

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	7
LOCALISATION DES ZONES SOUMISES A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	9
I – OAP COMMUNALES DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL, ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE	11
COMMUNE DE AUVILLAR	12
OAP BOURDETTES	14
OAP SALUT	17
OAP AU MOULIN	20
COMMUNE DE BARDIGUES	21
OAP RIBERE	23
OAP RIGAIL	26
OAP ARTISANALE - ROUX	29
COMMUNE DE CASTELSAGRAT	31
OAP ALCATET	33
OAP SUD VILLAGE	36
COMMUNE DE CLERMONT SOUBIRAN	38
OAP LABRO BAS	40
COMMUNE DE DONZAC	42
OAP MONGELET	43
OAP CAVAGNATS	47
OAP POLE MEDICAL	48
OAP CAVAGNAT NORD	51

COMMUNE DE DUNES	53
OAP GRANGE	55
OAP LACHALETTE.....	58
OAP LASABETERE	61
OAP ENTREE DE VILLAGE SUD	64
COMMUNE D'ESPALAIS	67
OAP MONPLAISIR.....	69
COMMUNE DE GASQUES.....	72
COMMUNE DE GOLFECH	74
OAP DANE.....	76
OAP COUSTALETES.....	79
OAP BEGOUS	82
OAP AVENUE DU MIDI	85
OAP MURAILLE.....	88
OAP VILLAGE	91
COMMUNE DE GOUDOURVILLE	93
OAP LALANDE	95
COMMUNE DE GRAYSSAS.....	98
OAP VILLAGE.....	100
COMMUNE DE LAMAGISTERE.....	102
OAP JOUANINE	107
OAP NL LAMAGISTERE	110

COMMUNE DE LE PIN	112
OAP VILLAGE	114
COMMUNE DE MALAUSE	117
OAP LES MOLES.....	119
OAP MAILLUC	122
OAP PATAU NORD ET REVEL.....	125
OAP LES TORGES	128
PISTE D'ULM	130
COMMUNE DE MANSONVILLE.....	132
OAP LE PEYNARD.....	134
OAP LA COUTURE.....	137
COMMUNE DE MERLES.....	140
OAP LE FRAY / ALEXIS.....	142
COMMUNE DE MONTJOI	145
OAP GANEL.....	147
COMMUNE DE PERVILLE	150
COMMUNE DE POMMEVIC	155
OAP PONTOUNE.....	157
OAP VILLAGE	160
OAP LES AYGUES.....	163
COMMUNE DE SAINT-ANTOINE.....	166

OAP VILLAGE	168
COMMUNE DE SAINT-CIRICE.....	171
OAP VILLAGE	172
COMMUNE DE SAINT-CLAIR.....	176
OAP VILLAGE	178
COMMUNE DE SAINT-LOUP.....	181
OAP VIGNES BLANCHES.....	183
OAP A BOE	186
COMMUNE DE SAINT-MICHEL	189
OAP VILLAGE	191
COMMUNE DE SAINT-PAUL-D'ESPIS.....	194
OAP VILLAGE	196
OAP GUYRAUDOU.....	199
OAP BOUYSET - TOURISTIQUE	202
COMMUNE DE SAINT-VINCENT-LESPINASSE	205
COMMUNE DE SISTELS.....	207
OAP VILLAGE	209
COMMUNE DE VALENCE D'AGEN.....	212
OAP VIDOUZE	214
OAP LA NAUZE	217
OAP NEPTUNE	221

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX RIVES

6/244

OAP BAPTISTE MARCET	224
OAP FENIE.....	227
OAP PETRE	230
OAP COURS DE VERDUN.....	233
II – OAP INTERCOMMUNALE	235
OAP ECONOMIQUE POMMEVIC – GOUDOURVILLE	236
III – OAP THEMATIQUE COMMERCE ET ARTISANAT	239

PREAMBULE

Le présent document regroupe les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des 28 communes du territoire de la Communauté de Communes des Deux Rives. Il est organisé en trois grandes parties :

- Des OAP (habitat, tourisme, économie) communales ;
- Une OAP (économique) à cheval sur deux communes ;
- Une OAP à l'échelle des 28 communes, portant sur le commerce et l'artisanat.

PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

Les OAP ont un **caractère opposable**. Elles visent à orienter le développement de certaines zones urbaines et des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation et de certains secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (certains projets en zone NL).

Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet (**principe de compatibilité**).

AVERTISSEMENT

Pour chaque OAP, une carte « Localisation et contraintes » présente les servitudes d'utilité publique grevant le site (risque inondation, secteur de protection lié à un monument historique...). Ces extraits ont une visée informative et ne sont pas exhaustive.

Les servitudes d'utilité publique s'imposant aux autorisations d'urbanisme sont consultables en annexe du PLUI-H.

PLUI TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Les OAP définissent, en ce qui concerne l'habitat, les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

Les dispositions concernant le volet « Habitat » sont intégrées, pour les secteurs concernés, dans le présent document. Ils sont facilement repérables à l'aide du « H » en face de chacune des dispositions.



CONTEXTE LEGISLATIF :

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

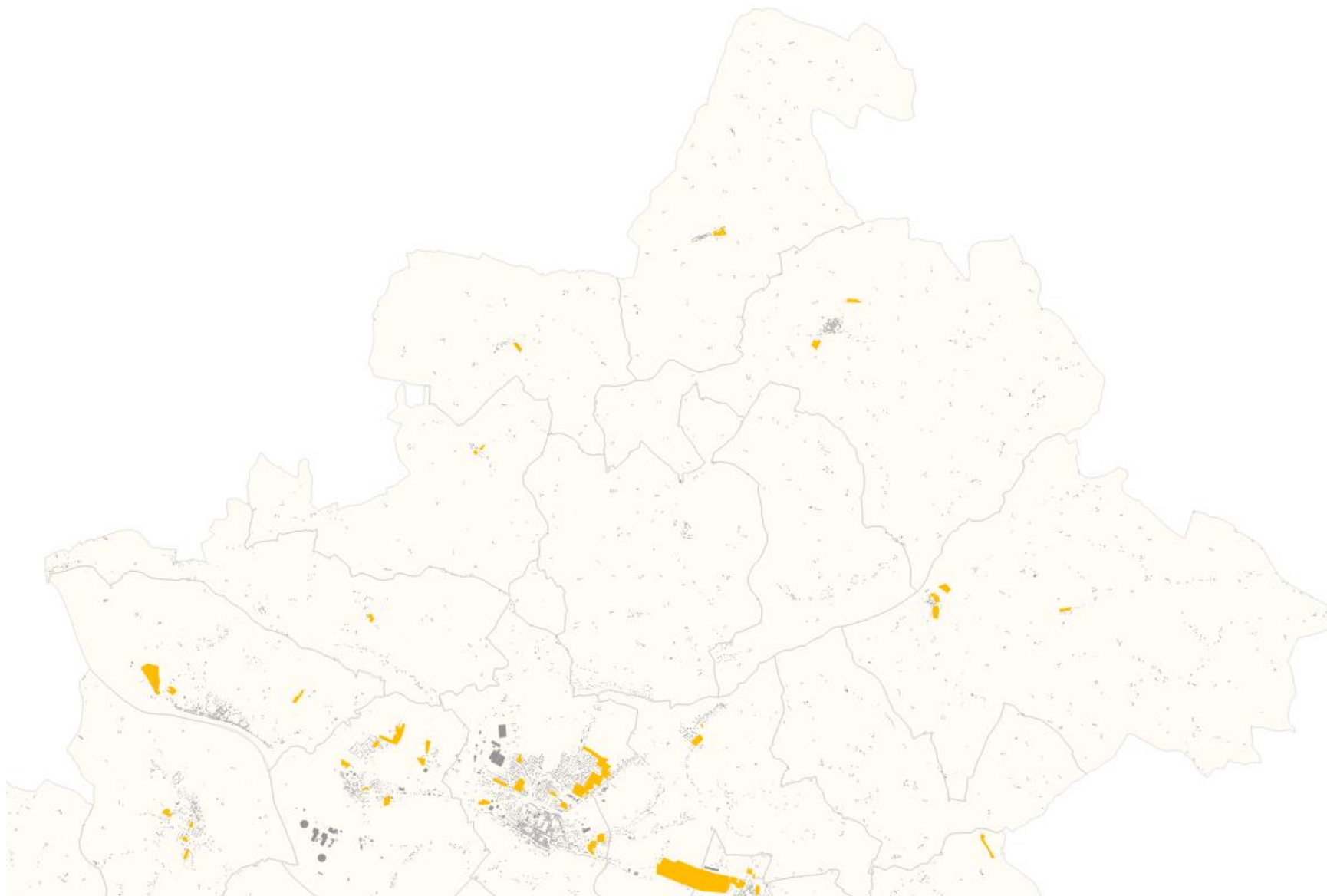
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

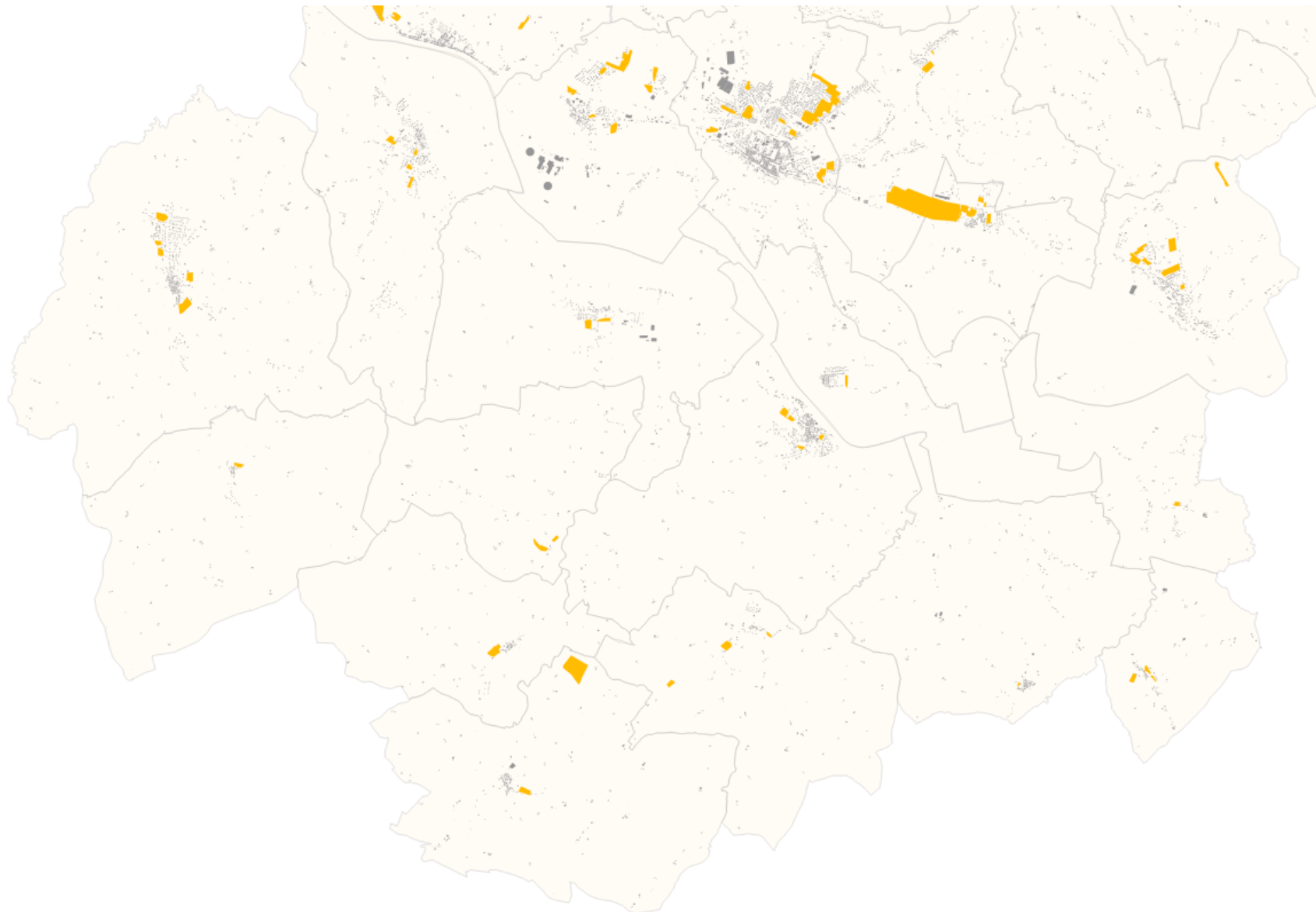
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. (...)

LOCALISATION DES ZONES SOUMISES A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION





I – OAP COMMUNALES DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL, ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

COMMUNE DE AUVILLAR

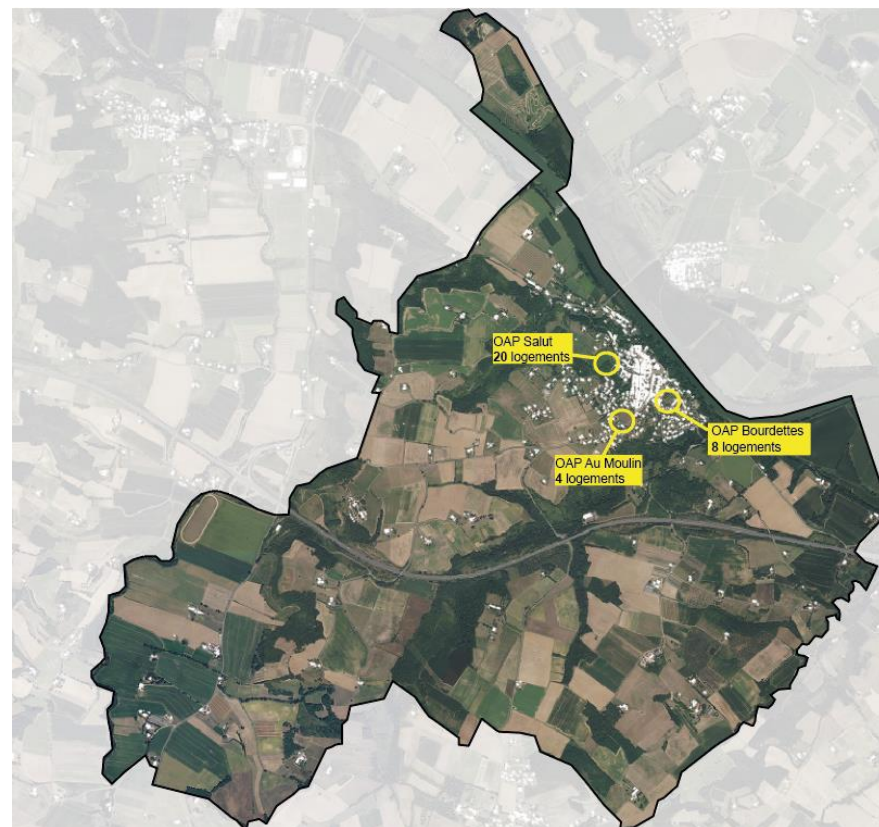
DESCRIPTION DE LA COMMUNE



Localisation à l'échelle de la CC2R

La commune d'Auvillar est située dans la vallée de la Garonne. Elle est traversée par la Garonne et l'autoroute A62. Elle est limitrophe des communes d'Espalais, Saint-Loup, Saint-Cirice, Saint-Michel et Bardigues.

Le développement de l'urbanisation de la commune s'est concentré autour de la partie ancienne du village, puis une urbanisation pavillonnaire s'est développée le long des axes de circulation.



3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX RIVES

COMMUNE DE AUVILLAR

OAP BOURDETTES

14/244

DESCRIPTION DU SITE

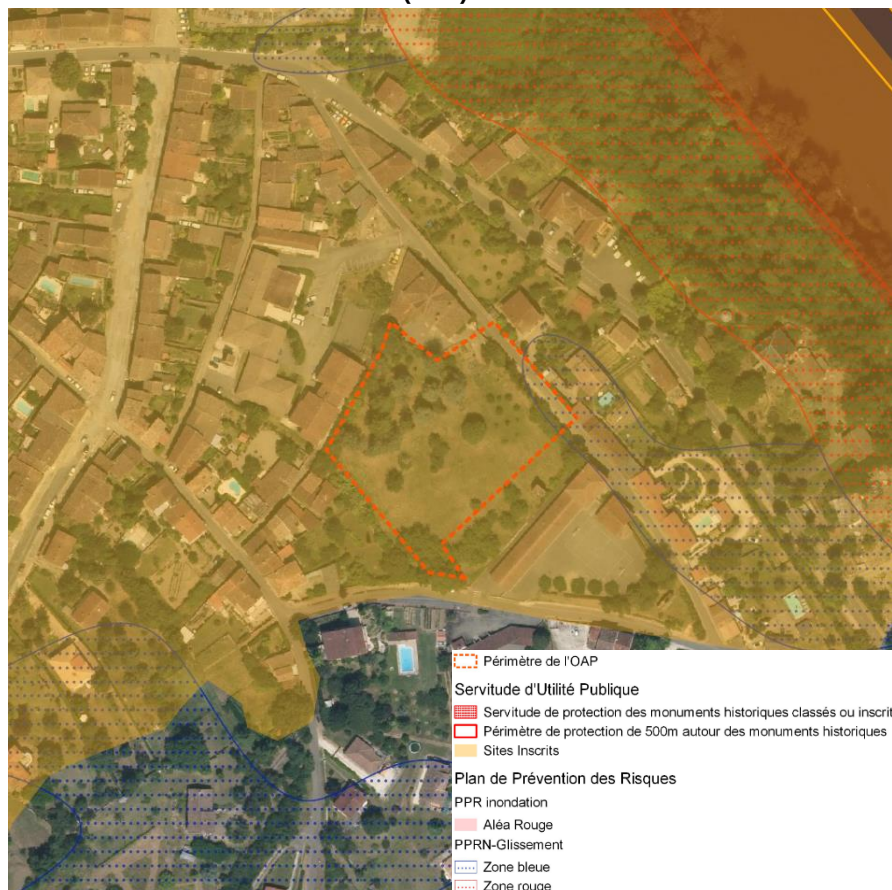
OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Friche, en partie boisée

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone AU

SURFACE TOTALE : 0.6 hectare

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site est intégré dans le site inscrit du village et de ses abords.

Localisation du site et contraintes (SUP)



Vue du site depuis la rue Marchet



Vue du site depuis la rue des écoles



ENJEUX ET OBJECTIFS

- S'inscrire en continuité du tissu ancien dans un secteur historiquement non construit ;
- Composer avec la différence de niveau entre le terrain et la rue de Marchet
- Créer un barreau de circulation entre la rue de Marchet et la rue des Ecoles

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site devra être réalisé par le biais d'une seule opération d'ensemble.

DENSITE :



À proximité immédiate du centre ancien, la densité renvoie à un tissu de maisons de ville accolées. La présence d'un espace vert commun limite la densité brute à 11 logements à l'hectare, soit environ 8 logements.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

L'îlot est étendu et l'opération peut permettre de créer un barreau de circulation entre la rue de Marchet et la rue des Ecoles. Un piétonnier doit rejoindre le Carrelot de Saint Jean et les abords de l'école et complète le maillage viaire.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Les plantations les plus importantes en partie Nord du terrain sont à préserver et intégrées dans un espace commun. Un élément du patrimoine à préserver est repéré et devra être conservé.

Un alignement d'arbres accompagne le sud-ouest du périmètre et devra être conservé.

L'aménagement de la zone prévoit la préservation d'un arbre remarquable identifié à l'intérieur du périmètre.

La topographie doit être prise en compte dans l'aménagement du site afin de garantir une insertion paysagère et une opération de qualité.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



Légende OAP Bourdettes

- Périmètre OAP
- Courbes de niveau
- Zone 1AU (ouverte à l'urbanisation)
- ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER**
- Trame verte à préserver
- AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
- Principe de voies principales à créer ou à aménager
- Principe de liaisons douces (piétons-cycles)
- Accès à créer et à aménager de façon sécurisée
- Espaces tampons : plantations arborées et arbustives à conforter ou à créer de type haies bocagères
- Trame végétale existante à conserver
- Arbre remarquable à préserver

OAP SALUT

DESCRIPTION DES SITES

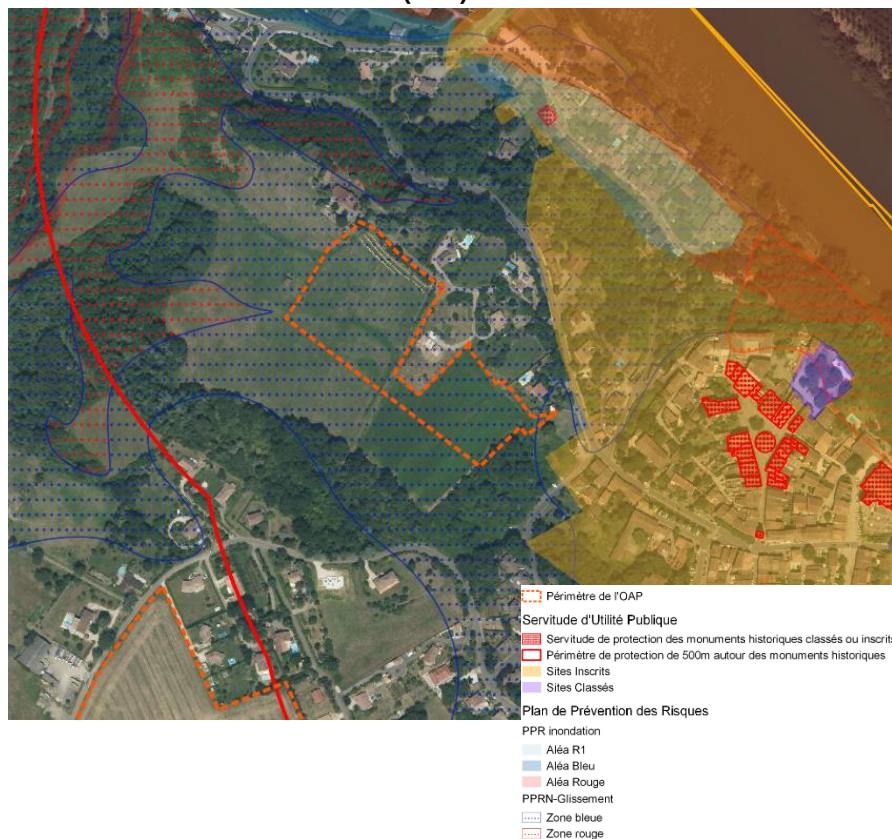
OCCUPATION ACTUELLE DES SITES : Parcelles agricoles

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : 1AU

SURFACE TOTALE : 2,2 hectares

CONSTRAINTES RELATIVE AUX SITES : La zone est en partie intégrée dans le site inscrit du village et de ses abords.

Localisation du site et contraintes (SUP)



Vue du site



ENJEUX ET OBJECTIFS

- S'inscrire en continuité de l'urbanisation du centre ancien
- Densifier et structurer un secteur pavillonnaire
- Maintenir un édicule à caractère patrimonial (chapelle présente sur le cadastre napoléonien)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site devra être réalisé par le biais d'une ou de deux opération(s) d'ensemble.

DENSITE :



À proximité immédiate du centre ancien, mais dans un tissu relativement lâche, la densité renvoie à un tissu de maisons individuelles. L'aménagement du site devra respecter une densité d'environ 10 logements à l'hectare, soit environ 20 logements.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Une voirie traversante principale doit être créée. Elle doit permettre de relier le chemin de Salut à l'espace public existant, tout en prenant en compte la construction existante.

Des voies secondaires pourront être aménagées.

La partie à l'ouest de la voirie principale ne devra comporter que des constructions en R+1, dans une logique de respecter la topographie et l'intégration paysagère.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

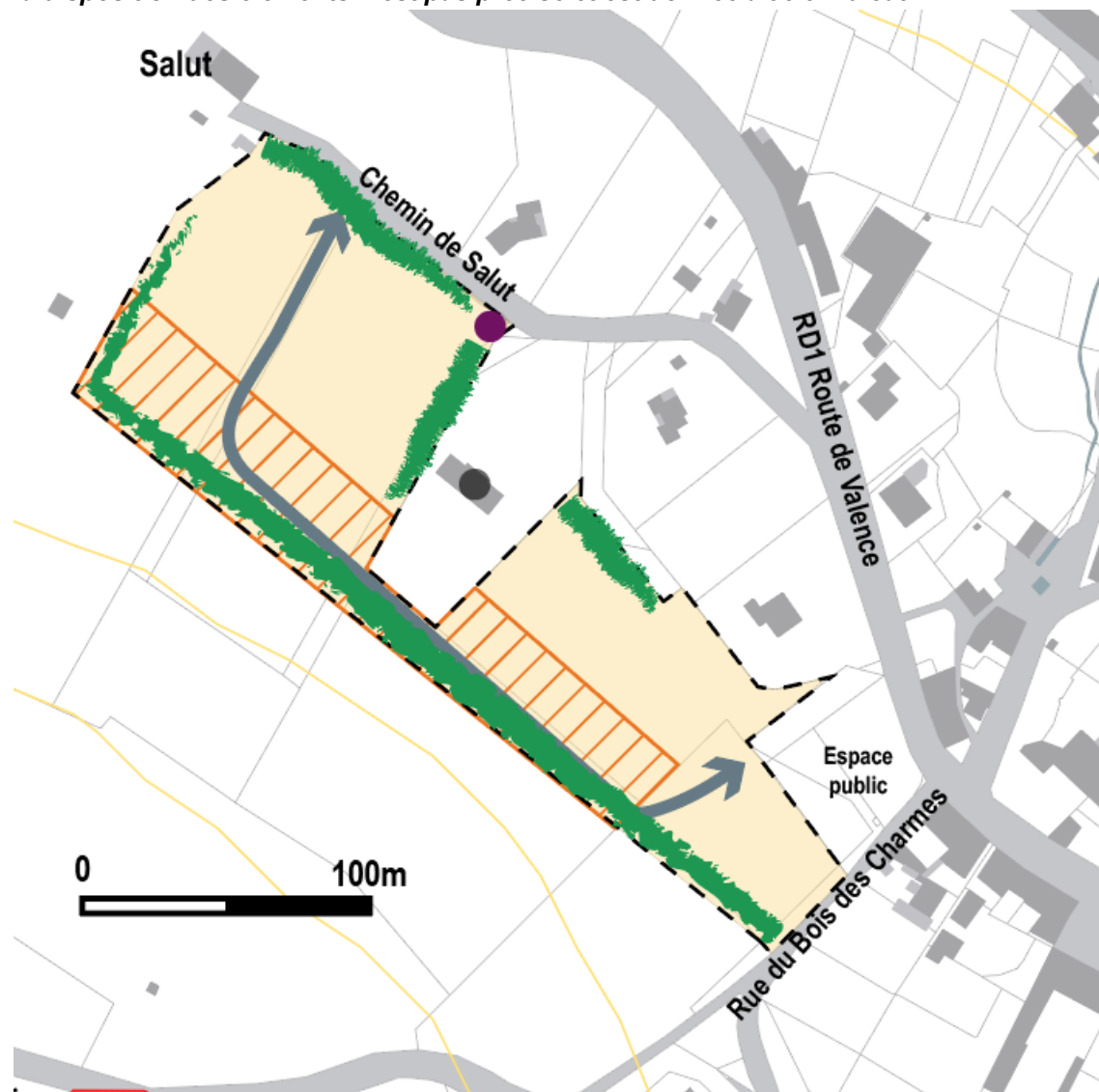
Des espaces tampons inconstructibles sont à mettre en place en limite ouest du site. Un élément du patrimoine à préserver est repérer et devra être conservé. L'aménagement des parcelles au sud devront veiller au maintien partiel de la trame boisée.

Un élément de patrimoine bâti est à préserver (*voir schéma ci-après*).

Les haies situées au nord-ouest du périmètre de l'OAP sont des linéaires à protéger.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



Légende OAP Salut

--- Périmètre OAP

--- Courbes de niveau

■ Zone 1AU (ouverte à l'urbanisation)

● Construction existante à prendre en compte

ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER

■ Espaces tampons : plantations arborées et arbustives à conforter ou à créer de type haies bocagères

■ Constructions uniquement de plein pied (topographie)

● Petit patrimoine à préserver (pigeonnier)

AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

➔ Principe de voies principales à créer ou à aménager

■ Accès à créer et à aménager de façon sécurisée

OAP AU MOULIN

DESCRIPTION DU SITE

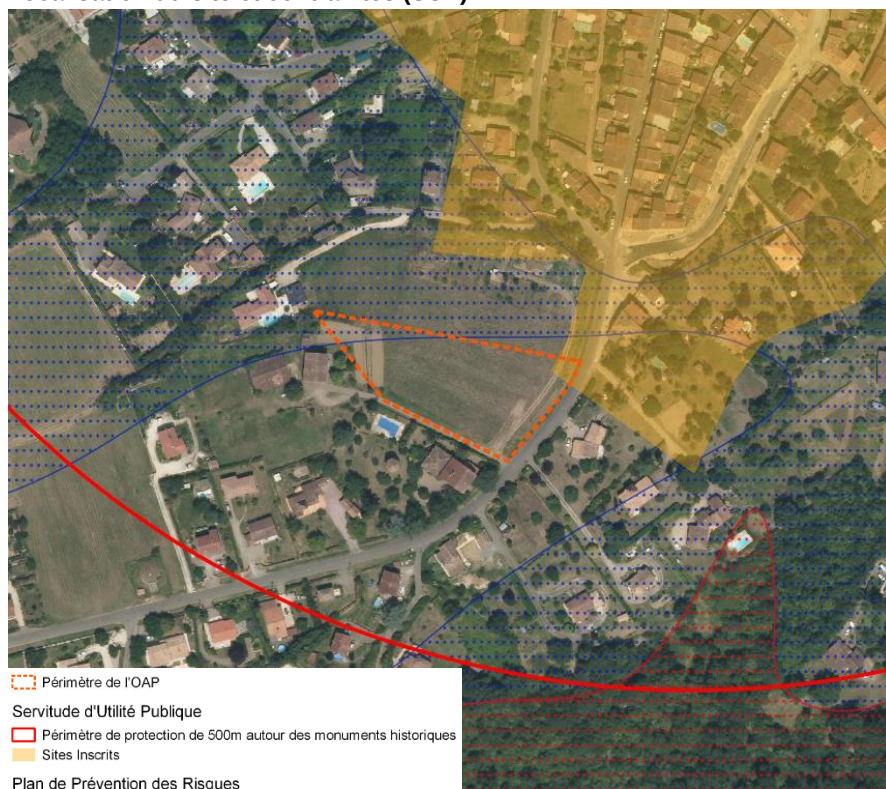
OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Parcelles agricoles

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : UB

SURFACE TOTALE : 0.5 hectare

CONSTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site est en partie concerné par les périmètres de 500 mètres des monuments historiques.

Localisation du site et contraintes (SUP)



ENJEUX ET OBJECTIFS

Encadrer la densité.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITE OPERATOIRE

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements.



DENSITE

Le site devra accueillir au moins 4 logements.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Non renseigné.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Un maillage de haies est à créer en limite sud et est du site.

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Pas de schéma d'aménagement.

COMMUNE DE BARDIGUES

DESCRIPTION DE LA COMMUNE



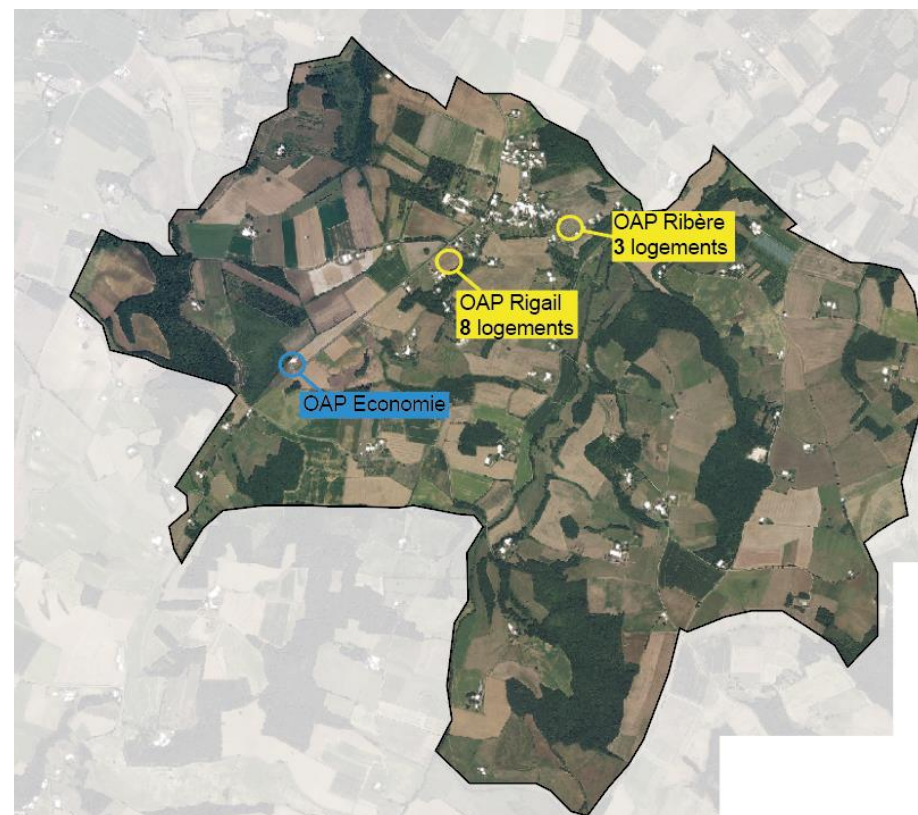
Localisation à l'échelle de la CC2R

La commune s'est développée au sein de son centre ancien et sous forme pavillonnaire au lieu-dit Mareil.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont localisées dans le centre bourg.

Une OAP pour du développement économique est créée sur une zone artisanale existante et en extension de celle-ci.

La commune de Bardigues est située dans les coteaux sud du territoire des Deux Rives. Elle est limitrophe avec les communes d'Auvillar, Saint-Antoine, Saint-Michel et Mansonville notamment.



OAP RIBERE

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terre agricole

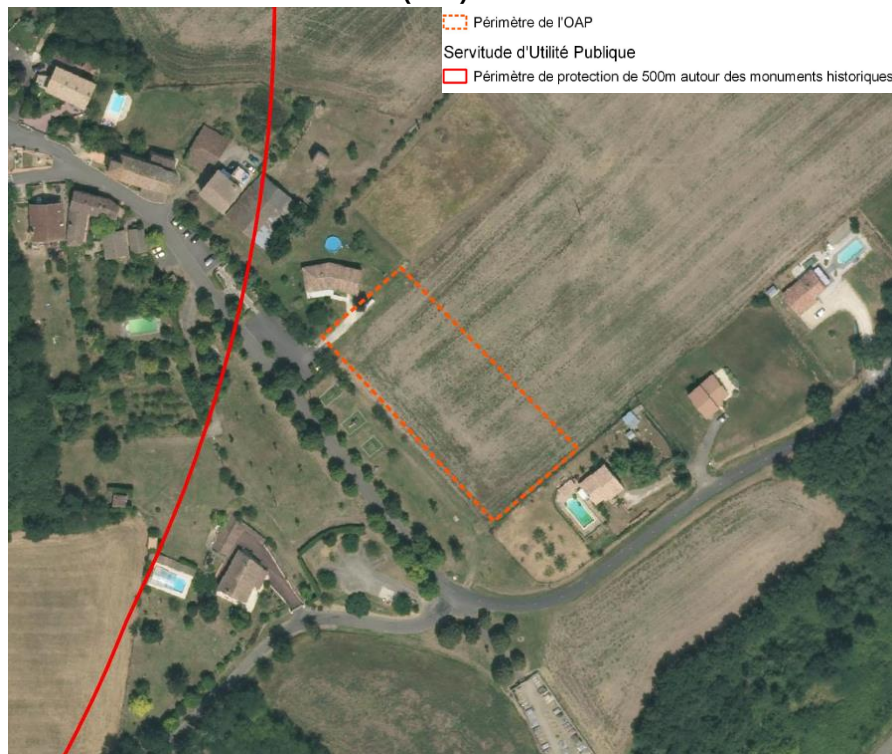
DESTINATION DU SITE : Secteur à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 3 600m²

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

Localisation du site et contraintes (SUP)



Vue en contre bas du site, près de l'espace public



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Urbaniser au lieu-dit Ribère tout en veillant à l'intégration paysagère des constructions.

- Veiller à la transition entre les nouvelles constructions et les espaces agricoles ;
- Sécuriser l'accès vis-à-vis de l'espace public.

MODALITES OPERATOIRES :

Le site pourra être aménagé au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone.



DENSITE :

L'aménagement devra avoir pour effet de créer 3 logements environ (soit des parcelles d'environ 1 000m²).

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Un **accès unique** pourra être créé, tel que prévu sur le schéma ci-après, afin de limiter les nuisances avec l'espace public. Une **contre allée** desservant les lots sera aménagée et accompagnera l'alignement d'arbres à conserver situé vers l'ouest du périmètre.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

L'aménagement devra veiller à conserver la **trame verte existante** repérée sur le schéma ci-après.

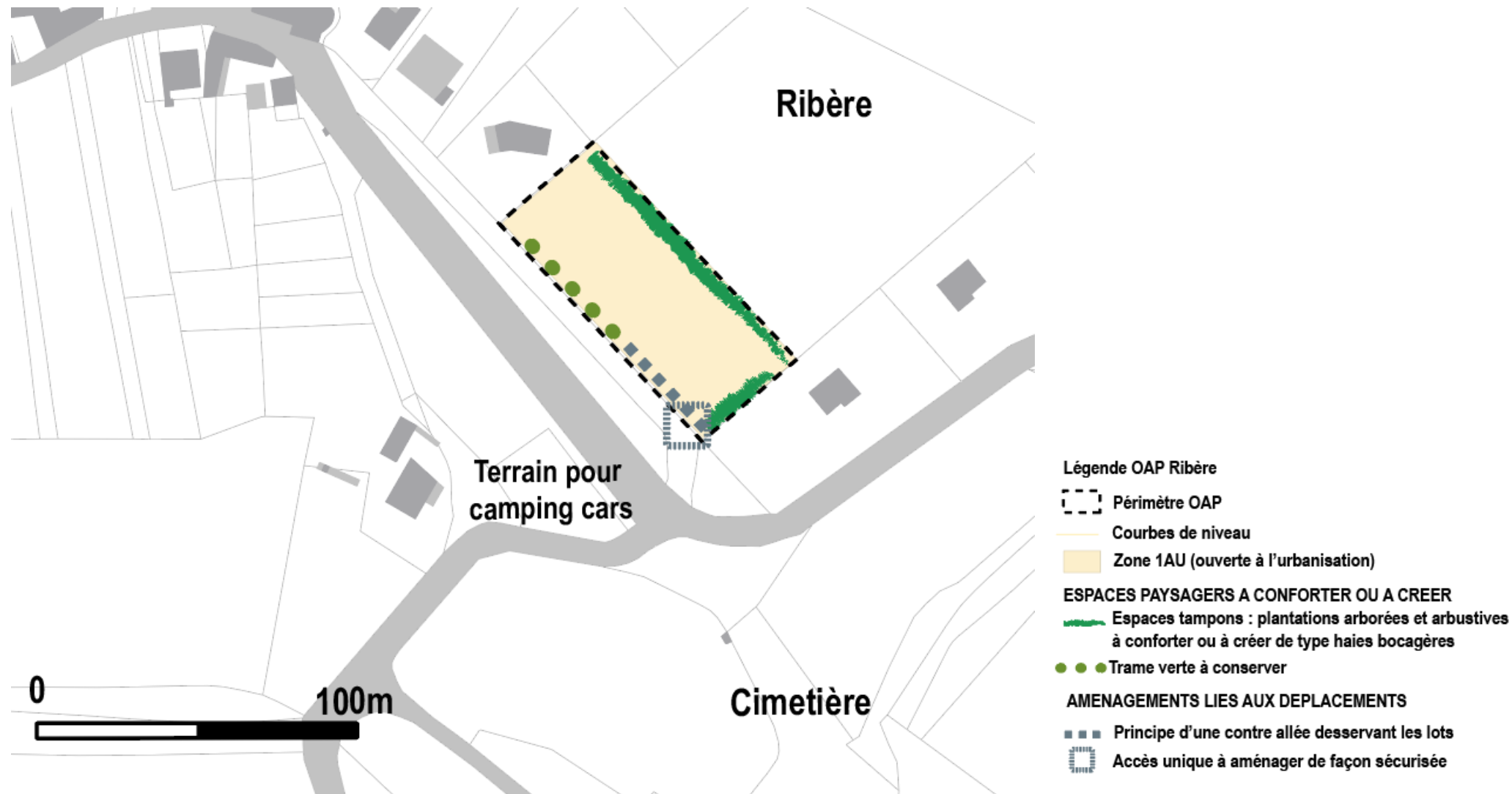
Un arbre remarquable a notamment été repéré et sera à préserver.

Un **espace vert** au sud du site est à créer et il sera à traiter en tant qu'espace commun.

COMMUNE DE BARDIGUES

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



OAP RIGAIL

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terres agricoles

DESTINATION DU SITE : Secteur à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 1.7 hectare

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : La servitude AC1 liée au château, ses cours et son parc concerne la totalité du site.

Localisation du site et contraintes (SUP)



— Périmètre de l'OAP
Servitude d'Utilité Publique
— Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits
— Périmètre de protection de 500m autour des monuments historiques
Plan de Prévention des Risques
PPR inondation
— Aléa Rouge

Vue sur le site et l'entrée de village depuis la RD11



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectif d'aménagement :

Organiser une opération d'ensemble pour densifier l'entrée de village.

- Sécuriser l'accès ;
- Aménager une extension qualitative du village.

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site devra être réalisé par le biais d'une seule opération d'ensemble.



DENSITE :

Au moins 8 logements devront être créés.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

L'opération permet d'établir une continuité urbaine dans un tissu bâti disparate.

La desserte se fait par un accès unique sur la route départementale n°11.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

L'espace boisé en frange de l'opération est à préserver. Des liaisons douces et des petits aménagements pourront être réalisés vers cet espace.

Une bande de non aedificandi est à prévoir le long de la haie au sud-est du périmètre de l'OAP.

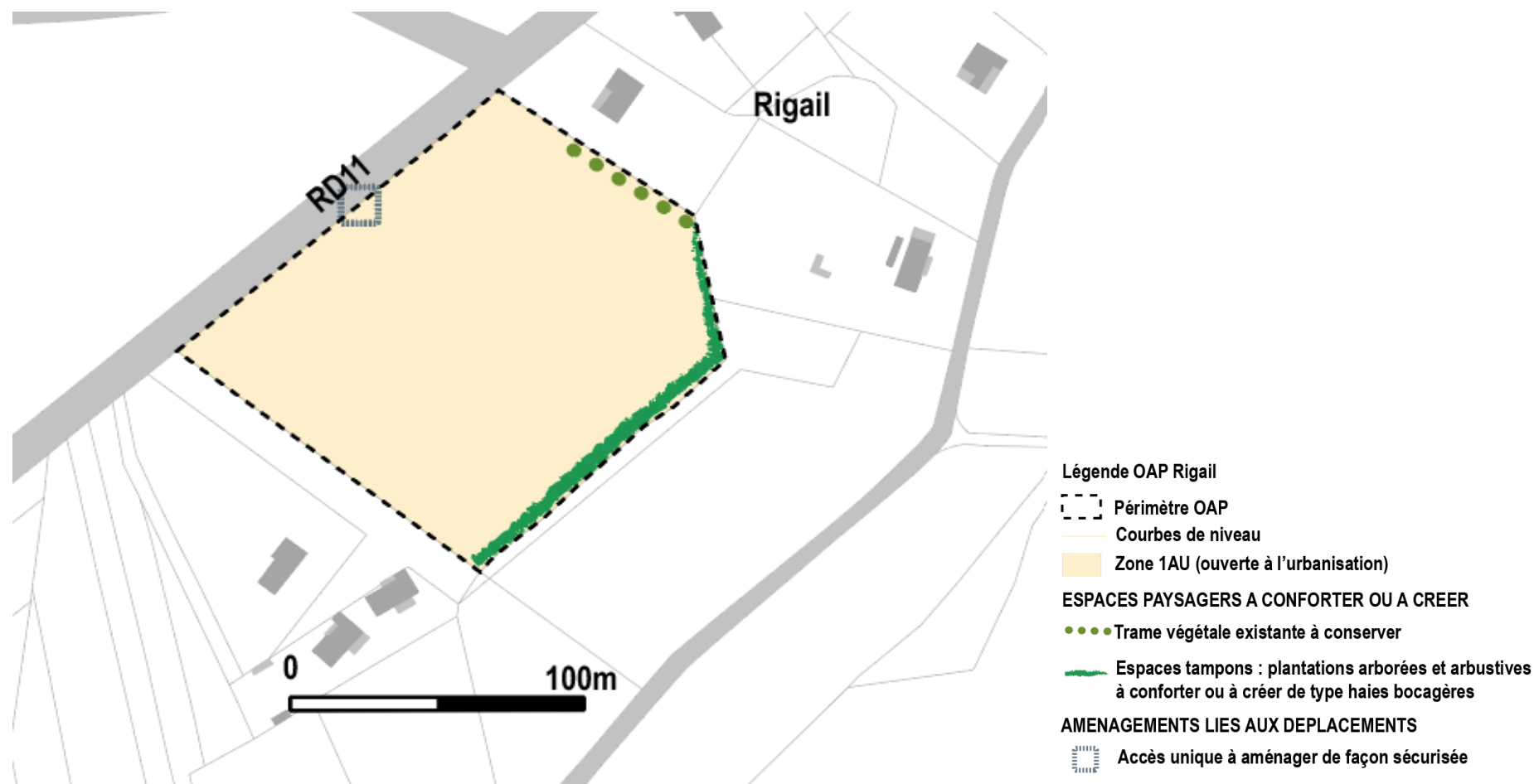
Un alignement d'arbre accompagne le nord-ouest du périmètre et sera à préserver.

Un traitement paysager doit être prévu le long de la D11.

