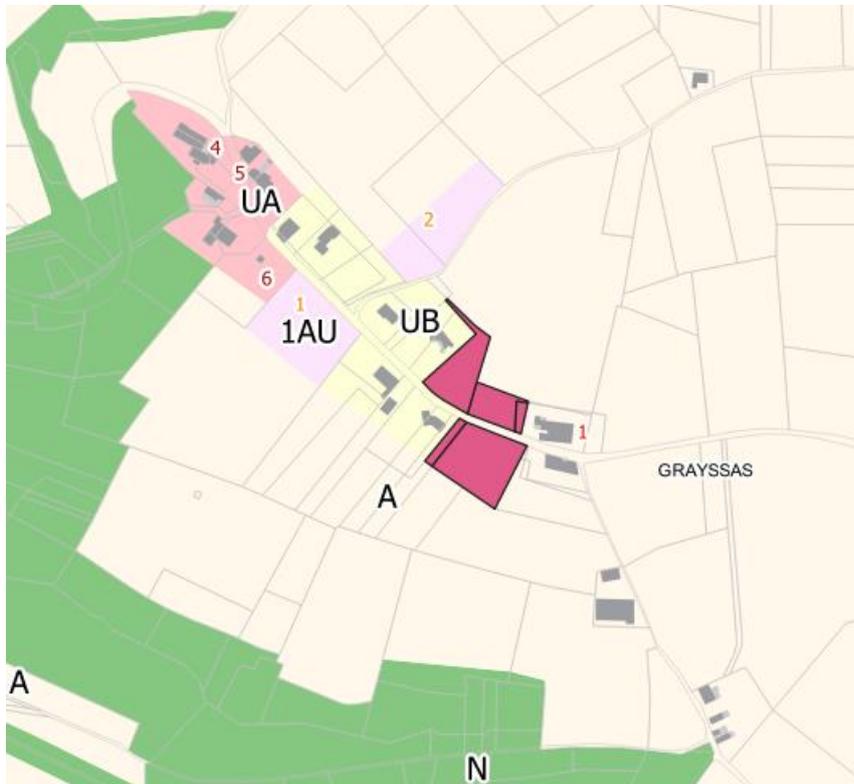


GOUDOURVILLE



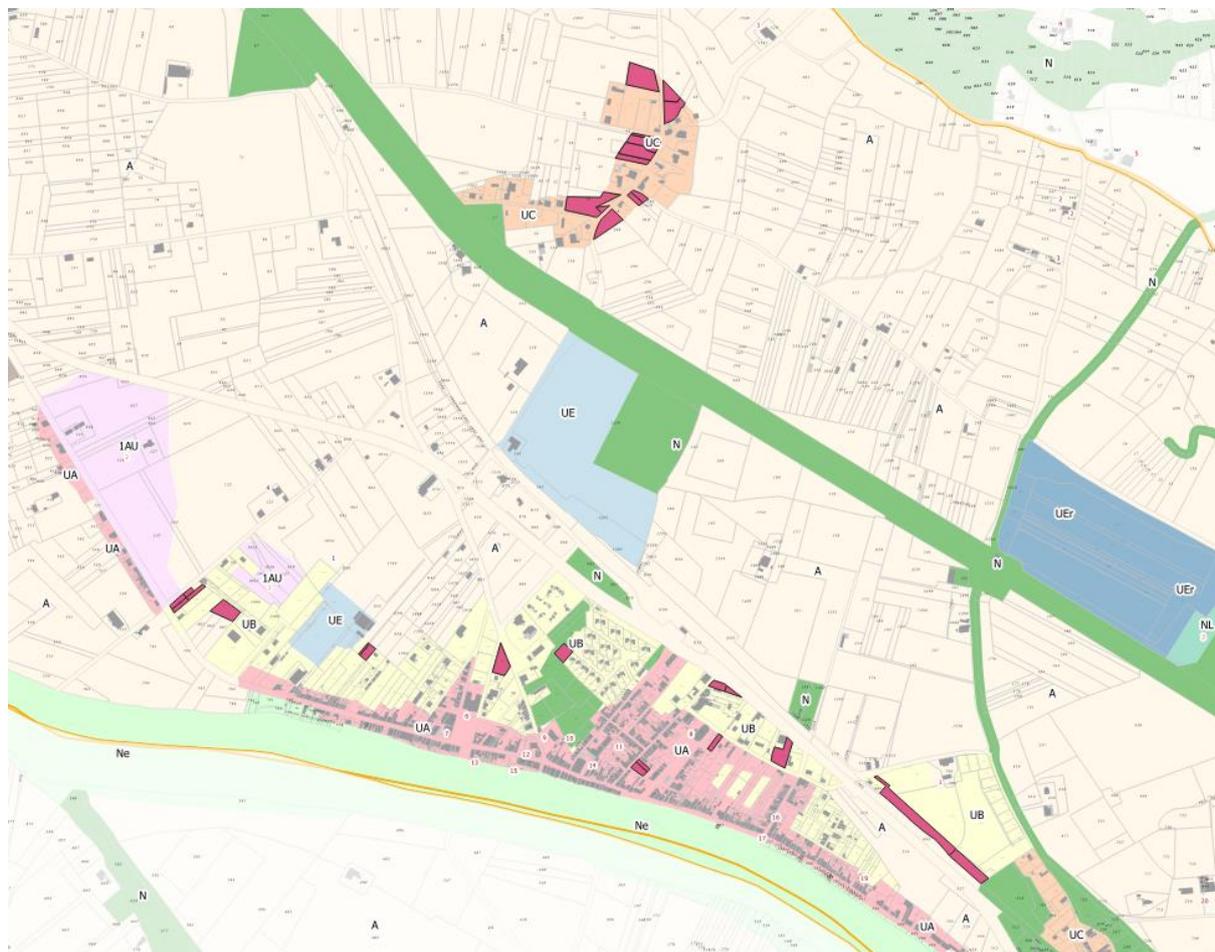
GRAYSSAS

Pas de dent creuse identifiée lors du premier travail basé sur la tâche urbaine.