COMMUNE DE BARDIGUES

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



OAP ARTISANALE - ROUX

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Une construction et parcelles agricoles

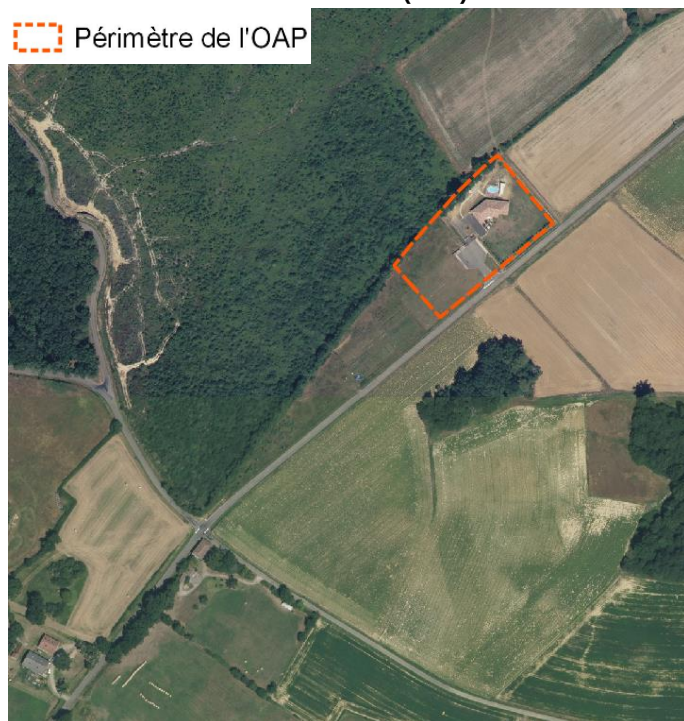
DESTINATION DU SITE : Secteur à vocation artisanale.

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AUXi

SURFACE TOTALE : 0.8 hectare

CONSTRAINTES RELATIVE AU SITE : Aucune contrainte liée aux servitudes

Localisation du site et contraintes (SUP)



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectif d'aménagement :

Poursuivre l'urbanisation d'une zone artisanale existante.

- Utiliser l'accès existant.
- Conserver la trame verte en limite du site.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site est en partie déjà réalisé.
Le reste du périmètre peut s'aménager librement.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Les constructions devront être raccordées à la voirie en impasse prévue.
Un seul nouvel accès sur la Départementale pourra être aménagé.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

La trame verte en limite de site devra être préservée, de même que le fossé linéaire sur la RD11.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif.



COMMUNE DE CASTELSAGRAT

DESCRIPTION DE LA COMMUNE



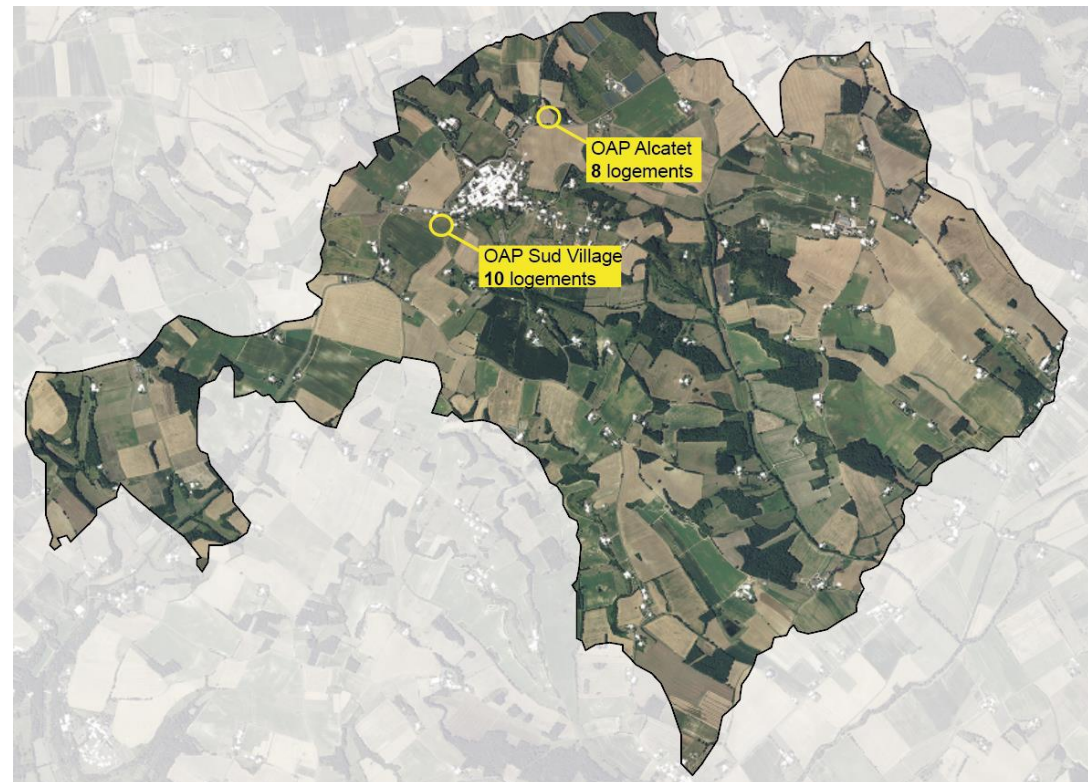
Localisation à l'échelle de la CC2R

La commune de Castelsagrat est située au nord de la communauté de Communes des Rives, dans le département du Tarn-et-Garonne.

La commune a un statut de commune « pôle de vie » à l'échelle du territoire et dispose en ce sens d'une offre en commerces et services.

L'urbanisation est concentrée au sein de la bastide. Il n'existe pas de hameau réellement constitué sur la commune, c'est pourquoi les choix d'urbanisation se concentrent dans la continuité immédiate du cœur de village pour trois des sites pressentis et sur des terrains concernés par une PVR communale.

Quatre secteurs sont ainsi repérés pour de nouvelles opérations d'habitat.



OAP ALCATET

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terres agricoles et parcelle en partie boisée

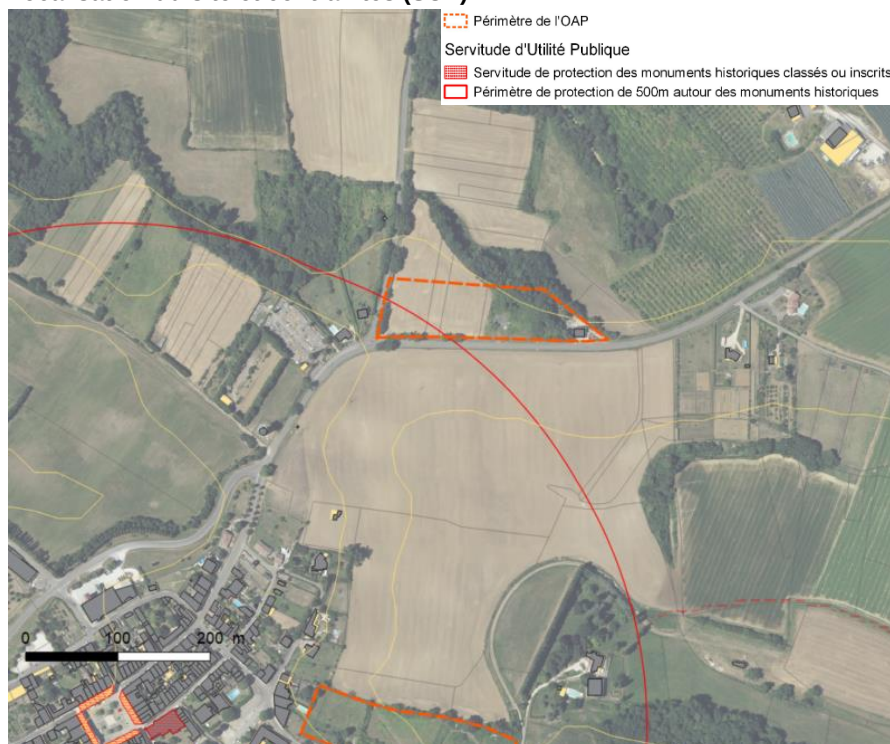
DESTINATION DU SITE : Secteur à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 1.2 hectare

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : La servitude AC1 liée à l'église et aux maisons entourant la place du village touche en partie le site.

Localisation du site et contraintes (SUP)



Vue sur le site depuis la RD28



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Urbaniser de façon raisonnée au lieu-dit Alcatet, sur des terrains concernés par une PVR communale

- Sécuriser les déplacements et les accès en créant un accès unique sur la RD28 ;
- Préserver et renforcer la trame verte existante sur le site.

MODALITES OPERATOIRES : L'aménagement du site sera à réaliser par le biais d'une seule opération d'ensemble.



DENSITE :

L'opération devra prévoir au moins huit logements.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Un seul accès pourra être aménagé et il devra permettre de raccorder le site à la RD28. L'accès prévu sur le schéma ci-après est localisé de façon indicative mais devra permettre la sécurité d'accès à tous les usagers.

Une voirie principale traversante est-ouest devra être aménagée de façon à permettre la circulation de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes).

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

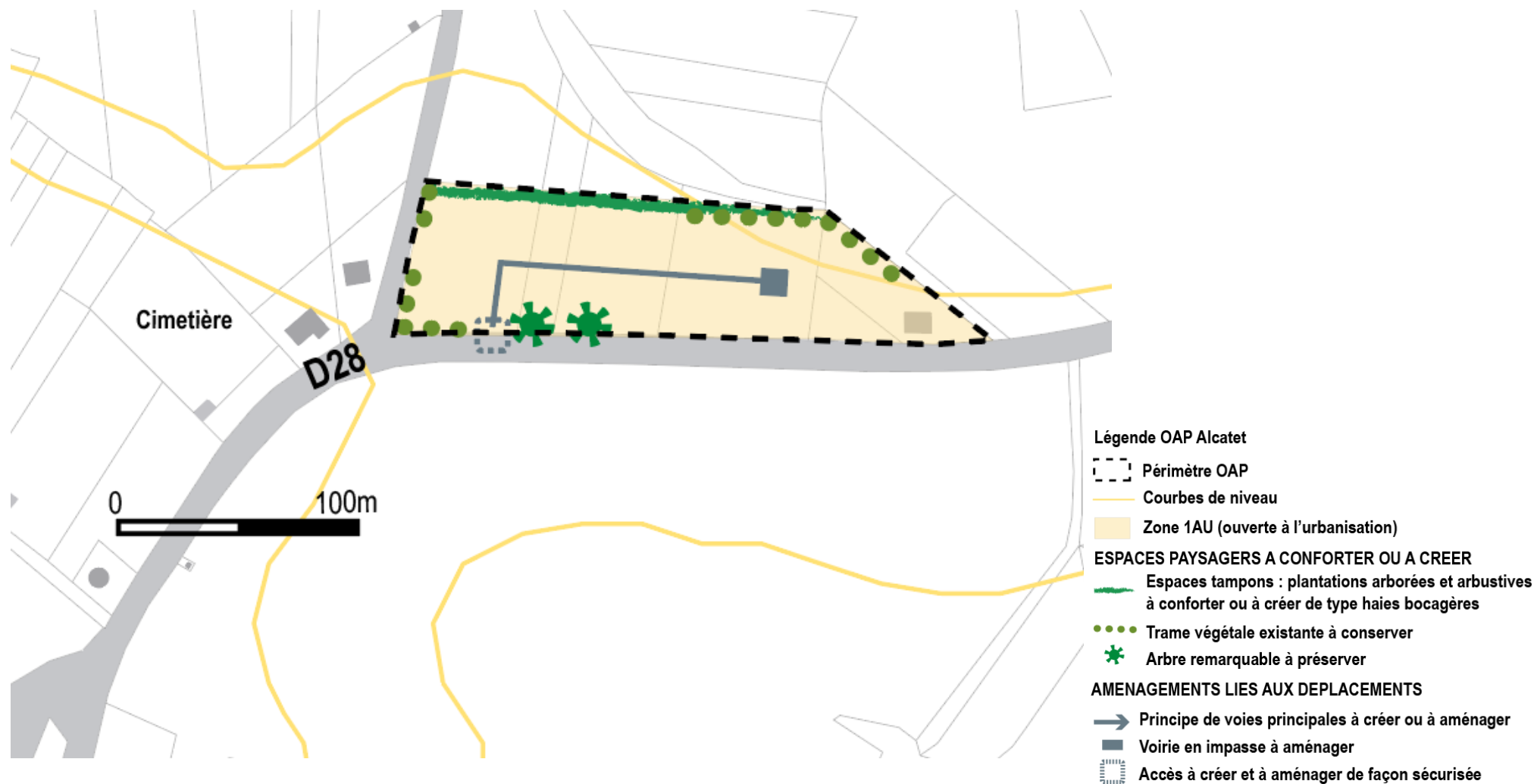
L'aménagement devra veiller à conserver la **trame verte existante** repérée sur le schéma ci-après.

Il s'agira également de traiter la limite nord du périmètre de l'OAP en espace de **transition** entre la limite bâtie et le paysage rural afin de répondre aux objectifs d'intégration paysagère, c'est-à-dire en mettant en place une bande inconstructible de trois mètres au minimum, devant être plantée et arborée d'essences locales.

L'aménagement de la zone prévoit la conservation d'arbres remarquables identifiés au sud du périmètre.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



OAP SUD VILLAGE

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Une construction et des terres agricoles

DESTINATION DU SITE : Secteur à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 1.5 hectare

CONSTRAINTES RELATIVE AU SITE :



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Urbaniser une dent creuse en continuité du centre de la commune, en prenant en compte les contraintes du site.

- Veiller à la transition entre les nouvelles constructions et les espaces agricoles
- Aménager une extension qualitative du village

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site devra être réalisé via une seule opération d'ensemble.

DENSITE :



Le site devra prévoir au moins 20 lots, et tendre vers une densité de 15 logements par hectare en moyenne, conformément aux opérations situées à proximité.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

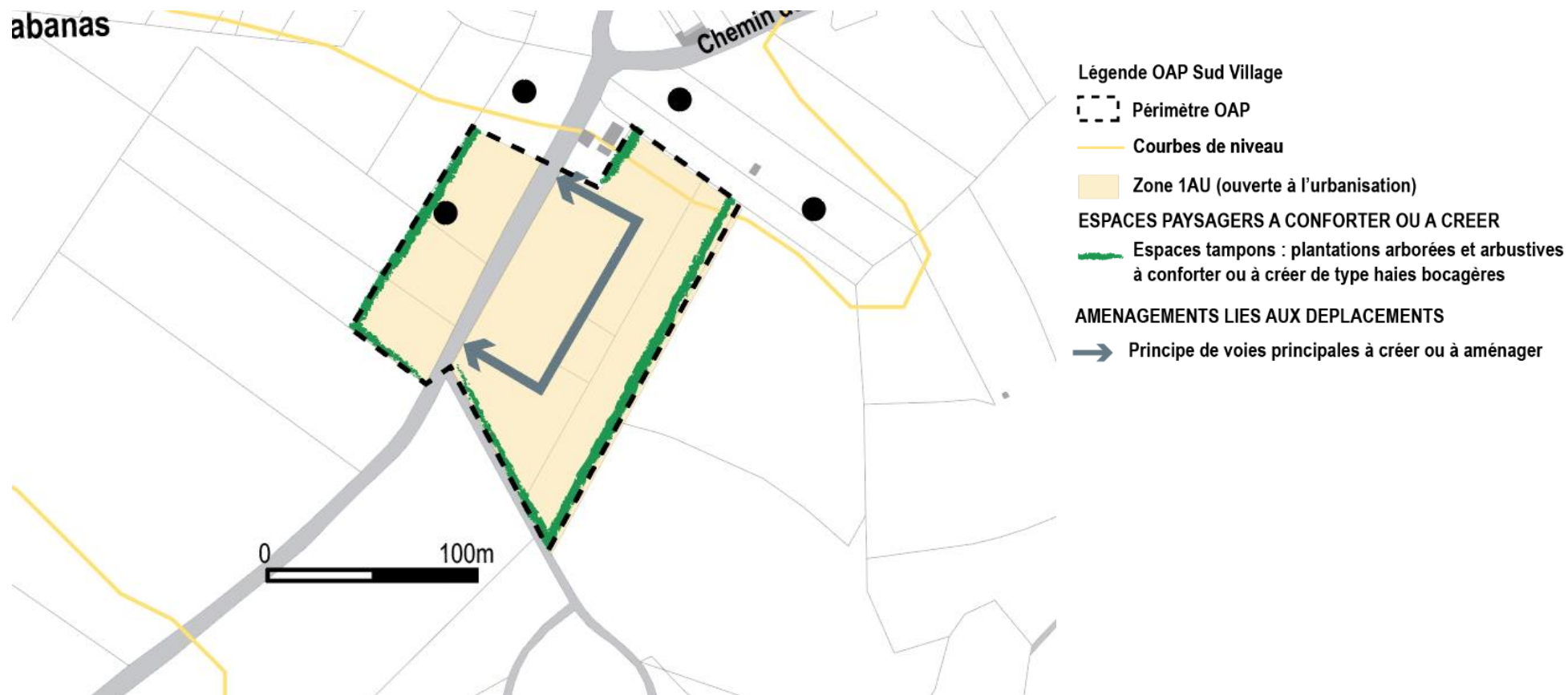
Une voirie traversante doit être aménagée et rattachée au lieu-dit La Canelle afin d'assurer la desserte des lots.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Un espace « tampon » planté et arboré devra être réservé presque tout autour du site de façon à intégrer les nouvelles constructions et à gérer les enjeux de covoisinage (intégration paysagère, visuelle, nuisances...). Une bande non aedificandi devra être mise en place contre la haie à l'est.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif.



COMMUNE DE CLERMONT SOUBIRAN

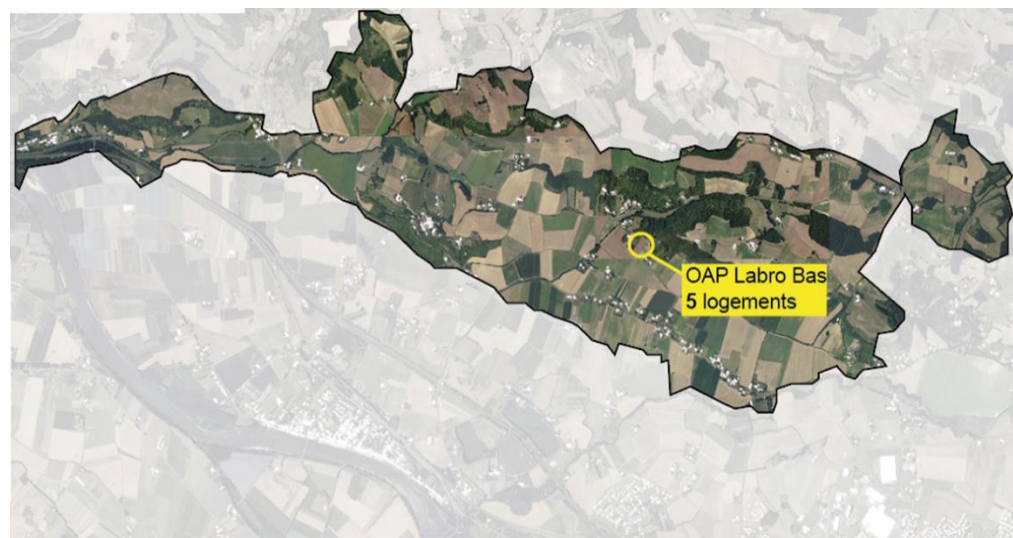
DESCRIPTION DE LA COMMUNE



Localisation à l'échelle de la CC2R

La commune de Clermont-Soubiran est située sur le département du Lot-et-Garonne, dans les coteaux nord de la communauté de communes. Elle est limitrophe avec les communes de Lamagistère, Grayssas, Valence et Golfech notamment.

La commune est constituée de plusieurs hameaux, en plus du village qui fait l'objet d'une inscription (site inscrit).



DESCRIPTION DU SITE

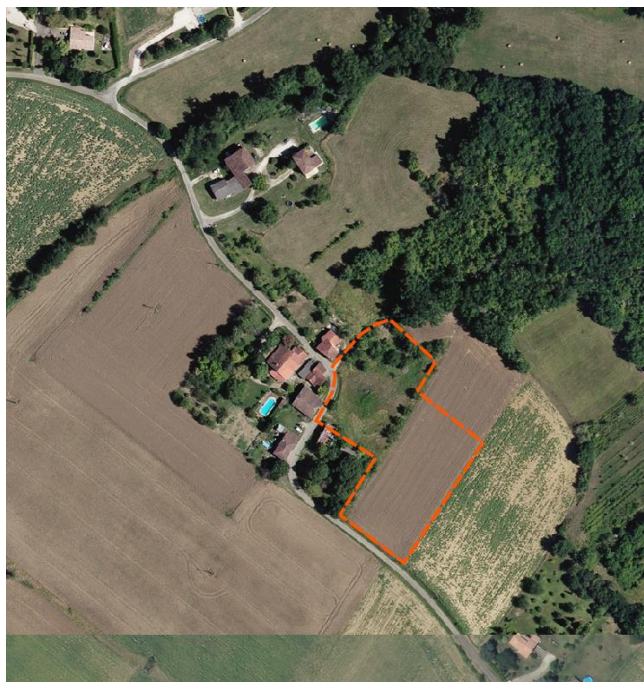
OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terres agricoles et une partie de parcelle boisée

DESTINATION DU SITE : Secteur à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 0,8 hectare

CONSTRAINTES RELATIVE AU SITE :



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

- Veiller à la transition entre les nouvelles constructions et les espaces agricoles ;
- Interdire l'accès individuel aux parcelles depuis la voie communale ;
- Préserver les zones boisées sur la parcelle.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site devra être réalisé via une seule opération d'ensemble.

DENSITE :



Le site devra prévoir au moins 5 lots.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Une voie de desserte traversant le site devra être à aménager afin d'assurer la desserte des lots. Un recul de 10 mètres pour la construction du bâti est imposé au sud de la parcelle accolé à la voie communale.

L'accès aux parcelles depuis la voie communale ne sera pas intégré à l'aménagement de la parcelle afin d'assurer la sécurité de la voie et une fluidité du trafic routier.

Une amorce de voirie est à anticiper pour prévoir l'ouverture à l'urbanisation à moyen/long terme du secteur plus au nord.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Un espace « tampon » planté et arboré devra être réservé au nord-est du site de façon à intégrer les nouvelles constructions et à gérer les enjeux de Co voisinage (intégration paysagère, visuelle, nuisances...).

La conservation d'une trame arborée devra être pris en compte au nord et à l'ouest du périmètre.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif.



Légende OAP Labro-Bas

--- Périimètre OAP

Zone 1AU (ouverte à l'urbanisation)

ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER

--- Espaces tampons : plantations arborées et arbustives à conforter ou à créer de type haies bocagères

... Trame végétale existante à conserver

AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

→ Principe de voies principales à créer ou à aménager

... Espace libre pour anticiper la création de futures voies

COMMUNE DE DONZAC

DESCRIPTION DE LA COMMUNE



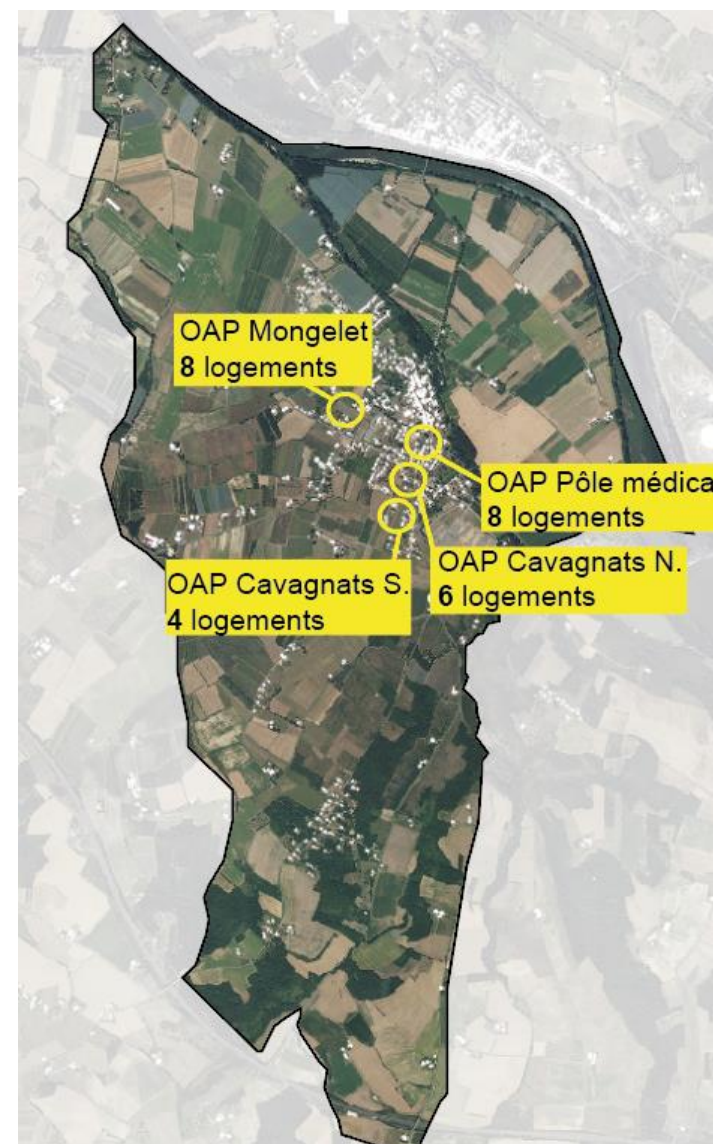
Localisation à l'échelle de la CC2R

La commune est traversée par plusieurs routes départementales, permettant de relier la RD813 à l'échelle des Deux Rives et Agen notamment. Elle est composée d'une zone urbaine relativement dense (dont une bastide) et de plusieurs hameaux, dont la volonté n'est cependant pas de les développer afin de dynamiser le tissu urbain existant.

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation sont situées en plein cœur du centre-ville ou en continuité immédiate.

La commune de Donzac est située dans la vallée de la Garonne, en limite départementale avec le Lot-et-Garonne et bordée au nord par la Garonne.

La commune a un statut de commune « pôle de vie » à l'échelle du territoire et dispose en ce sens d'une offre en commerces et services.



3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX RIVES

COMMUNE DE DONZAC

OAP MONGELET

44/244

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terrains agricoles

DESTINATION DU SITE : Quartier à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 1,2 ha

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le périmètre délimité des abords défini sur la commune de Donzac impacte le site en totalité.

Localisation du site et contraintes (SUP)

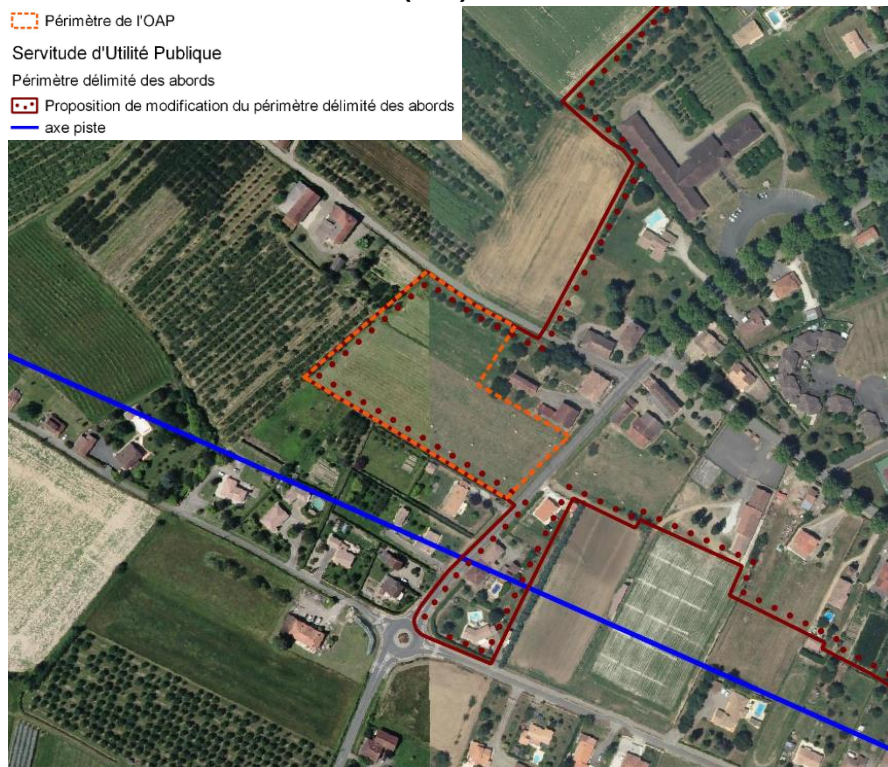
 Périmètre de l'OAP

 Servitude d'Utilité Publique

 Périmètre délimité des abords

 Proposition de modification du périmètre délimité des abords

 axe piste



Vue depuis l'avenue du Brulhois



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Aménager un secteur en extension dans la continuité immédiate du tissu bâti de façon qualitative

- Respecter la densité urbaine présente dans le tissu alentour ;
- Relier les nouvelles opérations à la trame viaire existante et veiller à la création de connections douces afin de permettre les déplacements piétons et cycles ;
- Proposer un espace public au sein de l'opération afin d'aménager un espace public de respiration.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

Une seule opération d'ensemble est à prévoir.



DENSITE :

Le site 2 devra prévoir 8 logements, plus ou moins deux.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Les **accès à créer ou à aménager** prévus sur le schéma ci-après sont localisés de façon indicative mais devront être aménagés de façon à permettre la sécurité d'accès à tous les usagers sur le chemin communal et sur la route départementale.

Une **voie principale interne** devra être aménagée de façon à permettre la circulation de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes). Elle devra être à sens unique.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

L'aménagement devra veiller à conserver la **trame verte existante** repérée sur le schéma ci-après.

Il s'agira également de traiter les limites extérieures du périmètre de l'OAP en espaces verts de façon à proposer une **transition** entre la limite bâtie et le paysage rural afin de répondre aux objectifs d'intégration paysagère.

La voie de desserte principale devra être plantée d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



OAP CAVAGNATS

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terrain agricole

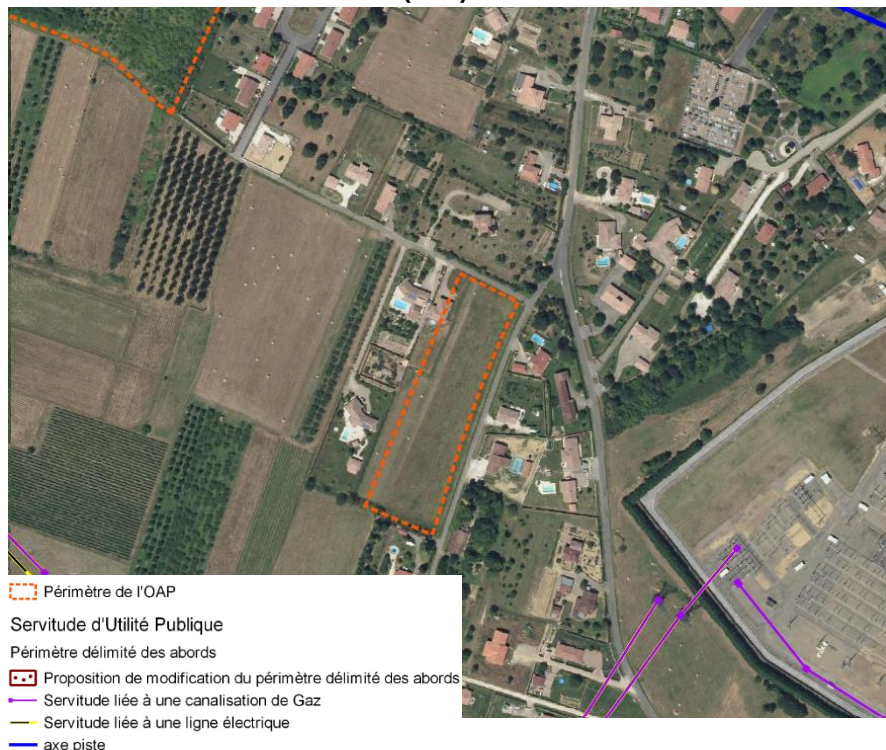
DESTINATION DU SITE : Quartier à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone UB

SURFACE TOTALE : 0,9 hectare

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Les trois sites ne sont pas directement concernés par des servitudes d'utilité publiques.

Localisation du site et contraintes (SUP)



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectif d'aménagement :

- Encadrer la densité dans le cadre du volet « H » du PLUI-H.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITE OPERATOIRE

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

H

DENSITE

Le site devra accueillir au moins 4 logements.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Non renseigné.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Non renseigné.

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Pas de schéma d'aménagement.

OAP POLE MEDICAL

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Friche

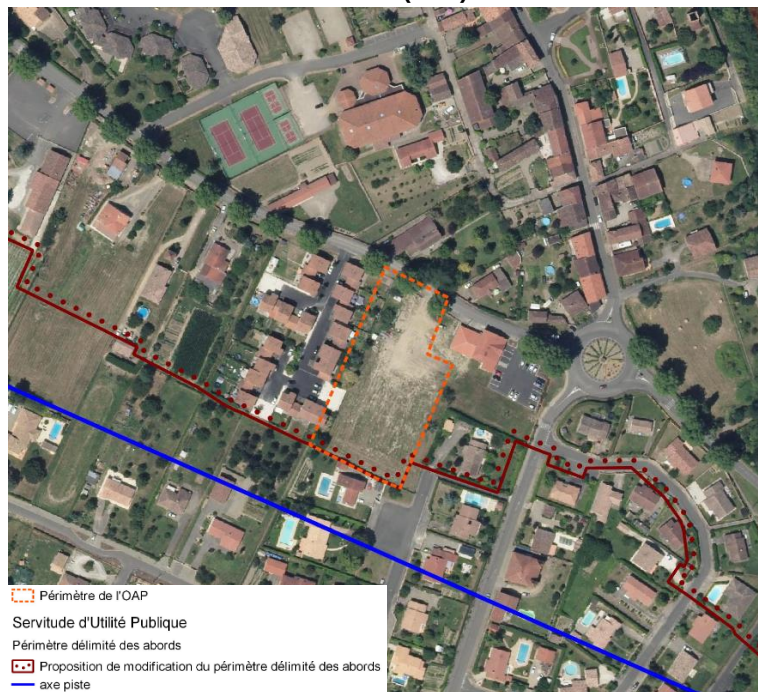
DESTINATION DU SITE : Quartier résidentielle devant favoriser l'implantation de commerces et services de proximité en rez-de-chaussée

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone UB

SURFACE TOTALE : 0,5 hectare

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le périmètre délimité des abords défini sur la commune de Donzac impacte le site en totalité.

Localisation du site et contraintes (SUP)



Vue depuis la rue du Placiot



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectif d'aménagement :

- Densifier une parcelle en plein cœur de bourg et à proximité d'équipements médicaux ;
- Prévoir de la mixité sociale.

MODALITE OPERATOIRE

Une seule opération d'ensemble



DENSITE

Les parcelles devront avoir une superficie moyenne maximale de 500m², soit au moins 8 logements à créer sur le site.



MIXITE SOCIALE

Au moins 25% des logements créés devront être des logements sociaux ou des logements adaptés aux seniors.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Les constructions devront être des maisons de village implantées à l'alignement de l'espace public.

Une voirie traversante devra se raccorder à la rue du Placiot et au lotissement situé à l'ouest. Une liaison douce devra être prévue en direction du pôle de santé (tracé indicatif sur le schéma ci-dessous).

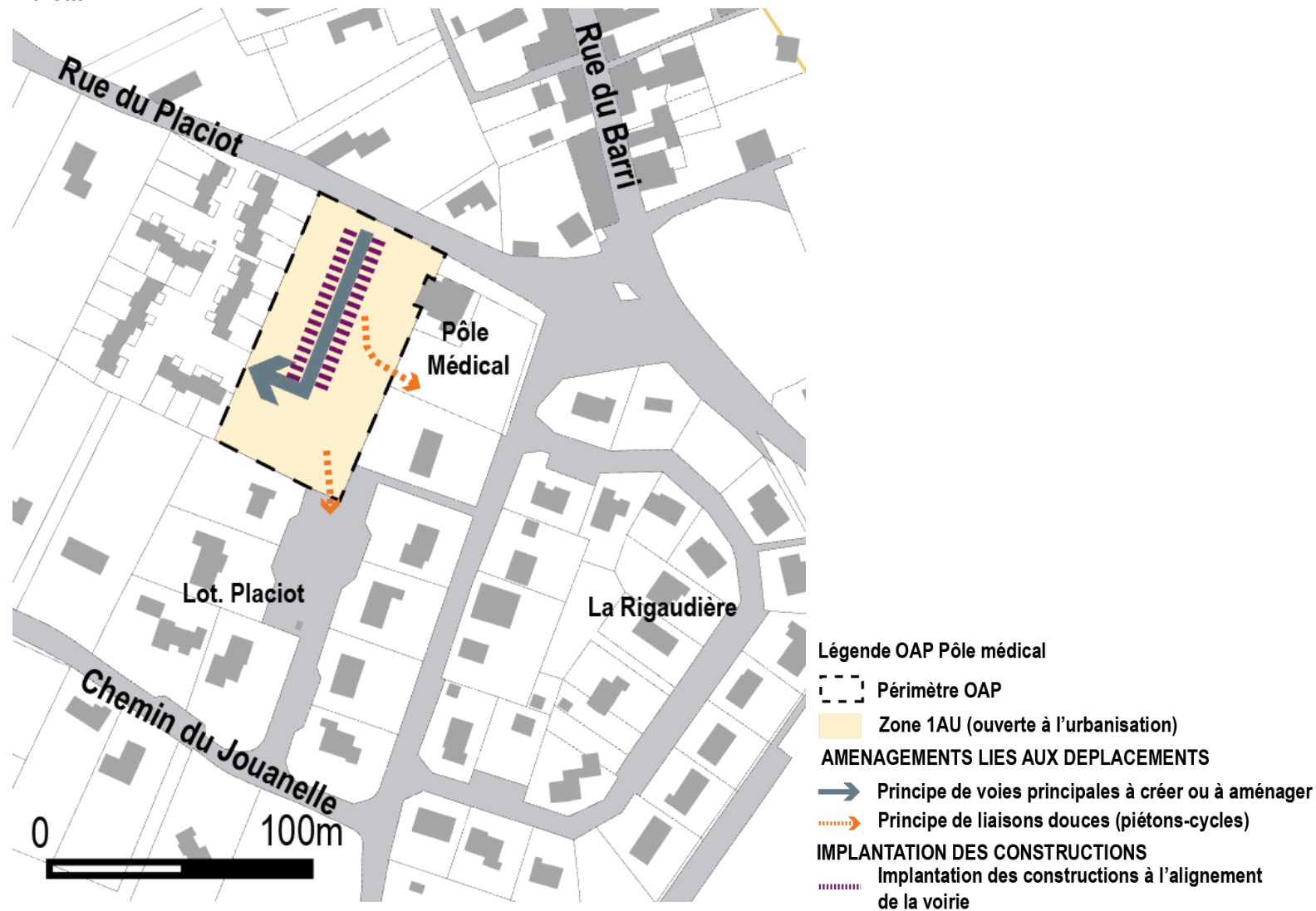
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Un espace commun devra être prévu, de préférence localisé au centre de l'opération.

COMMUNE DE DONZAC

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terres agricoles

DESTINATION DU SITE : Secteur à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone UB

SURFACE TOTALE : 0,6 hectare

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE :



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

- Urbaniser une dent creuse en continuité du centre-ville de la commune, en prenant en compte les contraintes du site.
- Sécuriser l'accès.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site devra être réalisé via une seule opération d'ensemble.

DENSITE :



Le site devra prévoir au moins 5 lots, et tendre vers une densité de 8 logements par hectare en moyenne, conformément aux opérations situées à proximité.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

L'accès à la parcelle au Nord du périmètre devra être aménagée de façon sécurisée pour des raisons de visibilité sur le Chemin du Jouanelle. Une aire de retournement est prévue avec la création d'une voie de desserte afin d'assurer l'accès aux lots.

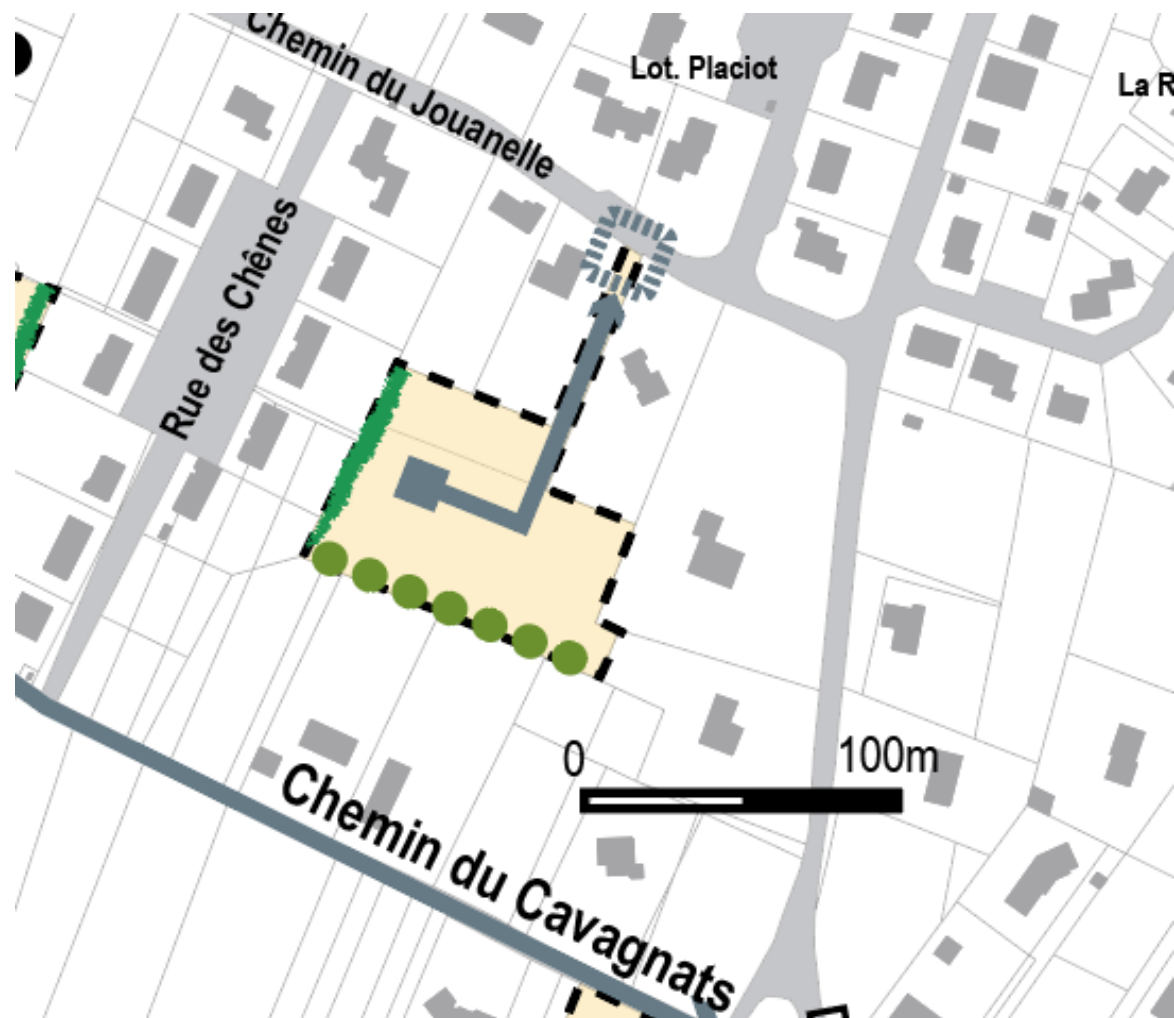
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Un espace « tampon » planté et arboré devra être réservé à l'Ouest du site de façon à intégrer les nouvelles constructions et à gérer les enjeux de Co voisinage avec la zone d'habitation (intégration paysagère, visuelle, nuisances...).

Une trame arborée située au Sud du périmètre est à conserver pour assurer une interface avec la zone d'habitation existante et réduire les Co visibilité.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



Légende OAP Cavagnat Nord

--- Périmètre OAP

Zone 1AU (ouverte à l'urbanisation)

ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER

— Espaces tampons : plantations arborées et arbustives à conforter ou à créer de type haies bocagères

... Trame végétale existante à conserver

AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

→ Principe de voies principales à créer ou à aménager

Access à créer et à aménager de façon sécurisée

COMMUNE DE DUNES

DESCRIPTION DE LA COMMUNE

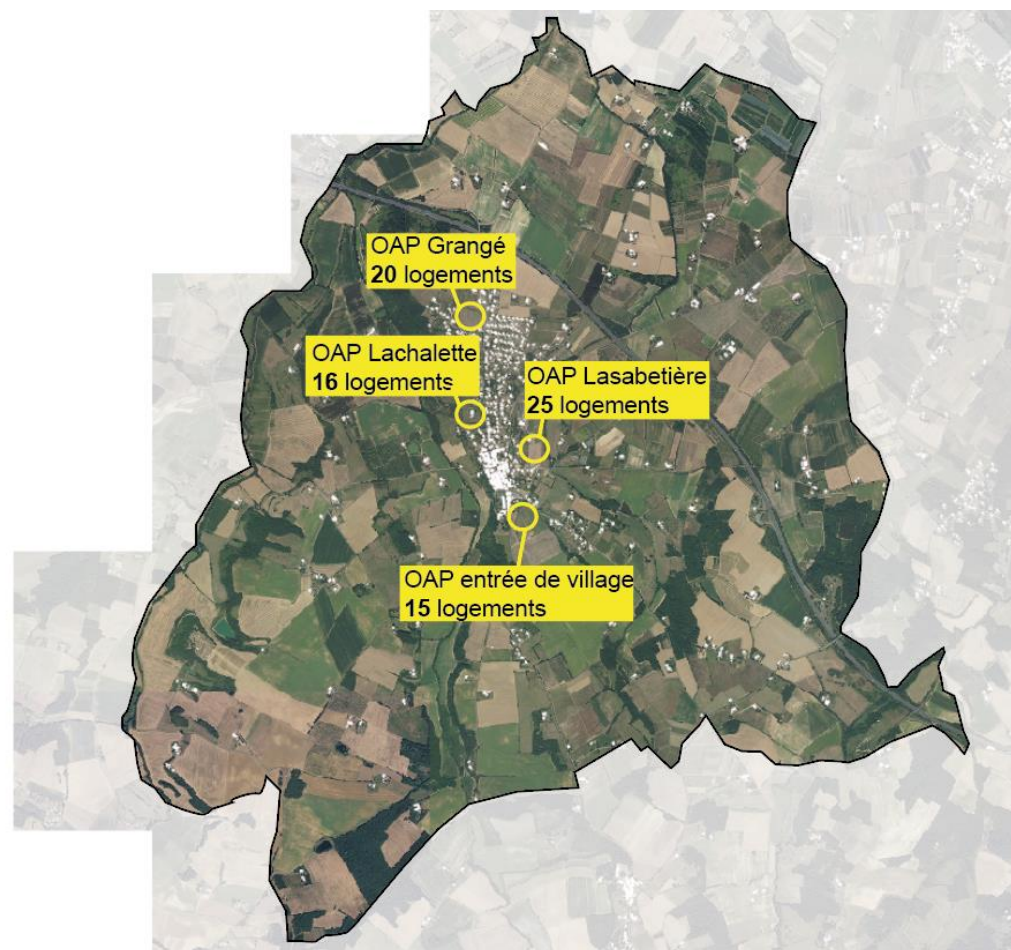


Localisation à l'échelle de la CC2R

Le village historique de la commune est un site inscrit et compte deux monuments historiques. Le développement urbain s'est effectué au nord du cœur de village, sous la forme de plusieurs lotissements pavillonnaires et sous forme linéaire au sud-ouest de la commune.

Plusieurs sites sont ciblés dans le cadre du PLUI-H et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

La commune de Dunes est située à l'extrémité ouest de la communauté de communes. Elle est limitrophe avec les communes de Donzac et de Sistels, en limite départementale. Elle est traversée par l'autoroute des Deux Mers.



OAP Grangé

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terre agricole

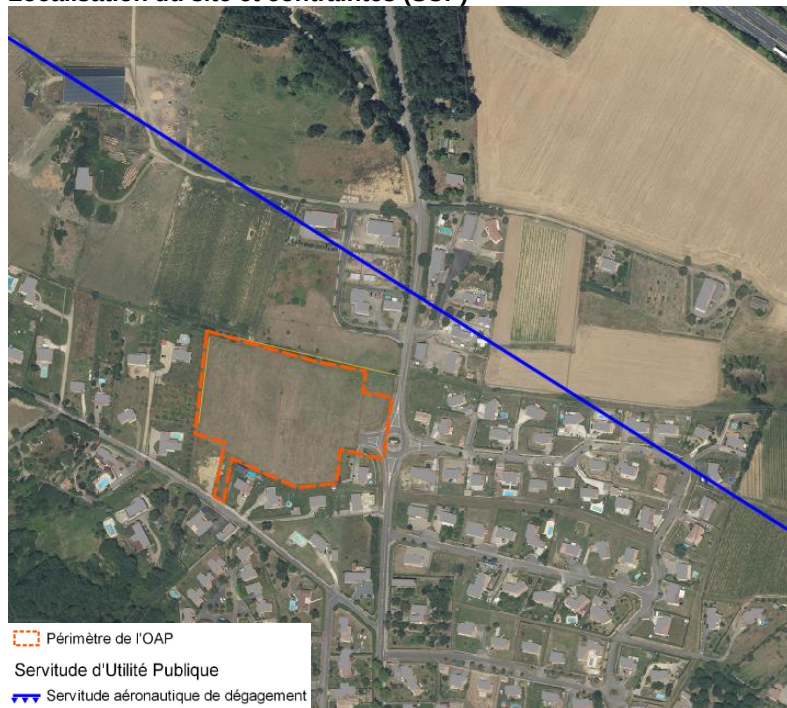
DESTINATION DU SITE : Vocation résidentielle majoritaire

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 2 hectares

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site n'est pas concerné par des servitudes d'utilité publique

Localisation du site et contraintes (SUP)



Vue depuis le giratoire avenue André Vidalot



Vue sur l'impasse du Grange



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Urbaniser en continuité d'opérations existantes de façon harmonieuse et en se raccrochant aux accès existants

- Créer un espace public à l'échelle de l'opération ;
- S'inscrire dans une densité cohérente vis-à-vis des opérations voisines.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site devra être réalisé via une seule opération d'ensemble.

DENSITE :



Le site devra prévoir au moins 20 lots, et tendre vers une densité de 15 logements par hectare en moyenne, conformément aux opérations situées à proximité.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Une voirie traversante doit être aménagée entre l'impasse du Grangé et l'avenue André Vidailot (accrochage au rond-point).

Une amorce de voirie est à anticiper pour prévoir l'ouverture à l'urbanisation à moyen/long terme du secteur plus au nord.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

L'aménagement devra créer un espace commun à l'opération, qui devra être traité de façon qualitative et devra veiller à la préservation de la zone humide repérée lors de l'inventaire écologique.

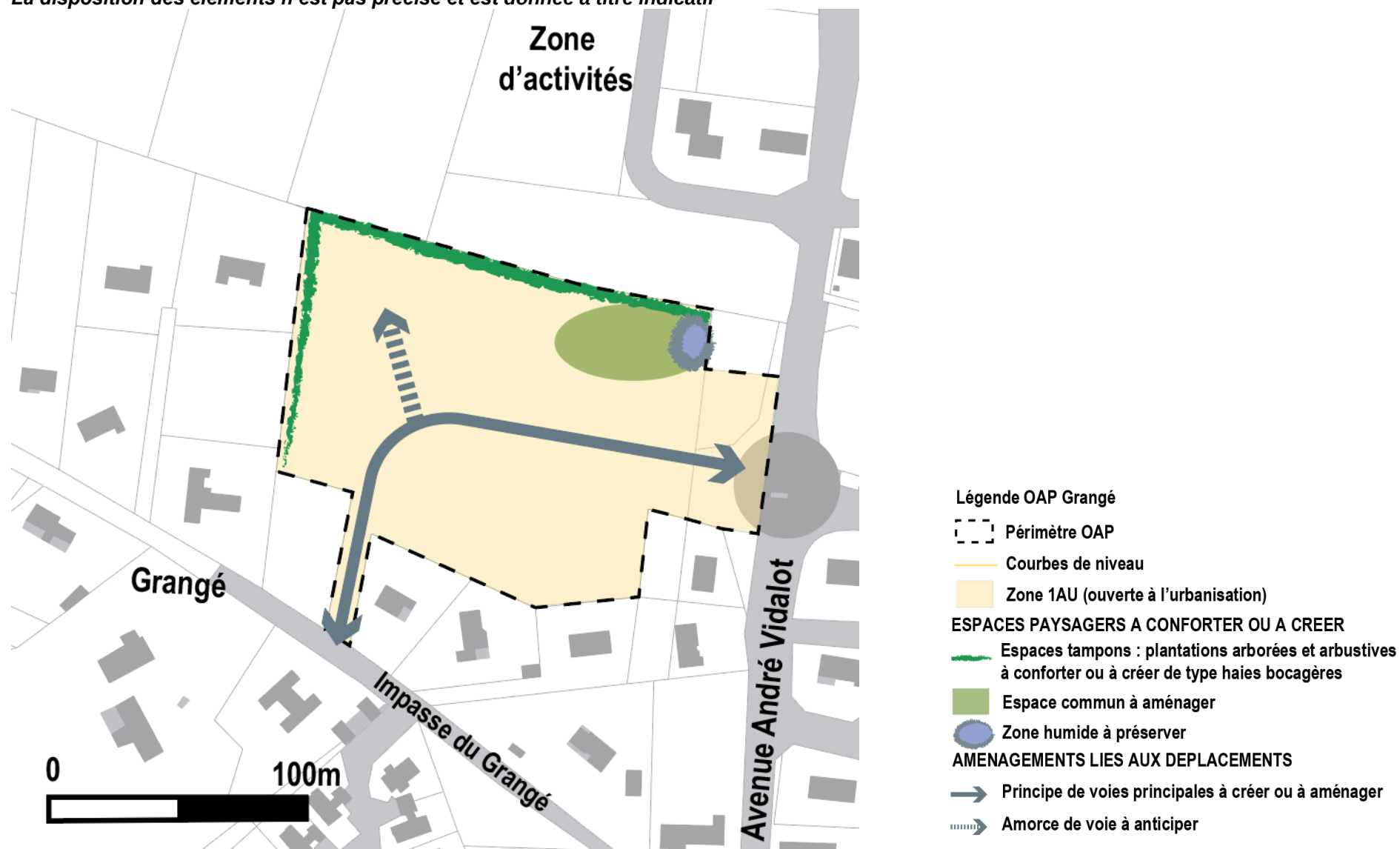
Un espace « tampon » planté et arboré devra être réservé au nord du site de façon à intégrer les nouvelles constructions et à gérer les enjeux de covoisinage avec la zone d'activité (intégration paysagère, visuelle, nuisances...).

Une prairie humide eutrophile a été repérée lors de l'inventaire naturaliste et est à préserver, conformément au schéma ci-après.
Les haies au nord et à l'est du site sont à renforcer.

COMMUNE DE DUNES

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



OAP Lachalette

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terrains boisés et friches

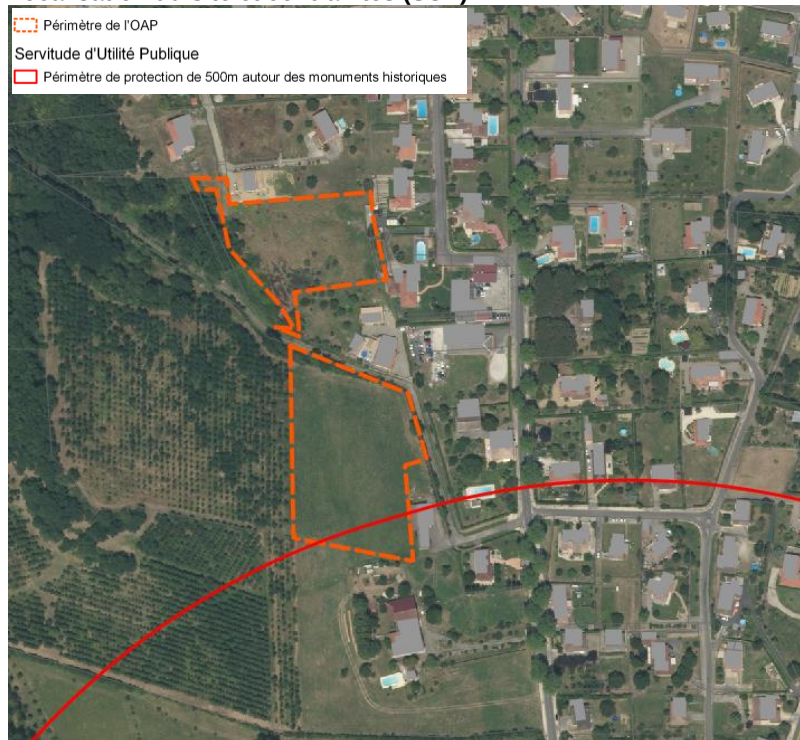
DESTINATION DU SITE : Vocation à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 0,7 ha au nord et 0.9 au sud soit 1,6 hectare

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site est en partie inclus dans la servitude AC1 lié à la maison et la place de la mairie.

Localisation du site et contraintes (SUP)



Vue depuis le chemin



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Encadrer la densification en limite du village de Dunes.

- Veiller à la sécurisation des accès sur un chemin étroit et développer le réseau de liaisons douces dans ce quartier à proximité du cœur de village ;
- Densifier ces espaces ouverts à l'urbanisation.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement des deux sites devra se faire par le biais d'une seule opération d'ensemble pour chacun des sites.

DENSITE :



Le site nord devra prévoir au moins six logements.
Le site sud devra prévoir au moins huit logements.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

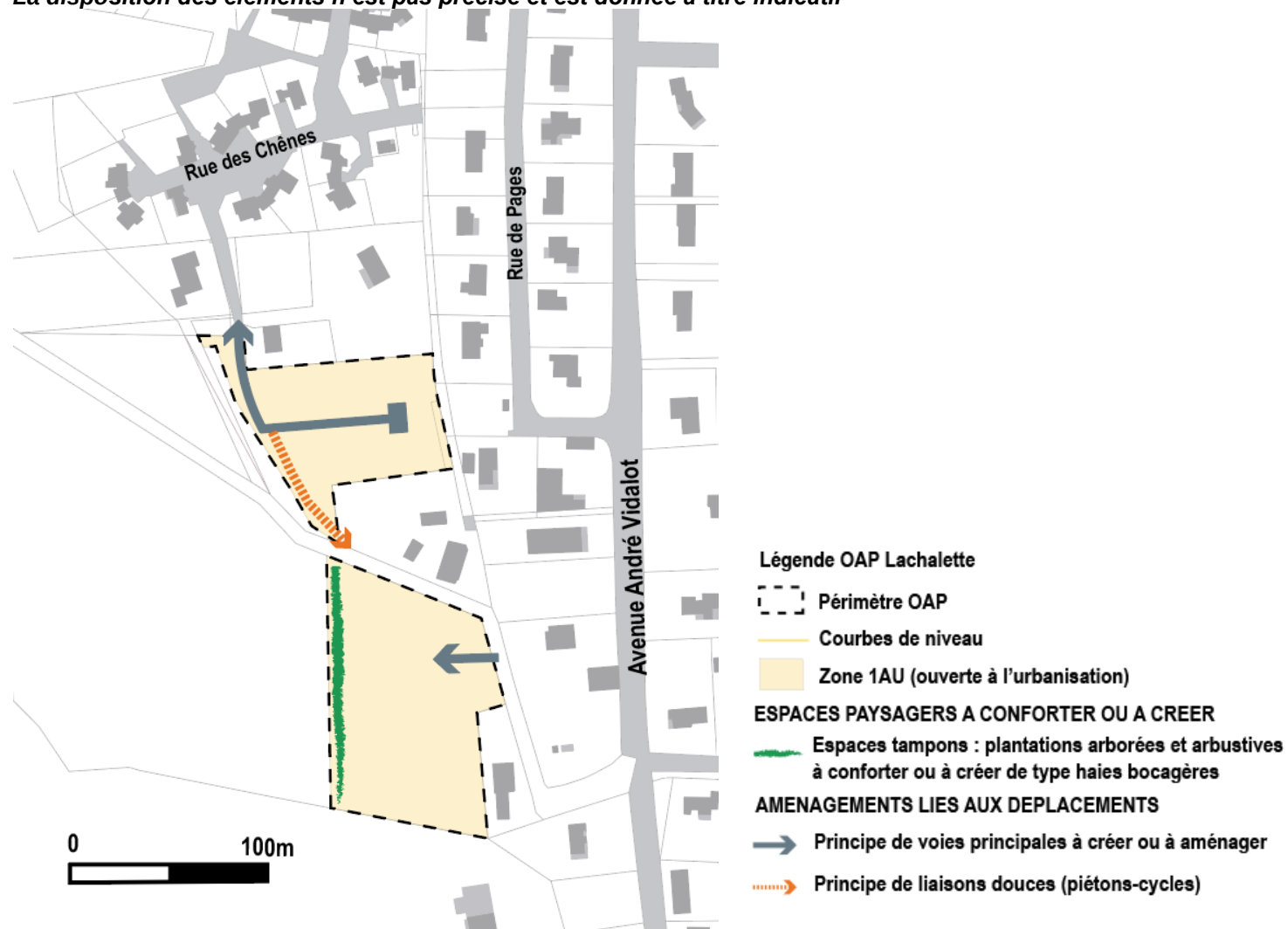
Les accès et voirie à créer devront respecter les principes du schéma ci-après.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Un espace « tampon » planté et arboré devra être réservé à l'ouest des sites de façon à intégrer les nouvelles constructions et à gérer les enjeux de covoisinage avec la zone d'activité (intégration paysagère, visuelle, nuisances...).

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



OAP LASABETERE

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terrain agricole

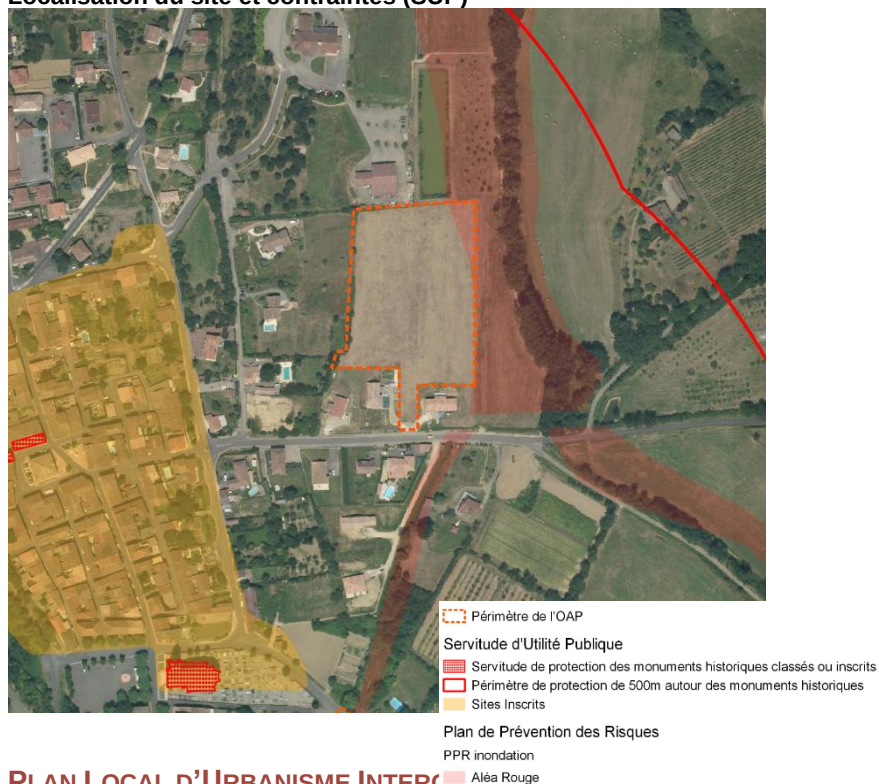
DESTINATION DU SITE : Fonction résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 1.4 hectare

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site est intégré dans les servitudes AC1 liées à l'église, ainsi qu'aux maisons Place de la mairie. Le quartier ancien de la mairie est un site inscrit. Le site est également bordé et en partie concerné par la zone rouge du PPRi.

Localisation du site et contraintes (SUP)



Vue depuis la route bordant le site



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Créer une extension harmonieuse du cœur de village

- Respecter l'identité urbaine du village ;
- Intégrer la question de la zone inondable ;
- Créer une transition entre la nouvelle opération et les espaces agricoles et naturelles situés à proximité.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site devra être réalisé via une seule opération d'ensemble.



DENSITE :

L'aménagement du site devra prévoir une densité maximale de 12 logements par hectare. Au vu du schéma ci-après, environ 25 logements à créer.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Le site pourra être desservi par un accès et une voirie unique, qui devra prévoir une voirie en impasse. Une liaison douce vers les équipements publics et vers le ruisseau devra être aménagée.

Les constructions devront être implantées à l'alignement afin de prolonger l'esprit du village.

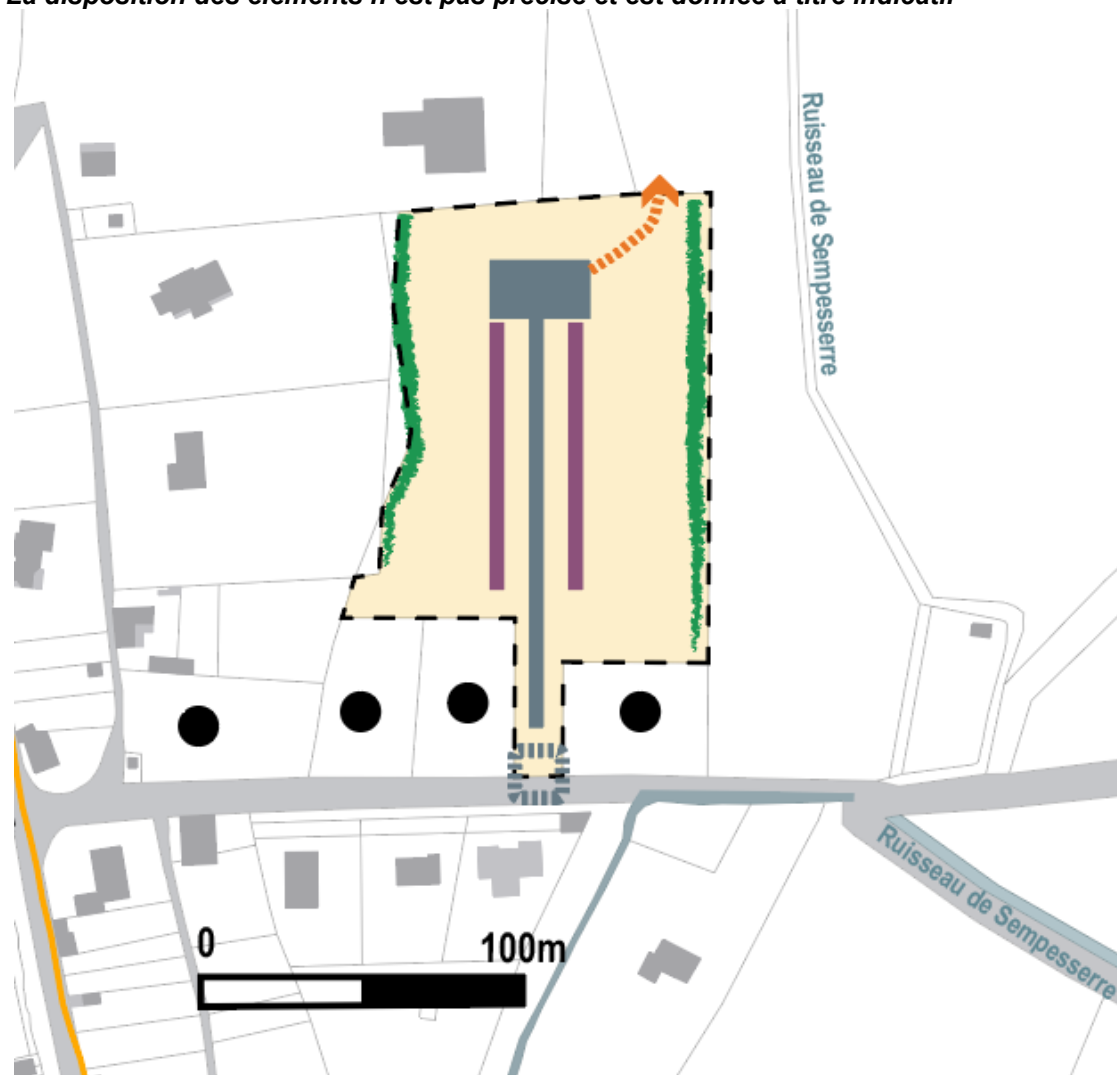
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

L'aménagement des différentes constructions devra veiller à traiter les franges en espaces verts de façon à proposer une **transition** entre la limite bâtie et le paysage rural afin de répondre aux objectifs d'intégration paysagère. Cette transition devra prendre la forme d'une bande inconstructible d'une largeur d'au moins cinq mètres, comprenant des plantations arborées et arbustives.

L'aménagement prévoit la conservation des haies à l'ouest et à l'est du périmètre afin d'assurer l'intégration paysagère du site.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



Légende OAP Lasabetère

--- Périmètre OAP

— Courbes de niveau

■ Zone 1AU (ouverte à l'urbanisation)

— Principe d'implantation à respecter

ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER

— Espaces tampons : plantations arborées et arbustives
à conforter ou à créer de type haies bocagères

AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

→ Principe de voies principales à créer ou à aménager

--- Principe de liaisons douces (piétons-cycles)

■ Accès à créer et à aménager de façon sécurisée

OAP ENTREE DE VILLAGE SUD

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terrains agricoles (gel et blé au registre parcellaire graphique)

DESTINATION DU SITE : Fonction résidentielle

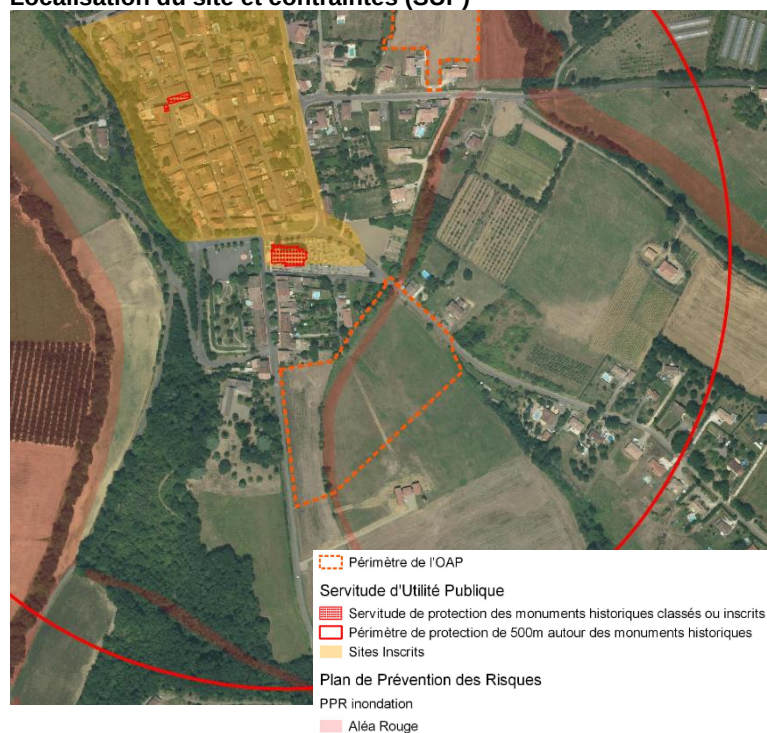
CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 2.9 hectares

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site est intégré dans les servitudes AC1 liées à l'église, ainsi qu'aux maisons Place de la mairie. Le quartier ancien de la mairie est un site inscrit.

Le site est traversé par une zone inondable rouge du PPRi.

Localisation du site et contraintes (SUP)



Vue sur l'entrée de village et l'est du site



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

- **Intégrer le risque inondation et la préservation du fossé ;**
- **Protéger le bord de la route Départementale afin d'éviter l'impact visuel des constructions en entrée de village ;**
- Créer un « effet rue » avec un alignement des constructions autour de la voirie principale à créer
- Récupérer les eaux pluviales et proposer un espace public adapté à la taille de l'opération.
- Prévoir une liaison douce avec le centre bourg.

Un espace public central devra être aménagé, il devra être dimensionné en cohérence avec la taille de l'opération.

L'alignement d'arbres le long de la rue des Amandiers, au nord-est du site, est à renforcer.

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site devra être réalisé via une seule opération d'ensemble.



DENSITE :

L'opération devra prévoir au moins quinze logements.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Une voirie traversante principale devra être aménagée. Elle devra avoir un caractère de rue de village. Les constructions devront être implantées à l'alignement de l'espace public. L'entrée principale devra être raccordée à la rue des Amandiers. Des liaisons secondaires devront être créées et, à minima, une liaison douce devra permettre de rejoindre le centre bourg.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Un espace inconstructible, en bordure de la RD30 devra être laissé en espace vert pour des raisons paysagères et topographiques.

Le fossé, en zone inondable, aléa fort du PPRi, devra être laissé en l'état ou aménagée comme une noue paysagère, avec un recul non constructible respectant l'aléa.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



Légende OAP Entrée de village

--- Périmètre OAP

Zone 1AU (ouverte à l'urbanisation)

ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER

--- Espaces tampons : plantations arborées et arbustives à conforter ou à créer de type haies bocagères

--- Espace inconstructible pour des raisons paysagères et de topographie

● Espace vert commun

||||| Principe d'implantation à respecter

● Trame verte existante à conserver

AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

→ Principe de voies principales à créer ou à aménager

- - -> Principe de liaison douce piéton-cycle

COMMUNE D'ESPALAIS

DESCRIPTION DE LA COMMUNE



Localisation à l'échelle de la CC2R

Le risque inondation contraint en partie le développement de l'urbanisation, qui a eu lieu jusqu'à présent de façon resserrée au niveau du cœur de village et du hameau Gauran, en bordure de la RD11.

Dans le cadre du PLUI-H, une orientation d'aménagement et de programmation est fléchée afin d'urbaniser en continuité tout en prenant en compte le risque inondation.

La commune d'Espalais est située au cœur du territoire des Deux Rives et de la vallée de la Garonne. Elle est limitrophe avec les communes de Valence et d'Auvillar.



3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX RIVES

COMMUNE D'ESPALAIS

OAP MONPLAISIR

69/244

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terrain agricole

DESTINATION DU SITE : Secteur à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 0.7 hectare

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site est localisé dans la zone bleue du PPRi (inondation). Les constructions devront être conformes au règlement du PPRi qui vaut servitude.

Localisation du site et contraintes (SUP)



Vue sur le site depuis l'avenue Monplaisir



Vue sur le site depuis la route de Timbrune



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Permettre une extension du cœur de village qui soit bien relié aux quartiers déjà urbanisés

- Créer un cheminement doux ;
- Conserver en partie la trame verte arborée existante ;
- Connecter le site à l'avenue de Montplaisir.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site devra être réalisé via une seule opération d'ensemble.



DENSITE :

L'opération devra prévoir au moins 5 logements.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Une voirie traversante nord/sud devra être aménagée de façon à desservir les lots créés. Elle prévoira une unique entrée avenue de Monplaisir et se terminera par une aire de retournement.

Une liaison douce devra être aménagée vers la route de Timbrune.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

La trame verte existante (haies en limite ouest du site) devra être préservée. Les espaces inconstructibles du fait de la zone rouge du PPRI devront être traitées comme des espaces publics et devront respecter le règlement du PPRI.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



COMMUNE DE GASQUES

DESCRIPTION DE LA COMMUNE



Localisation à l'échelle de la CC2R

La commune a connu un développement historique mesuré de son village, renforcé récemment par un lotissement communal, et en urbanisation linéaire de long des routes intercommunales au sud de la commune.

L'objectif est d'étoffer le centre de la commune et d'amener de nouveaux habitants.

A la date d'arrêt du PLUI-H, aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation n'est prévue sur la commune de Gasques.

La commune de Gasques est située dans les coteaux nord du territoire des Deux Rives. Elle est limitrophe avec les communes de Valence et Saint-Clair notamment.



COMMUNE DE GOLFECH

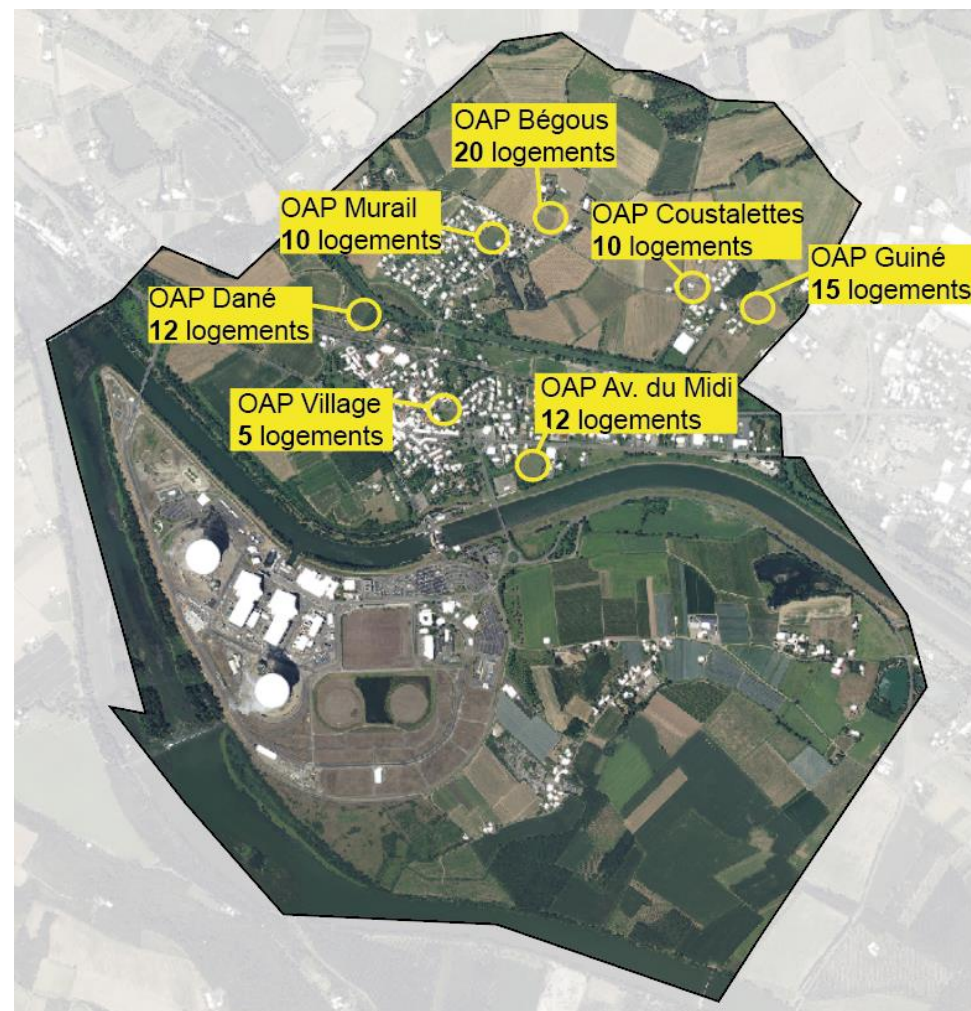
DESCRIPTION DE LA COMMUNE



Localisation à l'échelle de la CC2R

La commune de Golfech est située au cœur du territoire des Deux Rives et de la vallée de la Garonne, puisqu'elle est traversée par cette dernière. Elle est limitrophe avec les communes de Valence, Donzac et Lamagistère notamment.

Le risque inondation et les ruptures physiques que sont la voie ferrée et le canal latéral à la Garonne contraignent en partie le développement de l'urbanisation. Les espaces en continuité du centre-ville ont déjà été urbanisés pour la plupart. Ainsi, les zones de développement sont en majorité situées au nord du centre-ville, de l'autre côté de la voie ferrée.



DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terrains agricoles

DESTINATION DU SITE : Secteur à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 1.2 hectare

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site est localisé dans la zone bleue du PPRi (inondation). Les constructions devront être conformes au règlement du PPRi qui vaut servitude.

ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Permettre la densification raisonnée du hameau de Dané.

- Intégrer les constructions vis-à-vis du paysage environnant (cours d'eau, espaces agricoles, voies ferrées...) afin de limiter les nuisances ;
- Aménager le secteur tout en renforçant le chemin de Dané ;
- Préserver la zone humide repérée de toute urbanisation.

Localisation du site et contraintes (SUP)



--- Périmètre de l'OAP

Plan de Prévention des Risques

PPR inondation

Aléa Bleu

Aléa Rouge

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

Les constructions pouvant être desservies par la voie principale à créer devront être aménagées par le biais d'une opération d'ensemble.

Les autres constructions pourront être aménagées au fur et à mesure de la réalisation d'accès individuels sur le chemin de Dané.



DENSITE :

L'opération d'ensemble devra avoir pour effet de créer au moins 9 lots (parcelles d'environ 800m²).

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

L'opération devra prévoir un accès principal à aménager sur le chemin de Dané, tel que prévu de façon indicative sur le schéma ci-après. Il devra être aménagé de façon à assurer la sécurité de tous les usagers. Le site sera desservi par une voie en impasse.

Les lots pouvant être créés sans être desservis par la voie principale pourront aménager des accès individuels sur le chemin de Dané.

L'opération devra prévoir le stockage des ordures ménagères.

Une liaison douce devra être aménagée vers le canal latéral à la Garonne.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

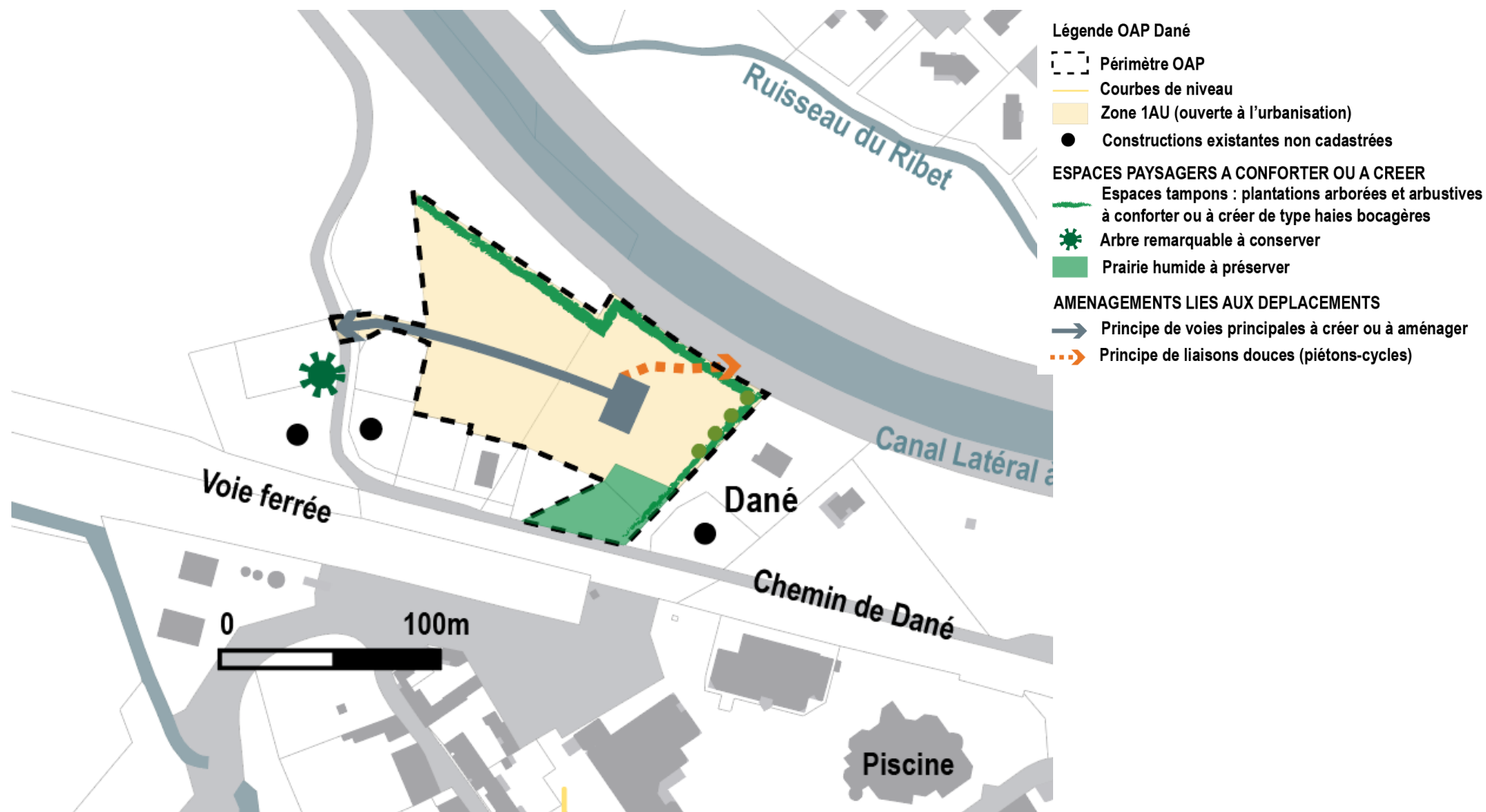
La prairie humide identifiée sur le schéma ci-après ne devra en aucun cas être urbanisée et devra être préservée en l'état.

Un arbre remarquable, identifié sur le schéma ci-après, devra également être conservé.

Un traitement paysager devra être aménagé au nord du sud, prenant la forme d'une bande tampon inconstructible plantée, sur une largeur de 3 mètres.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



OAP COUSTALETTES

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DES SITES : Terrains agricoles

DESTINATION DES SITE : Secteurs à dominante résidentielle

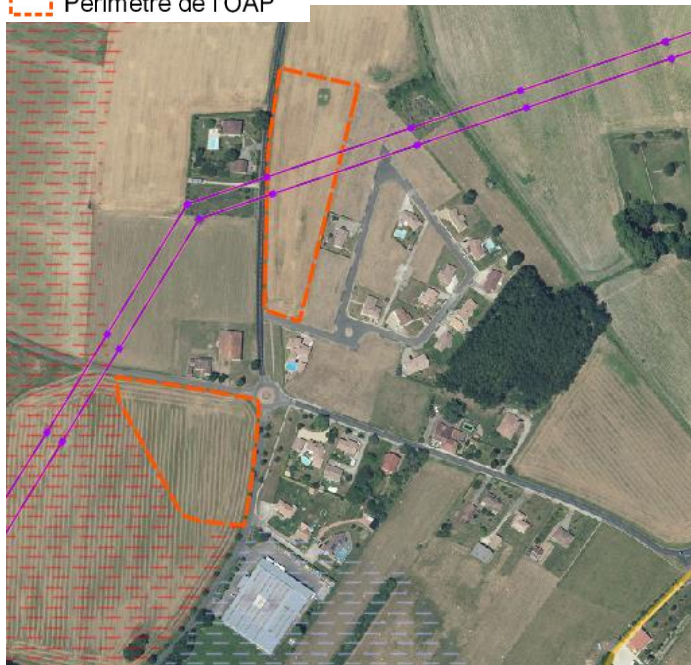
CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zones 1AU

SURFACE TOTALE : 2.4 hectares (1.2 pour le secteurs au nord de la route de Coustalettes et 1.2 au sud).

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site est en partie concerné par la servitude I4 (au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine).

Localisation du site et contraintes (SUP)

 Périmètre de l'OAP



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Permettre l'urbanisation en continuité de l'opération récente, rue de Coustalettes.

- Aménager les différents secteurs de manière cohérente et sécurisé vis-à-vis des différentes routes bordant les sites ;
- Veiller à la transition entre les espaces à urbaniser et les grands espaces agricoles.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

Le site au sud de la route de Coustalettes devra être aménagé par le biais d'une seule opération d'ensemble.

Le site au nord de la route de Coustalettes pourra être aménagé au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone.



DENSITE :

Au moins 9 logements pour le site au sud de la route de Coustalettes et au moins 7 logements pour le site au nord.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

L'organisation de la voirie est laissée libre pour la partie nord, à l'exception de la règle suivante : tout accès créé devra desservir au moins deux lots.

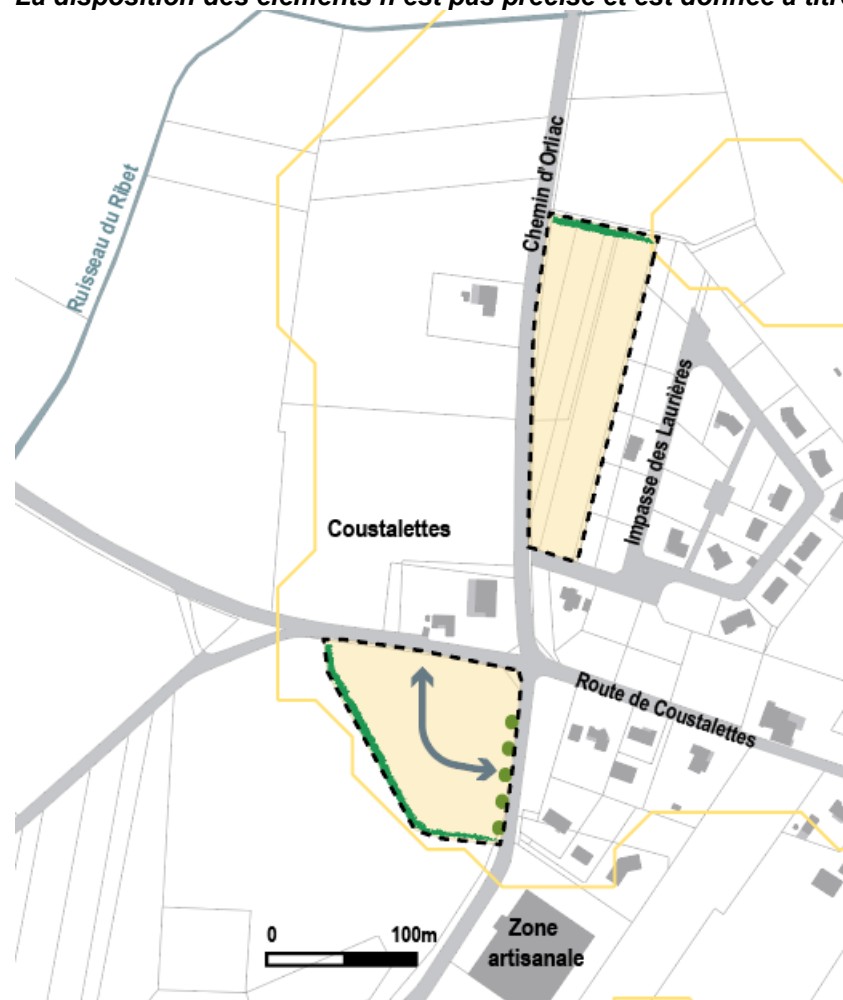
L'aménagement du site au sud devra prévoir un bouclage de la voirie.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Les limites (représentées sur le schéma ci-après) entre les espaces à urbaniser et les zones agricoles devront être traitées en espaces tampons plantés d'arbres et d'arbustes d'essences locales, sur une profondeur d'au moins trois mètres.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



Légende OAP Coustalettes

--- Périmètre OAP

— Courbes de niveau

■ Zone 1AU (ouverte à l'urbanisation)

ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER

— Espaces tampons : plantations arborées et arbustives à conforter ou à créer de type haies bocagères

● ● ● Trame verte à conserver

AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

➔ Principe de voies principales à créer ou à aménager

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DES SITES : Terrains agricoles, parcelles bâties et jardins privés liés aux constructions existantes

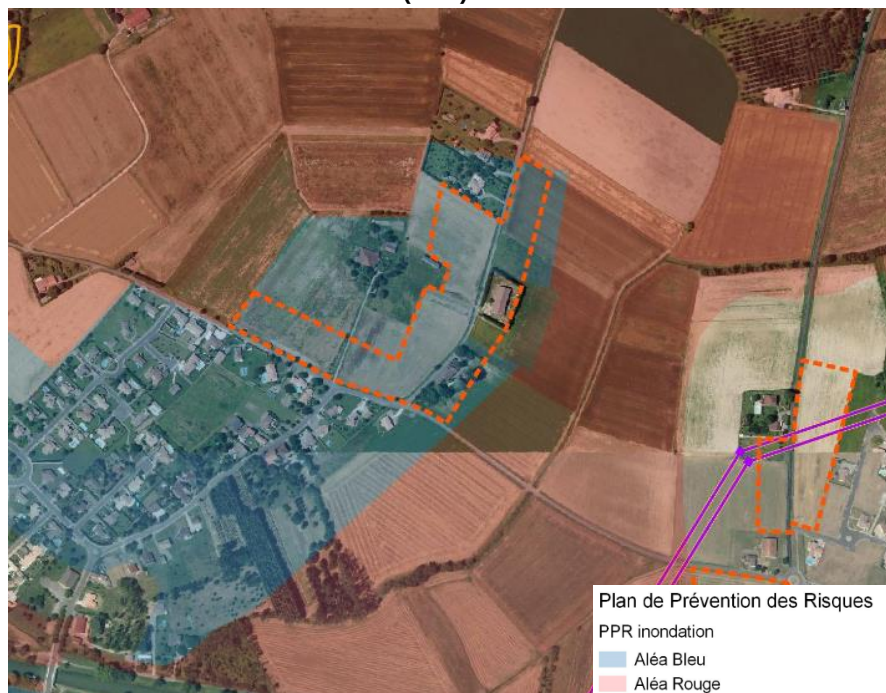
DESTINATION DU SITE : Secteur à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 4,1 hectares disponibles

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site est localisé dans la zone bleue du PPRi (inondation). Les constructions devront être conformes au règlement du PPRi qui vaut servitude.