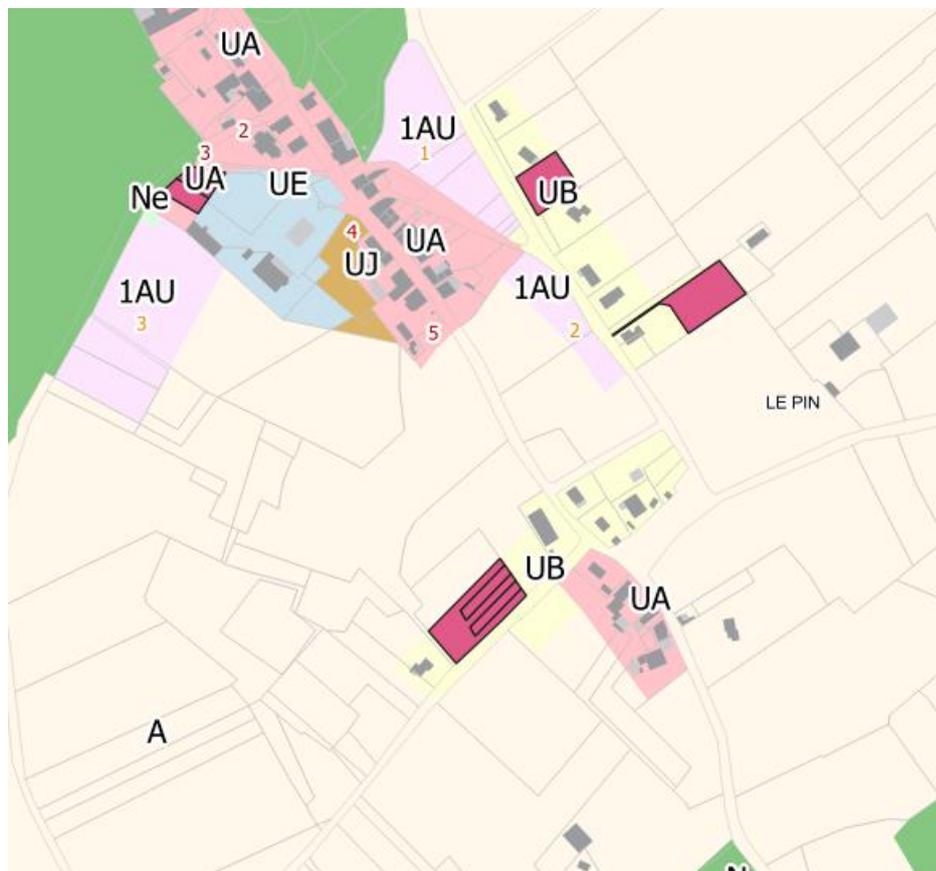
LAMAGISTERE

Pas de dent creuse identifiée lors du premier travail basé sur la tâche urbaine

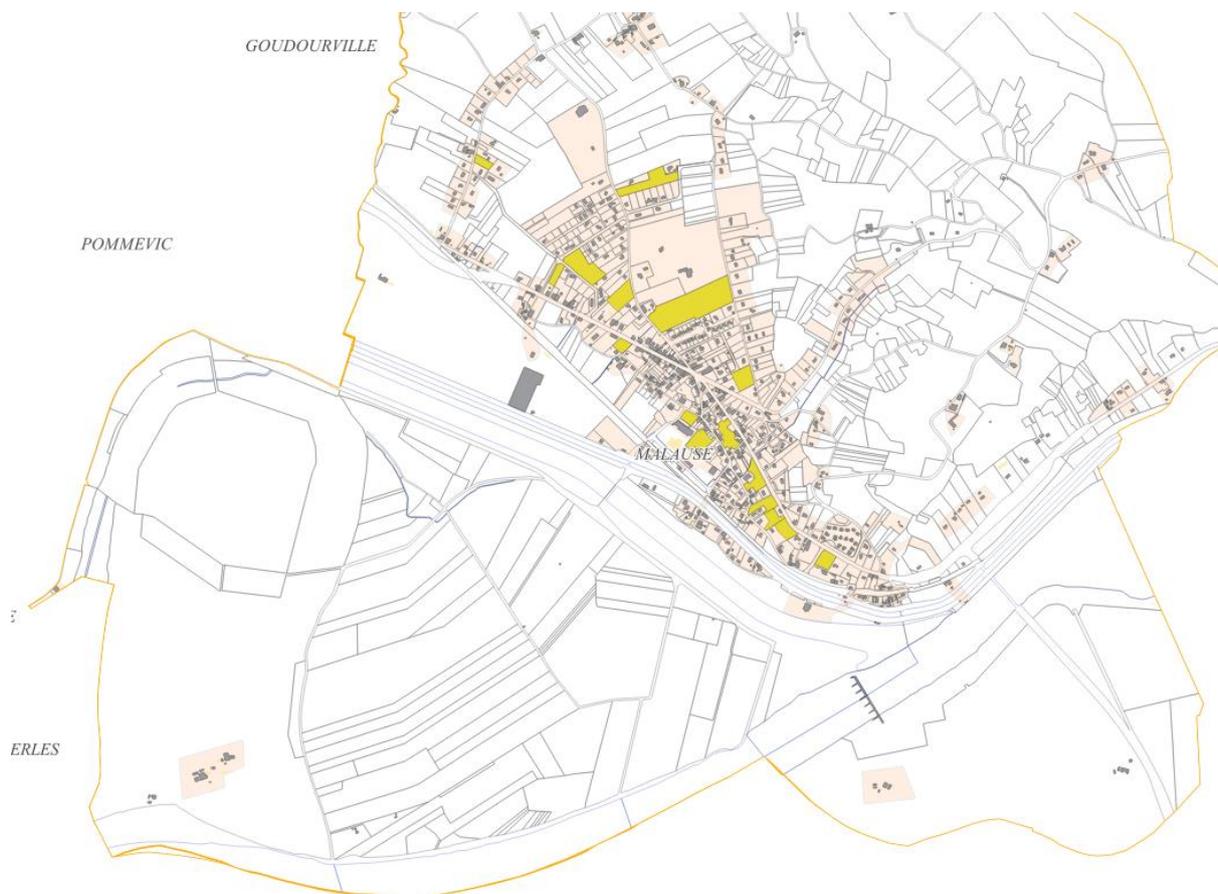


LE PIN

Pas de dent creuse identifiée lors du premier travail basé sur la tâche urbaine.