Localisation du site et contraintes (SUP)



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

- Créer une extension au lieu-dit Bégous, tout en s'inscrivant dans la logique des espaces urbanisés au sud du site ;
- Anticiper un potentiel développement du secteur à moyen/long terme.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site pourra être réalisée au fur et à mesure de la création des équipements nécessaires à la zone.



DENSITE :

La densité moyenne devra être de 10 logements à l'hectare.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Le chemin d'accès existant à la propriété à l'arrière du site est à conserver. Il pourra servir, dans un second temps, à desservir un périmètre élargi.

Une amorce de voirie (représentée sur le schéma ci-après, la localisation étant indicative) devra être laissée, afin de d'anticiper le potentiel développement du quartier.

Les accès aux parcelles sont libres et pourront être des accès individuels ou groupés.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

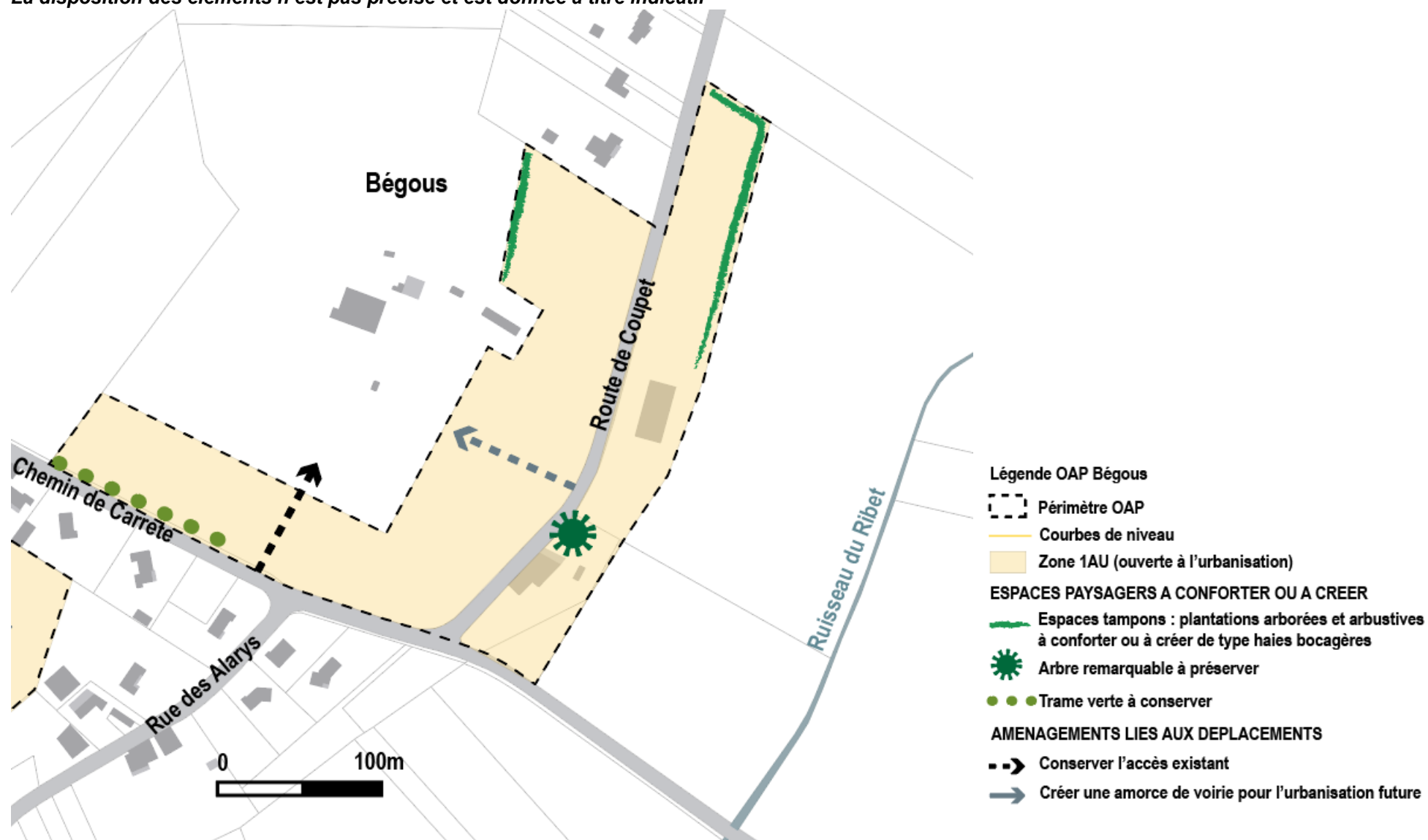
Les limites (représentées sur le schéma ci-après) entre les espaces à urbaniser et les zones agricoles devront être traitées en espaces tampons plantés d'arbres et d'arbustes d'essences locales, sur une profondeur d'au moins trois mètres.

L'alignement d'arbres à l'ouest du périmètre est à préserver avec un arbre remarquable identifié vers l'Est.

COMMUNE DE GOLFECH

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



OAP AVENUE DU MIDI

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Friche en zone urbaine

DESTINATION DU SITE : Secteur à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone UB

SURFACE TOTALE : 1.4 hectare

CONSTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site est concerné par une servitude I3 et une servitude I4 (transport d'énergie électrique).

Localisation du site et contraintes (SUP)



Vue sur le site depuis la RD813



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Urbaniser une dent creuse en continuité du centre de la commune, en prenant en compte les contraintes du site.

- Veiller à l'intégration des constructions vis-à-vis des activités économiques et de la RD813 ;
- Conserver la trame verte existante sur le site.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site devra être réalisé par le biais d'une seule opération d'ensemble.



DENSITE :

Le site devra prévoir la création de 12 lots, au moins.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

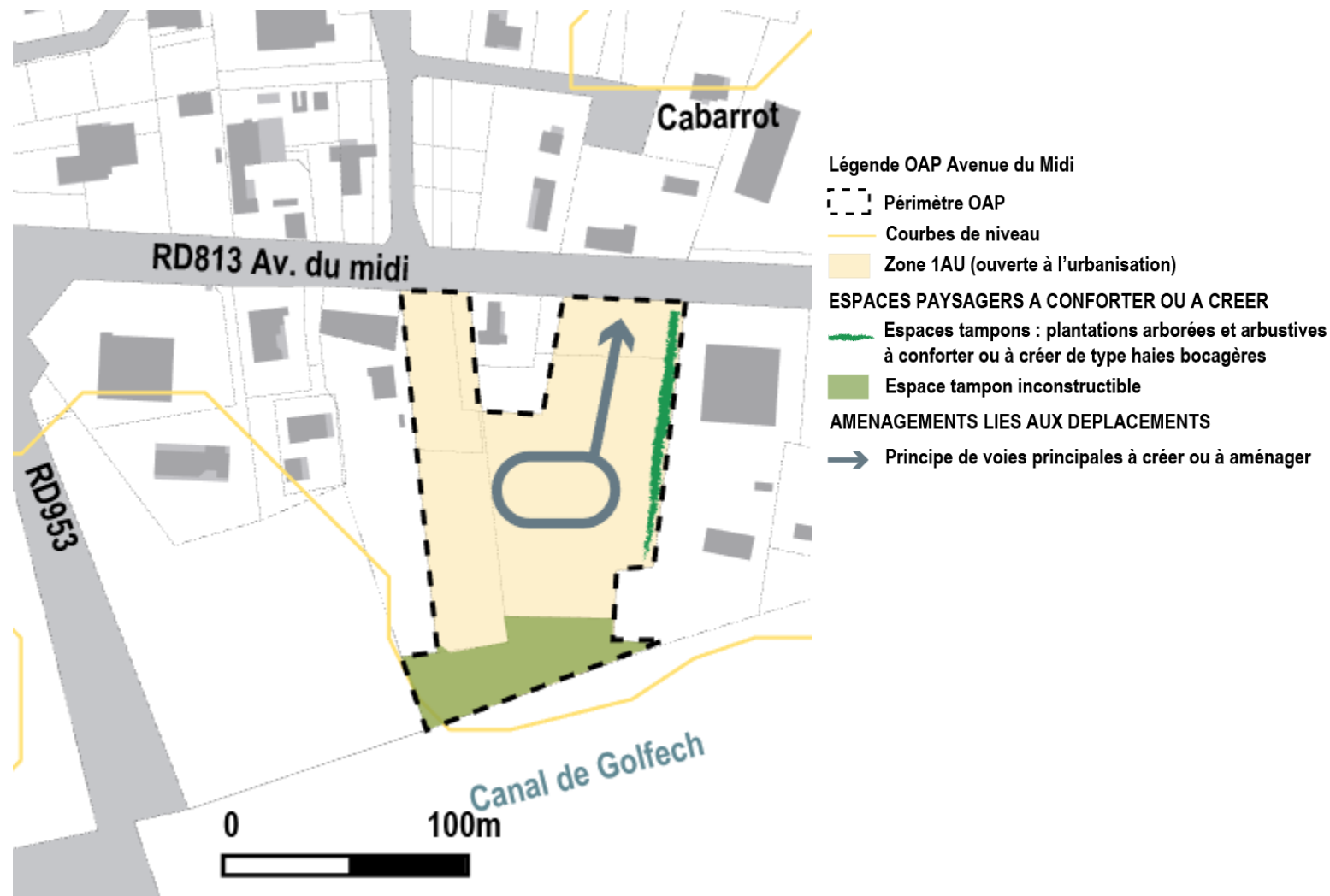
L'aménagement ne pourra prévoir qu'un seul accès sur la RD813, afin de sécuriser la circulation et l'accès au site. La voirie principale devra prévoir un bouclage et devra être végétalisée.
Des voiries secondaires pourront être créées.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

La trame verte existante en fond de parcelles, au sud du site, est inconstructible afin de conserver des espaces de nature et un espace tampon entre les futures constructions et le canal de Golfech.
L'interface avec l'entreprise située à l'est du site, doit être aménagée par un espace tampon d'une largeur de 3 mètres à minima, devant être planté.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Friche en zone urbaine

DESTINATION DU SITE : Secteur à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone UB

SURFACE TOTALE : 0,8 ha

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site est localisé dans la zone bleue du PPRI (inondation). Les constructions devront être conformes au règlement du PPRI qui vaut servitude.

Localisation du site et contraintes (SUP)



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Urbaniser une dent creuse en continuité du centre de la commune, en prenant en compte les contraintes du site.

- Conserver la trame verte existante sur le site.
- Densifier et structurer un secteur pavillonnaire
- Aménager une extension de qualité

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site devra être réalisé par le biais d'une seule opération d'ensemble.



DENSITE :

Le site devra prévoir au moins 7 lots, et tendre vers une densité de 8,5 logements par hectare en moyenne, conformément aux opérations situées à proximité.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

L'aménagement prévoit une extension de la voie de desserte de la zone d'habitation accolée afin d'assurer l'accès aux lots. Une voie de retournement est également à prévoir dans l'aménagement de la zone.

Le site devra prévoir l'extension de la voie de desserte qui permet l'accès aux lots de la zone d'habitation située au nord-ouest du périmètre.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

L'aménagement du site doit prévoir la création d'une bande tampon inconstructible au sud du périmètre, qui devra être plantée et arboré, afin de proposer une limite avec la zone d'habitations existante pour réduire la Co visibilité.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



OAP VILLAGE

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terres agricoles et construction existante

DESTINATION DU SITE : Secteur à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone U

SURFACE TOTALE : 0,4 hectare dont 1 300m² bâti ou occupé par de la végétation

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE :



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Urbaniser une dent creuse en continuité du centre de la commune, en prenant en compte les contraintes du site.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

Une seule opération d'ensemble

DENSITE :



Plusieurs logements sont à créer sur la partie non bâtie, sous forme de maisons mitoyennes, au moins quatre logements sont à prévoir.

La construction existante peut faire l'objet de réhabilitation ou réaménagement et peut accueillir des logements supplémentaires.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Chaque accès est à aménager sur l'impasse des Sureaux. Aucun nouvel accès ne pourra être créé sur les rues adjacentes ou sur le rond-point à proximité du site.

Une liaison douce est à organiser entre le rond-point et l'impasse des Sureaux, permettant de relier l'avenue du Midi par un cheminement existant.

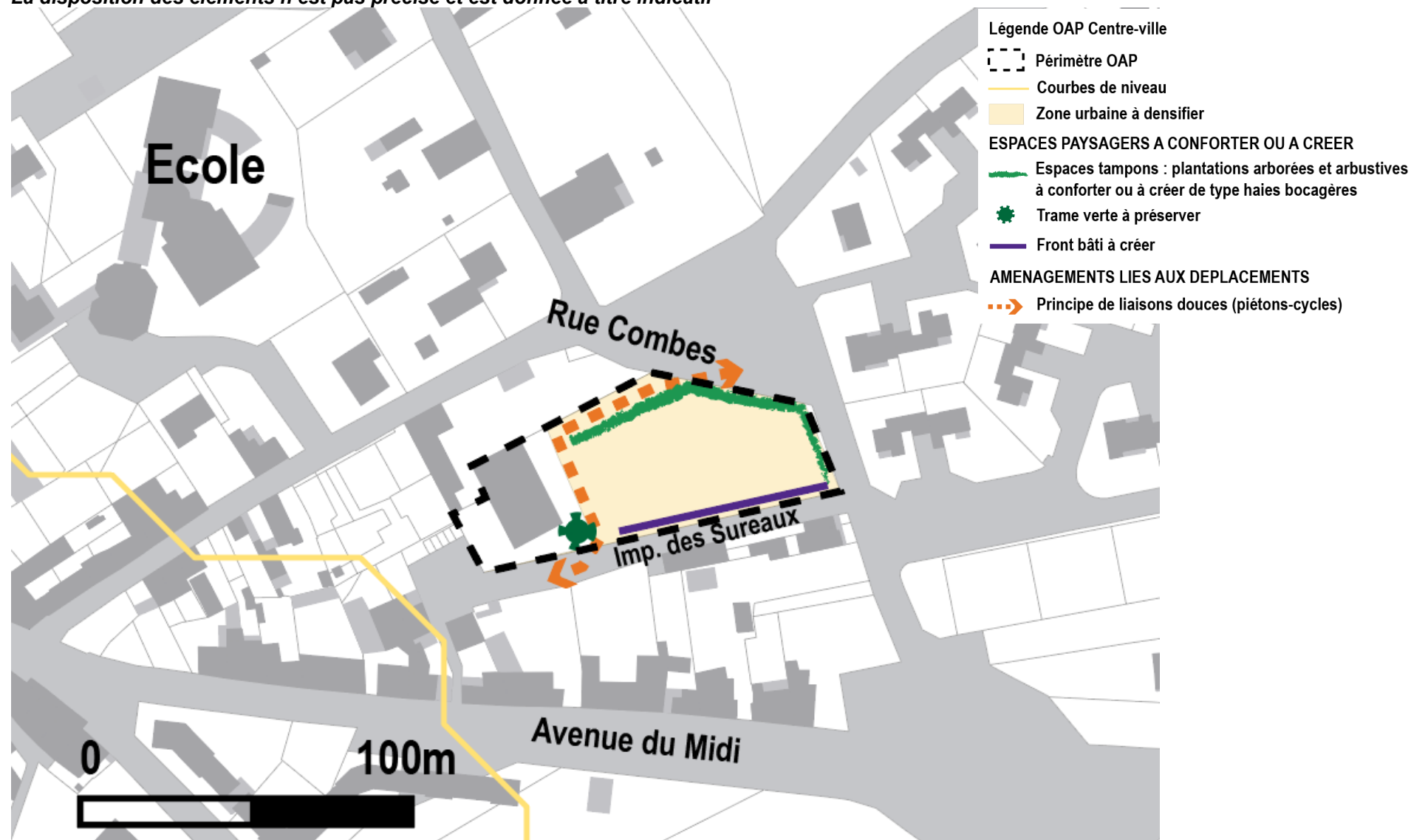
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Un front bâti est à créer sur l'impasse des Sureaux. Des jardins individuels pourront donner sur la rue Combes, avec un traitement paysager soigné.

Le jardin attenant est à conserver pour des raisons paysagères.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



COMMUNE DE GOUDOURVILLE

DESCRIPTION DE LA COMMUNE



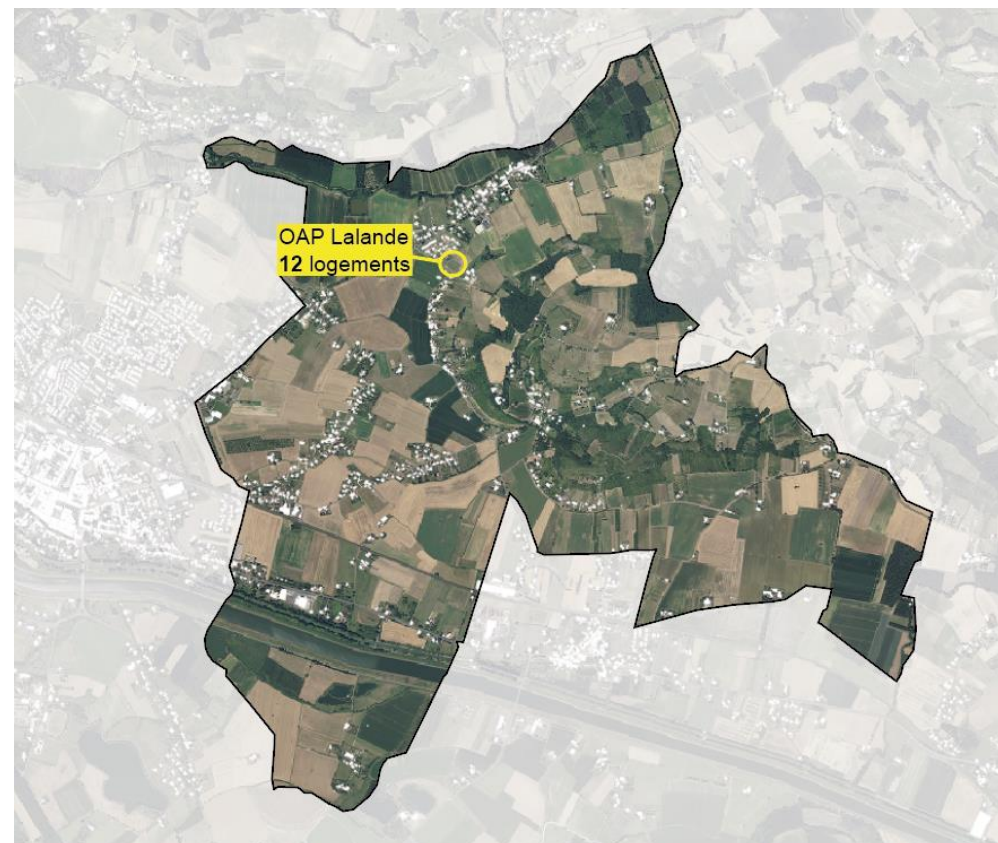
Localisation à l'échelle de la CC2R

La commune est traversée par la RD953, route classée à grande circulation, elle traverse le lieu-dit de Lalande, qui compose le cœur de ville de la commune. Cette route départementale est un axe important nord-sud du territoire, qui relie les communes de Saint-Loup à Castelsagrat.

La commune est composée de plusieurs hameaux, qui se sont développés de façon linéaire, le long des principaux axes de circulation. Ces hameaux n'ont pas vocation à se développer davantage, ils sont situés trop loin du cœur de village, à l'exception du secteur Carrelat, en bordure de la RD813.

La commune est concernée par des servitudes AC1 mais les trois secteurs de développement résidentiel ne sont pas intégrés dans les périmètres des servitudes d'utilité publique.

La commune de Goudourville est située dans la vallée de la Garonne, en position centrale sur le territoire. Elle se trouve accolée à la commune de Valence d'Agen, ville centre des Deux Rives.



DESCRIPTION DES SITES

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terrains agricoles

DESTINATION DU SITE : Secteur à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zones 1AU

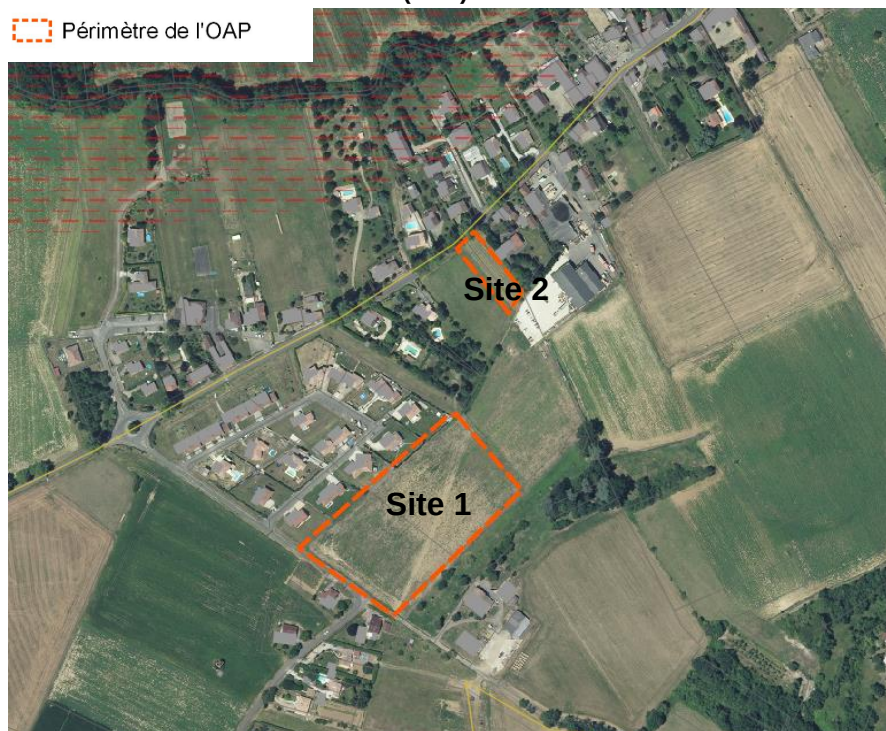
SURFACE TOTALE : 2,1 hectares

(Site 1 : 1.98 ha et site 2 : 0.2 ha).

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Les sites ne sont pas concernés par des servitudes d'utilité publique

Localisation du site et contraintes (SUP)

 Périmètre de l'OAP



Site 1 depuis le bas de la route des Pigeonniers



Site 2 depuis la route de Lalande



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Densifier le secteur Lalande de façon cohérente en intégrant la question de la sécurisation des déplacements

- Respecter la densité urbaine présente dans le tissu alentour ;
- Relier les nouvelles opérations à la trame viaire existante et veiller à la création de connections douces afin de permettre les déplacements piétons et cycles ;
- Sécuriser les accès ;
- Anticiper les futures créations de voirie pour étoffer le secteur de Lalande de façon cohérente et qualitative.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES : Chacun des sites devra être aménagé par le biais d'une seule opération d'ensemble.

H

DENSITE : des parcelles d'environ 1 200m², soit :

Site 1 : 10 logements au moins

Site 2 : 2 logements

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Les points de raccordement de voiries prévus sur le schéma ci-après sont localisés de façon indicative mais devront être aménagés de façon à permettre la sécurité d'accès à tous les usagers sur la route des Pigeonniers et sur la RD953.

Des voies de dessertes internes devront être aménagées de façon à permettre la circulation de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes). Elles seront traitées avec l'aménagement adapté. Elles pourront être complétées par des voies non figurées sur le schéma ci-après.

Aménager une liaison douce pour favoriser les déplacements de proximité des usagers à l'intérieur du site 2 et vers le centre bourg.

Les sites 2 et 3 devront anticiper l'urbanisation future de la zone 2AU en laissant la possibilité de se raccorder à cette zone aujourd'hui fermée à l'urbanisation. Ces aménagements pourront permettre un bouclage complet du site à terme.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

L'aménagement devra veiller à conserver la **trame verte existante** repérée sur le schéma ci-après.

Il s'agira de traiter les franges en espaces verts de façon à proposer une **transition** entre la limite bâtie et le paysage rural afin de répondre aux objectifs d'intégration paysagère.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



COMMUNE DE GRAYSSAS

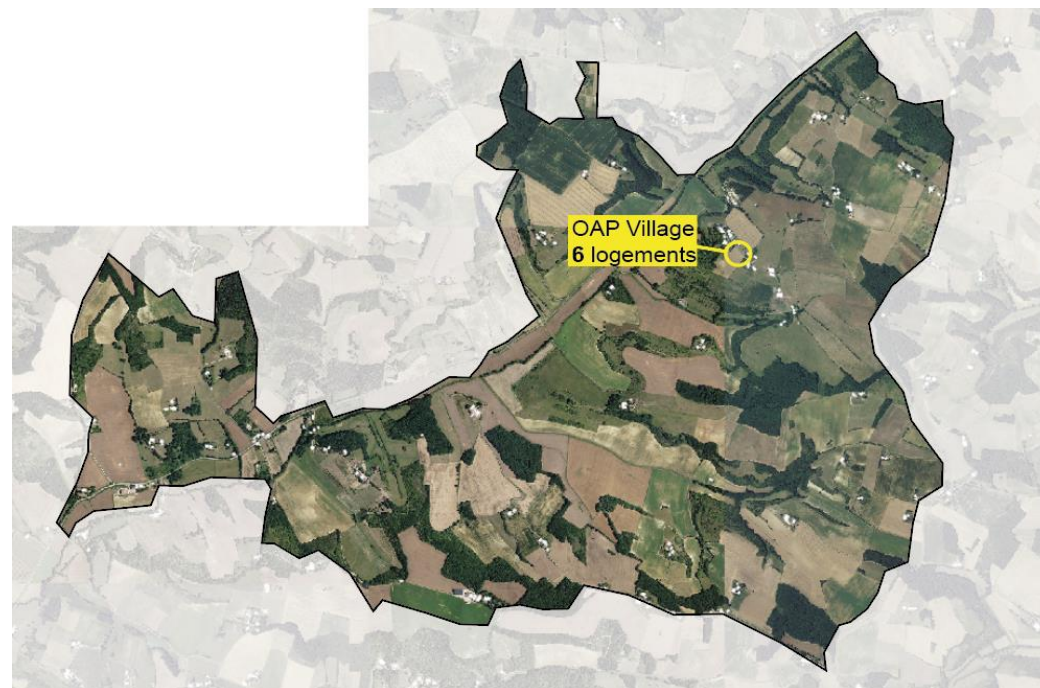
DESCRIPTION DE LA COMMUNE



Localisation à l'échelle de la CC2R

L'urbanisation de la commune dans le vieux village a été limitée, mais plusieurs dents creuses sont en train de se combler. La commune compte plusieurs groupements d'habitation : Tucole, Bois de Rodes, Connade... Le lieu-dit Rodes fait l'objet d'un repérage pour le développement de la commune, puisqu'une zone à urbaniser y a été repérée.

La commune de Grayssas est située dans le département du Lot-et-Garonne, à l'extrémité ouest du territoire des Deux Rives. Elle est limitrophe avec les communes de Gasques, Clermont-Soubiran et Perville.



DESCRIPTION DES SITES

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terrains agricoles

DESTINATION DU SITE : Secteur à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zones 1AU

SURFACE TOTALE : 0 8 hectares

(Site sud-ouest : 4 200m², site nord est : 3 800m²)

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Les sites ne sont pas concernés par des servitudes d'utilité publique



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

- Composer avec la topographie du site ;
- Veiller à la transition entre les nouvelles constructions et les espaces agricoles ;
- Aménager les différents secteurs de manière cohérente et sécurisée vis-à-vis des différentes routes bordant les sites.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site peut prévoir deux phases d'aménagement compte tenu des deux périmètres identifiés.

DENSITE :



Le site situé au Nord du périmètre devra comprendre au moins trois logements.

Le site au Sud du périmètre devra en comprendre au moins quatre.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Une voirie traversante doit être aménagée sur la parcelle tout en restant connectée à la Route des lavandes.

L'accès aux lots pourra être réalisé directement via la route des Lilas, incluant ainsi des accès individuels pour chaque lot.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Des espaces « tampon » plantés et arborés devront être réservés de façon à intégrer les nouvelles constructions et à assurer une interface avec la zone agricole (intégration paysagère, visuelle, nuisances...).

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



COMMUNE DE LAMAGISTERE

DESCRIPTION DE LA COMMUNE



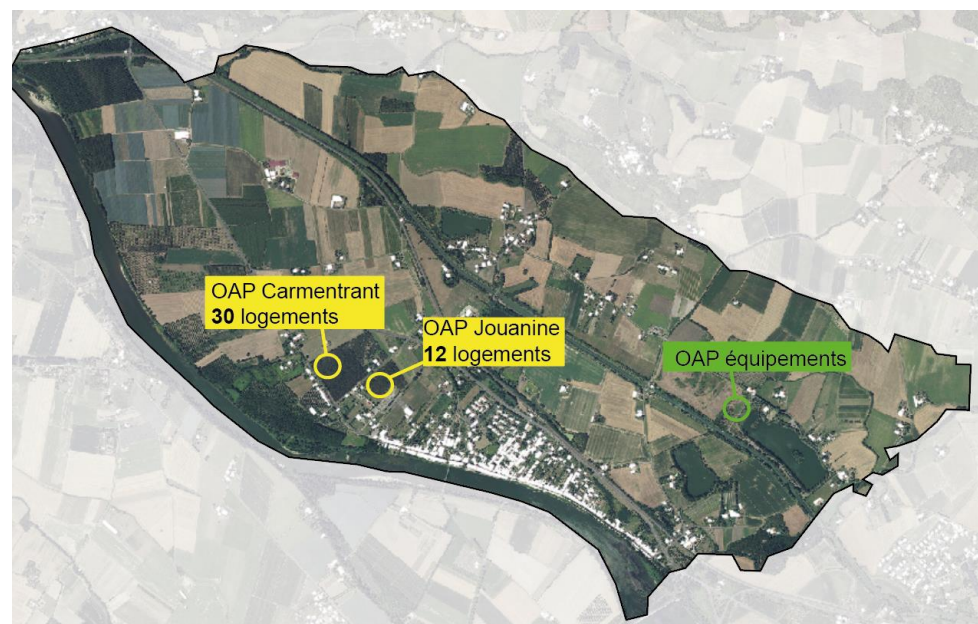
Localisation à l'échelle de la CC2R

L'urbanisation de la commune s'est organisée principalement entre la route départementale n°813 et la Garonne. Un hameau principal s'est également développé, de l'autre côté du Canal Latéral de la Garonne, il s'agit de Lasparrières.

Dans le cadre du PLUI-H, deux secteurs à enjeux sont repérés pour le développement résidentiel de la commune. Il s'agit des secteurs :

- Carmentrant, en partie en bordure de la RD813 et de la RD30e ;
- Jouanine, dans la continuité de la zone urbaine, à l'ouest.

La commune de Lamagistère est située dans la vallée de la Garonne, en limite départementale avec le département du Lot-et-Garonne. Elle est limitrophe avec les communes de Clermont-Soubiran, Golfech et Donzac.



3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX RIVES

COMMUNE DE LAMAGISTERE

OAP CARMENTRANT

104/244

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terrains boisés (plantations), terres agricoles et habitations existantes

DESTINATION DU SITE : Secteur à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 8,5 hectares

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site est localisé en zone bleue du PPRi Garonne Aval.

Localisation du site et contraintes (SUP)

 Périmètre de l'OAP

Servitude d'Utilité Publique

 Servitude liée à une canalisation de Gaz

 Servitude liée à une ligne électrique

 Servitude relative aux voies ferrées

 Servitude aéronautique de dégagement

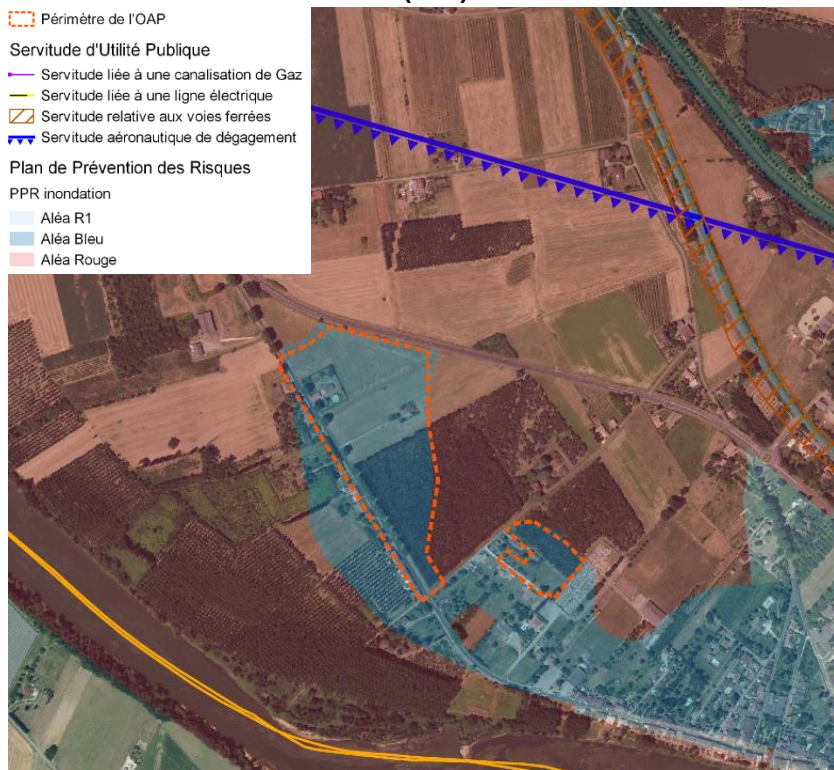
Plan de Prévention des Risques

PPR inondation

 Aléa R1

 Aléa Bleu

 Aléa Rouge



Vue sur une partie du site depuis la RD30E



Vue sur une partie du site depuis la RD813



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Proposer un véritable projet urbain en affirmant l'entrée de ville

- Donner un caractère d'entrée de ville qualitative, en cohérence avec l'identité du centre-ville ;
- Sécuriser et limiter les accès sur les routes départementales ;
- Créer des transitions paysagères, notamment vis-à-vis de la RD813.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site pourra être réalisé par le biais d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

H

DENSITE :

La densité sera à adapter en fonction de la localisation sur le site : les constructions devront être plus dense en bordure de la contre allée (maisons de village, petits collectifs...). La densité sera moins contrainte ailleurs sur le site.

H

MIXITE SOCIALE :

20% des logements devront être des logements sociaux.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Le long de la RD30E, un recul est à respecter de façon à préserver l'alignement de platanes et à maintenir partiellement les plantations existantes.

L'échelle de cette voie, large, droite et structurante permet d'envisager des typologies traduisant une certaine densité avec des constructions hautes renvoyant au caractère très urbain du centre bourg.

Les constructions doivent être alignées suivant le même recul par rapport à la RD (logique d'alignement présente de l'autre côté de la voie et dans le centre bourg).

Cette densité et le même principe de frontalité sont à retrouver à l'entrée nord qui est fortement visible également depuis la RD813. L'opération respecte un recul de 50m par rapport à l'axe de celle-ci.

La mise en place de cette opération avec le nombre conséquent de logements associés va dans le sens de la création d'une entrée d'agglomération dès la sortie de la RD813 et d'un ralentissement de la vitesse afin de créer une véritable avenue urbaine.

La desserte par cette avenue doit donc se faire par deux entrées afin de mieux mailler l'opération et accréditer la dimension urbaine de l'opération. La création d'une contre-allée est une alternative si la RD30E devait rester essentiellement routière.

Une voie cyclable est à créer soit le long de la RD30E, soit à l'intérieur de l'opération.

Un espace public adapté à la taille du site est à créer.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Les alignements de plantations existantes présentes au Sud-Est de l'opération sont à maintenir autant que possible et peuvent marquer des limites parcellaires ou accompagner le réseau viaire.

En-dehors de la partie initialement boisée, les voies structurantes seront bordées d'arbres d'alignement.

Au Sud-Est de l'opération, un espace vert commun est créé en continuité de l'espace boisé situé à l'intérieur de la zone rouge du PPRI.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



Légende OAP Carmentrant

--- Périmètre OAP

Zone 1AU (ouverte à l'urbanisation)

ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER

— Espaces tampons : plantations arborées et arbustives à conforter ou à créer de type haies bocagères

↑ ↓ Recul inconstructible à partir de l'axe de la voie devant être végétalisées

Proposition d'aménagement d'espaces verts paysagers

Implantation à l'alignement d'une rue en contre allée

Densité plus forte à prévoir

AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

→ Principe de voies principales à créer ou à aménager

→ Principe de voies principales à créer ou à aménager en zone de rencontre/espace public

→ Principe de liaisons douces à créer

Accès à créer et à aménager de façon sécurisée

OAP JOUANINE

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terrains boisés et jardins liés à des habitations individuelles

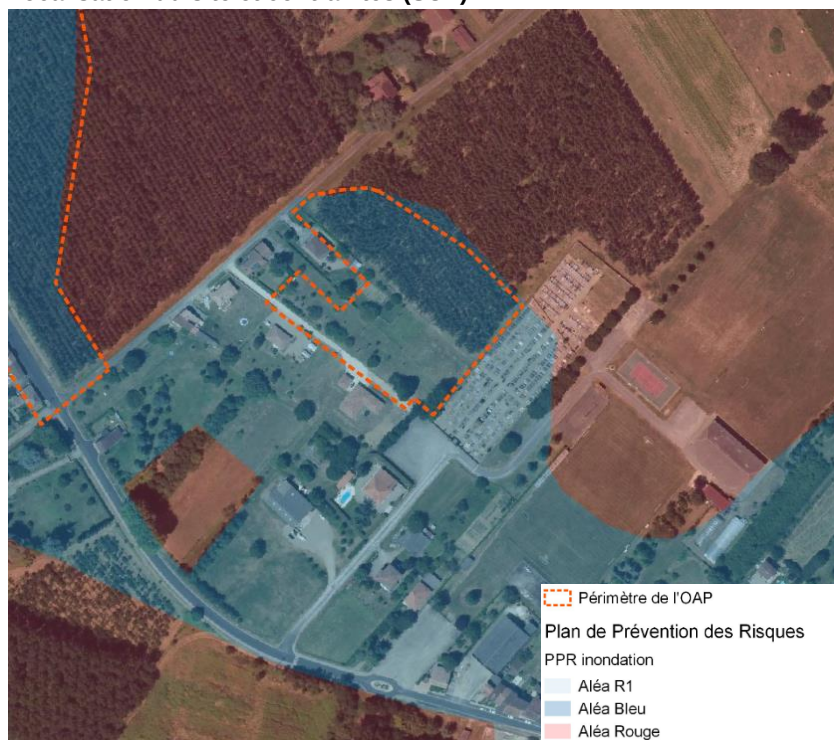
DESTINATION DU SITE : Secteur à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 1.3 hectare

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site est localisé en zone bleue du PPRi Garonne Aval.

Localisation du site et contraintes (SUP)



Vue sur le site depuis l'impasse à proximité du cimetière



Vue sur le site depuis le Chemin de la Caton



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Permettre l'urbanisation au lieu-dit Jouanine, dans la continuité de la zone urbaine et de plusieurs équipements.

- Densifier en continuité de parcelles déjà bâties ;
- Veiller à la transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles ;
- Créer des liaisons permettant de rejoindre les équipements publics et le centre de la commune de façon sécurisée et adaptée.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement pourra être réalisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone.



DENSITE :

L'aménagement du site devra prévoir la création de 12 logements plus ou moins deux, soit des parcelles d'environ 900m².

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

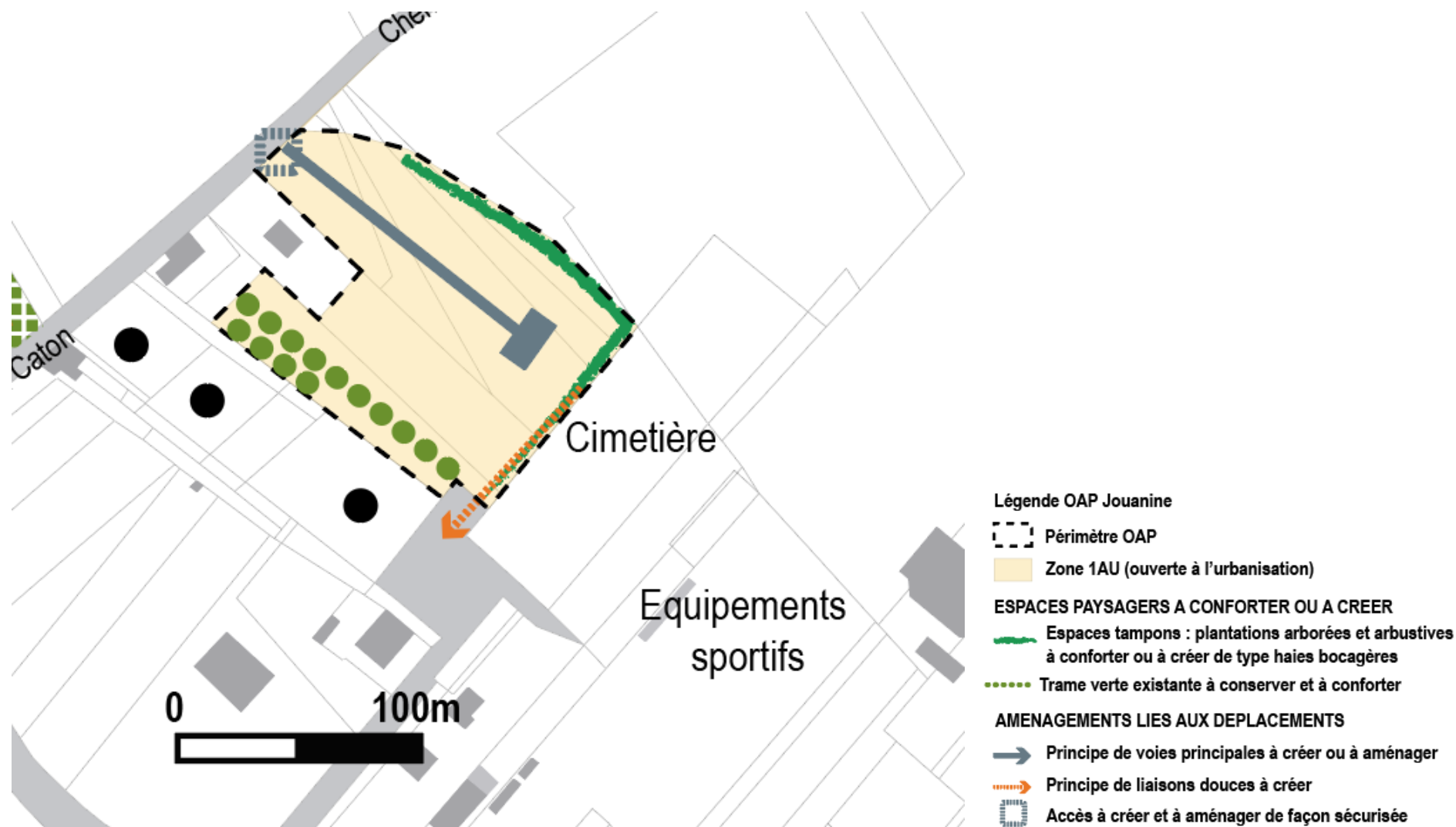
La desserte se fait à partir du chemin de la Caton avec une connexion avec le parking du cimetière par un cheminement piéton.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Une frange arborée au Nord et à l'Est est à conserver.
L'opération n'est pas assez étendue pour justifier de la création d'espaces communs conséquents : les espaces verts présents dans l'opération de Carmentrant peuvent pallier ce manque.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



OAP NL LAMAGISTERE

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terrain en partie boisée et en friches

DESTINATION DU SITE : Secteur d'implantation d'équipements collectifs

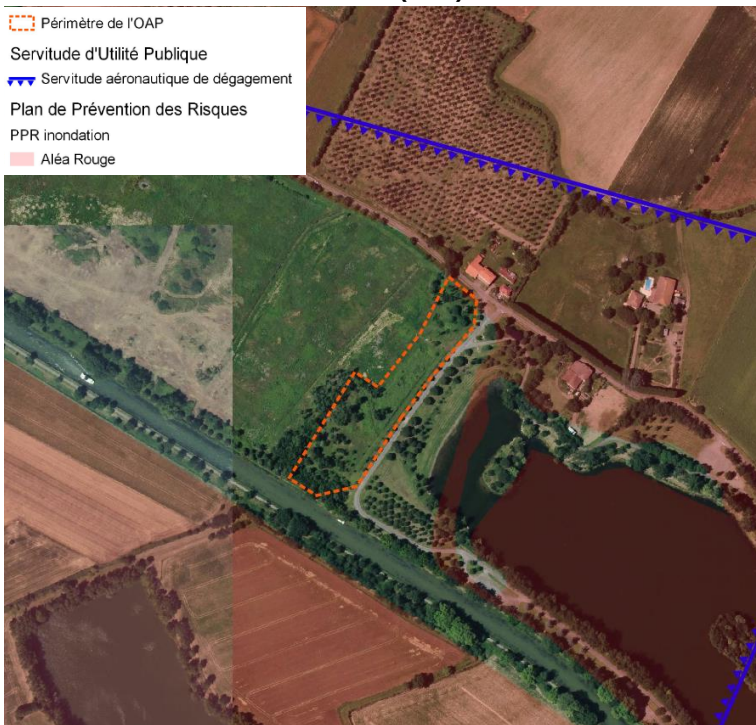
CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone NL

SURFACE TOTALE : 1.2 hectare

CONSTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site n'est pas concerné par une servitude d'utilité publique

Localisation du site et contraintes (SUP)

-  Périmètre de l'OAP
-  Servitude d'Utilité Publique
-  Servitude aéronautique de dégagement
-  Plan de Prévention des Risques
-  PPR inondation
-  Aléa Rouge



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Permettre l'implantation de deux équipements d'intérêt collectif, recevant du public (local associatif – chasse – et salle multi-usage du comité d'entreprise de la centrale de Golfech).

- Mutualiser un terrain de maîtrise publique pour la réalisation d'une petite aire de loisirs, à proximité du lac, dédié à deux équipements qui recevront du public ;
- Mutualiser un accès et des espaces de stationnement pour les deux équipements.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Un accès unique est à créer, il permettra de desservir les deux équipements. Une voirie interne permettra d'accéder aux constructions et aux espaces de stationnement.

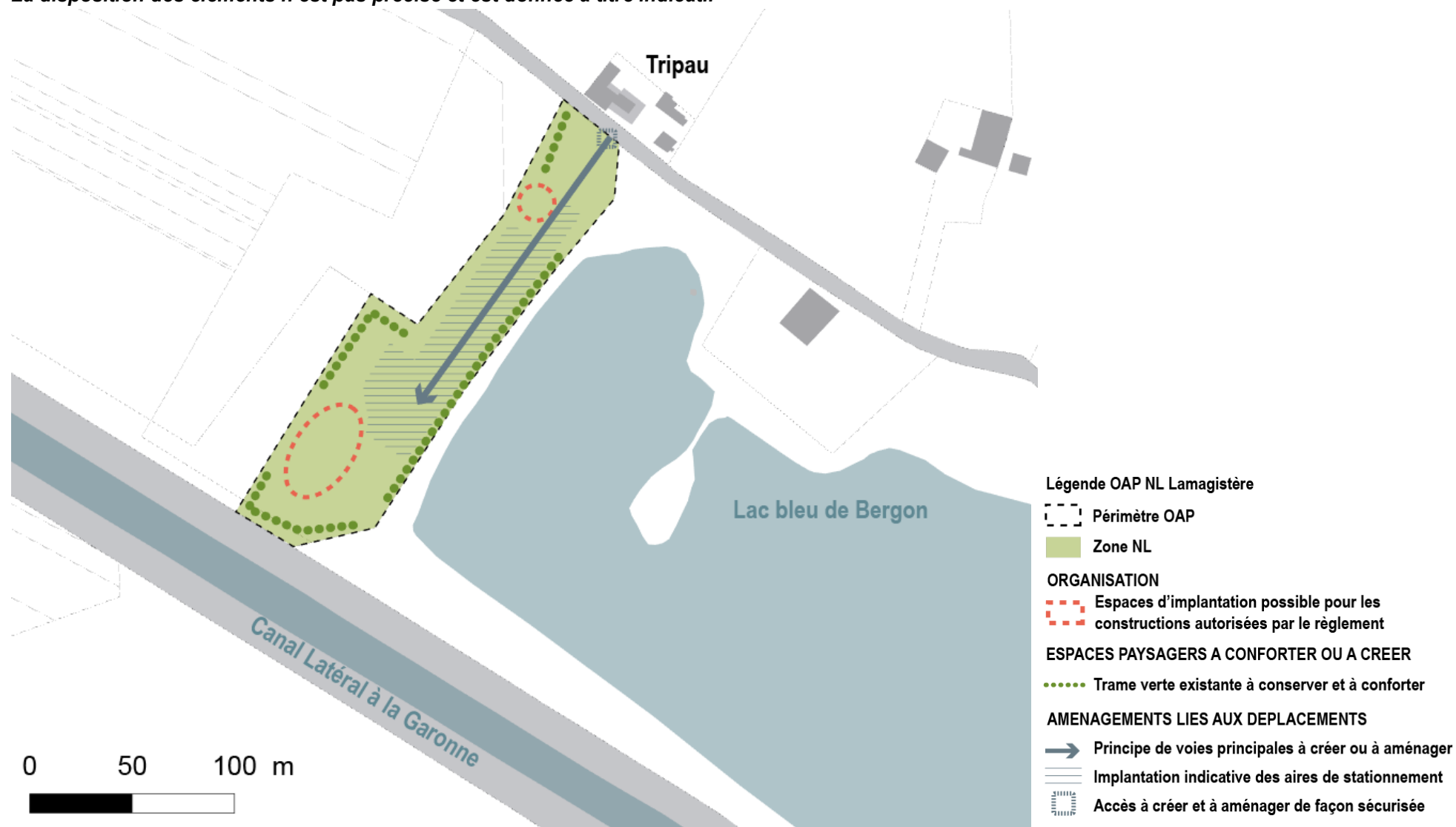
Les espaces de stationnement devront être aménagés de façon à limiter la gêne sur la voirie existante le long du lac et de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Une partie de la trame verte devra être conservée. Le plus d'espace de pleine terre possible devra être conservé.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



COMMUNE DE LE PIN

DESCRIPTION DE LA COMMUNE



Localisation à l'échelle de la CC2R

Le centre du village est de petite taille et est marqué par la présence du château de Saint-Roch et par l'alignement sur rues des constructions, organisées autour d'une rue principale.

L'objectif est de densifier le cœur du village et de concentrer l'urbanisation dans la continuité de ce cœur déjà bâti.

La commune de Le Pin est située à l'extrémité est du territoire de la communauté de communes des Deux Rives, en bordure de l'autoroute A62. Elle est limitrophe avec les communes de Merles et Saint-Michel notamment.



3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX RIVES

COMMUNE DE LE PIN

OAP VILLAGE

114/244

DESCRIPTION DES SITE

OCCUPATION ACTUELLE DES SITES : Terrains agricoles et jardins liés aux habitations existantes

DESTINATION DES SITES : Secteurs à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zones 1AU

SURFACE TOTALE : 2.7 hectares

Site 1 : 1.1 ha / Site 2 : 0.7ha / Site 3 : 0.9 ha

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : La servitude AC1 liée au château Saint-Roch concerne la totalité des trois sites. Le parc du château, également classé, jouxte un des trois périmètres.

Localisation du site et contraintes (SUP)



Vue sur le site 1 (chemin existant vers le cimetière)



Vue sur le site n°2



Vue sur le site n°3 en entrée de village



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Encadrer le développement du village pour lui donner de la cohérence

- Conserver le caractère de cœur de village dans le cadre des nouvelles opérations ;
- Conserver la trame verte existante dans un souci d'intégration paysagère.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

Site n°1 : L'aménagement pourra se faire par le biais d'une ou deux opérations d'ensemble

Site n°2 : Les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure sans opération d'ensemble obligatoire

Site n°3 : Les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure sans opération d'ensemble obligatoire



H

DENSITE :

Site n°1 : au moins 6 lots (soit des parcelles d'environ 1 500m²)

Site n°2 : au moins 3 lots

Site n°3 : environ 5 lots

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

L'aménagement des différents sites doit être réalisé de manière à éviter la création de voiries en impasse. Le caractère du village doit être préservé, avec notamment une implantation à l'alignement du domaine public à privilégier sur le site n°3.

Sur le site n°2, privilégier une implantation en partie basse afin d'éviter de nuire à la perception du village rue. Les accès seront également à privilégier sur la partie basse.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

La trame verte existante sur les trois sites devra être préservée. Des arbres remarquables ont notamment été répertoriés en bordure du site n°1. Des espaces tampons d'une largeur de 3 mètres à minima devront être aménagés, comme indiqué sur le schéma ci-après.

Le site n°1 devra prévoir un espace public. Une zone humide est à préserver.

Site n°2 : Préservation de la haie au sud-ouest.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



COMMUNE DE MALAUSE

DESCRIPTION DE LA COMMUNE

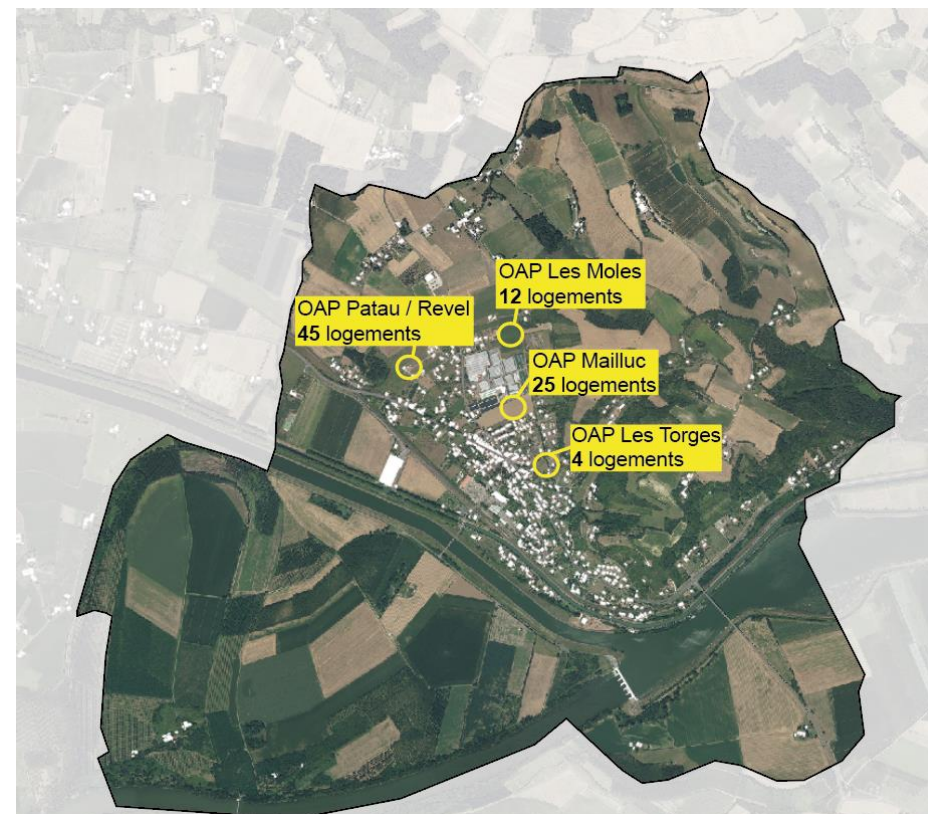


Localisation à l'échelle de la CC2R

La commune est traversée par la RD813, le Canal de Golfech et la Garonne. L'urbanisation s'est faite le long des axes de circulation, sur la partie nord de la commune, la partie sud étant bloquée par le risque inondation.

Les zones à urbaniser repérées dans le cadre du PLUI-H ont pour objectif de combler des zones non bâties au sein des parties actuellement urbanisées, sans avoir pour effet de créer de nouvelles extensions

La commune de Malause est située dans la vallée de la Garonne, à l'extrémité est du territoire des Deux Rives. Elle est limitrophe avec les communes de Merles, Pommevic et Saint-Vincent Lespinnasse.



DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terrains agricoles

DESTINATION DU SITE : Secteur à dominante résidentielle

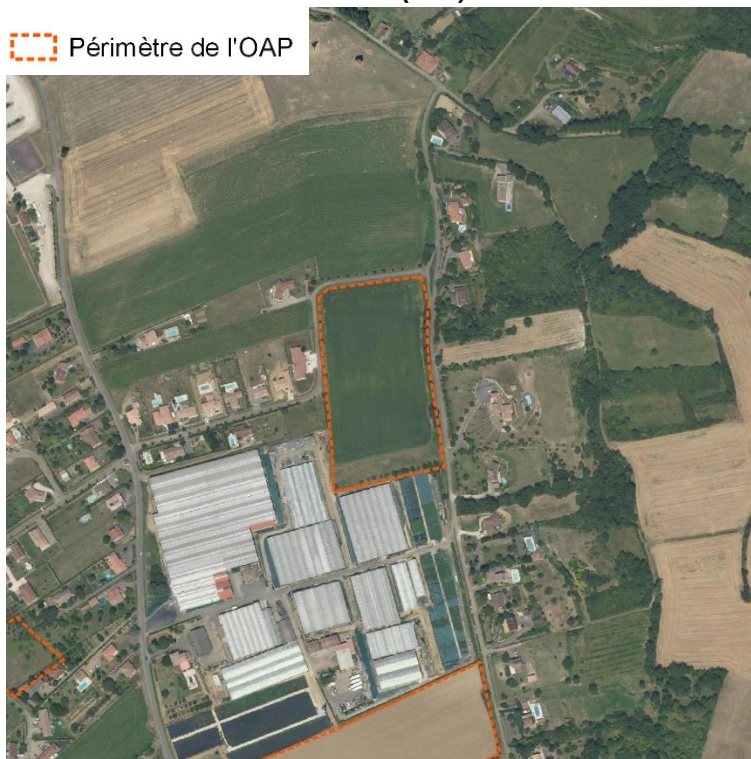
CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 2.4 hectares

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site n'est pas concerné par des servitudes d'utilité publique

Localisation du site et contraintes (SUP)

 Périmètre de l'OAP



Vue depuis le Chemin de Las Moles



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Permettre l'urbanisation dans le prolongement du Chemin de Mailluc tout en gérant la contrainte de la proximité avec l'activité économique au sud du site.

- Se raccorder à la voirie existante et éviter la création de voiries en impasse ;
- Créer une trame verte ayant une fonction d'espaces tampons entre les constructions pavillonnaires et l'activité de serres ;
- Respecter la densité présente sur le Chemin de Mailluc et le Chemin de Revel.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site pourra être réalisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone.



DENSITE :

L'aménagement devra prévoir 12 logements plus ou moins deux (parcelles d'environ 1 200m²).

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

La desserte se fait par une boucle de circulation raccordée au chemin de Mailluc, qui permet l'optimisation de l'emprise du terrain.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Les limites avec les serres au Sud et au Sud-Ouest sont traitées avec des plantations renforcées de haies bocagères.

Le talus à l'Est voit également ses plantations renforcées. Un arbre remarquable est à protéger.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



OAP MAILLUC

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terrains agricoles

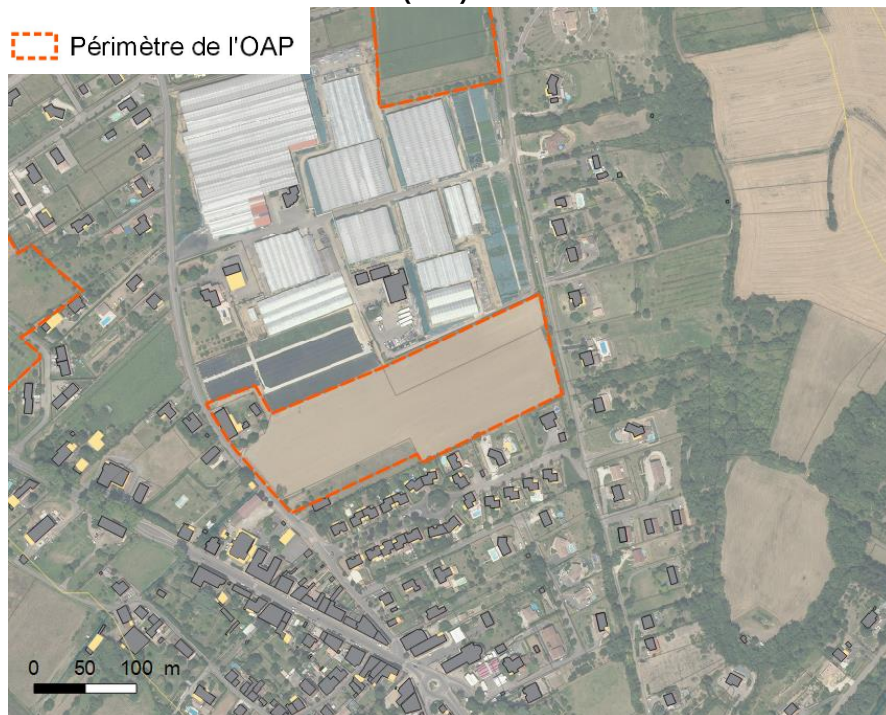
DESTINATION DU SITE : Secteur à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 2.9 hectares

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site n'est pas concerné par des servitudes d'utilité publique

Localisation du site et contraintes (SUP)



Vue à l'est du site depuis la RD74



Vue à l'ouest du site depuis la RD74



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Densifier la zone urbaine en symétrie avec l'opération rue JB Marie Delpech

- Ne pas créer de voie en impasse en se rattachant à la départementale et au Chemin de Las Moles ;
- Créer une trame verte ayant une fonction d'espaces tampons entre les constructions pavillonnaires et l'activité de serres ;
- Traiter la traversée de l'opération en tant qu'espace public.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site devra être réalisé par le biais d'une seule opération d'ensemble.



DENSITE :

Les parcelles devront avoir des superficies moyennes d'environ 500m².
L'opération devra avoir pour vocation de créer au moins 25 logements.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

L'OAP reprend un dispositif similaire à l'opération limitrophe au Sud avec une desserte à partir de l'avenue de Quercy. La différence de niveau avec la rue de las Moles étant significative, seul un cheminement piéton la rejoint.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Une haie bocagère épaisse est prévue en limite avec les serres au Nord.
Des arbres remarquables sont à protéger. La haie à l'est est à préserver.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



Légende OAP Mailluc

--- Périmètre OAP

--- Courbes de niveau

Zone 1AU (ouverte à l'urbanisation)

ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER
--- Espaces tampons : plantations arborées et arbustives à conforter ou à créer de type haies bocagères

--- Espace public à aménager

--- Arbre remarquable à préserver

AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

--- Principe de voies principales à créer ou à aménager

--- Accès à créer et à aménager de façon sécurisée

OAP PATAU NORD ET REVEL

DESCRIPTION DES SITES

OCCUPATION ACTUELLE DES SITES : Terrains agricoles et jardins privatifs ou boisements pour une partie du secteur Patau Nord

DESTINATION DES SITES : Secteur à dominante résidentielle

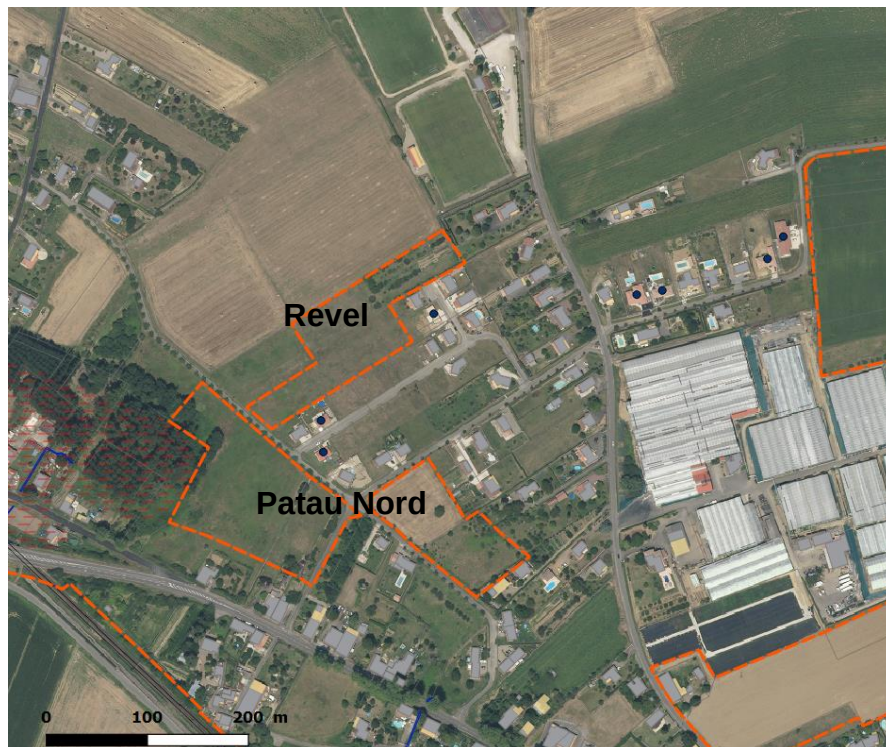
CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zones 1AU

SURFACE TOTALE : 3.9 hectares (Revel : 1.2 et Patau Nord : 2.7)

MODALITES OPERATOIRES : Plusieurs opérations possibles

CONTRAINTES RELATIVE AUX SITES : Les sites ne sont pas concernés par des servitudes d'utilité publique. Le site Patau Nord est bordé par la zone rouge du PPRI.

Localisation des sites et contraintes



Vue à l'est du site depuis la RD74



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Encadrer l'urbanisation en entrée de ville ouest, de part et d'autre du Chemin des Mûriers.

- Utiliser les voiries existantes pour desservir les nouveaux logements ;
- Veiller à la sécurité des nouveaux accès ;
- Intégrer les constructions dans leur environnement paysager, notamment en lien avec les espaces agricoles et boisés à proximité.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement des sites pourra être réalisé par le biais de plusieurs opérations.



DENSITE :

Dans un contexte où la densité moyenne est d'environ 11 logements par ha, celle-ci est renforcée le long de la rue des Mûriers qui devient une voie structurante.

Une densité moyenne de 15 logements par ha est ainsi demandée.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Le réseau viaire permet de densifier le maillage des voies en créant des bouclages. En partie Nord, la voie automobile reste en impasse mais un cheminement piéton rejoint la rue des Dipladénias.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Une haie bocagère épaisse est plantée le long des espaces agricoles.

Les jardins maraîchers sont maintenus au Nord de l'opération.

Des alignements d'arbres et arbres remarquables sont à préserver.

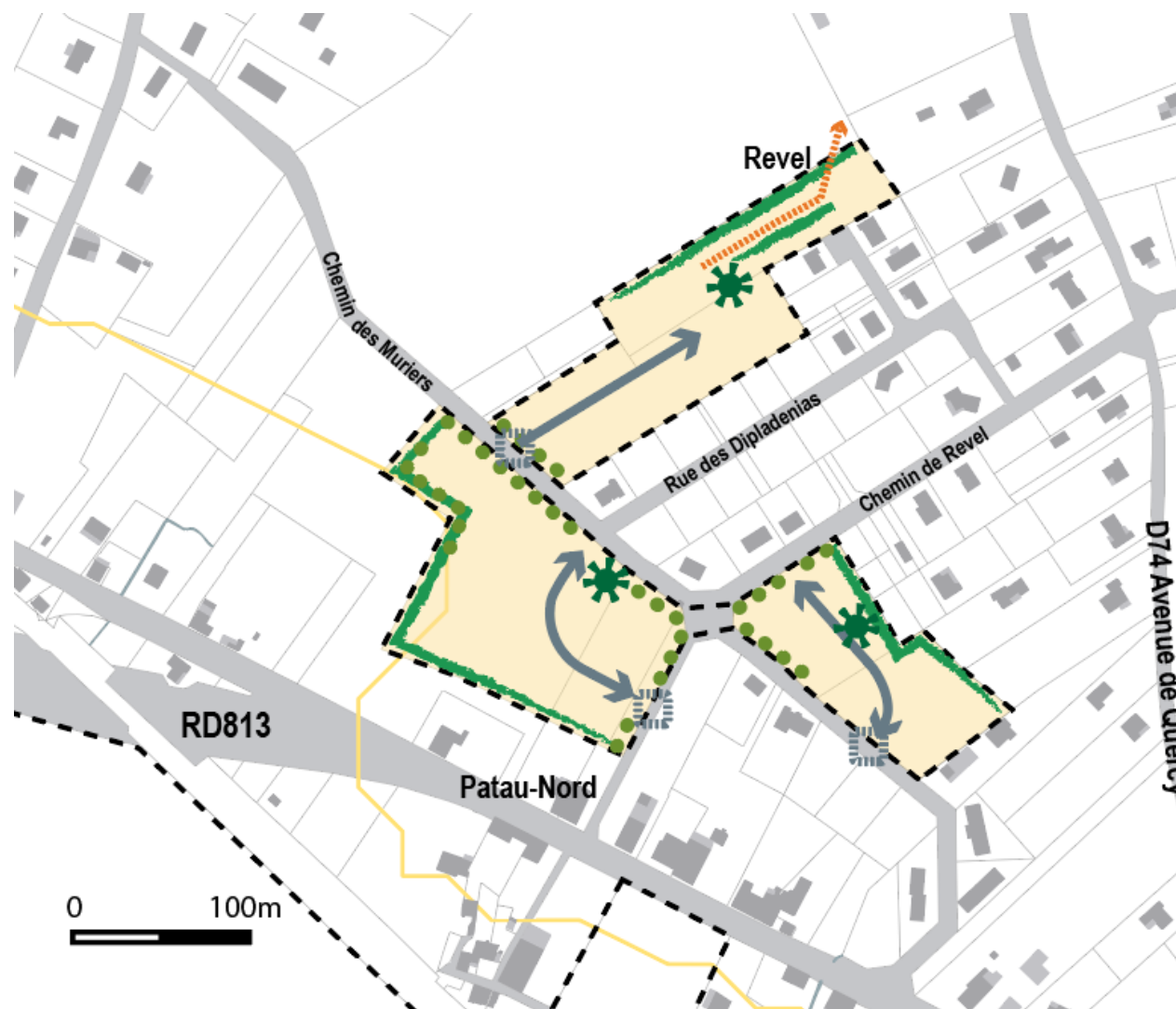
Un espace vert commun / public permet de donner accès au bois en zone naturelle.

Des arbres remarquables sont à préserver.

Revel : garder deux lignes de fruitiers comme support pour la liaison douce.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



Légende OAP Revel / Patau Nord

--- Périmètre OAP

— Courbes de niveau

■ Zone 1AU (ouverte à l'urbanisation)

ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER

— Espaces tampons : plantations arborées et arbustives à conforter ou à créer de type haies bocagères

●●● Trame végétale existante à conserver

☼ Arbre remarquable à préserver

AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

➔ Principe de voies principales à créer ou à aménager

➔ Principe de liaisons douces à créer

☐ Accès à créer et à aménager de façon sécurisée

OAP LES TORGES

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Parcelle agricole, jardin privatif et bosquet

DESTINATION DU SITE : Secteur à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone UB

SURFACE TOTALE : 0,5 hectare

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Non concerné

Localisation du site et contraintes (SUP)



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Urbaniser une dent creuse en continuité du centre de la commune, en prenant en compte les contraintes du site.

- Aménager une extension qualitative
- Conserver la trame verte existante afin d'assurer des zones tampons entre les zones d'habitations et la voie de desserte à l'est pour réduire les nuisances et la Co visibilité.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site devra être réalisé via une seule opération d'ensemble.

DENSITE :



Le site devra prévoir au moins 6 lots, et tendre vers une densité de 16 logements par hectare en moyenne.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

La création d'une voie de desserte traversant le site est à aménager afin d'assurer l'accès aux lots.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Un bosquet est à préserver.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



PISTE D'ULM

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Piste d'ULM existante avec une construction non cadastrée

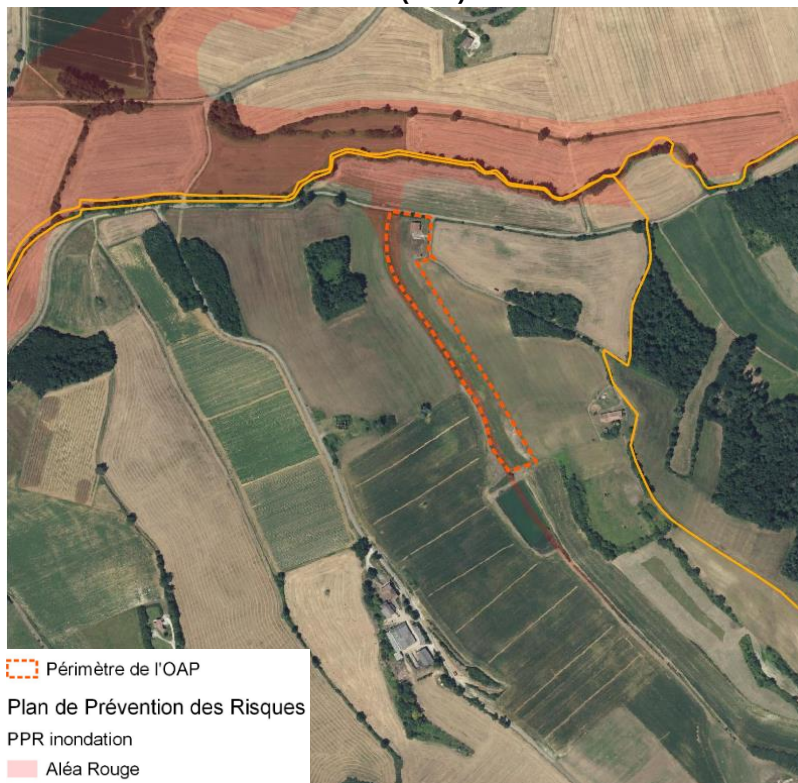
DESTINATION DU SITE : Conforter l'activité existante

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone NL (STECAL)

SURFACE TOTALE : 1,8 hectare

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site est localisé en partie dans la zone rouge du PPRI.

Localisation du site et contraintes (SUP)



Enjeux et objectifs :

Permettre le maintien et l'évolution très encadrée de l'activité existante.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Les nouvelles constructions qui pourront être réalisés ne pourront être réalisés que dans le périmètre repéré sur le schéma ci-après. Le périmètre de l'OAP représente l'ensemble de la piste mais ne permet pas la réalisation de construction sur sa totalité.

L'accès au site doit demeurer inchangé.

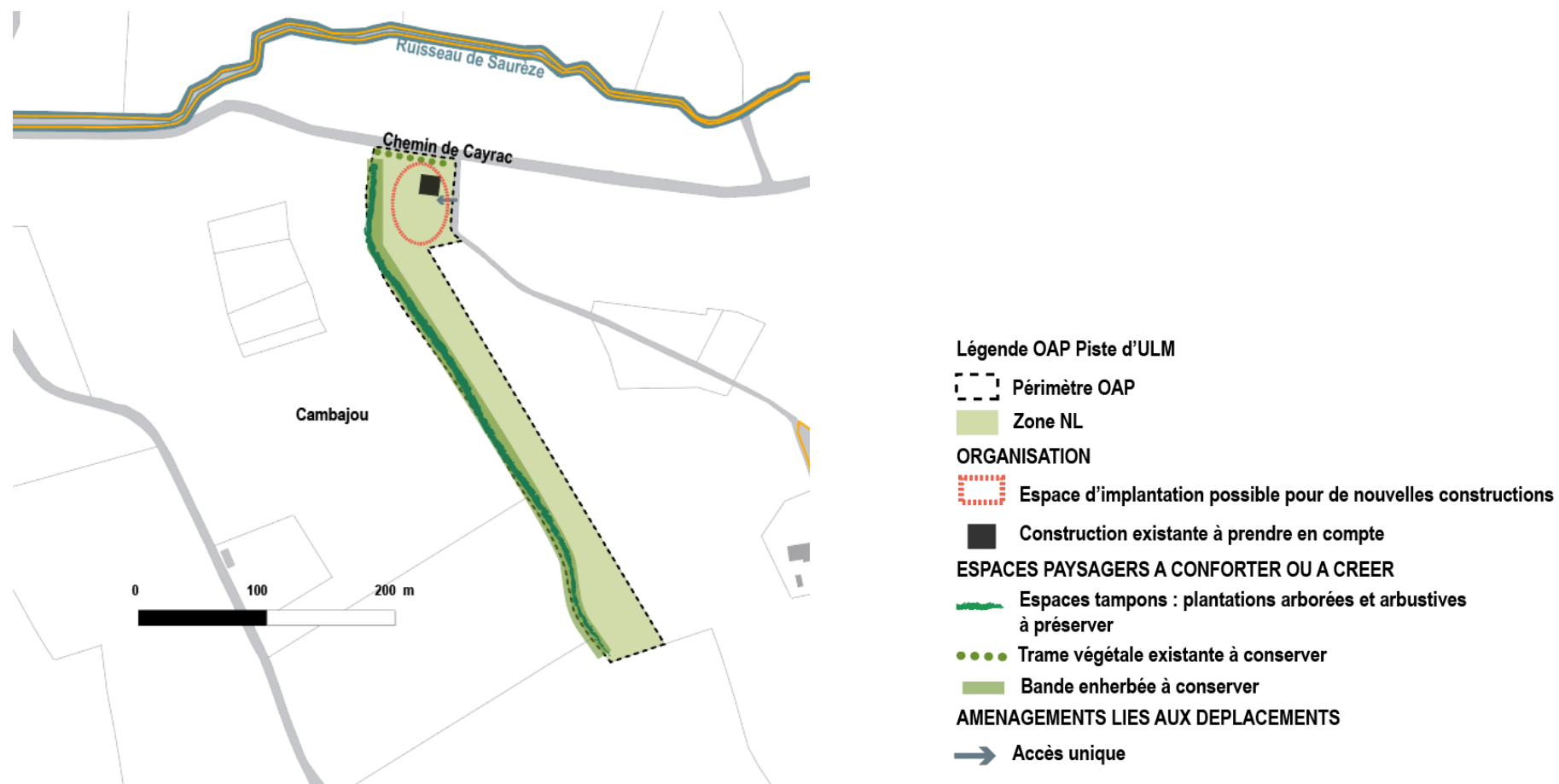
Le règlement de la zone rouge du PPRI doit être respecté.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

A minima, la trame verte existante (repérée à titre indicatif sur le schéma ci-après) devra être préservée.

Une bande enherbée doit être maintenu le long de la haie existante.

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



COMMUNE DE MANSONVILLE

DESCRIPTION DE LA COMMUNE



Localisation à l'échelle de la CC2R

La commune de Mansonville est située au sud du territoire de la CC2R, dans le département du Tarn-et-Garonne, en limite avec le Lot-et-Garonne. Elle est bordée par les communes du territoire de Bardigues et Saint-Antoine.

Le développement de la commune s'est réalisé principalement autour du cœur de village, aucun hameau n'est réellement constitué.

La commune souhaite poursuivre son développement à proximité du village et dans la continuité de celui-ci, à proximité de la départementale n°3. Ainsi, deux sites sont repérés dans le cadre du PLUI-H pour accueillir le développement futur de la commune :

- Le Peynard : au sein d'un tissu résidentiel linéaire à densifier ;
- La Post : en contrebas du village.

La zone économique de la Couture est également en zone à urbaniser et fait l'objet d'une OAP.



3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX RIVES

COMMUNE DE MANSONVILLE

OAP LE PEYNARD

134/244

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terrain agricole

DESTINATION DU SITE : Secteur à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 1.5 hectare

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : La servitude AC1 liée à l'église concerne la totalité du site.

Localisation du site et contraintes



--- Périmètre de l'OAP

Servitude d'Utilité Publique

■ Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits

■ Périmètre de protection de 500m autour des monuments historiques

Plan de Prévention des Risques

PPR inondation

■ Aléa Rouge

Vue du site en contrebas depuis la RD3



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Encadrer l'urbanisation du village Nord-est pour densifier à proximité du centre de la commune

- Respecter les espaces boisés et le chemin existant ;
- Mutualiser les accès sur les routes intercommunales.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

Les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure sans opération d'ensemble obligatoire.



DENSITE :

Le site devra accueillir en tout environ 12 logements, soit des parcelles en moyenne de 1 000m².

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Le site ne pourra bénéficier au maximum que de deux accès, qui seront à mutualiser pour les différents lots. L'accès existant sur la partie ouest sera à utiliser. Une voirie interne est à créer à minima pour la partie est, elle pourra s'organiser librement (voirie en impasse ou bouclage avec la partie ouest).

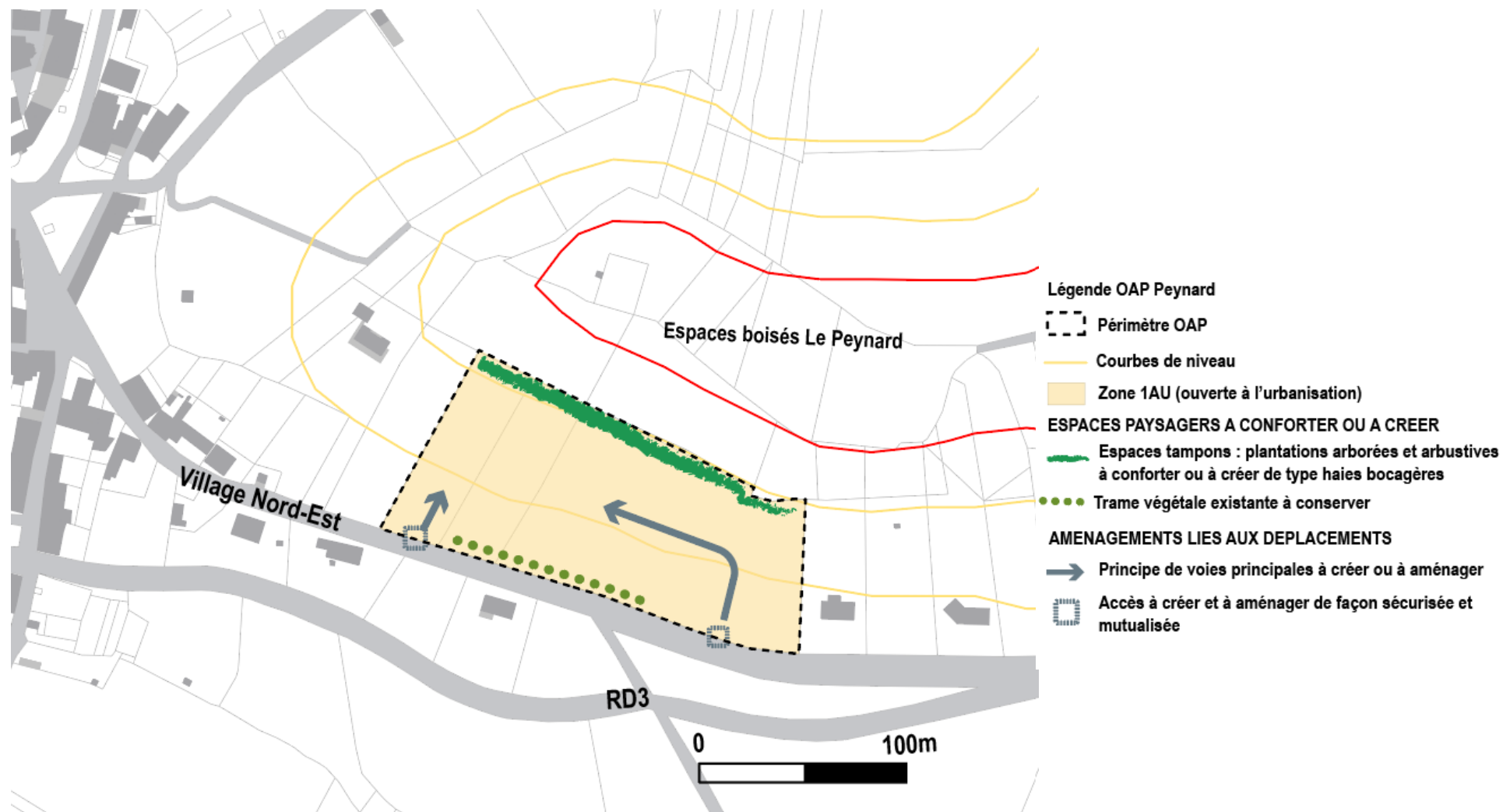
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

L'aménagement des différentes constructions devra veiller à traiter les franges en espaces verts de façon à proposer une **transition** entre la limite bâtie et le paysage rural afin de répondre aux objectifs d'intégration paysagère. Cette transition devra prendre la forme d'une bande inconstructible d'une largeur d'au moins cinq mètres, comprenant des plantations arborées et arbustives.

Des alignements d'arbres (platanes) et une haie liée au talus sont à préserver au sud du site.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



OAP LA COUTURE

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Friches et bâtiments d'activité

DESTINATION DU SITE : Zone économique

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AUXi

SURFACE TOTALE : 9,7 hectares

CONSTRAINTES RELATIVE AU SITE : Une partie du site est située en zone rouge du PPRi Garonne.

Localisation du site et contraintes



Vue sur les activités existantes depuis la D88



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Permettre l'urbanisation de ce secteur emblématique à l'échelle intercommunale pour accueillir de nouvelles activités économiques sur le territoire intercommunal.

- Sécuriser le site en créant un accès uniquement ;
- Veiller à l'intégration paysagère des constructions ;
- Veiller aux enjeux environnementaux liés au site.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

La zone rouge du PPRi et son règlement écrit sont à prendre en compte.

Un seul accès est à créer sur la RD88. La voirie interne pourra permettre de desservir les activités déjà existantes au moment de l'approbation du PLUI-H, sans générer d'accès la départementale.

L'accès existant à l'habitation individuelle depuis la route départementale pourra subsister.

Une amorce de voirie devra être prévue vers les pins dans l'optique d'un potentiel agrandissement de la zone.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Un espace vert traversant est-ouest doit être aménagé, notamment afin de recueillir les eaux pluviales par noues. Cet espace permettra également de maintenir une percée visuelle vers le fond de terrain et éventuellement vers l'église de Grézas.

La ripisylve devra être conforter comme représenté sur le schéma ci-après.

Une bande enherbée inconstructible d'une largeur minimale de 10 mètres devra être respectée, comme présentée sur le schéma ci-après.

La hauteur maximale autorisée par le règlement écrit pour la zone 1AUXi est de 15 mètres au faitage et 12 mètres à l'acrotère. La partie hachurée dans le schéma ci-dessous devra avoir une hauteur maximale moins importante (9 mètres au faitage et 6 mètres à l'acrotère, afin de limiter l'impact visuel des constructions qui pourront être visibles de loin sur le haut de la pente.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



COMMUNE DE MERLES

DESCRIPTION DE LA COMMUNE



La commune de Merles est située dans la vallée de la Garonne, à l'extrémité est de la communauté de communes. Elle est limitrophe avec les communes de Malause, Pommevic, Saint-Michel et Le Pin.

Localisation à l'échelle de la CC2R

La commune s'est développée de façon linéaire, le long des routes intercommunales et de la RD67. Le tissu ancien est peu développé de ce fait.

La commune souhaite développer en priorité le cœur de village et son abord proche, c'est-à-dire les lieux-dits Le Fray et Alexis, à proximité de la route départementale.



OAP LE FRAY / ALEXIS

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terrains agricoles

DESTINATION DU SITE : Secteur à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 0,5 hectare

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site n'est pas concerné par des servitudes d'utilité publique

Localisation du site et contraintes (SUP)



Vue à l'est du site au nord de la RD67



Vue à au sud et à l'ouest de la RD67



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Densifier le lieu-dit Le Fray/Alexis en gérant la sécurisation des accès

- Veiller à la sécurité des nouveaux accès ;
- Intégrer les constructions dans leur environnement paysager, notamment avec les espaces agricoles à proximité.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

Les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure sans opération d'ensemble obligatoire



DENSITE :

La partie nord de la route départementale n°47 devra accueillir au moins deux logements.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Le site ne pourra bénéficier au maximum que de trois accès, qui seront à mutualiser entre les différentes constructions d'habitations. Chaque accès devra desservir au moins deux logements.

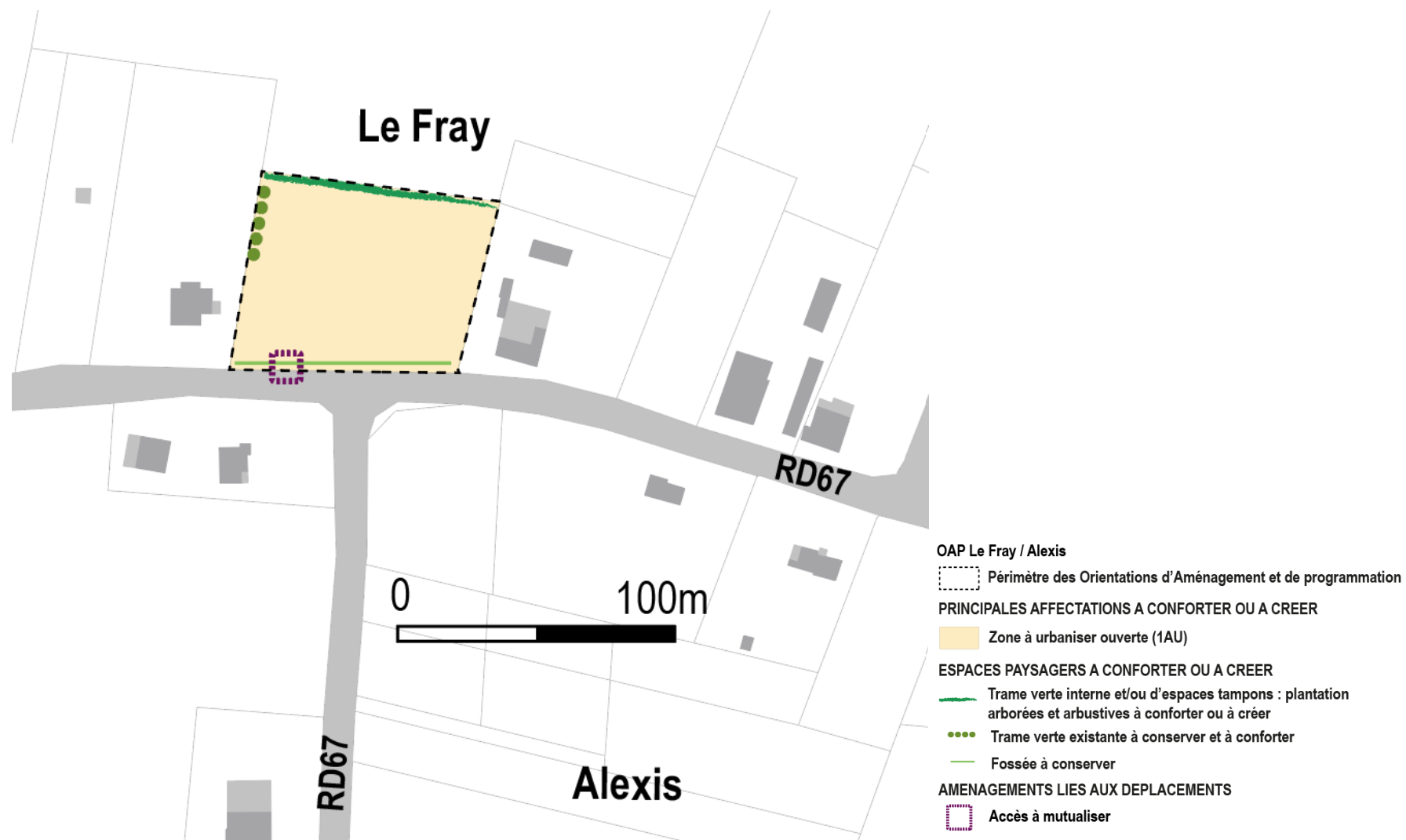
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

L'aménagement des différentes constructions devra veiller à traiter les franges en espaces verts de façon à proposer une **transition** entre la limite bâtie et le paysage rural afin de répondre aux objectifs d'intégration paysagère. Cette transition devra prendre la forme d'une bande inconstructible d'une largeur d'au moins trois mètres, comprenant des plantations arborées et arbustives.