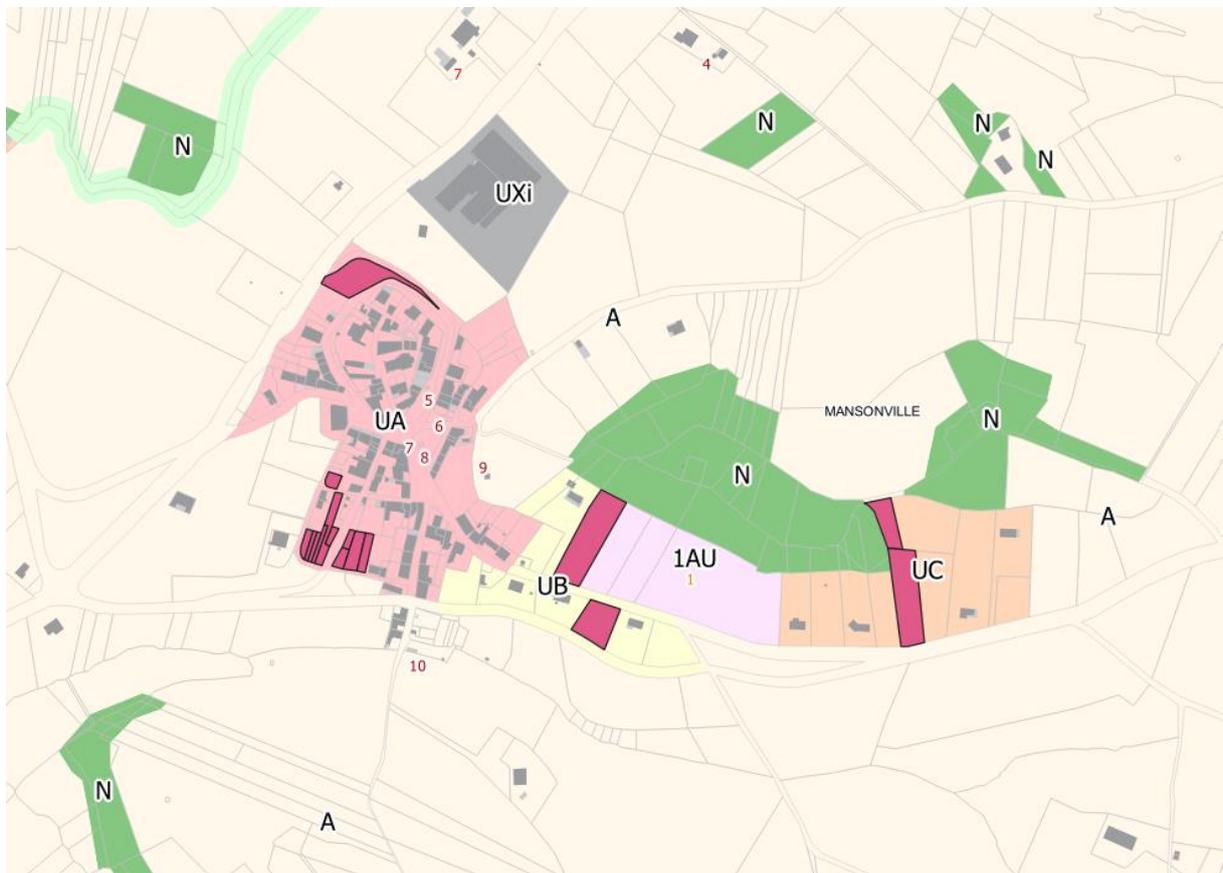
MALAUSE





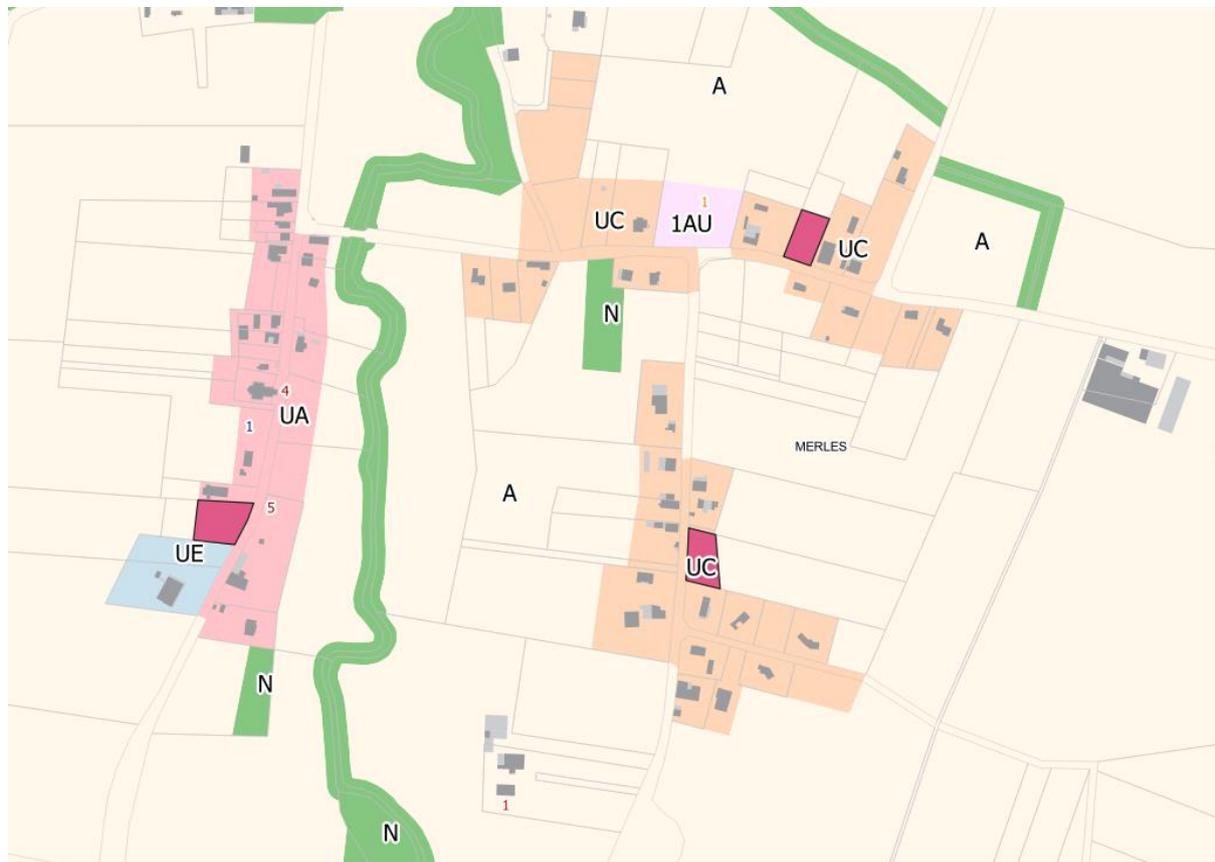
MANSONVILLE

Pas de dent creuse identifiée lors du premier travail basé sur la tâche urbaine.



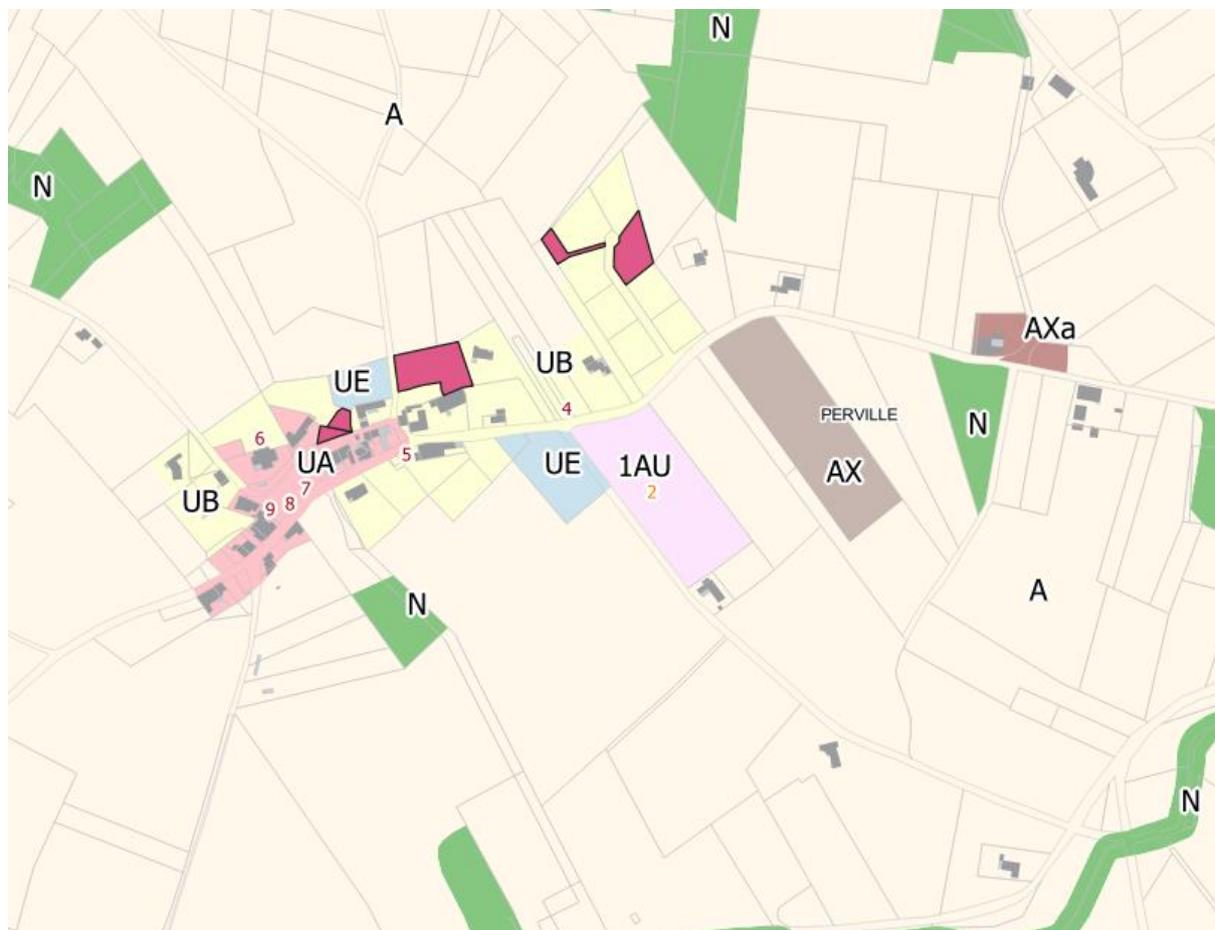
MERLES

Pas de dent creuse identifiée lors du premier travail basé sur la tâche urbaine.