L'alignement d'arbres au Nord-Ouest est à préserver, de même que le fossé existant le long de la route.

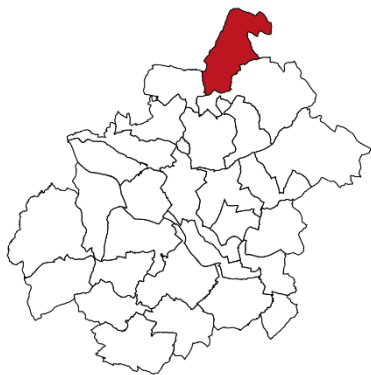
SECTEUR D'AMENAGEMENT

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



COMMUNE DE MONTJOI

DESCRIPTION DE LA COMMUNE



La commune de Montjoi est située en limite départementale avec le Lot-et-Garonne, dans les coteaux nord de la communauté de communes des Deux Rives. Elle est limitrophe avec les communes de Perville et Castelsagrat.

Localisation à l'échelle de la CC2R

Le village, organisé en bastide, concentre l'essentiel de l'urbanisation. Celle-ci est aussi structurée dans quelques hameaux de petites tailles, notamment celui de Brézègues. Les deux zones de développement repérés sont ainsi situées dans la continuité du village, à l'est et dans ce hameau afin de permettre une constructibilité dans des contextes différents sur la commune.



OAP GANEL

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Friches ou boisements

DESTINATION DU SITE : Quartier à dominante résidentielle

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 1.7 hectare

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site est concerné en partie par la servitude AC2 liée au village de Montjoi et à ses abords. Le site est également concerné par le PPRN Mouvement de terrains (aléa faible).

Localisation des sites et contraintes



Vue sur le chemin entre les deux parties de l'OAP



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Prolonger la bastide de Montjoi en respectant des dispositions architecturales exigeantes.

- S'inscrire dans la continuité du cœur de village ancien et dans son identité ;
- Utiliser le chemin existant pour les liaisons douces ;
- Créer un espace public à l'échelle de l'opération

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

Le site devra être aménagé par le biais de deux opérations d'ensemble.
La partie à l'est du chemin devra être urbanisée dans un premier temps.
Cette urbanisation doit nécessairement être réalisée avant la partie est du chemin existant.



DENSITE :

La densité est d'environ 5 logements par hectares afin de tenir compte du contexte paysager, soit environ 8 logements à produire sur les 2 opérations.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

La desserte se fait par une voie automobile en impasse à partir de la route du Coteau. Elle longe la zone artisanale pour établir une distance entre celles-ci et les futurs terrains constructibles.
Un piétonnier rejoint la RD46 en contrebas.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Deux arbres remarquables sont à protéger ainsi que la haie bordant le nord de l'ilot B.
Un traitement paysager doit être réalisé en limite de zone 1AU, sur la route du Coteau.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



COMMUNE DE PERVILLE

DESCRIPTION DE LA COMMUNE

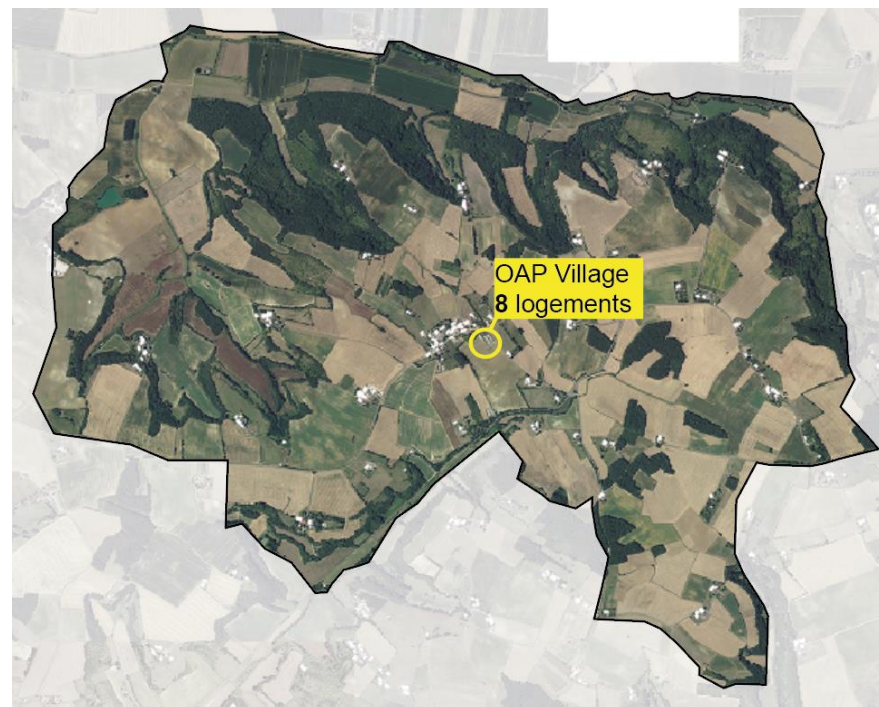


La commune de Perville est située en limite départementale avec le Lot-et-Garonne et est limitrophe avec les communes de Montjoi, Gasques et Castelsagrat.

Localisation à l'échelle de la CC2R

Le centre du village est réduit et organisé autour d'une voie en ligne de crête. De ce fait, les deux secteurs de développement retenus pour diversifier l'offre en logements se situent de part et d'autre de cette route, dans la continuité du bâti existant. L'objectif est d'étoffer le cœur de village afin de proposer une offre en logements intégrée dans le tissu.

Les terrains à urbaniser ne sont pas concernés par des servitudes d'utilité publiques.



DESCRIPTION DES SITES

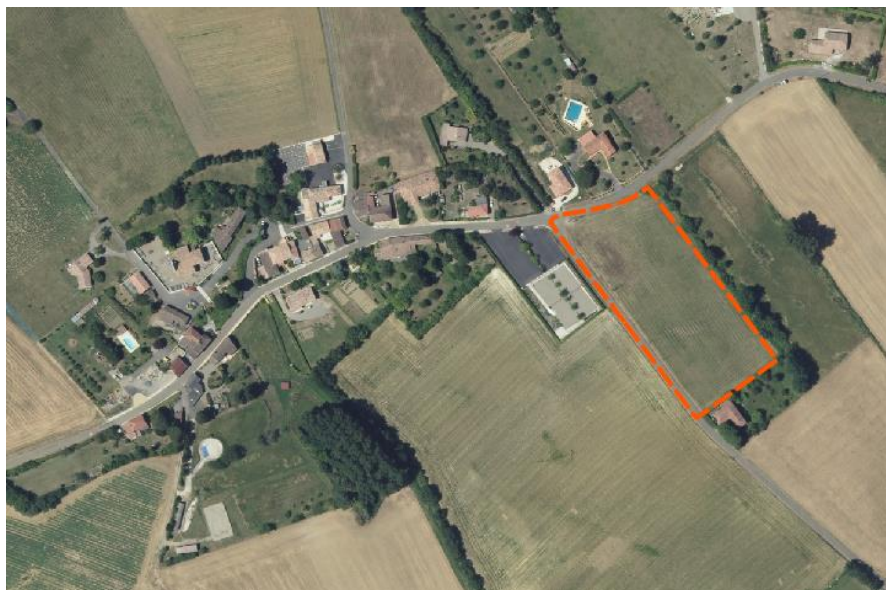
OCCUPATION ACTUELLE DES SITES : Terrains agricoles

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 1 hectare

CONTRAINTES RELATIVE AUX SITES : Les trois sites ne sont pas concernés par des servitudes d'utilité publique.

Localisation du site et contraintes (SUP)



 Périmètre de l'OAP

Vue sur les sites depuis le carrefour à l'est du village



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Prolonger le cœur de village de façon cohérente en intégrant la question de la forme urbaine et de l'intégration paysagère.

- Traiter de façon qualitative les transitions entre les nouvelles constructions et les espaces agricoles à proximité ;
- Conserver la trame verte existante sur les deux sites ;
- S'intégrer dans le tissu urbain du cœur de village au travers de la forme urbaine et du traitement architectural des constructions.

MODALITES OPERATOIRES :

Une opération d'ensemble sera à réaliser pour chacun des sites.



DENSITE :

Tous les logements individuels devront être implantés sur des parcelles d'une superficie maximale d'environ 1 200m² (*soit, à titre indicatif, environ 8 logements*).

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Les **points de raccordement** de voiries prévus sur le schéma ci-après sont localisés de façon indicative mais devront être aménagés de façon à permettre la sécurité d'accès à tous les usagers sur cette route communale. Des **voies de dessertes internes** devront être aménagées de façon à permettre la circulation de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes). Elles seront traitées avec l'aménagement adapté. Elles pourront être complétées par des voies non figurées sur le schéma ci-après.

Une **liaison douce** devra être aménagée pour favoriser les déplacements de proximité des usagers vers le centre bourg, conformément au schéma d'aménagement ci-après.

Un espace public devra être aménager sur le site situé sous le village, devant accueillir notamment des containers.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

L'aménagement devra veiller à conserver la **trame verte existante** repérée sur le schéma ci-après. Il s'agira de traiter les franges en espaces verts de façon à proposer une **transition** entre la limite bâtie et le paysage rural afin de répondre aux objectifs d'intégration paysagère.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif

OAP Village

▭ Périmètre des Orientations d'Aménagement et de programmation

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

■ Zone à urbaniser ouverte (1AU)

ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER

— Espaces tampons : plantations arborées et arbustives
à conforter ou à créer de type haies bocagères

●●● Trame verte existante à conserver

AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

➔ Principe de voies principales à créer ou à aménager

▭ Accès à créer et à aménager de façon sécurisée



COMMUNE DE POMMEVIC

DESCRIPTION DE LA COMMUNE

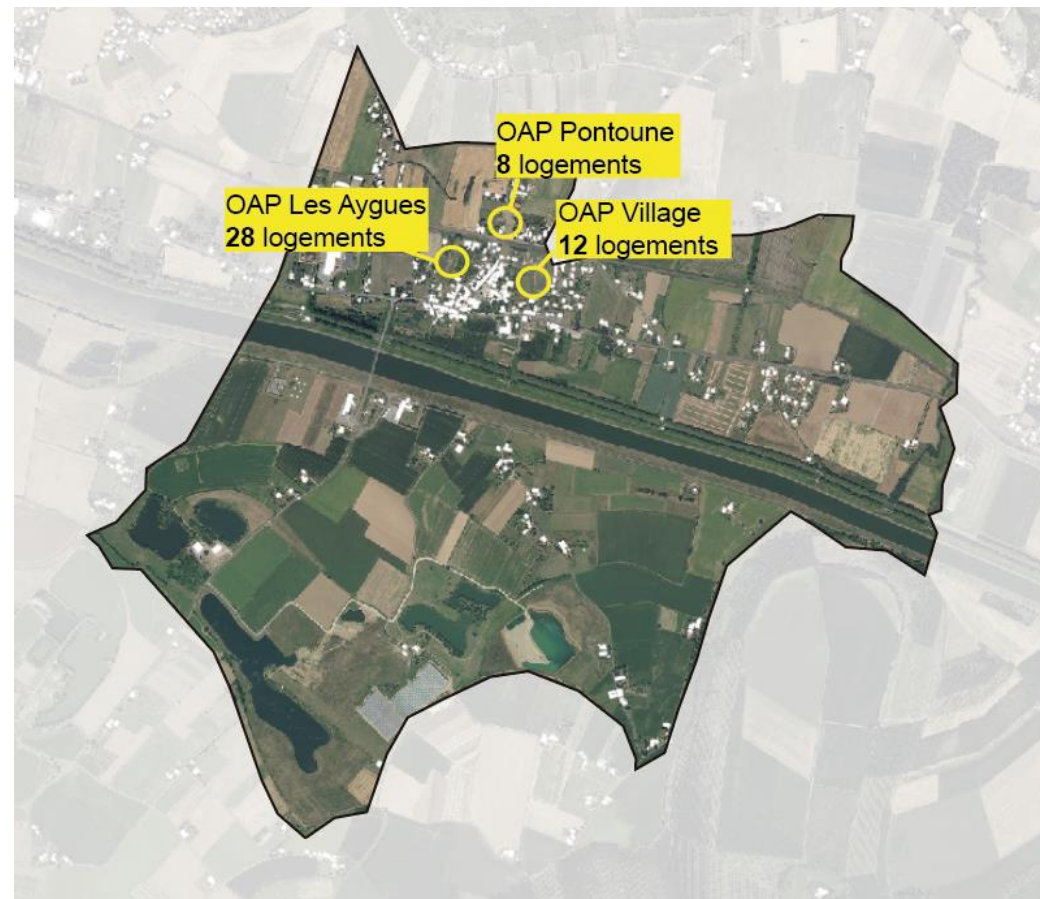


Localisation à l'échelle de la CC2R

L'urbanisation s'est organisée historiquement au nord de la commune et a été contrainte par la zone inondable. La commune souhaite aujourd'hui se développer dans la continuité de la zone urbaine principale, en dents creuses et en extensions.

Les secteurs qui sont à urbaniser prioritairement sont situés au lieu-dit Pountoune, dans la continuité du centre-ville et à l'ouest de ce dernier, en bordure de la RD813.

La commune de Pommevic est située dans la vallée de la Garonne. Elle est traversée par le Canal de Golfech, la RD813 et la voie ferrée.



3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX RIVES

COMMUNE DE POMMEVIC

OAP PONTOUNE

157/244

DESCRIPTION DES SITES

OCCUPATION ACTUELLE DES SITES : Terrains cultivés

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : 1AU et UB

SURFACE TOTALE : 0.9 ha (site 1 : 0.7ha à l'ouest et site 2 : 0.27ha)

CONTRAINTES RELATIVE AUX SITES : Les sites ne sont pas concernés par des servitudes d'utilité publique.

Localisation du site et contraintes (SUP)

 Périmètre de l'OAP

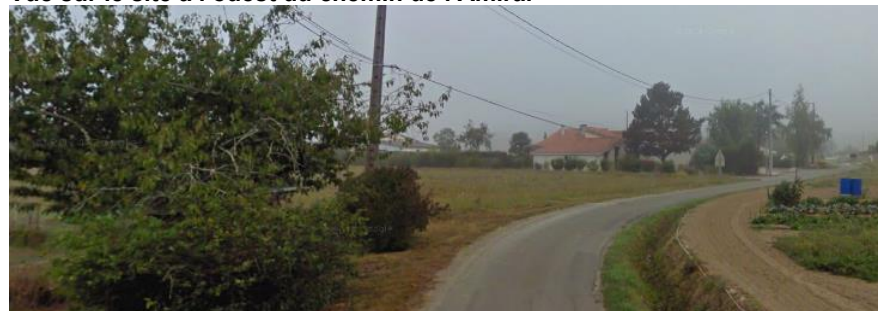
Servitude d'Utilité Publique

Périmètre délimité des abords

 Proposition de modification du périmètre délimité des abords



Vue sur le site à l'ouest du chemin de l'Amiral



Vue sur le site à l'est du chemin depuis la voie ferrée



ENJEUX ET OBJECTIFS

- Définir une limite cohérente entre l'espace urbain et l'espace rural
- Assurer une continuité urbaine entre le bourg centre et les secteurs de Poutoune et de l'Amiral.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

Une opération d'ensemble est exigée pour chacun des deux sites.

H

DENSITE :

Tous les logements individuels devront être implantés sur des parcelles d'une superficie maximale de 1 500m².

Le site 1 devra prévoir au moins 6 logements.

Le site 2 devra prévoir au moins 2 logements.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Les **points de raccordement** de voiries prévus sur le schéma ci-après sont localisés de façon indicative mais devront être aménagés de façon à permettre la sécurité d'accès à tous les usagers sur cette route communale. Les deux opérations doivent créer chacune un seul accès sur le chemin de l'Amiral.

Des **voies de dessertes internes** devront être aménagées de façon à permettre la circulation de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes). Elles seront traitées avec l'aménagement adapté. Elles pourront être complétées par des voies non figurées sur le schéma ci-après.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

La trame verte existante sur les sites et représentée sur le schéma d'aménagement ci-après doit être conservée.

Il conviendra d'aménager un espace tampon inconstructible d'une largeur minimale de trois mètres en frange ouest, afin de limiter les enjeux de covisibilités et les nuisances avec l'activité agricole.

Des alignements d'arbres sont à protéger.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



OAP VILLAGE

DESCRIPTION DES SITES

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Parc privé arboré et prairie

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : UB

SURFACE TOTALE : 1 hectare

CONTRAINTES RELATIVE AUX SITES : Le périmètre délimité des abords défini sur la commune de Pommevic impacte le site en totalité.

Localisation du site et contraintes (SUP)



ENJEUX ET OBJECTIFS

- Assurer une continuité urbaine au centre bourg dans le respect de certaines de ses caractéristiques : bâti en ordre continu, constructions basses
- Maintenir le couvert végétal existant ;
- Imposer une densité minimale à respecter afin de densifier ce site dans la continuité du village.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'urbanisation du site ne pourra se faire que sous la forme d'une seule opération d'ensemble.



DENSITE :

Au moins 12 logements devront être créés, soit des parcelles d'environ 700m² en moyenne.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Le **point de raccordement** de voiries prévu sur le schéma ci-après est localisé de façon indicative mais devra être aménagé de façon à permettre la sécurité d'accès à tous les usagers sur cette route communale.

Une **voie de desserte interne** devra être aménagée de façon à permettre la circulation de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes). Elles seront traitées avec l'aménagement adapté.

Une liaison douce depuis le site vers l'avenue de Toulouse devra être anticipée.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

La trame verte existante sur les sites et représentée sur le schéma d'aménagement ci-après doit être conservée, notamment un alignement d'arbres transversal ainsi que des arbres remarquables.

Un espace vert central sera à aménager.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



Légende OAP Village

--- Périmètre OAP

— Courbes de niveau

Zone 1AU (ouverte à l'urbanisation)

ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER

... Trame végétale existante à conserver

Arbre remarquable à préserver

AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

Principe de liaisons douces (piétons-cycles)

OAP LES AYGUES

DESCRIPTION DES SITES

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terrains agricoles et friches

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : 1AU

SURFACE TOTALE : 3,1 hectares

CONTRAINTES RELATIVE AUX SITES : Le périmètre délimité des abords défini sur la commune de Pommevic impacte le site en totalité.

Localisation du site et contraintes (SUP)



--- Périmètre de l'OAP

Servitude d'Utilité Publique

Périmètre délimité des abords

--- Proposition de modification du périmètre délimité des abords

— Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits

Plan de Prévention des Risques

PPR inondation

Aléa Rouge

Vue du site depuis l'avenue de la Gare



ENJEUX ET OBJECTIFS

- Assurer une continuité urbaine au centre bourg dans le respect de certaines de ses caractéristiques : bâti en ordre continu, constructions basses
- Hiérarchiser les voies et lui assurer un maillage maximal avec le réseau viaire existant
- Maintenir le couvert végétal existant
- Définir le rapport aux zones d'activités existantes et futures.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'urbanisation du site ne pourra se faire que sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.



DENSITE :

La densité devra être plus importante de part et d'autre de la voirie interne structurante à créer, comme représenté sur le schéma ci-après.

La densité attendue doit être d'au minimum 10 logements par hectare et d'au moins 14 logements par hectare dans le secteur autour de la voirie structurante.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Un système de **bouclage interne** permettra de relier l'opération par deux accès à la rue Jacques Péres. Des voiries internes, pouvant se terminer par des voies en impasse, pourront être créées.

Les voies à créer doivent s'appuyer sur les haies existantes afin de préserver ces dernières et de créer un maillage qualitatif et planté.

A terme, la zone devra se rattacher à la voirie prévue dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités intercommunale de Pommevic-Goudourville.

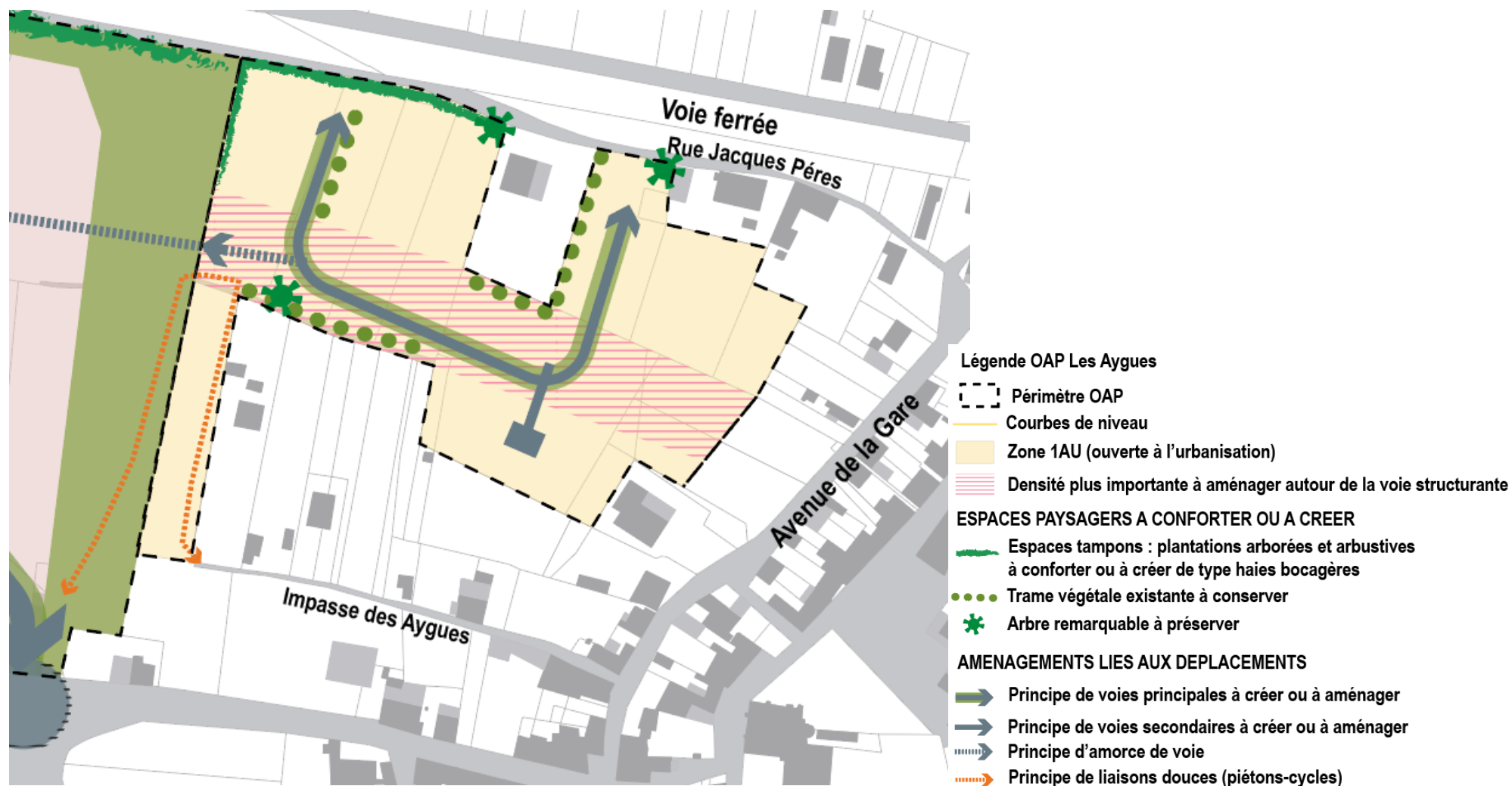
Un accès piéton doit être aménagé pour relier l'impasse des Aygues et ainsi, le village.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

La trame verte existante sur les sites et représentée sur le schéma d'aménagement ci-après doit être conservée.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



COMMUNE DE SAINT-ANTOINE

DESCRIPTION DE LA COMMUNE



Localisation à l'échelle de la CC2R

La commune de Saint-Antoine est localisée sur le département du Gers, au sud de la communauté de communes des Deux Rives. Elle est limitrophe avec les communes de Saint-Cirice, Bardigues et Mansonville.

L'essentiel du développement de la commune a eu lieu en bordure de la Départementale n°953, dans la continuité du village. L'urbanisation récente a eu lieu au nord-est du village, sous la forme d'un lotissement pavillonnaire.

Les terrains repérés pour le développement de la commune sont situés dans la continuité du village et dans le périmètre de 500 mètres liés aux monuments historiques présents sur la commune.



3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX RIVES

COMMUNE DE SAINT-ANTOINE

OAP VILLAGE

168/244

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Habitations existantes, boisements, parcelles agricoles

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 2,4 hectares dont 1,6 non bâtis

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site est localisé dans le périmètre des 500m lié à l'ancienne Commanderie (Le Château) et à l'église de la commune. Il s'agit de la servitude AC1.

Localisation du site et contraintes (SUP)



--- Périmètre de l'OAP
--- Servitude d'Utilité Publique
--- Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits
--- Périmètre de protection de 500m autour des monuments historiques
Plan de Prévention des Risques
PPR inondation
Aléa Rouge
Aléa Rouge hachuré

Vue sur le site et l'entrée de village depuis la RD953



Vue sur le site en sortant du village sur la RD953



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Etoffer le cœur de village en veillant à la qualité des entrées de ville

- Développer un urbanisme qualitatif en lien avec les enjeux architecturaux et paysagers ;
- Limiter les enjeux de covisibilités en respectant un principe de jardins inconstructibles à préserver ;
- Développer les liaisons douces entre les différentes opérations d'habitation.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

Le périmètre intègre deux parcelles qui sont construites ou en cours de construction. Ces deux parcelles pourront évoluer indépendamment du reste du périmètre et ne sont pas intégrées dans l'opération d'ensemble imposée.

L'aménagement du site devra être réalisé par le biais d'une seule opération d'ensemble.

DENSITE :

Au moins huit lots sont à prévoir.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

En dehors des deux constructions existantes ou en cours, un accès unique pourra être aménagé sur la RD953. Une voirie en impasse pourra être aménagée pour desservir les lots à créer.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

La transition avec les espaces agricoles et boisés à proximité devra être qualitative.

La haie à l'est est à protéger, de même qu'un arbre remarquable.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



OAP Village

— Périmètre des Orientations d'Aménagement et de programmation

— Courbes de niveau

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

— Zone à urbaniser ouverte (1AU)

● Constructions existantes ou en cours à prendre en compte

— Périmètre de l'opération d'ensemble

ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER

— Espaces tampons : plantations arborées et arbustives à conforter ou à créer de type haies bocagères

... Trame verte existante à conserver

— Recul avec la RD à traiter en espace vert privé inconstructible

✱ Arbre remarquable à conserver

AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

➔ Principe de voies principales à créer ou à aménager

■ Aire de retournement à aménager

⊞ Accès mutualisés à créer et à aménager de façon sécurisée

COMMUNE DE SAINT-CIRICE

DESCRIPTION DE LA COMMUNE



Localisation à l'échelle de la CC2R

La commune de Saint-Cirice est localisée dans les coteaux sud de la communauté de communes des Deux Rives. Elle est limitrophe avec les communes de Saint-Loup, Auvillar, Sistels et Saint-Antoine. La commune est traversée par l'autoroute A62.

Son développement a été mesuré dans le bourg où se situent surtout des équipements publics. Plusieurs groupements d'habitation sont présents sur la commune, sans toutefois constituer de véritables hameaux.

Les secteurs repérés pour le développement de la commune dans le cadre du PLUI-H ont pour vocation d'étoffer le centre bourg et de développer le lieu-dit La Garde, sur lequel un permis d'aménager va être prochainement déposé.



3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX RIVES

COMMUNE DE SAINT-CIRICE

OAP VILLAGE

173/244

DESCRIPTION DES SITES

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terrains agricoles et une partie boisée

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zones 1AU

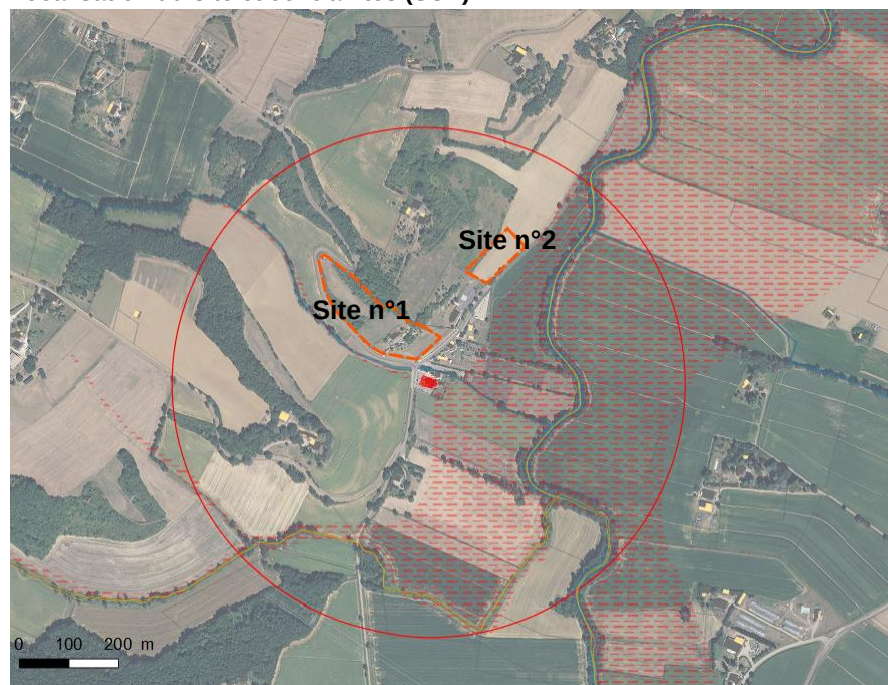
SURFACE TOTALE : 2,4 hectares

(Site 1 : 1.9 ha)

Site 2 : 0.5 ha).

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Les deux sites sont situés dans le périmètre des 500m lié à à l'église de la commune. Il s'agit de la servitude AC1.

Localisation du site et contraintes (SUP)



Périmètre de l'OAP

Servitude d'Utilité Publique

Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits

Périmètre de protection de 500m autour des monuments historiques

Vue sur le site n°1 depuis le croisement avec la RDn°10



Vue sur le site n°2 depuis la RD n°10



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Etoffer le cœur de village en veillant à la qualité des entrées de ville

- Urbaniser les terrains situés à proximité de la mairie afin de développer le village ;
- Conserver et renforcer la trame verte existante.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement des deux sites pourra être réalisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements et aménagements.



DENSITE :

L'opération devra avoir pour effet de créer des parcelles d'au minimum 2 500m².

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Pour les deux sites, des accès mutualisés sont à prévoir afin de limiter le nombre d'accès à créer, notamment sur la départementale.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Une attention particulière devra être apportée aux espaces tampons entre les zones de développement et les espaces agricoles ou naturels à proximité.

Site 1 : La haie à l'ouest est à conserver et un arbre remarquable est à protéger.

Site 2 : L'alignement d'arbres au sud est à protéger.

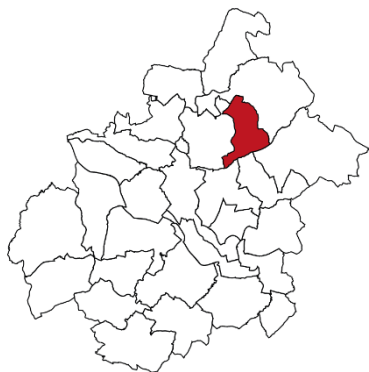
COMMUNE DE SAINT-CIRICE
SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



COMMUNE DE SAINT-CLAIR

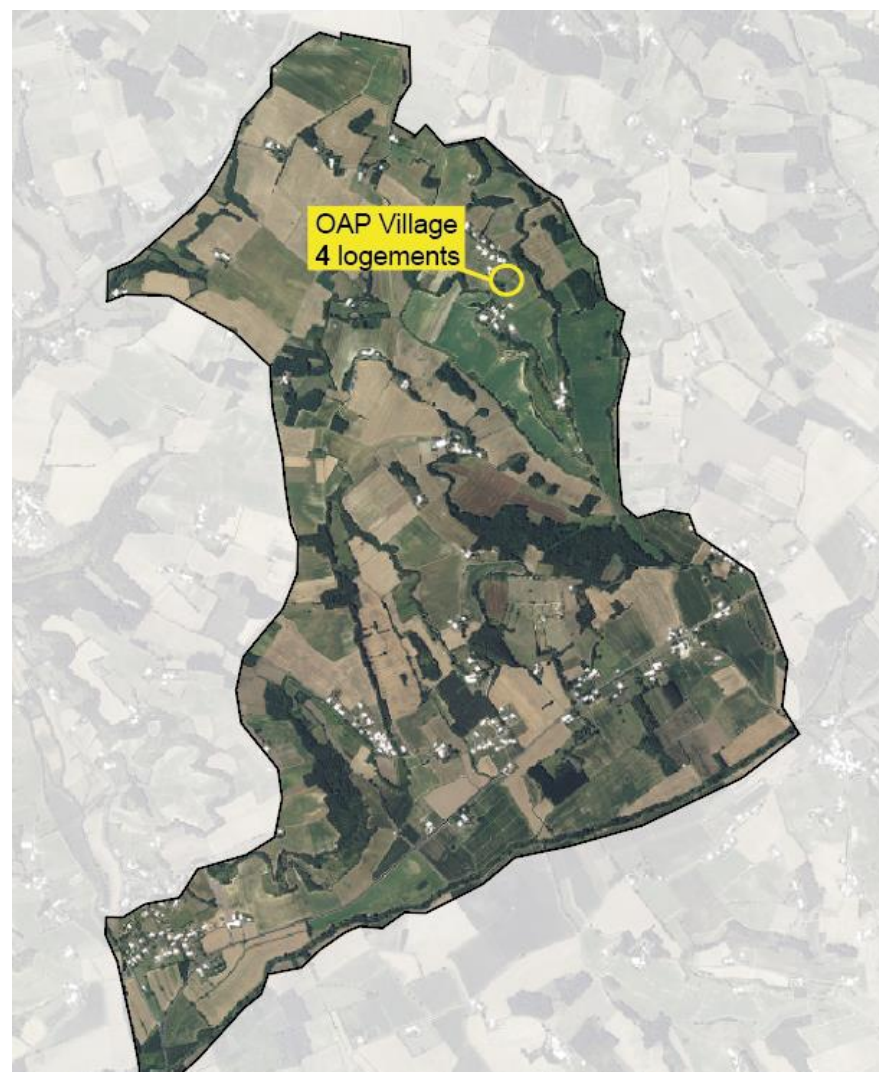
DESCRIPTION DE LA COMMUNE



Localisation à l'échelle de la CC2R

La commune de Saint-Clair est localisée dans les coteaux nord de la communauté de communes des Deux Rives. Elle est limitrophe avec les communes de Gasques, Castelsagrat, Saint-Paul-d'Espis et Goudourville notamment.

La commune est traversée par les routes départementales n°74 et n°953, au sud de la commune. L'essentiel de l'urbanisation s'est réalisé à proximité de la RD953, notamment aux hameaux Borde Blanche et Conlonges.



3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX RIVES

COMMUNE DE SAINT-CLAIR

OAP VILLAGE

178/244

DESCRIPTION DU SITE

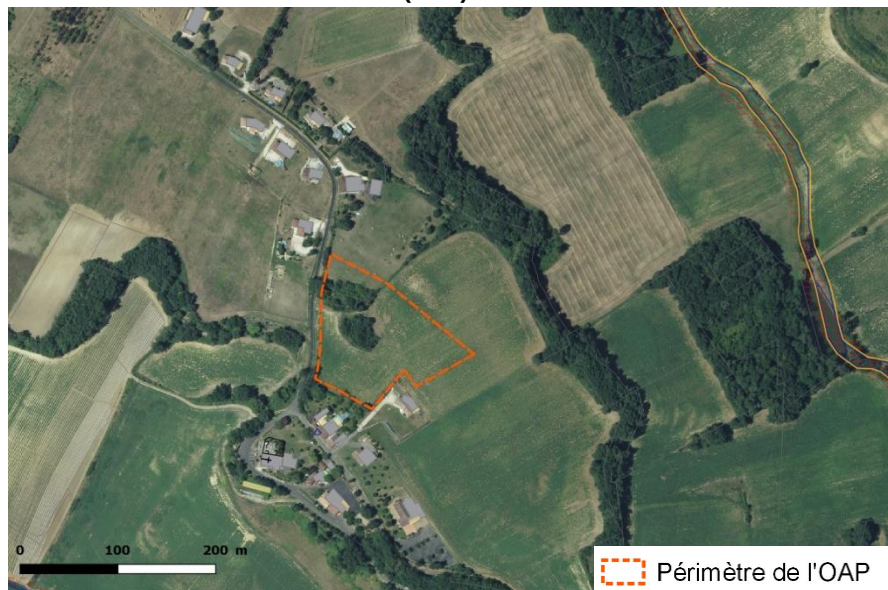
OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Parcelles agricoles et boisement

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 1.3 hectares

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

Localisation du site et contraintes (SUP)



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Etoffer le cœur de village

- Veiller à la sécurisation des accès, notamment sur la route de Saint-Clair ;
- Préserver la trame verte existante ;
- Veiller aux transitions paysagères entre les espaces constructibles.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

Les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone. Les différentes constructions pourront être aménagées indépendamment les unes des autres mais chaque accès devra desservir au moins deux lots.



DENSITE :

Au moins quatre logements devront être créés.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

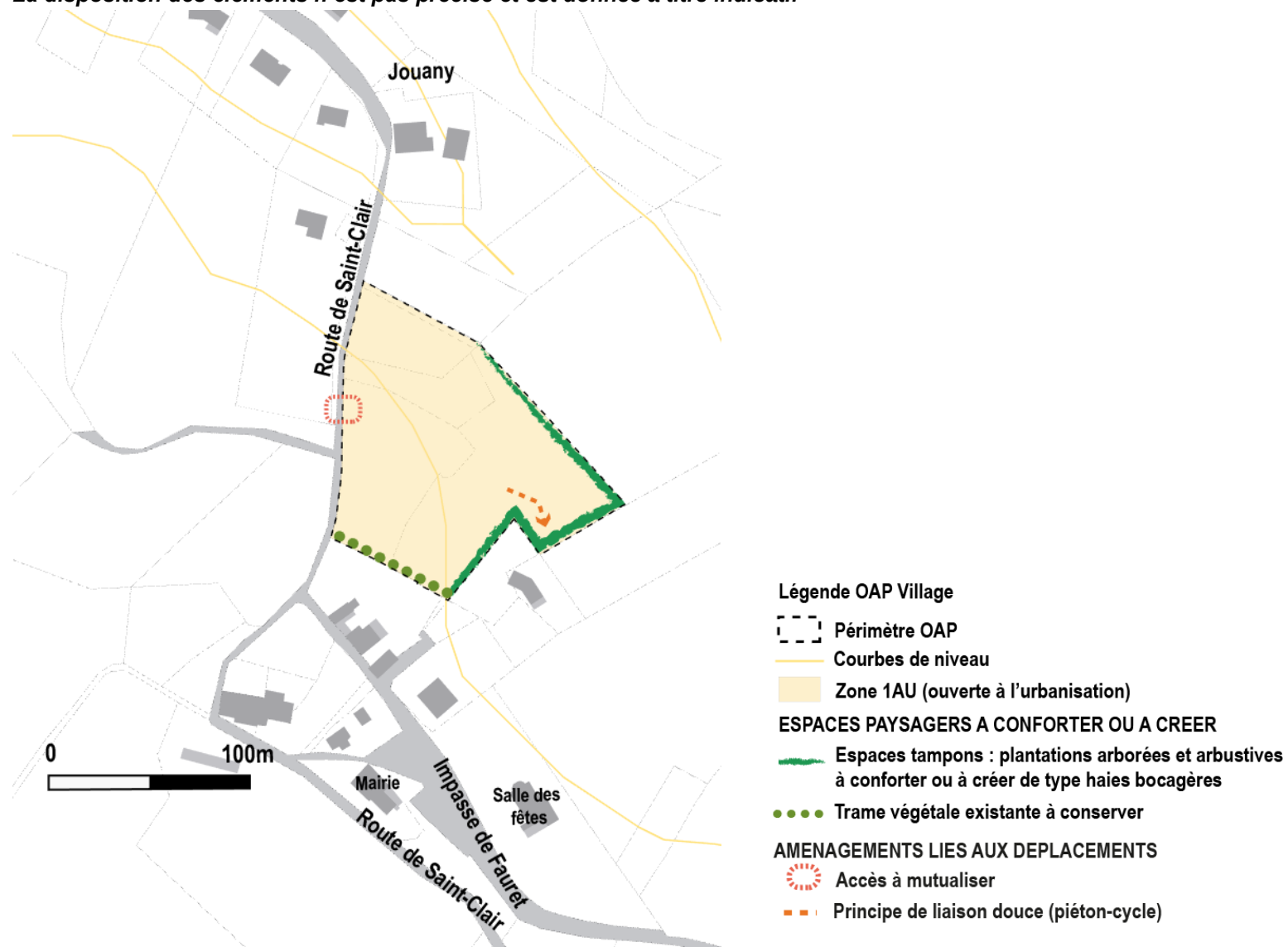
Les accès devront être mutualisés sur la route de Saint-Clair, avec un accès pour au moins deux constructions. L'objectif est de sécuriser ces accès et d'organiser les entrées et sorties de véhicule dans le village.
L'aménagement du site doit prendre en compte la préservation du bosquet présent au centre de la zone 1AU.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

La trame verte existante sur le site doit être conservée conformément au schéma ci-après. L'alignement d'arbres en limite sud du site doit être préservé.
L'aménagement du site doit prévoir la création d'une bande tampon inconstructible, qui devra être plantée et arboré, afin de proposer une limite avec les espaces agricoles existants.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



COMMUNE DE SAINT-LOUP

DESCRIPTION DE LA COMMUNE

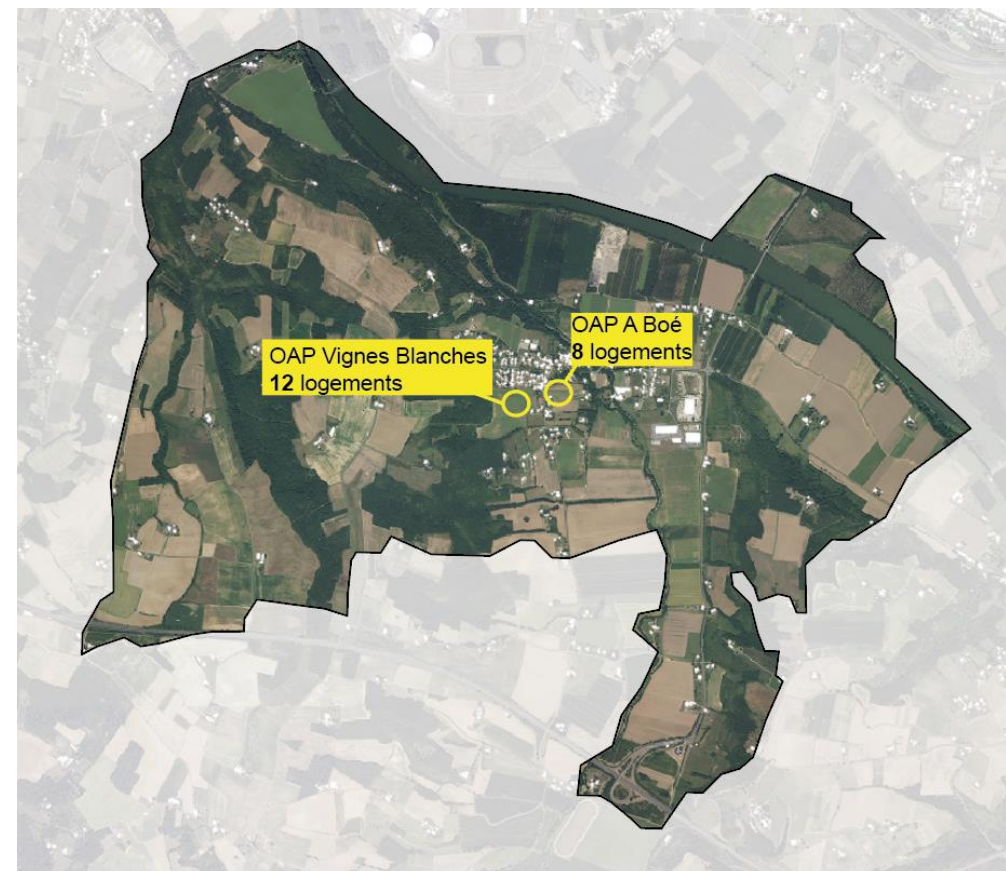


Localisation à l'échelle de la CC2R

La commune de Saint-Loup est localisée dans la vallée de la Garonne, en position centrale et traversée par l'autoroute et la Garonne.