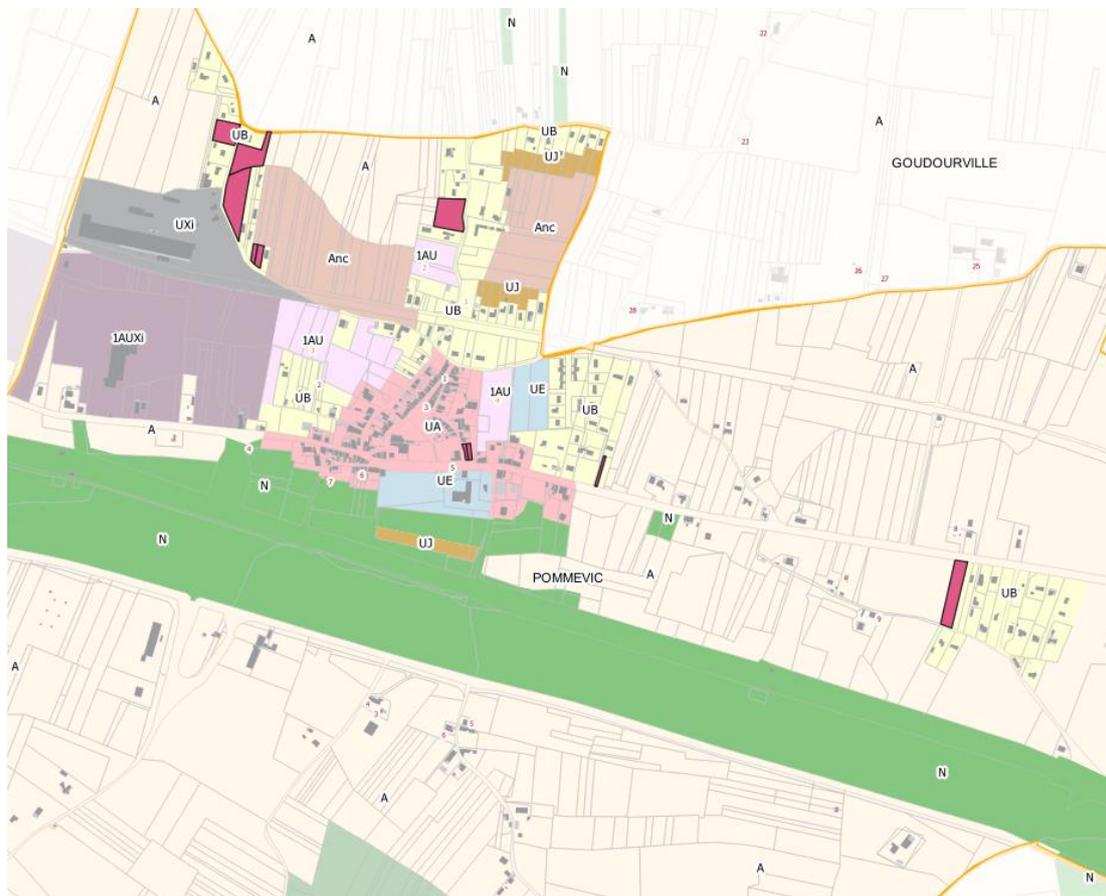


PERVILLE

Pas de dent creuse identifiée lors du premier travail basé sur la tâche urbaine.

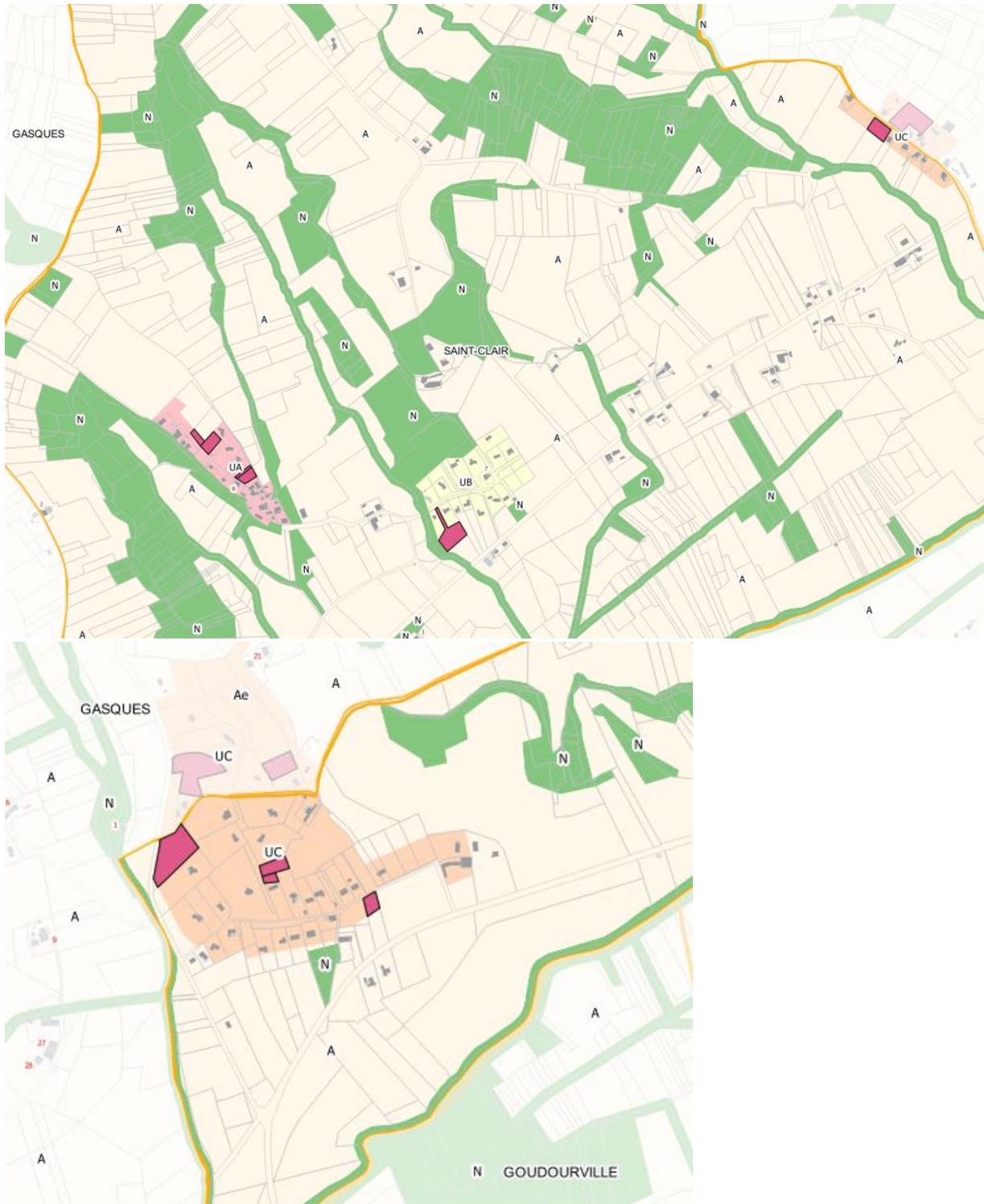


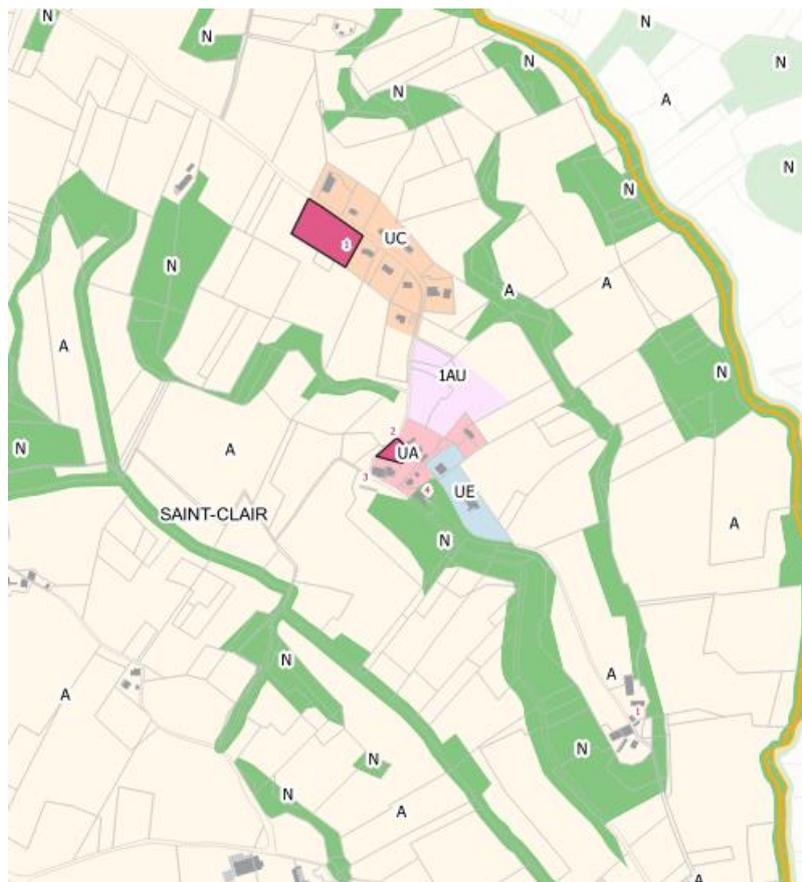
POMMEVIC



SAINT-CLAIR

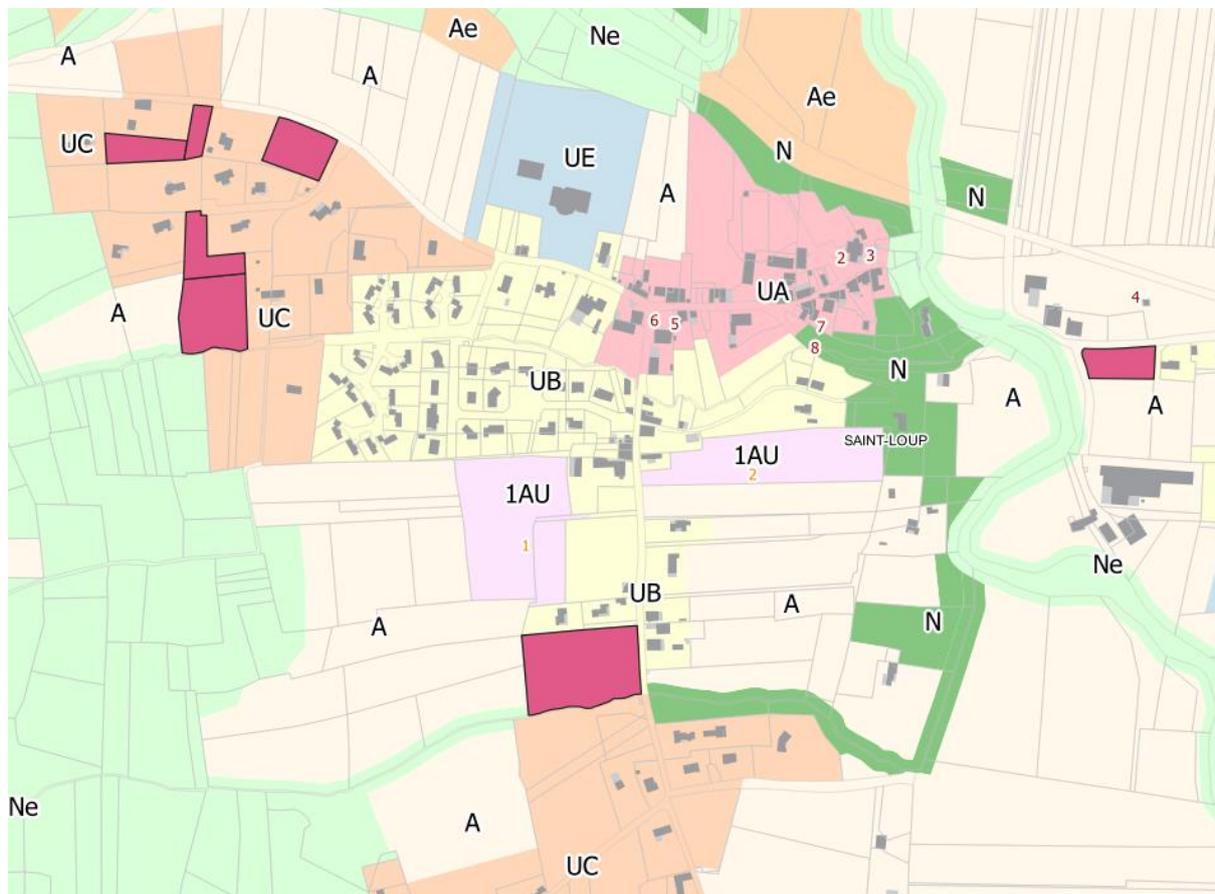
Pas de dent creuse identifiée lors du premier travail basé sur la tâche urbaine.