L'essentiel du développement de la commune a eu lieu en bordure de la départementale n°10, d'une part concernant le centre bourg et également concernant la zone d'activités de la Molère. Deux groupements d'habitation existent sur la commune : Mondou et Bitoux, mais il ne s'agit pas de zones repérées pour le développement de la commune.

Deux secteurs d'urbanisation nouvelle sont repérés sur la commune. Ils ont pour vocation d'étoffer la zone urbaine, en bordure de la RD10, afin de permettre le prolongement du cœur de village.



DESCRIPTION DES SITES

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Parcelles agricoles

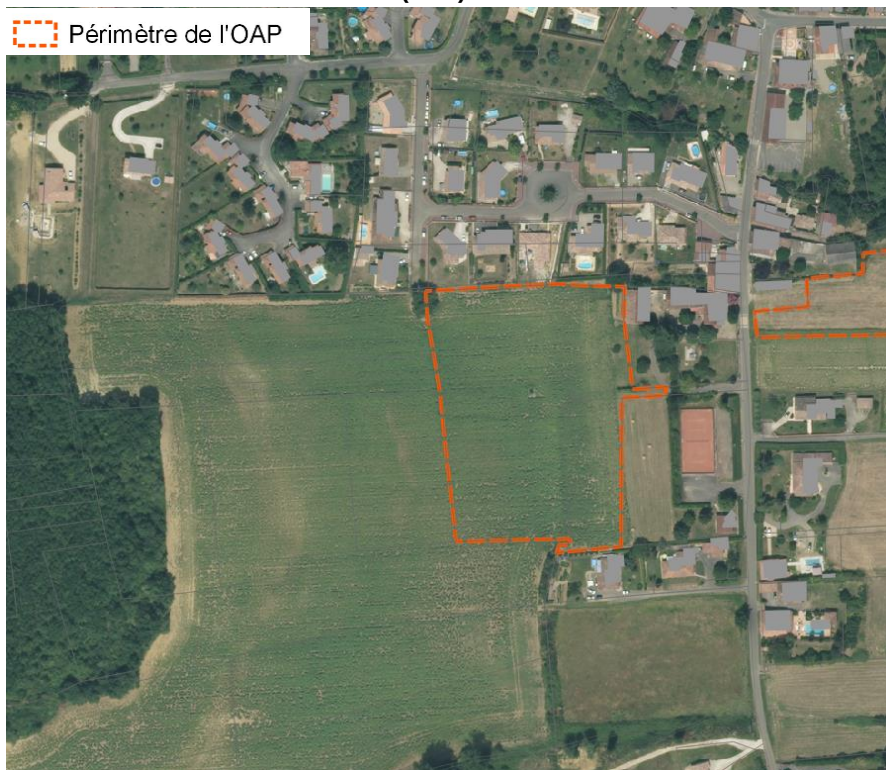
CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 1.5 hectares

CONTRAINTES RELATIVE AUX SITES : Le site n'est pas concerné par une servitude d'utilité publique.

Localisation du site et contraintes (SUP)

 Périmètre de l'OAP



Vue de l'impasse Médéric à proximité des équipements sportifs depuis la RD10



Vue sur les équipements sportifs depuis la RD10



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Créer une extension du village dans la continuité d'une opération existante

- Traiter de façon qualitative les transitions entre les nouvelles constructions et les espaces agricoles à proximité ;
- Se raccorder aux voiries existantes ;
- Anticiper de façon cohérente l'urbanisation future de la commune.

MODALITES OPERATOIRES :

L'opération devra être réalisée par le biais d'une seule opération d'ensemble.
L'impasse Médéric devra préalablement être agrandie et aménagée.



DENSITE :

Environ 20 lots plus ou moins trois (soit des parcelles d'en moyenne 900m²).

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Le site devra se raccorder aux voiries existantes de la rue du Bois Pradet, ainsi qu'à la rue de la Mairie (RD10). Cet aménagement nécessitera l'agrandissement de l'impasse Médéric, qui est une voirie publique. L'accès sur la RD10 sera uniquement une entrée et sera à sens unique. Le reste de la voirie à créer pourra être un bouclage à double sens.

Une amorce d'accès vers l'ouest du site devra être prévue de façon à anticiper l'urbanisation future de la commune.

Un espace commun devra être aménagé. Il devra être localisé au centre de l'opération.

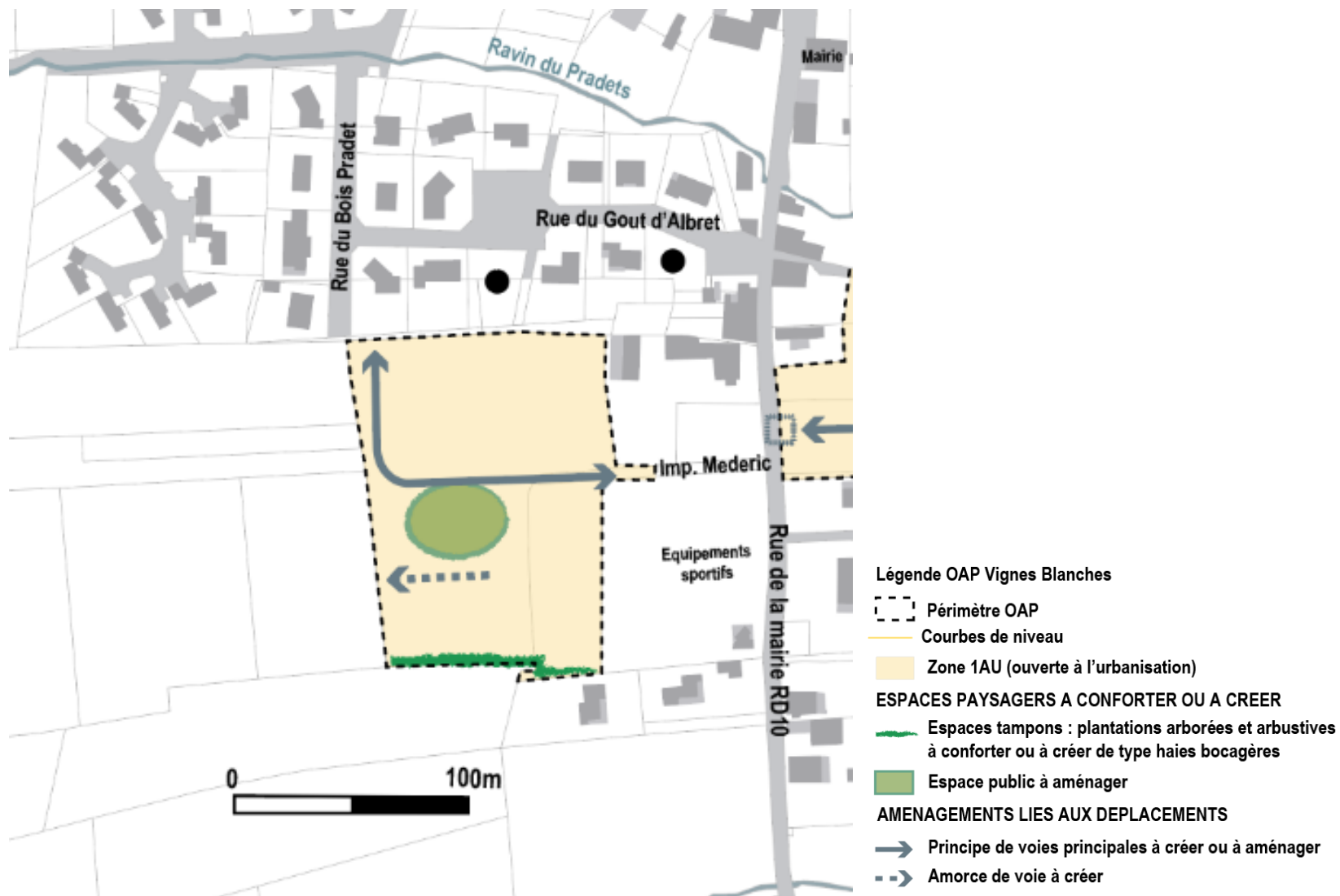
Seule la voirie principale est représentée sur le schéma ci-après, elle pourra être complétée par des voiries secondaires.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

La limite sud de l'opération devra veiller à proposer une transition entre les la limite bâtie et le paysage rural afin de répondre aux objectifs d'intégration paysagère. Cette transition devra prendre la forme d'une bande inconstructible d'une largeur d'au moins 5 mètres, comprenant des plantations arborées et arbustives.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



OAP A BOE

DESCRIPTION DES SITES

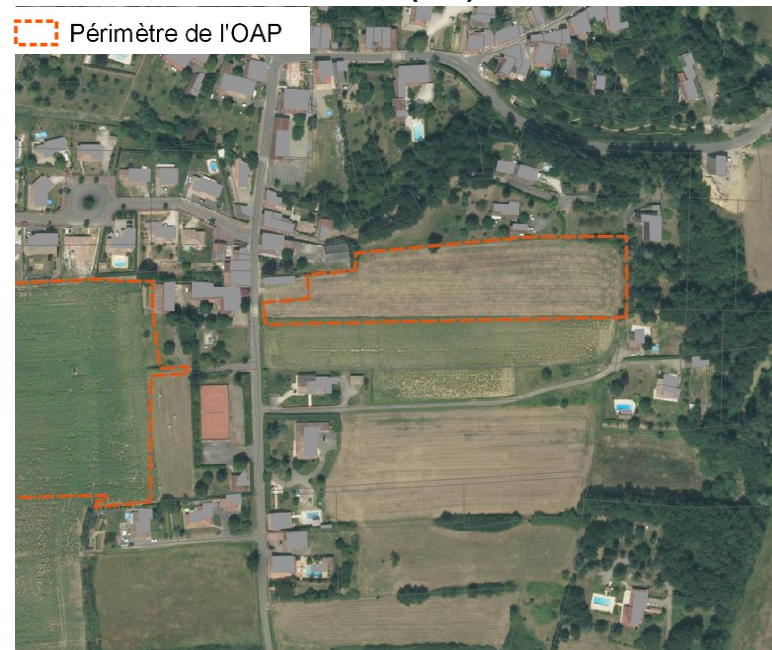
OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Parcelles agricoles, friches agricoles et jardins liés aux habitations à proximité

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 1 hectare

CONSTRAINTES RELATIVE AUX SITES : Le site n'est pas concerné par une servitude d'utilité publique.

Localisation du site et contraintes (SUP)



Vue sur le nord du site depuis la RD10



Vue sur le chemin existant depuis la RD10



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Organiser l'urbanisation en profondeur le long de la RD10 en entrée de village.

- Conserver la trame verte existante ;
- Desservir les parcelles enclavées par la création de nouvelles voiries ;
- Permettre une urbanisation en plusieurs phases.

MODALITES OPERATOIRES :

Le site pourra être aménagé par le biais de plusieurs opérations d'ensemble, à condition de respecter les dispositions de l'OAP et notamment du schéma ci-après.



DENSITE :

Les lots devront avoir une dimension comprise entre 700 et 1 200m² et la totalité du site devra avoir pour effet d'accueillir au moins 10 logements.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

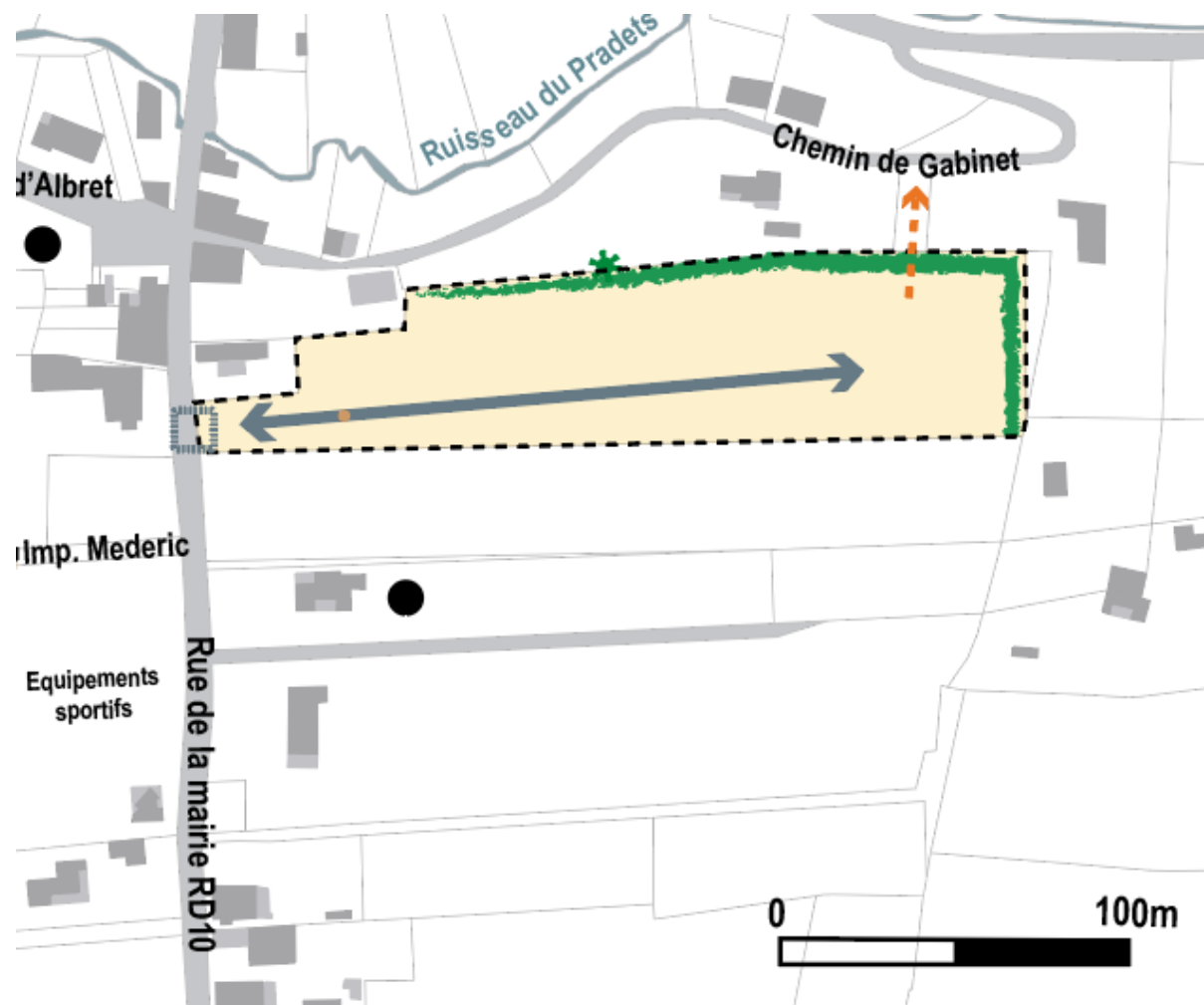
Un accès unique est à créer sur la départementale n°10 et permettra de desservir les lots d'ouest en est. Un réseau secondaire de voiries pourra être créé. Pour des raisons de sécurité, aucun accès pour les voitures ne pourra être créé sur le Chemin de Gabinet.

Le chemin privé en limite sud du site ne pourra être utilisé pour desservir l'opération mais sera toujours utilisé par les habitations existantes desservies au moment de l'approbation du PLUI-H.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

La trame verte existante sur le site devra être conservée dans l'esprit du schéma d'aménagement ci-après. Un arbre remarquable est notamment à préserver.

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



Légende OAP A Boé

--- Périmètre OAP

— Courbes de niveau

■ Zone 1AU (ouverte à l'urbanisation)

ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER

— Espaces tampons : plantations arborées et arbustives à conforter ou à créer de type haies bocagères

☼ Arbre remarquable à conserver

AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

→ Principe de voies principales à créer ou à aménager

⌋ Accès à créer et à aménager de façon sécurisée

COMMUNE DE SAINT-MICHEL

DESCRIPTION DE LA COMMUNE



Localisation à l'échelle de la CC2R

La commune de Saint-Michel est localisée dans les coteaux sud de la communauté de communes des Deux Rives. Elle est traversée au nord par l'autoroute.

L'urbanisation de la commune s'est concentrée dans le cœur de village et en urbanisation linéaire le long de la RD12, au lieu-dit Montbrison.

La commune souhaite accompagner le développement mesuré de son village.



3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX RIVES

COMMUNE DE SAINT-MICHEL

OAP VILLAGE

191/244

DESCRIPTION DES SITES

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Friches

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zones 1AU

SURFACE TOTALE : 1 900m²

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Les deux sites sont localisés en totalité dans le périmètre du site inscrit qui concerne une partie du territoire communal.

Localisation du site et contraintes (SUP)



 Périmètre de l'OAP

 Servitude d'Utilité Publique

 Sites Inscrits

Vue depuis le village sur le carrefour



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Proposer une offre en logements dans la continuité du village

- Conserver l'identité du village en urbanisant de façon cohérente ;
- Permettre le développement mesuré du village.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

Le site pourra être aménagé dans une opération d'ensemble.

DENSITE :

La parcelle devra accueillir au moins 3 logements.



ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Les accès au site sont libres. Les habitations devront s'implanter à l'alignement de l'emprise publique.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Comme représenté sur le schéma ci-après, certaines limites du site doivent veiller à proposer une transition entre les la limite bâtie et le paysage rural afin de répondre aux objectifs d'intégration paysagère. Cette transition devra prendre la forme d'une bande inconstructible d'une largeur d'au moins 5 mètres, comprenant des plantations arborées et arbustives.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



COMMUNE DE SAINT-PAUL-D'ESPIS

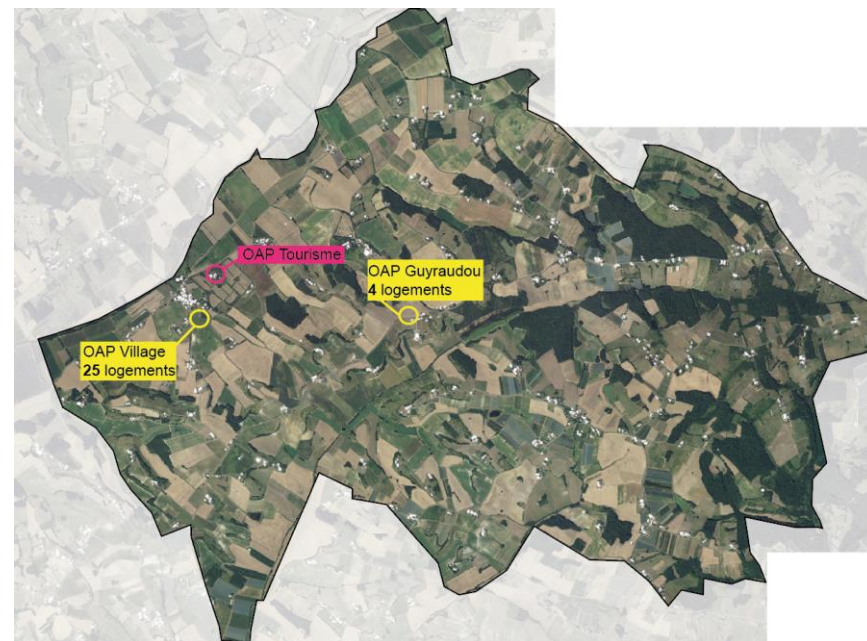
DESCRIPTION DE LA COMMUNE



Localisation à l'échelle de la CC2R

La commune de Saint-Paul-d'Espis est située dans les coteaux nord du territoire des Deux Rives. Elle est limitrophe avec les communes de Saint-Clair, Castelsagrat et Saint-Vincent-Lespinnasse.

Le centre du village est de petite taille, organisé historiquement autour des deux départementales (D57 et D74). Plusieurs petits hameaux sont également présents (Saint-Jean-de-Cornac, Piac...).



3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX RIVES

COMMUNE DE SAINT-PAUL-D'ESPIS

OAP VILLAGE

196/244

DESCRIPTION DES SITES

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terrains agricoles

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : 1AU

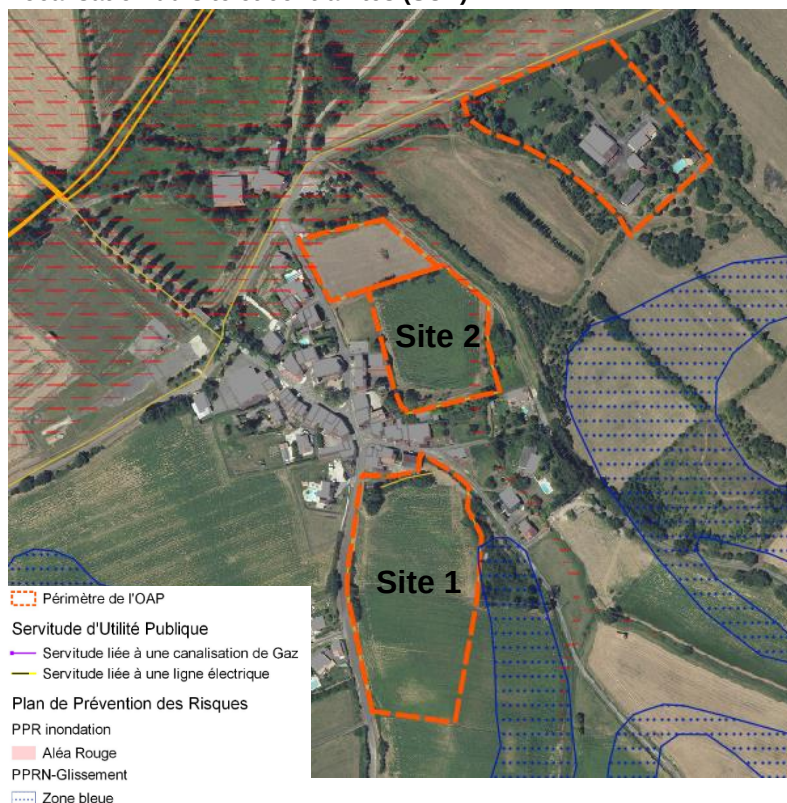
SURFACE TOTALE : 3.3 hectares

Site 1 : 2ha / site 2 : 1,3 ha

MODALITES OPERATOIRES : Chaque site peut être découpé en deux opérations d'ensemble

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site n'est pas directement concerné par des servitudes d'utilité publique.

Localisation du site et contraintes (SUP)



Vue sur le site depuis la sortie du village et la D74



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Aménager une extension du hameau de façon harmonieuse et cohérente.

- Conserver la trame verte existante ;
- Gérer les accès de façon sécurisée ;
- Veiller à la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La trame verte présente sur les deux sites et reprises sur le schéma ci-après doit être conservée, notamment les alignements d'arbres au sud.

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement de chaque pour être réalisé par le biais d'une ou de deux opérations d'ensemble.

Pour le site 1, dans le cadre de la réalisation de deux phases, elles devront respecter les dispositions de l'OAP. L'ordre d'urbanisation entre les deux opérations n'est pas fixé.



DENSITE :

Les parcelles devront avoir une superficie comprise entre 800 et 1 300m².
Site 1 : l'opération devra prévoir au minimum 6 logements dans la phase au nord et au moins 9 logements dans la phase au sud.
Site 2 : au moins 10 logements en tout.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Site 1 : Deux accès au maximum à l'échelle de l'ensemble de l'opération pourront être créés, soit un pour chaque phase représentée ci-après.
En cas de phasage de l'opération, les deux opérations devront anticiper la liaison de leur voirie principale.

Site 2 : Un accès est à créer sur la rue de l'Ecole. Les autres accès sont libres.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Site 1 : Comme représenté sur le schéma ci-après, la limite est du site devra veiller à proposer une transition entre la limite bâtie et le paysage rural afin de répondre aux objectifs d'intégration paysagère. Cette transition devra prendre la forme d'une bande inconstructible d'une largeur d'au moins 5 mètres, comprenant des plantations arborées et arbustives.

Site 2 : Les espaces inconstructibles liés au PPRi devront être traités en espaces verts non imperméabilisés.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



OAP GUYRAUDOU

DESCRIPTION DES SITES

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terrains agricoles

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : UC

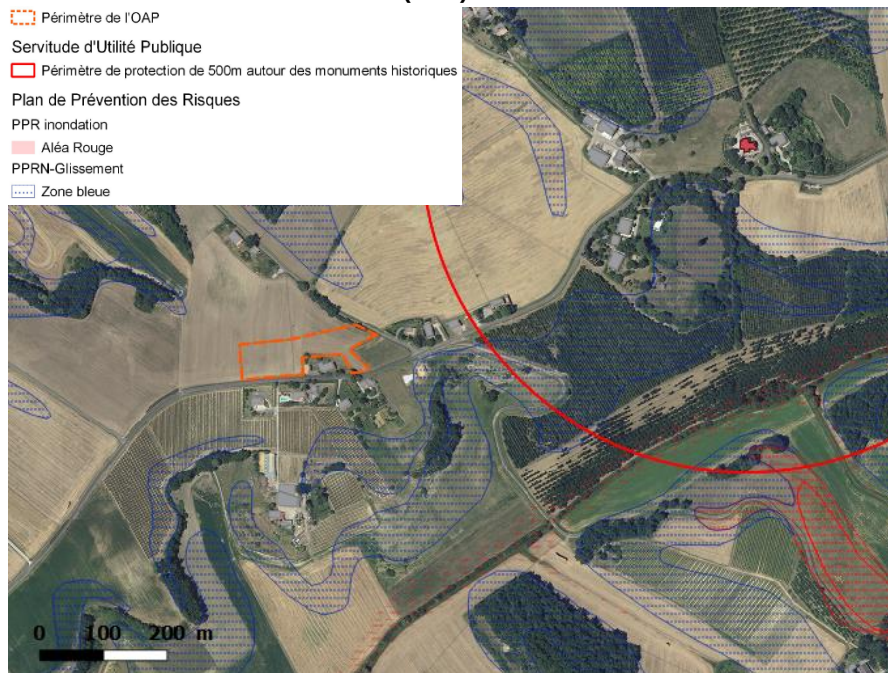
SURFACE TOTALE : environ 9 000m²

MODALITES OPERATOIRES : L'urbanisation de la zone pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site n'est pas directement concerné par des servitudes d'utilité publique.

Localisation du site et contraintes (SUP)

○ Périmètre de l'OAP
Servitude d'Utilité Publique
□ Périmètre de protection de 500m autour des monuments historiques
Plan de Prévention des Risques
PPR inondation
Aléa Rouge
PPRN-Glisement
Zone bleue



Vue sur le site depuis la route de Saint Jean



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Aménager une extension du hameau de façon harmonieuse et cohérente.

- Conserver la trame verte existante ;
- Gérer les accès de façon sécurisée ;
- Veiller à la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

Les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone. Les différentes constructions pourront être aménagées indépendamment les unes des autres mais chaque accès devra desservir au moins deux lots.



DENSITE :

Le site devra accueillir au moins quatre logements.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

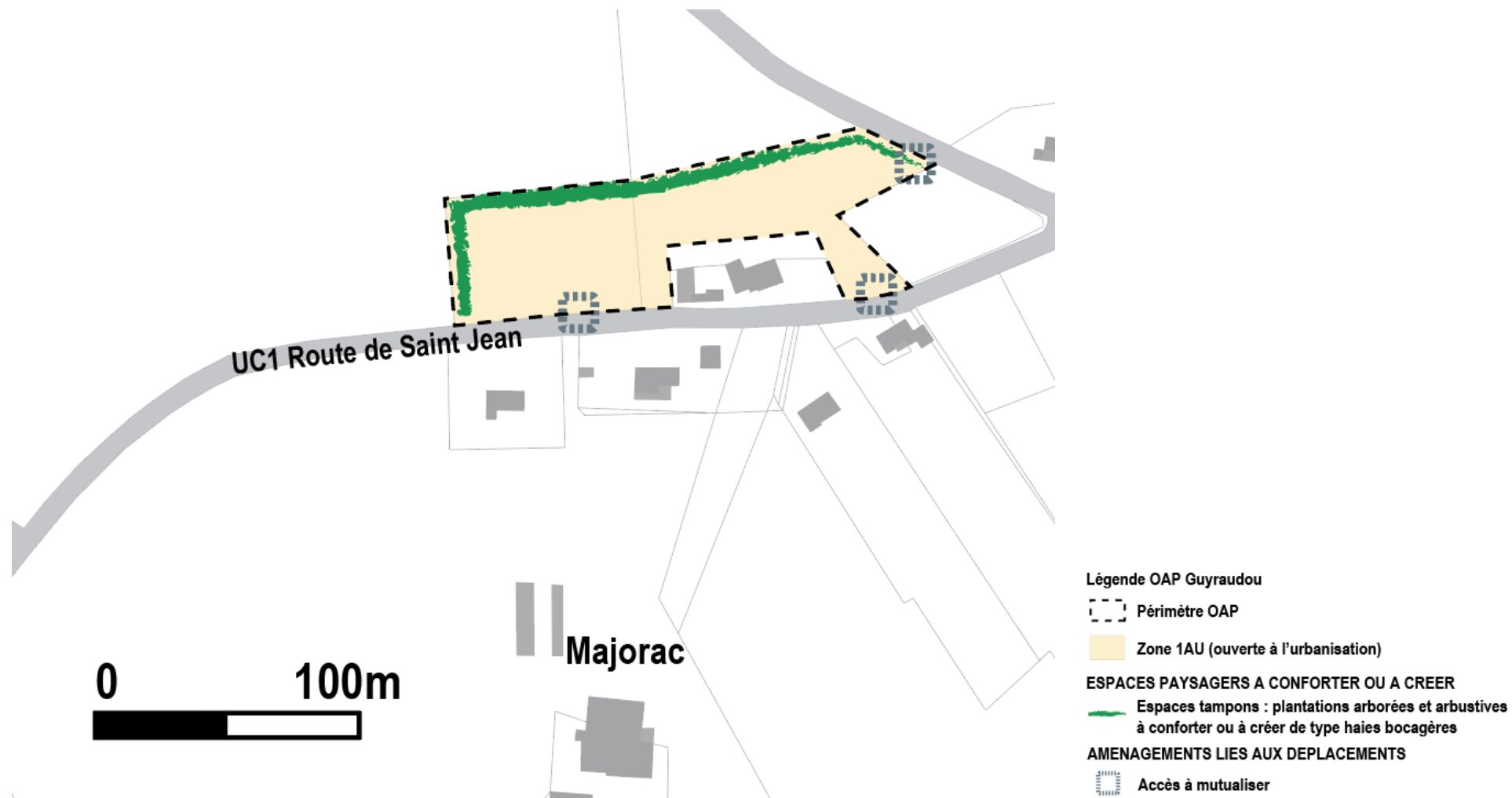
Trois accès au maximum à l'échelle de l'ensemble de l'opération pourront être créés. Ils pourront être mutualisés pour plusieurs constructions. Leur localisation indicative préférentielle est représentée sur le schéma ci-après.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Comme représenté sur le schéma ci-après, la limite est du site devra veiller à proposer une transition entre les la limite bâtie et le paysage rural afin de répondre aux objectifs d'intégration paysagère. Cette transition devra prendre la forme d'une bande inconstructible d'une largeur d'au moins 5 mètres, comprenant des plantations arborées et arbustives. La haie au nord-ouest est à protéger.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



OAP BOUYSSET - TOURISTIQUE

DESCRIPTION DES SITES

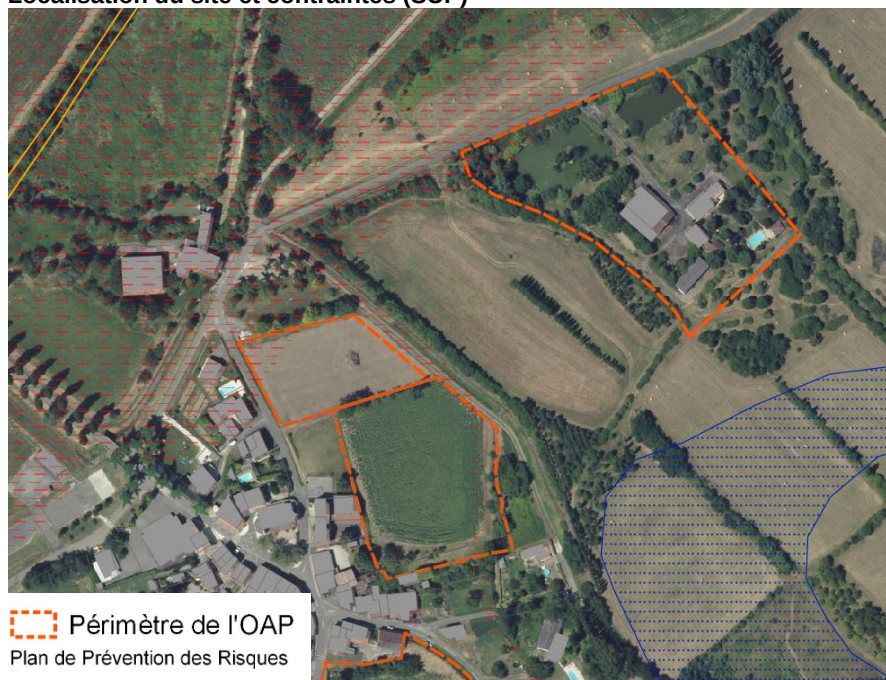
OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terrains agricoles (prairies) et naturels, en partie boisés et plans d'eau

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : 1AUT

SURFACE TOTALE : 1,4 hectares

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site n'est pas directement concerné par des servitudes d'utilité publique.

Localisation du site et contraintes (SUP)



- Périmètre de l'OAP
Plan de Prévention des Risques
PPR inondation
Aléa Rouge
PPRN-Glisement
--- Zone bleue

ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Permettre un projet de création d'hébergement touristique à proximité du bourg de Saint-Paul-d'Espis et relié à celui-ci, tout en veillant à la préservation des espaces naturels.

- Conserver les trames vertes et bleues existantes afin d'en faire un atout pour le site ;
- Permettre l'évolution des constructions existantes ;
- Créer une offre d'hébergements touristiques.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

Les différents aménagements et constructions pourront être réalisés en plusieurs phases. La priorité est l'aménagement et l'utilisation des constructions existantes.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Les constructions existantes peuvent faire l'objet de changement de destination, d'extension et d'annexes. La trame verte et bleue à proximité devra être protégée voire renforcée. Un accès dessert les constructions déjà existantes. Il est à maintenir.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

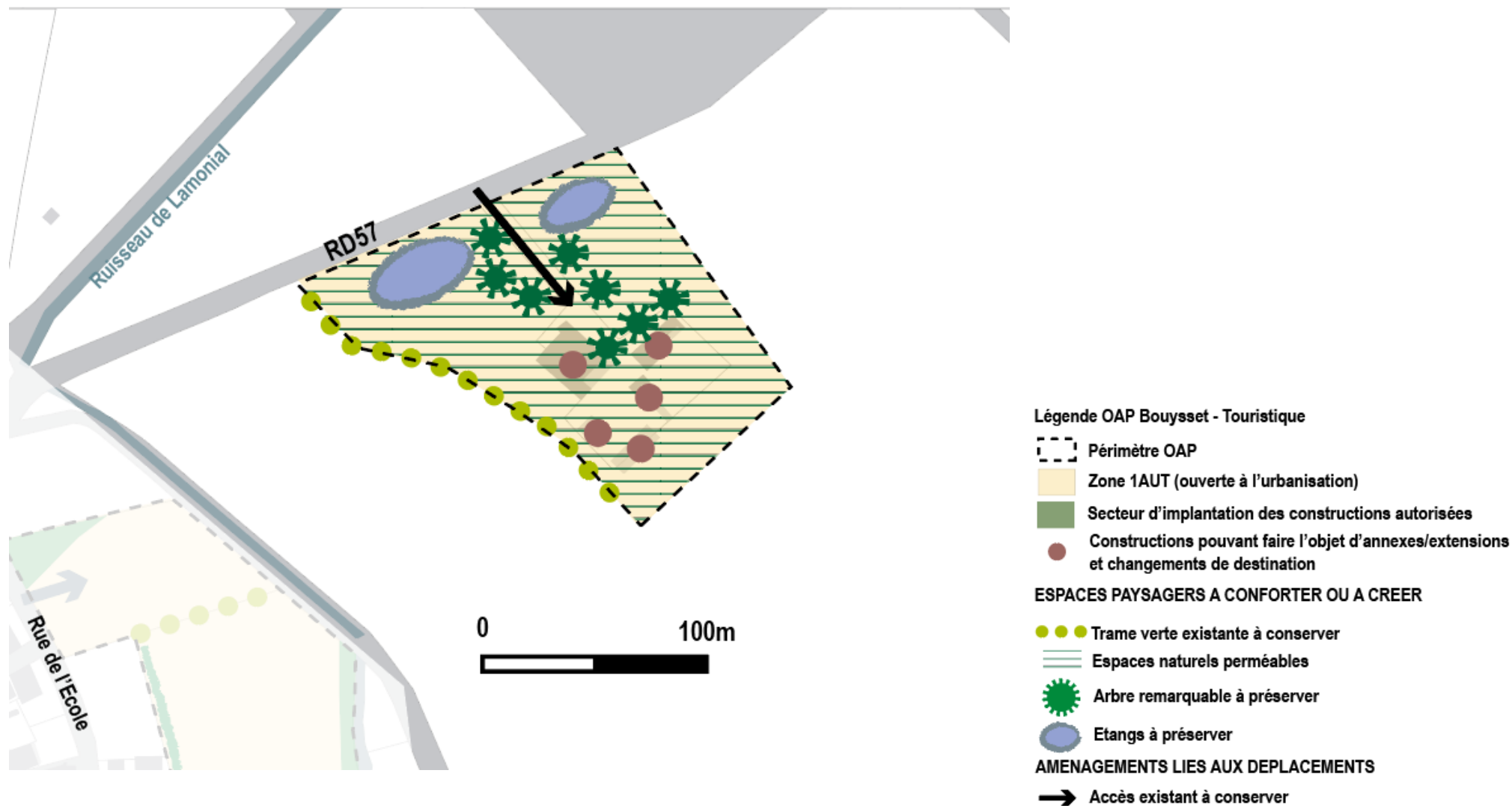
Deux étangs sont présents en entrée du site, de part et d'autre de l'accès. Ils doivent être préservés.

La totalité des haies et boisements repérés ci-dessous devra être préservée voire renforcée.

Des arbres remarquables sont repérés sur le schéma ci-après et doivent être conservés.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



COMMUNE DE SAINT-VINCENT-LESPINASSE

DESCRIPTION DE LA COMMUNE



Localisation à l'échelle de la CC2R

La commune de Saint-Vincent-Lespinnasse est localisée dans les coteaux nord du territoire des Deux Rives. Elle est limitrophe avec les communes de Malause, Saint Clair, Goudourville et Saint-Paul-d'Espis, notamment.

Le développement de la commune s'est organisé de façon diffuse, en groupement d'habitation.

A la date d'arrêt du PLUI-H, aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation n'est prévue sur la commune de Saint-Vincent-Lespinnasse.



COMMUNE DE SISTELS

DESCRIPTION DE LA COMMUNE

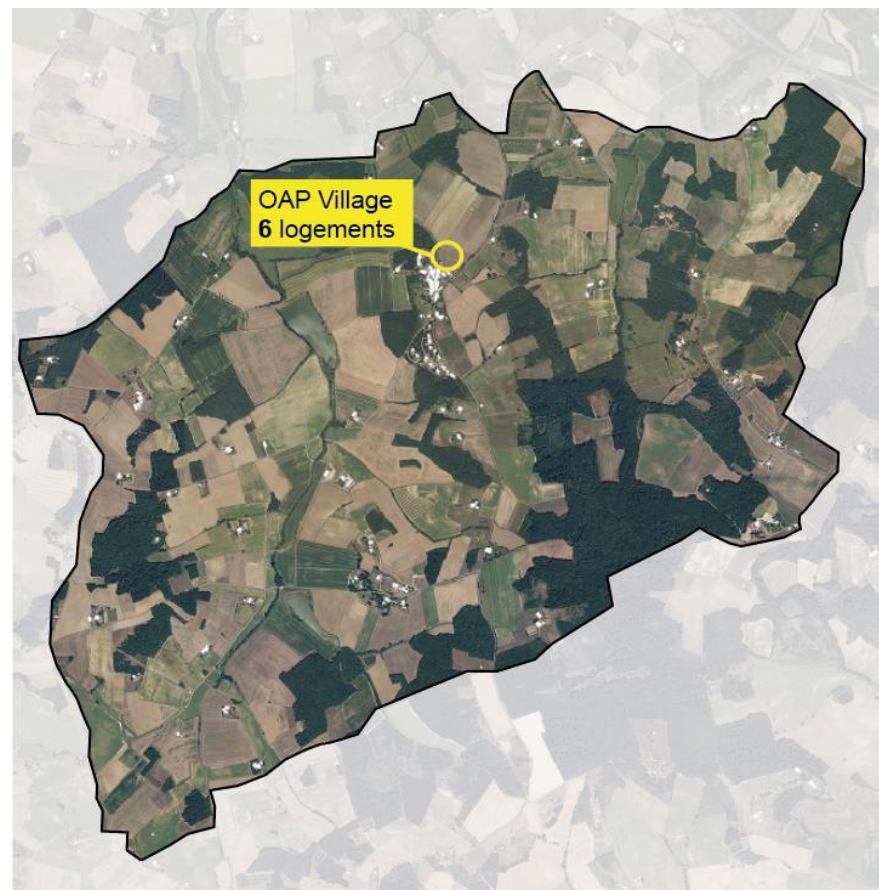


Localisation à l'échelle de la CC2R

La commune de Sistels est située dans le département du Tarn-et-Garonne, en limite départementale avec le Lot-et-Garonne. Elle est bordée par les communes du territoire des Deux Rives de Dunes, Saint-Cirice et Saint-Antoine.

Le centre du village est réduit et organisé de part et d'autre de la RD30, sous la forme d'un bâti ancien et aligné sur rue. Un lotissement de taille restreinte est situé en contrebas du village, sur la RD30, à proximité du Bois Rolan, dont les parcelles sont en moyenne de 2 000m². Un hameau de taille restreinte existe au lieu-dit Berné, mais il n'a pas vocation à être développé.

Le secteur de développement privilégié est situé au nord du village, dans la continuité de celui-ci, entre la RD30 et la RD71. Il s'agit de terrains de maîtrise communale.



OAP Village

DESCRIPTION DES SITES

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terrain agricole

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : 1AU

SURFACE TOTALE : 0,8 hectare, dont une partie est concernée par un château d'eau et dédiée à la création d'un espace public

CONSTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site est concerné par une servitude d'eau souterraine.

Localisation du site et contraintes (SUP)



Vue sur le site et sur le village depuis la RD30



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Aménager un lotissement communal de façon cohérente et harmonieuse

- Traiter de façon qualitative les transitions entre les nouvelles constructions et les espaces agricoles au nord ;
- S'intégrer dans le tissu urbain du cœur de village au travers de la forme urbaine et du traitement architectural des constructions.

COMMUNE DE SISTELS PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

Les constructions devront être aménagées par le biais d'une seule opération d'ensemble. L'espace public pourra être réalisé indépendamment des constructions.



DENSITE :

L'opération devra avoir pour effet de créer au moins 6 lots, afin de respecter une superficie de parcelles d'environ 1 000m².

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Les **accès à créer ou à aménager** prévus sur le schéma ci-après sont localisés de façon indicative mais devront être aménagés de façon à permettre la sécurité d'accès à tous les usagers, sur les deux départementales en limite du site (RD30 et RD17). Un accès unique est autorisé sur chaque départementale. Ils devront permettre une circulation interne évitant les voies en impasse et anticiper l'urbanisation future du quartier vers le nord, utilisant la voie principale.

Une **voie principale** devra être aménagée de façon à permettre la circulation de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes). Elle pourra être complétée par des voies secondaires permettant de desservir certains lots. Elles seront traitées avec l'aménagement adapté et devront veiller à éviter les voiries en impasse dans la mesure du possible.

Le **chemin existant** en bordure de la RD30 devra être conservé et aménagé afin de favoriser les déplacements pour les piétons. D'autres **cheminements doux** pourront être prévus, notamment afin de faire le lien avec l'espace public à créer.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Un **espace public** sera à aménager, et devra être accessible par des liaisons douces. Il devra comprendre une aire de jeux et une zone pour les containers, permettant de gérer les déchets à l'échelle de l'opération et de la commune.

L'espace public devra prévoir un accès voiture pour desservir la zone.

L'aménagement devra veiller à conserver la **trame verte existante** repérée à titre indicatif sur le schéma ci-après. Il s'agit de la bordure de la RD17, occupée par un alignement d'arbres à préserver.