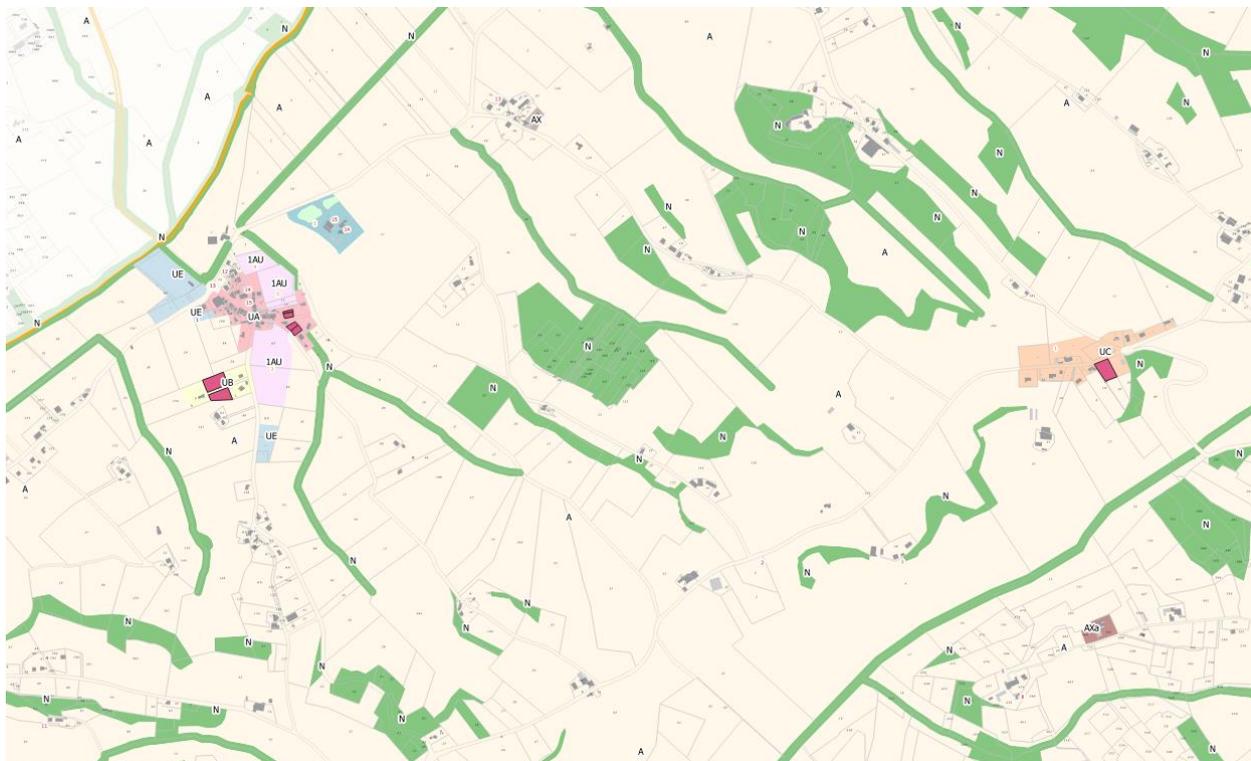
SAINT-LOUP

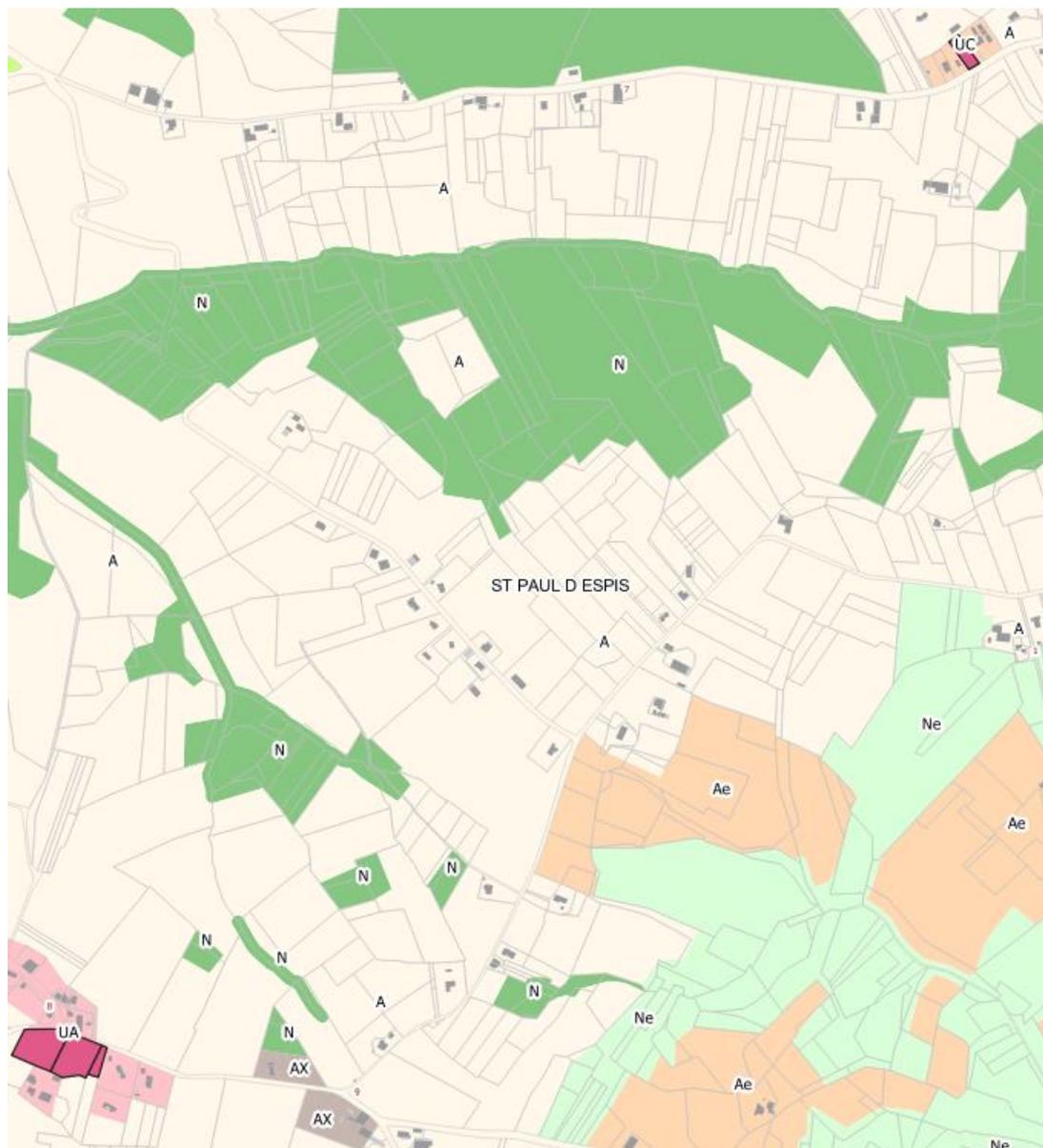
Pas de dent creuse identifiée lors du premier travail basé sur la tâche urbaine.



SAINT PAUL D'ESPIS

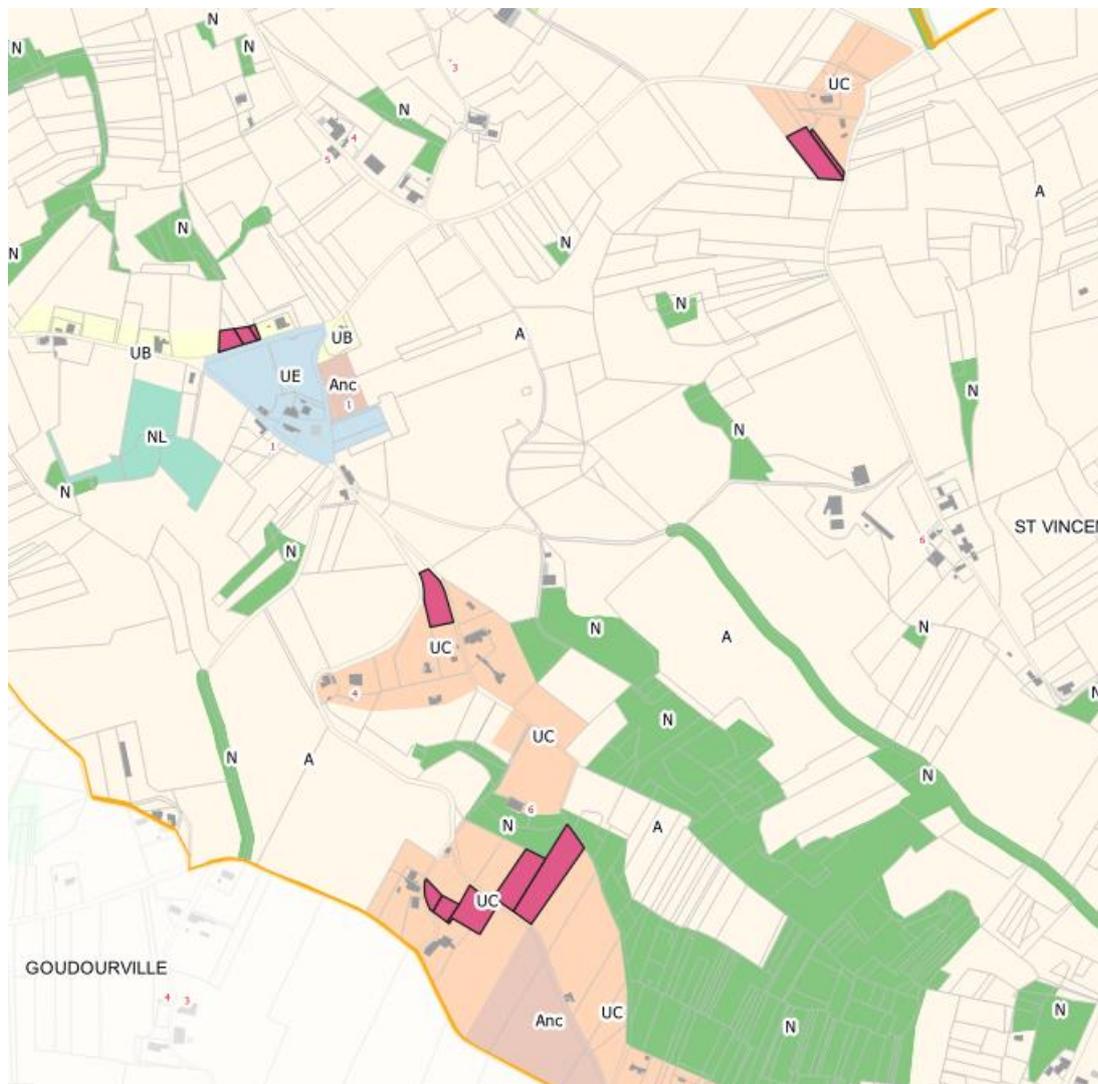
Pas de dent creuse identifiée lors du premier travail basé sur la tâche urbaine.





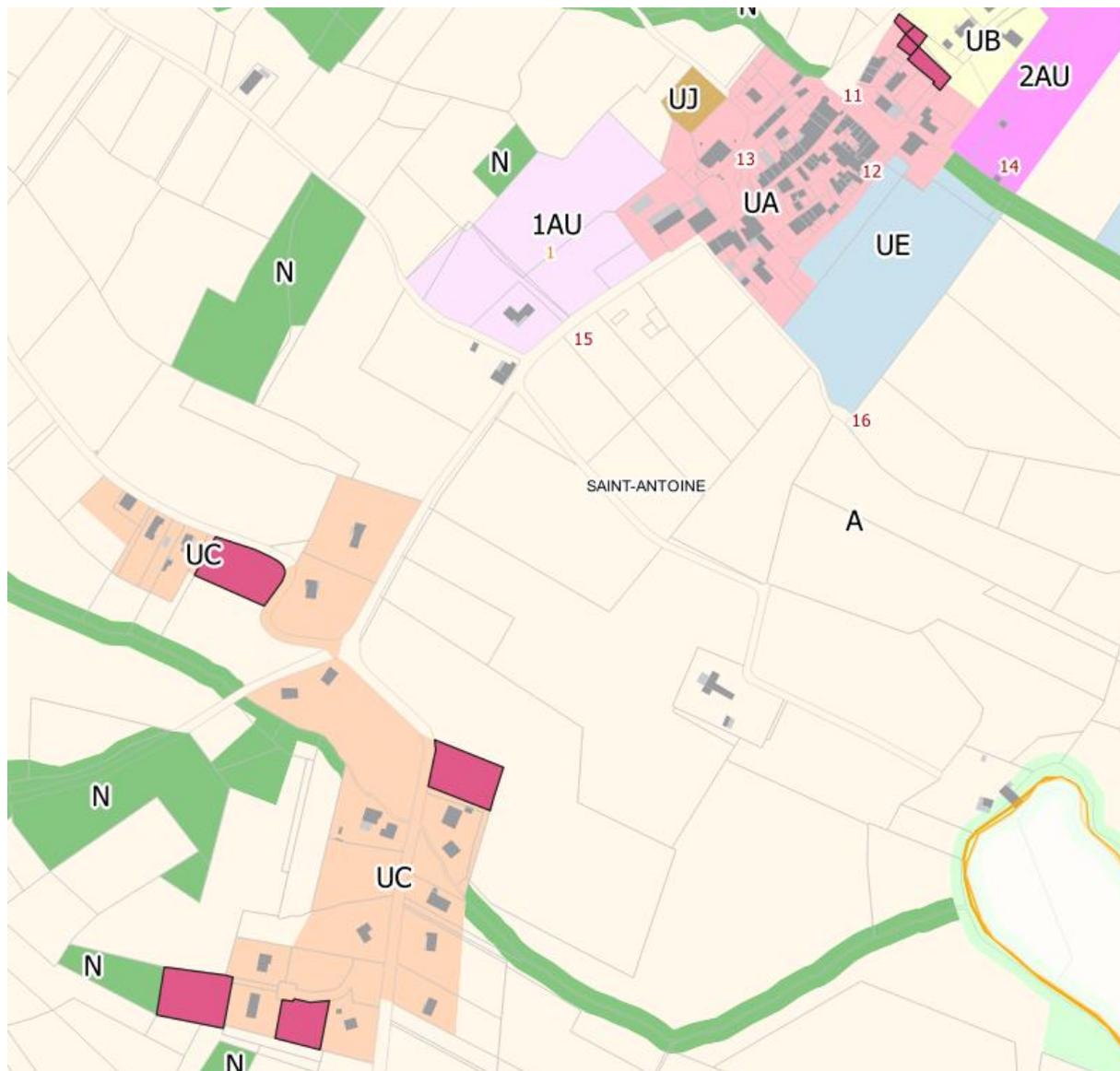
SAINT VINCENT LESPINASSE

Pas de dent creuse identifiée lors du premier travail basé sur la tâche urbaine.



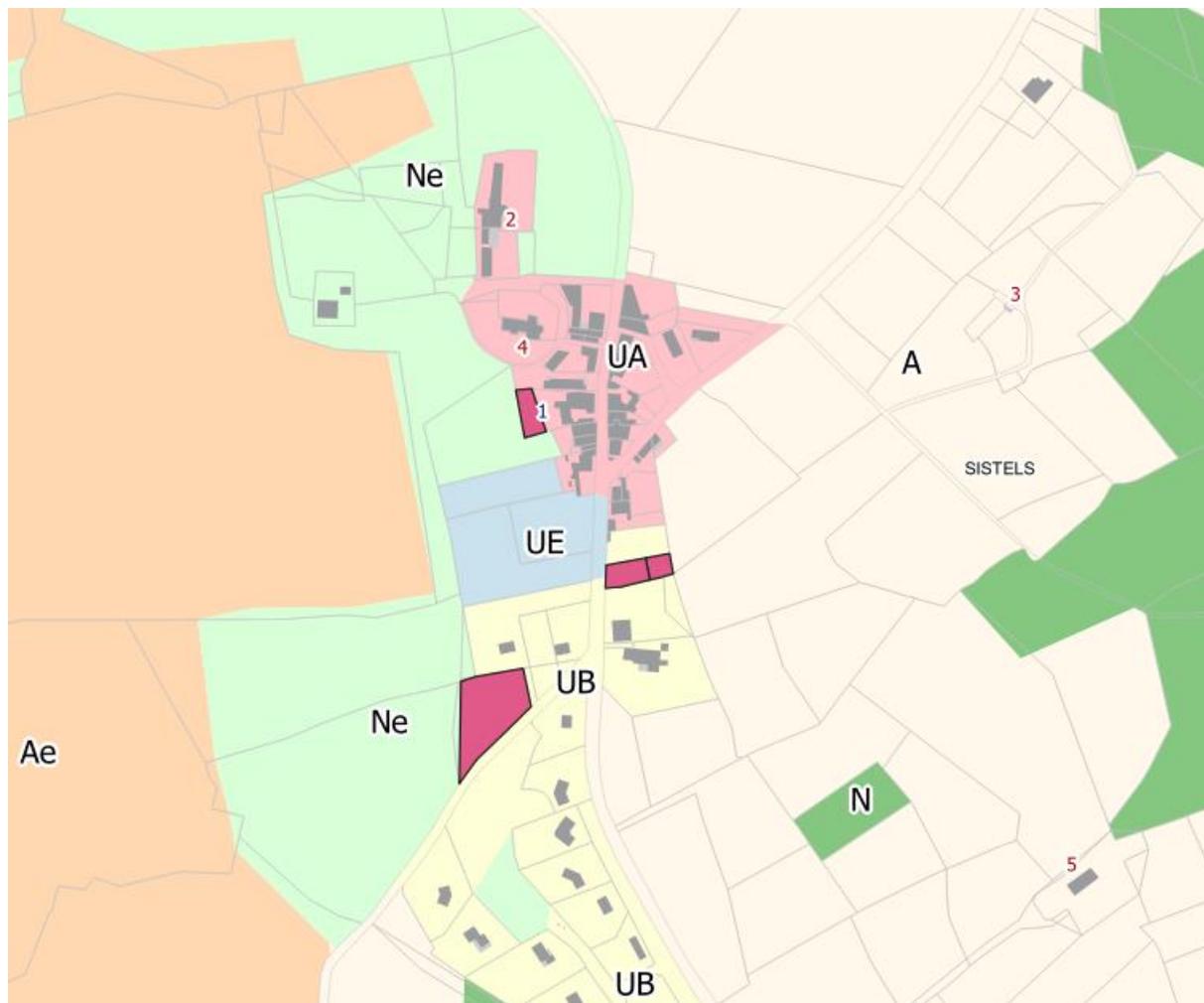
SAINT ANTOINE

Pas de dent creuse identifiée lors du premier travail basé sur la tâche urbaine.

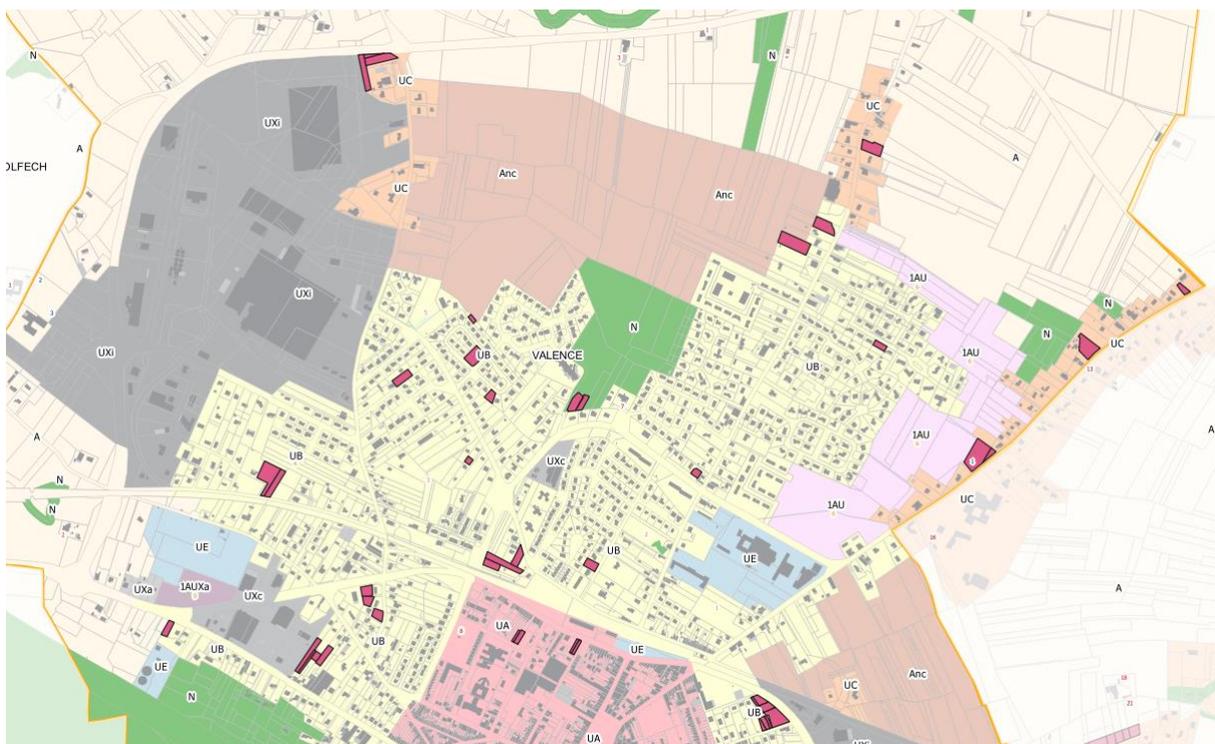
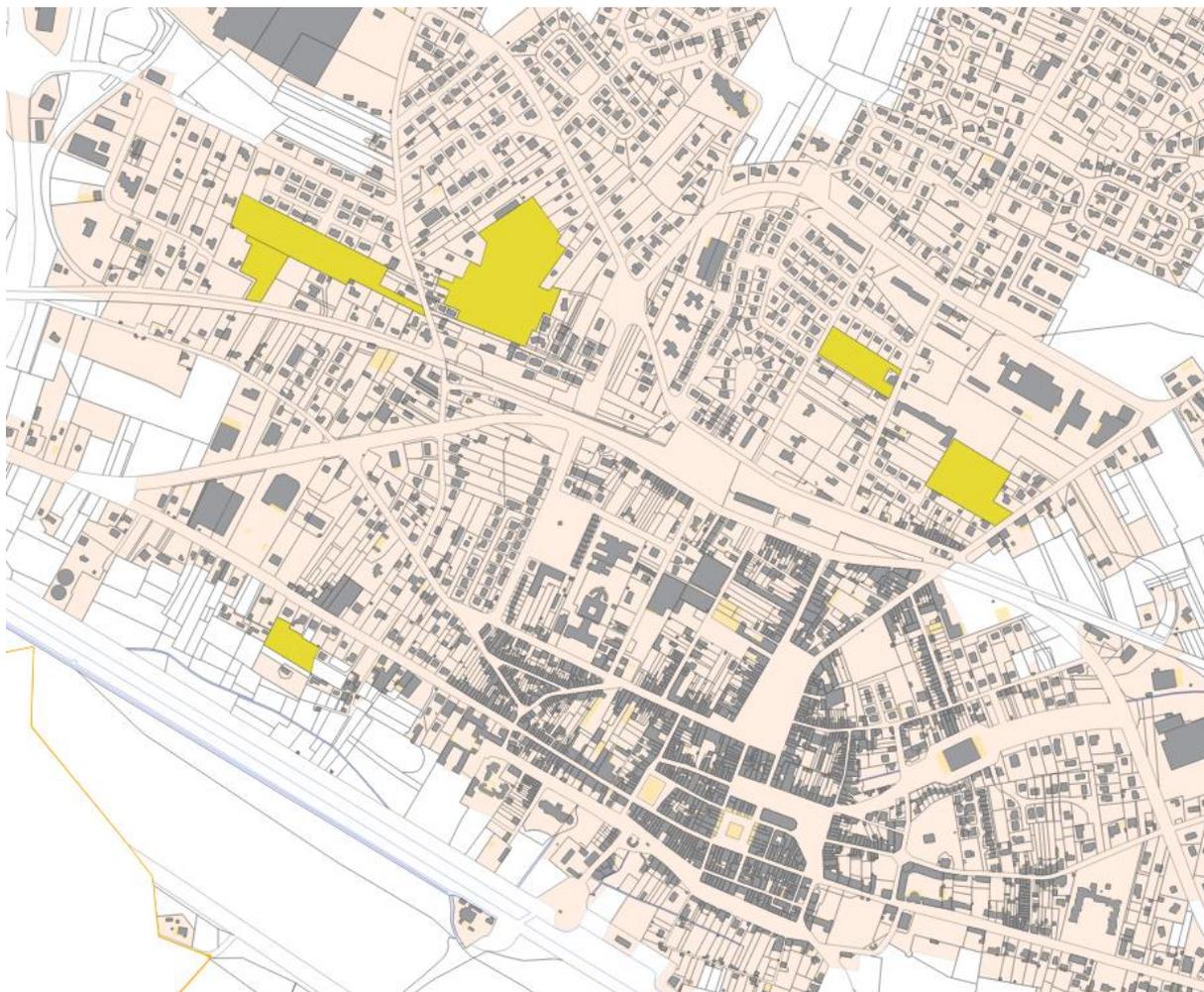


SISTELS

Pas de dent creuse identifiée lors du premier travail basé sur la tâche urbaine.



VALENCE D'AGEN



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