Il s'agira également de traiter les limites extérieures du périmètre de l'OAP en espaces verts de façon à proposer une **transition** entre l'opération et son environnement immédiat (parcelles bâties ou agricoles). Ces espaces verts devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

La voie de desserte principale devra être plantée d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



COMMUNE DE VALENCE D'AGEN

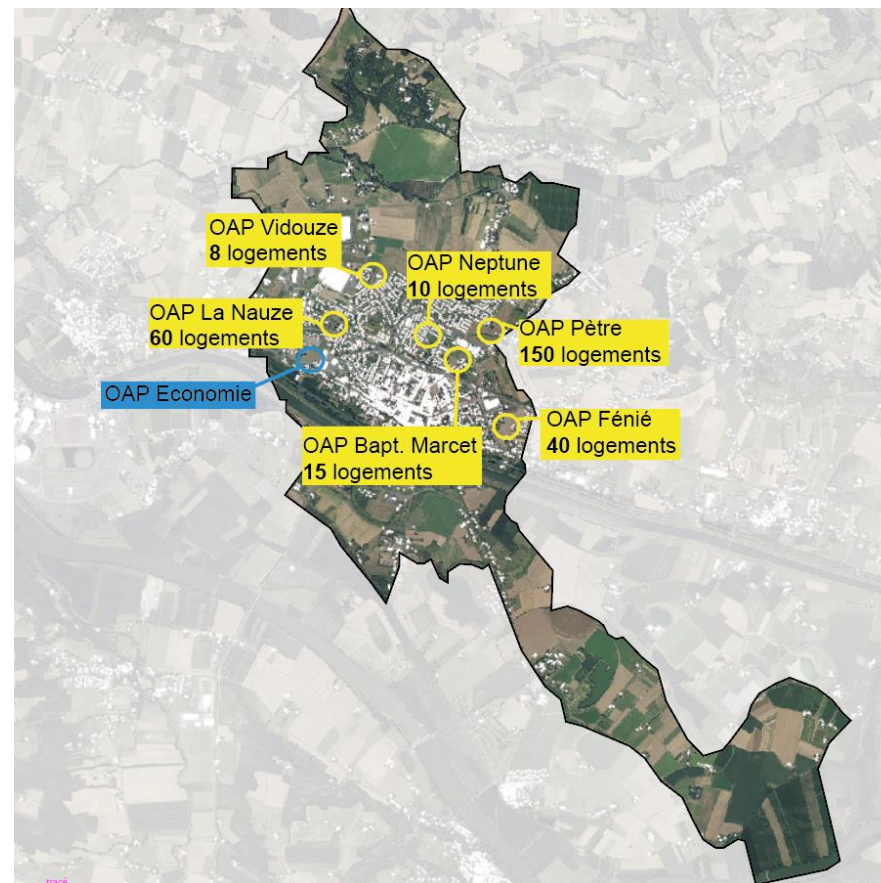
DESCRIPTION DE LA COMMUNE



Localisation à l'échelle de la CC2R

La commune de Valence est située en position centrale dans le territoire des Deux Rives. Elle est traversée par la Garonne et est limitrophe en partie avec le département du Lot-et-Garonne.

L'urbanisation de la commune s'est concentrée sur la rive nord de la vallée de la Garonne, autour du centre ancien sous la forme de logements majoritairement pavillonnaire. L'urbanisation, bien qu'étant resserrée et dense, a laissé des espaces libres assez importants en zone urbaine. Des zones à urbaniser ont également été définies.



OAP VIDOUZE

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Parcelle agricole/en friche comprenant un accès à une exploitation historique

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : UB

SURFACE TOTALE : 0,83 hectare

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site n'est pas directement concerné par des servitudes d'utilité publique.

Localisation du site et contraintes (SUP)



Vue sur le site



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

- Achèvement de l'urbanisation dans un secteur pavillonnaire afin de définir une limite claire avec l'espace rural (limite nord de l'opération).
- Connexion au lotissement contigu disposant d'une voie en attente
- Préservation de l'intimité des habitations existantes
- Poursuite d'une urbanisation proche en termes de typologie de ce qui existe dans le contexte immédiat

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site doit être réalisé par le biais d'une opération d'ensemble.



DENSITE :

L'aménagement doit prévoir 8 logements plus ou moins deux.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

La desserte se fait à partir d'une impasse connectée à l'avenue de Vidouze.
Un cheminement piéton connecte l'opération à l'impasse des lfs.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Une haie bocagère épaisse est mise en place au Nord en limite de la zone agricole.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



OAP LA NAUZE

DESCRIPTION DES SITES

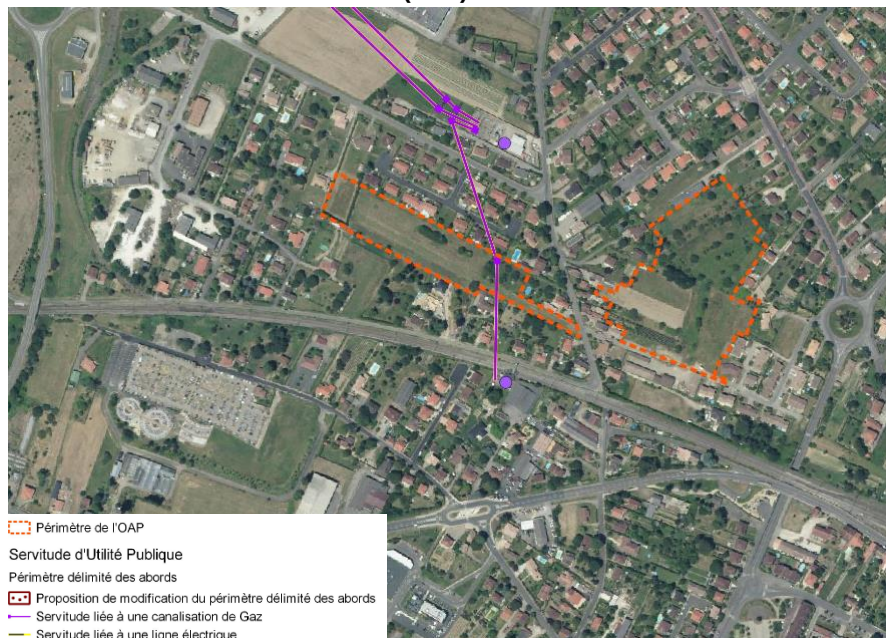
OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : cœurs d'îlots aux usages divers : fonds de parcelle, friches, vergers...

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : UB

SURFACE TOTALE : 4 hectares (1,4ha en partie Ouest, 2,6 ha en partie Est)

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site n'est pas directement concerné par des servitudes d'utilité publique.

Localisation du site et contraintes (SUP)



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

- Objectif général d'optimisation de la forme urbaine en investissant de vastes cœurs d'îlots.
- Desserte à envisager à partir des amorce et opportunités existantes
- Maintien des espaces boisés conséquents en limite comme en cœur d'opération où elles peuvent servir d'accroche à des espaces verts communs
- Densification à proposer par rapport aux tissus pavillonnaires proches au travers de typologies différentes : petits collectifs, habitat intermédiaire, maisons accolées... qui peuvent être implantés préférentiellement à proximité des espaces verts
- Opérations vastes permettant une mixité également sociale
- Préservation de l'intimité des habitations existantes : conserver les typologies pavillonnaires à proximité des pavillons existants

PRINCIPES D'AMENAGEMENT (Nauze-ouest)

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site doit être réalisé par le biais d'une opération d'ensemble.



DENSITE :

Les parcelles pour des logements individuels devront avoir une superficie moyenne de 500m², soit au moins 20 logements.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

L'aménagement du site doit se faire en symétrie avec l'opération de la rue du Chasselas Doré et devra se raccorder à celle-ci.
Une liaison douce devra être aménagée vers la rue du 11 Novembre afin de permettre de relier le centre-ville.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT (Nauze-est)

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site doit être réalisé par le biais d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.



DENSITE :

Les parcelles pour des logements individuels devront avoir une superficie moyenne de 500m², et au moins 40 logements doivent être produits.



MIXITE SOCIALE :

Au moins 25% des logements créés devront être des logements sociaux.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

La desserte de la zone se fera par l'impasse du 11 Novembre. La voirie interne devra être structurante et devra permettre des déplacements sécurisés, y compris pour les piétons et les cycles.
Le fossé existant doit être utilisé comme support de voie douce.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Une espace vert commun structurant est à créer, autour notamment d'un espace boisé existant à conserver (voir schéma d'aménagement ci-après). L'ensemble des arbres remarquables et des alignements d'arbres sont à maintenir.

La densité du bâti devra être plus importante à proximité de cet espace vert structurant.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif

Reprendre avec évaluation environnementale



SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



Légende OAP Nauze est

--- Périmètre OAP

— Courbes de niveau

■ Zone 1AU (ouverte à l'urbanisation)

▨ Secteurs devant être densifiés

AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

→ Principe de voies principales à créer ou à aménager

▨ Accès à créer et à aménager de façon sécurisée

ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER

■ Espace vert commun

● Trame verte existante à conserver

☼ Arbre remarquable à conserver

OAP NEPTUNE

DESCRIPTION DES SITES

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Jardin privatif et friche

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : UB

SURFACE TOTALE : 0,6 hectare

MODALITES OPERATOIRES : Opération d'ensemble

CONSTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site n'est pas directement concerné par des servitudes d'utilité publique.

Localisation du site et contraintes (SUP)



Vue sur le site



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement : Optimiser la forme urbaine en investissant une grande emprise libre

- Barreau de circulation à créer entre l'avenue du Maréchal Leclerc et la rue de la Tonne ;
- Préservation de l'intimité des habitations existantes : redécoupage du périmètre d'aménagement, typologies similaires à celles du quartier (tissu pavillonnaire).

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site doit être réalisé par le biais d'une opération d'ensemble.



DENSITE :

L'aménagement doit prévoir au moins 10 lots (environ 500m² par parcelle individuelle). La forme urbaine pourra correspondre à de l'habitat intermédiaire. Cette densité s'explique par la proximité avec les établissements scolaires.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

La desserte de l'opération permet de densifier le maillage viaire en réalisant un barreau de circulation entre l'avenue du Maréchal Leclerc et le chemin de la Tonne.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

La trame verte existante devra être conservée à minima en compatibilité avec le schéma ci-après et notamment le groupement d'arbres au sud-est pour conserver un îlot de fraîcheur.

Le groupement d'arbres situé vers le sud est du périmètre devra être conservé dans le but de créer un îlot de fraîcheur.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



OAP BAPTISTE MARCET

DESCRIPTION DES SITES

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Jardin privatif et friche

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : UB

SURFACE TOTALE : 1 hectare

MODALITES OPERATOIRES : Opération d'ensemble

CONSTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site n'est pas directement concerné par des servitudes d'utilité publique.

Localisation du site et contraintes (SUP)



Vue sur le site



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement : Optimiser la forme urbaine en investissant une grande emprise libre

- Densifier un secteur à proximité des équipements scolaires ;
- Urbaniser dans la continuité de parcelles bâties ;
-

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site doit être réalisé par le biais d'une opération d'ensemble.



DENSITE :

L'aménagement doit prévoir au moins 15 lots (environ 500m² par parcelle individuelle). La forme urbaine pourra correspondre à de l'habitat intermédiaire. Cette densité s'explique par la proximité avec les établissements scolaires.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

La desserte de l'opération permet de densifier le maillage viaire. La sortie sur l'impasse des Bordes n'est pas une obligation pour les voitures mais elle devra à minima concerner les piétons et cycles.

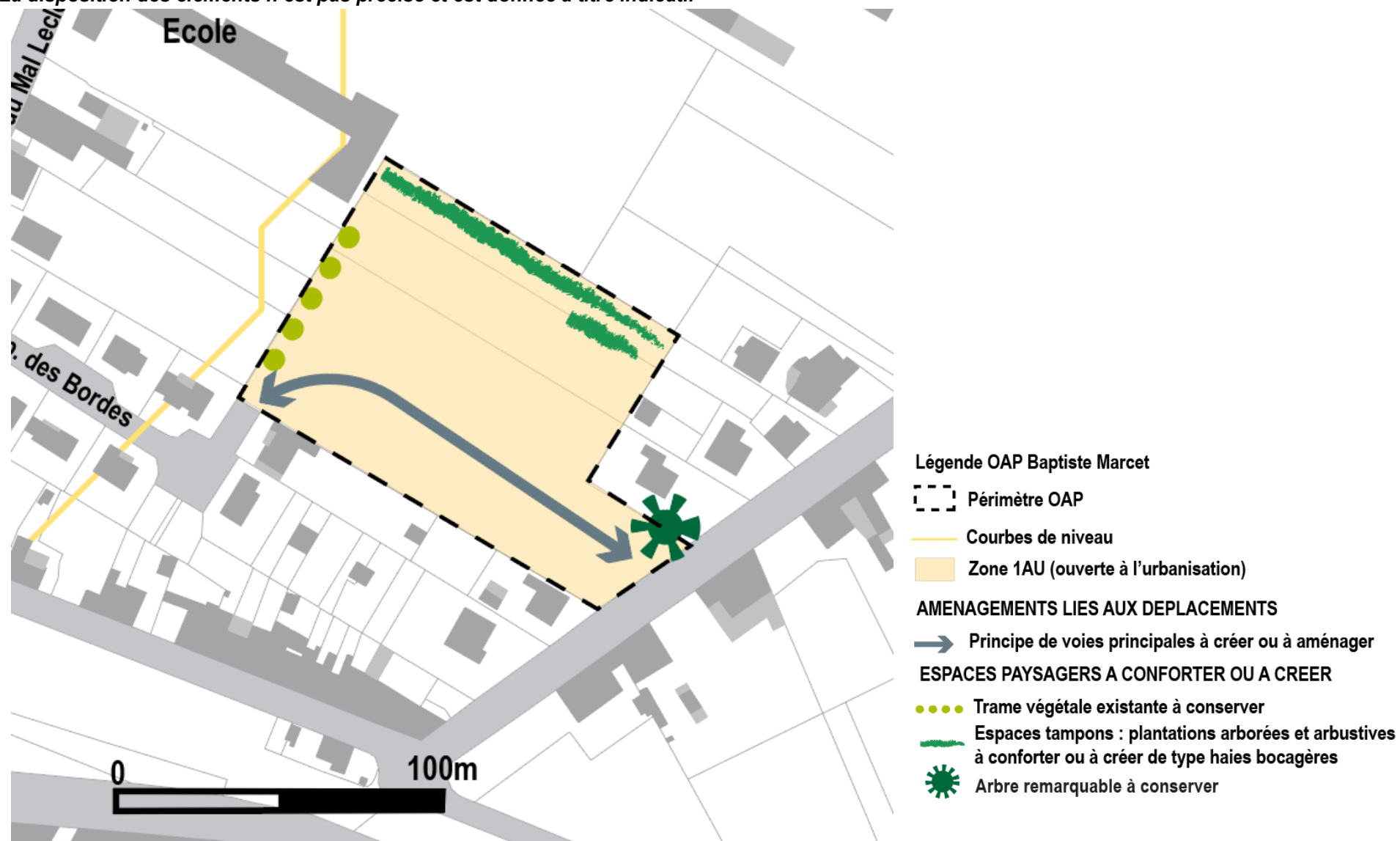
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

La trame verte existante devra être conservée à minima en compatibilité avec le schéma ci-après, notamment un arbre remarquable et la haie au nord-est.

Une transition paysagère avec les équipements scolaires devra être aménagée.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



OAP FENIE

DESCRIPTION DES SITES

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terres cultivées

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : 1AU

SURFACE TOTALE : 3,8 hectares

CONSTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site n'est pas directement concerné par des servitudes d'utilité publique.

Localisation du site et contraintes (SUP)



Vue sur le site



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

- Urbanisation de terrains à proximité du centre-ville et connexion à une opération pavillonnaire existante pour la partie nord-est (terrains déjà presque insérés dans la forme urbaine)
- Maillage à partir de la voie existante et de l'amorce prévue dans le lotissement à l'est
- Opportunité de densification en entrée de ville et à proximité de la route de Goudourville et de la route de Moissac et poursuite d'une urbanisation pavillonnaire
- Mise en place d'espaces verts communs centraux pouvant avoir un rôle structurant et justifiant d'une densité plus élevée
- Permettre au lotissement Chantemerle une autre sortie moins dangereuse route de Goudourville.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site doit être réalisé par le biais de plusieurs opérations d'ensemble.



DENSITE :

La densité moyenne est de 12 logements par ha avec une densité plus forte le long de la route de Goudourville et des espaces communs.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

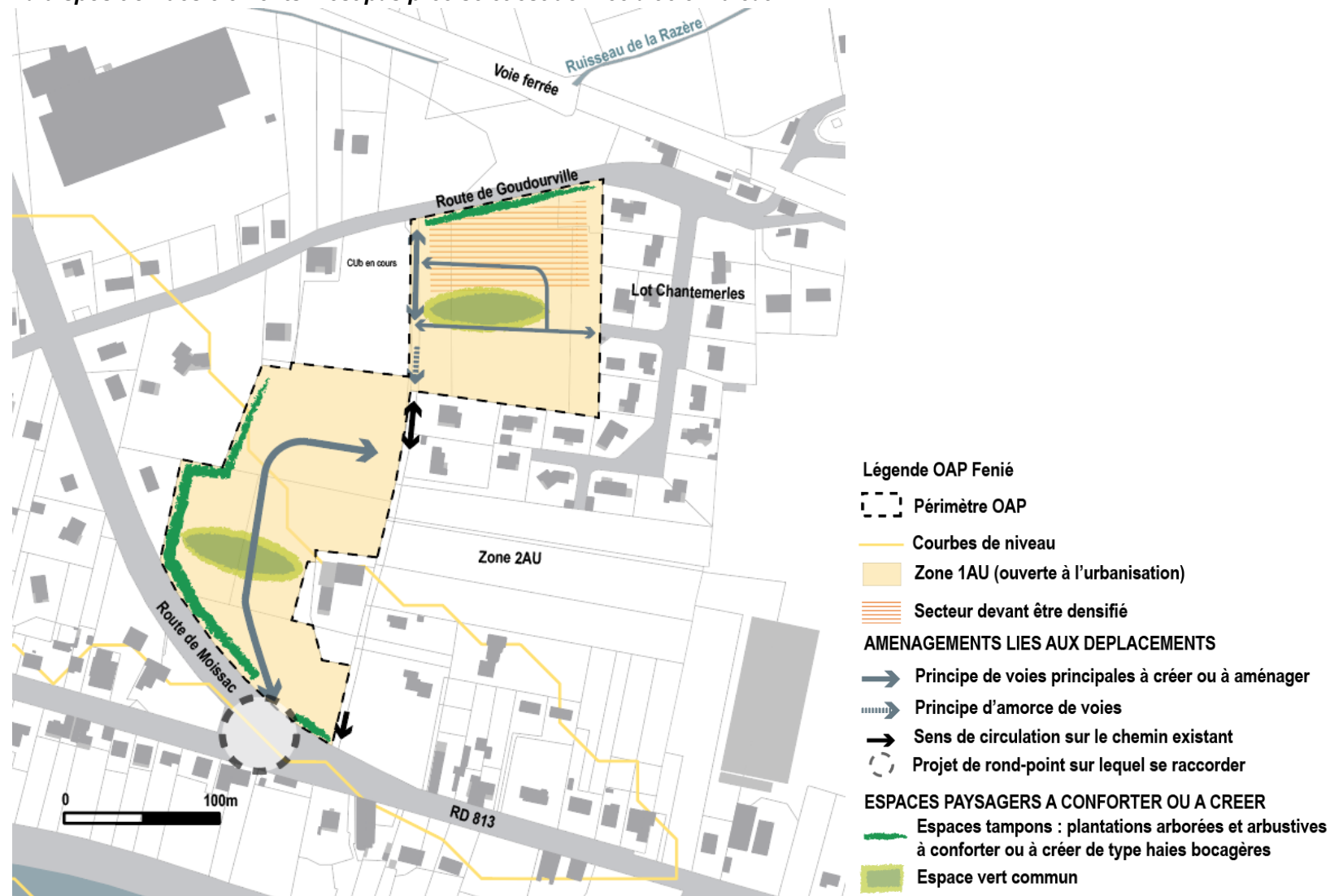
La desserte s'organise à partir du réseau viaire existant : voie en direction de Féné et impasse connectée à la voie du lotissement de Chantemerle.
Un rond-point est prévu sur la RD 813, la partie sud de l'opération devra se raccorder au rond-point et ne pourra pas avoir d'autre accès direct sur la RD813.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

Compte tenu de la distance avec le centre bourg, un espace vert de proximité est prévu en cœur d'opération.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



OAP PETRE

DESCRIPTION DES SITES

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terres cultivées

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : 1AU

SURFACE TOTALE : 14 hectares

CONSTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site n'est pas directement concerné par des servitudes d'utilité publique.

ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

- Gérer la limite de la ville avec l'espace rural : proposition d'une haie bocagère et d'un large cheminement piéton / cycles
- Maillage avec les quartiers avoisinants et barreau interquartier à mettre en place entre l'avenue de Cornillas et l'avenue du Quercy ;
- Maintien de la végétation haute existante.

Localisation du site et contraintes (SUP)



 Périmètre de l'OAP

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site doit être réalisé par le biais d'opérations d'ensemble organisées par phase.

H

DENSITE :

La densité moyenne est de 12 logements par ha. Les densités les plus élevées sont à trouver à proximité du lycée et des axes structurants. Compte-tenu de l'importance des emprises, il est nécessaire de définir un programme mixte dense intégrant maisons jumelées, accolées, habitat intermédiaire, éventuellement petits collectifs et logements pavillonnaires plus classiques.

H

MIXITE SOCIALE :

Au moins 20% de logements sociaux devront être créés par phase.

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

La desserte générale se fait par une voie structurante qui connecte le rond-point de Pètre à l'avenue de Quercy à proximité du lycée. Cette voie est accompagnée de plantations (arbres d'alignement) et d'une piste cyclable. Un maillage viaire secondaire se branche sur les impasses limitrophes et les opportunités de connexion à l'avenue de Quercy à l'Est.

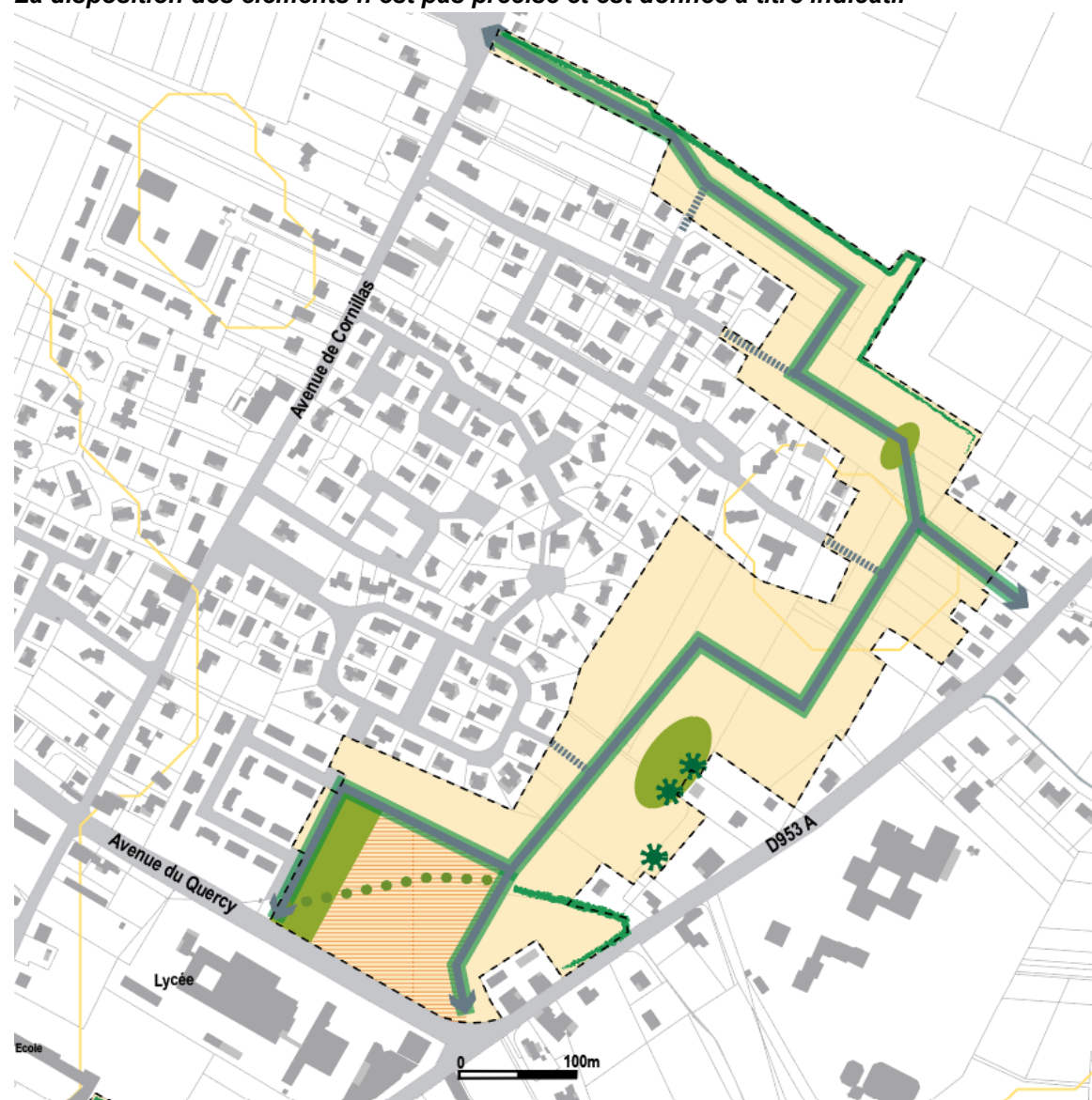
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

La trame paysagère existante est préservée, sauf passages ponctuels : une zone non constructible de 10m est définie autour des fossés / ruisseaux qui traversent le site. Des espaces verts de proximité sont positionnés tout au long de la voie structurante. Le long de la limite avec l'espace agricole au Nord, une haie bocagère épaisse est implantée.

COMMUNE DE VALENCE D'AGEN

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



Légende OAP Pèze

--- Périmètre OAP

— Courbes de niveau

Zone 1AU (ouverte à l'urbanisation)

— Secteur devant être densifié

AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

→ Principe de voies principales à créer ou à aménager en zone de rencontre/espace public

--- Voies secondaires devant se raccrocher à l'existant

ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER

— Espaces tampons : plantations arborées et arbustives à conforter ou à créer de type haies bocagères

■ Espaces verts commun à créer

● Trame verte existante à conserver

★ Arbre remarquable à conserver

OAP COURS DE VERDUN

DESCRIPTION DES SITES

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terres agricoles

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : 1AUXa

SURFACE TOTALE : 1,2 hectare

CONSTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site n'est pas concerné par des servitudes d'utilité publique.

Localisation du site et contraintes (SUP)



ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

- Encadrer l'aménagement de l'extension de la zone artisanale ;
- Veiller à la sécurisation des accès à créer

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Un seul accès pourra être créé sur le Cours de Verdun, afin de limiter les sorties et de veiller à la sécurité de l'entrée de ville.

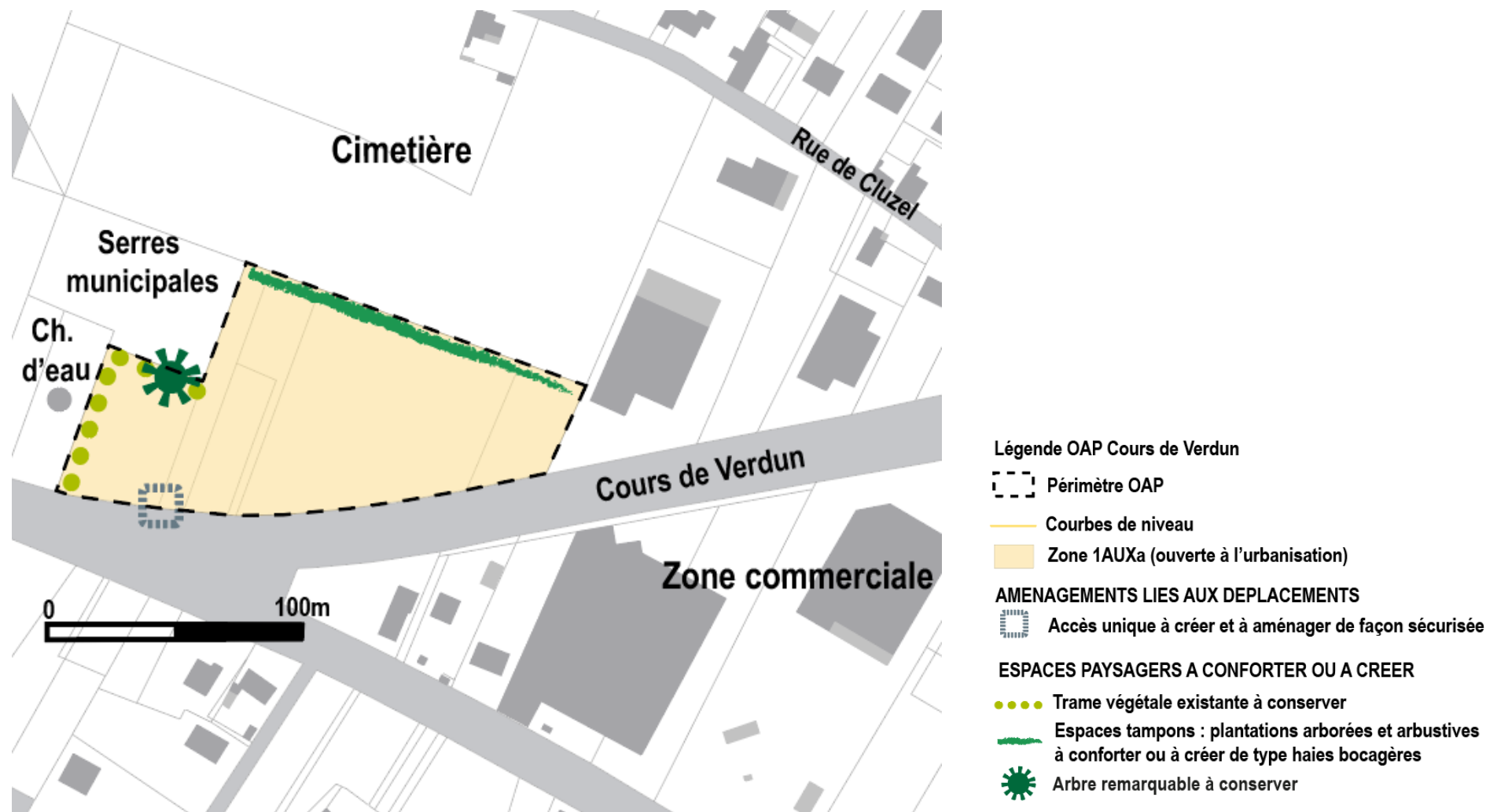
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

La trame verte présente en bordure du site devra être préservée, conformément au schéma ci-après et notamment l'arbre remarquable.

Une bande inconstructible devra être plantée afin d'améliorer l'intégration paysagère des constructions d'activités.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



II – OAP INTERCOMMUNALE

DESCRIPTION DU SITE

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Activités économiques existantes et terrains agricoles

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : 1AUXi

SURFACE TOTALE : 33 hectares, dont environ 6 sont déjà bâtis

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE : Le site n'est pas directement concerné par des servitudes d'utilité publique.

Localisation du site



--- Périmètre de l'OAP

Servitude d'Utilité Publique

Périmètre délimité des abords

- - - Proposition de modification du périmètre délimité des abords

■ Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits

■ Périmètre de protection de 500m autour des monuments historiques

Plan de Prévention des Risques

PPR inondation

■ Aléa Bleu

■ Aléa Rouge

ENJEUX ET OBJECTIFS

Objectifs d'aménagement :

Encadrer et encourager le développement de cette zone d'activités économique intercommunale.

- Gérer la transition entre la zone économique et les espaces résidentiels ;
- Veiller aux conditions d'implantation des constructions, en lien avec la RD813 ;
- Créer un effet vitrine.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MODALITES OPERATOIRES :

L'aménagement du site est conditionné à la réalisation de la voirie principale, qui se raccordera au rond-point sur la départementale 813 (avenue de Bordeaux).

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS :

Une voirie interne devra traverser les sites des communes de Pommevic et Goudourville, en respectant l'emprise de l'entreprise déjà présente sur le site.

Des voiries secondaires pourront être créées, notamment côté Goudourville pour desservir des activités qui pourraient s'implanter en bordure de la départementale. Les entreprises situées au plus près de la RD pourront bénéficier de « l'effet vitrine » que donne cette dernière. Ainsi, des commerces ou activités accueillant de la clientèle seront à privilégier sur cet espace, dans la mesure du possible.

Une amorce devra être aménagée vers la zone résidentielle de Pommevic afin de permettre à cette dernière d'être reliée au rond-point sans passer par le village de Pommevic.

Aucun accès autre que celui sur le rond-point ne pourra être créé afin de limiter les risques et les nuisances.

Les constructions devront respecter un recul de 50 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD813.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :

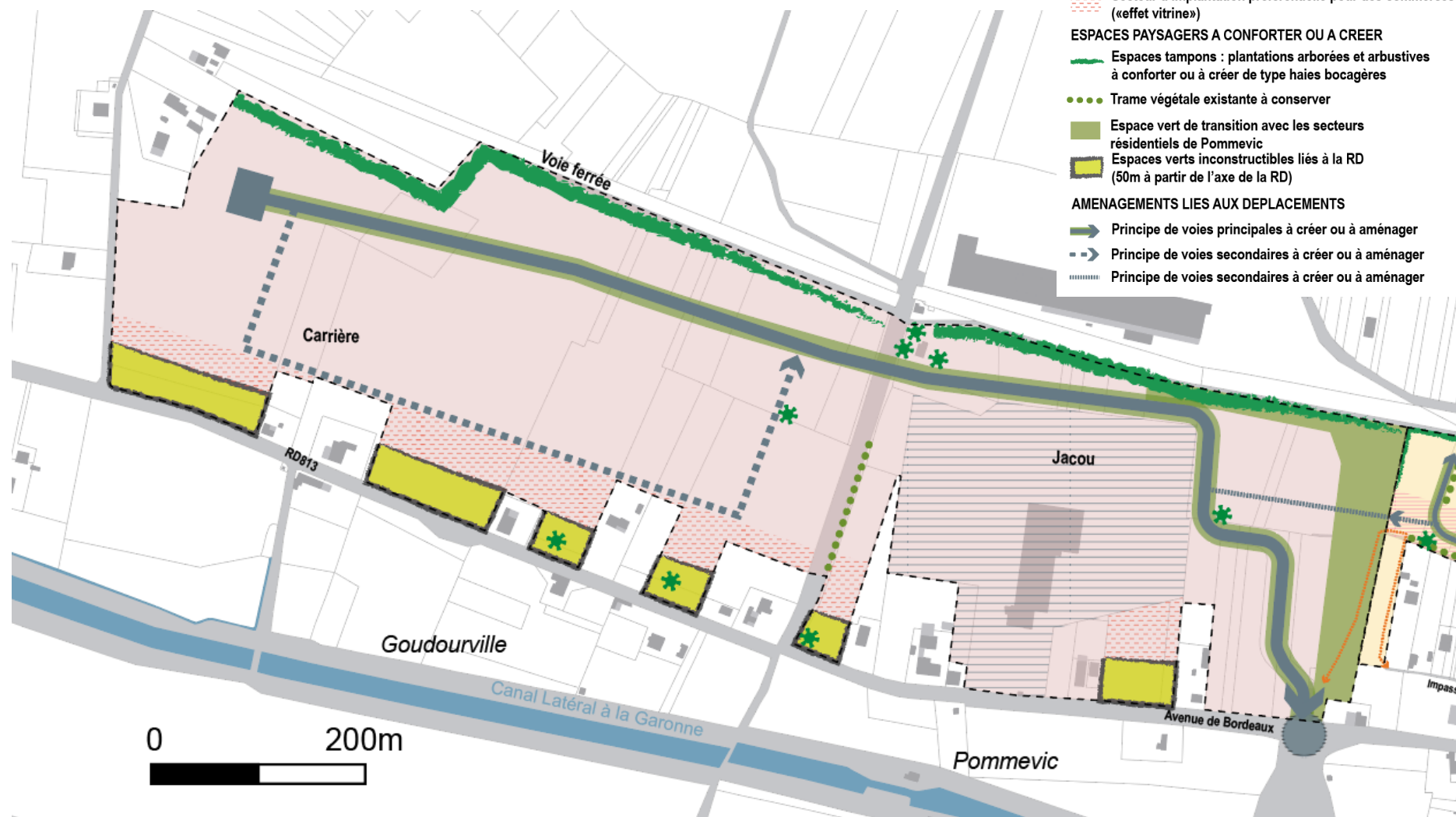
La voirie principale devra être plantée ou accompagnée d'une bande enherbée.

Les espaces inconstructibles au bord de la 813 (50 mètres à partir de l'axe de la RD813) devront être laissés en espaces verts, afin de conserver une zone tampon.

Un espace tampon d'envergure est à aménager entre la zone économique et la zone résidentielle à urbaniser à Pommevic (Les Aygues).

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



III – OAP THEMATIQUE COMMERCE ET ARTISANAT

Le territoire des Deux Rives n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territorial. En conséquence et en application de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, le PLUI-H doit comporter **des orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal et déterminer les conditions d'implantation des équipements commerciaux**, qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

D'une façon générale, l'activité commerciale et artisanale est surtout présente au sein de la **commune centre** (Valence d'Agen) et des **pôles de vie** et cet équilibre est à conforter et à renforcer, comme cela a été défini dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les pôles de vie sont les communes d'Auvillar, Castelsagrat, Donzac, Dunes, Golfech, Lamagistère et Malause.

Communes centre et pôles de vie



**1. RENFORCER L'ECONOMIE PRESENTIELLE POUR
REPENDRE AUX BESOINS DES HABITANTS EN
ENCOURAGEANT LA MIXITE FONCTIONNELLE DANS LE
TISSU URBAIN.**

Au-delà des zones d'activités existantes sur le territoire, la localisation préférentielle des équipements artisanaux et commerciaux est **à l'intérieur même du tissu déjà constitué.**

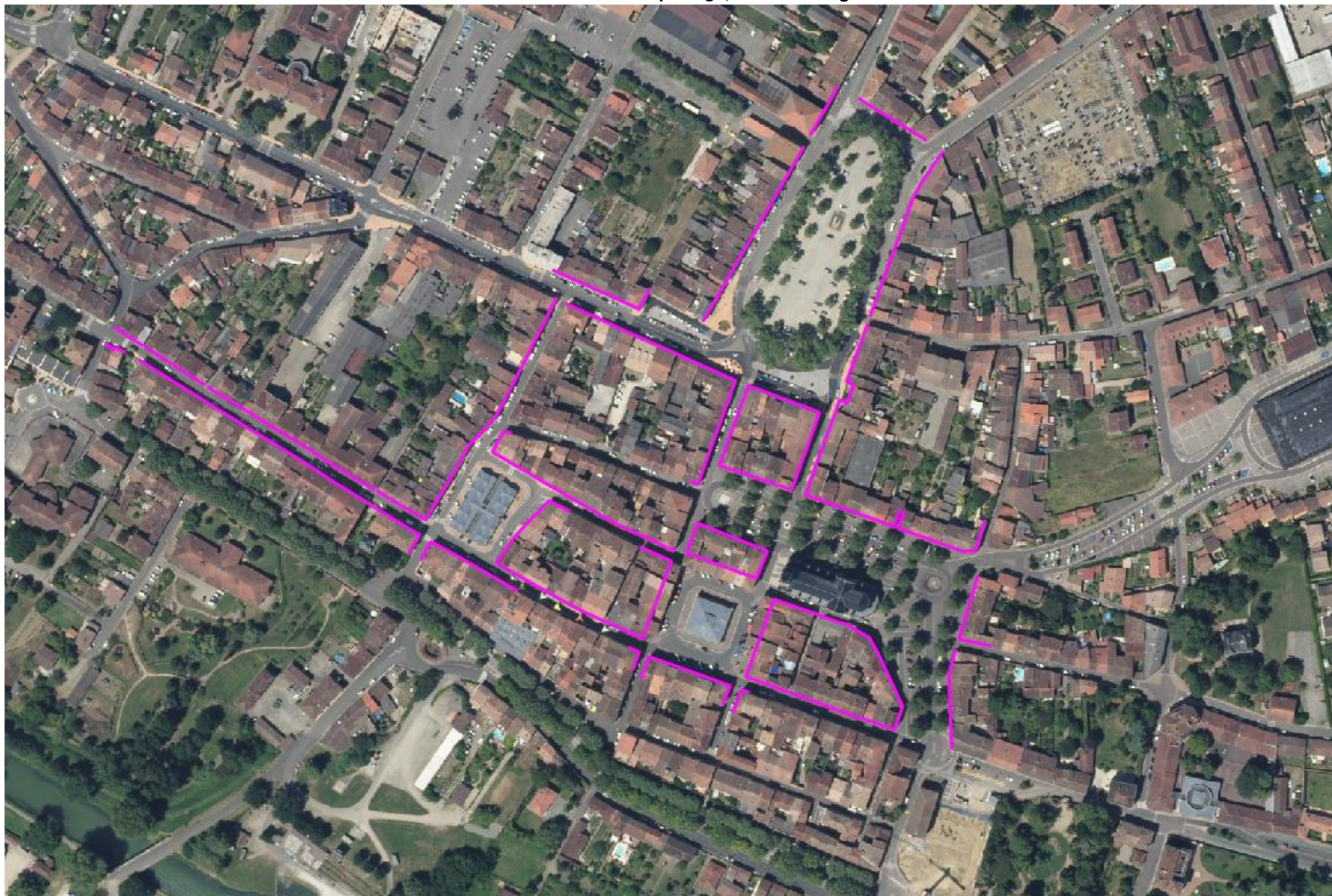
La **mixité fonctionnelle** et l'accueil d'activités commerciales et artisanales sont autorisés de plein droit par le règlement du PLUI-H dans les tissus anciens et les zones résidentielles plus ou moins récentes (règlement écrit des zones UA, UB et UC).

Ainsi, le maintien et l'accueil de commerces et d'artisanat de proximité est une priorité pour permettre le développement du territoire et pour la revitalisation des centres anciens. La reconquête des locaux et logements vacants est un impératif, notamment pour Valence d'Agen, la commune centre.

Un outil de préservation d'un linéaire commercial est mobilisé autour de plusieurs places et rues commerçantes de Valence d'Agen, conformément à l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme (*voir extrait ci-après*).

Au-delà de cet outil mis en place dans le cadre du PLUI-H, différents secteurs de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité pourront être définis au titre du droit de préemption commercial (article L214-1 du Code de l'Urbanisme), notamment dans la commune centre et les communes Pôles de vie.

Linéaire commercial protégé, Valence d'Agen



2. RENFORCER L'ACCUEIL DES ENTREPRISES DANS LES ESPACES ECONOMIQUES DEDIES, TOUT EN VEILLANT A AMELIORER LA QUALITE DES ZONES D'ACTIVITES

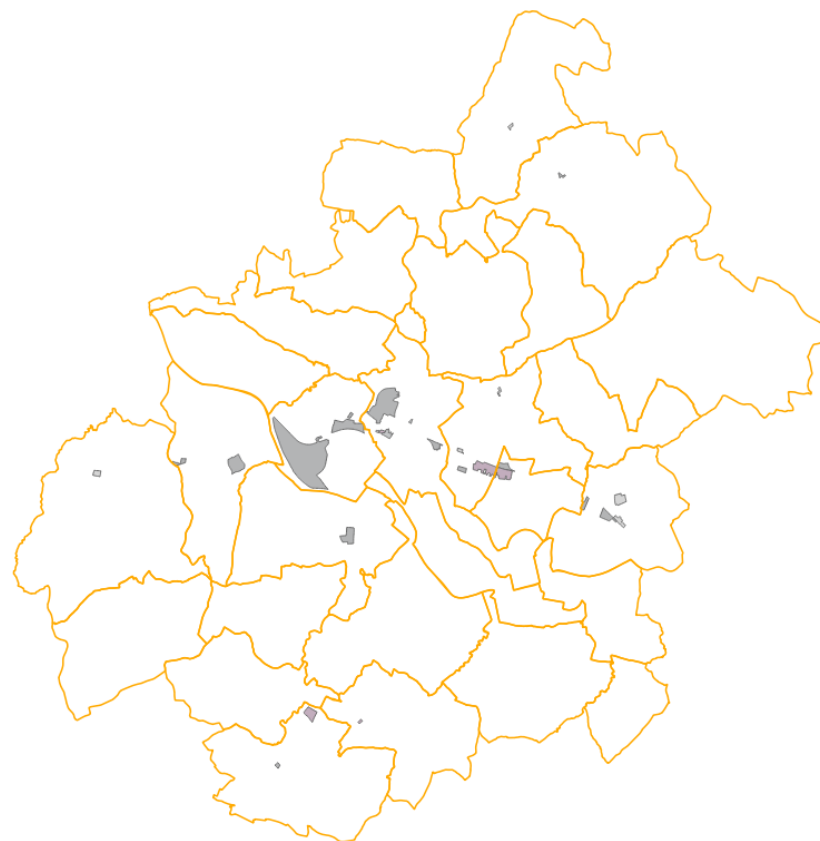
Des zones d'activités sont repérées. A l'intérieur de celles-ci, la mixité fonctionnelle n'est pas autorisée, afin de prévenir des nuisances éventuelles (sonores, visuelles, horaire de livraison, trafic...).

Deux secteurs existants à Valence accueillent des équipements commerciaux. Au moment de l'approbation du PLUI-H, aucun site n'est pressenti pour l'accueil d'une nouvelle offre commerciale d'importance.

Les zones d'activités existantes (UX et ses secteurs) et à créer (1AUX et leurs secteurs) sont davantage tournées vers l'implantation d'activités industrielles, bien que le commerce et l'artisanat soient également autorisés.

Pour les zones à urbaniser, comme celle de Pommevic-Goudourville, l'orientation d'aménagement et de programmation propre au secteur, définit la localisation préférentielle des commerces à l'échelle du secteur, dans un souci de créer un effet vitrine et de préserver les habitations existantes d'éventuelles nuisances.

Zones économiques existantes et à développer sur le territoire de la CC2R



3. MAINTENIR ET DEVELOPPER L'AGRICULTURE DANS UN OBJECTIF DE MAINTIEN DE L'ECONOMIE ET DU PAYSAGE

Le développement du commerce et de l'artisanat, sur le territoire des Deux Rives, est également à appréhender à travers sa dimension rurale.

Dans un premier temps, le PLUI-H autorise les constructions et installations nécessaires à la **diversification des produits agricoles** (transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles), au sein de la zone Agricole. Cette disposition permettra aux exploitants de diversifier leurs activités et revenus et participera à la promotion de l'identité du territoire et à la valorisation des produits de l'agriculture et de l'agrotourisme. Des points de vente direct pourront par exemple être ouverts et pourront accueillir du public.

Dans un second temps, des constructions ont été repérées pour le changement de destination en zone agricole et naturelle. L'objectif est de donner une seconde vie à des constructions qui sont devenues sans usage (évolution des exploitations agricoles...). Le PLUI-H permet à ces constructions d'évoluer vers les destinations : habitation, hébergement hôtelier et touristique, restauration, bureaux, artisanat et commerce de détail et activités de services.

Au moment de l'approbation du PLUI-H, environ 200 changements de destination potentiels ont été recensés et 6 constructions ont été d'ores et déjà pressenties pour de l'artisanat ou du commerce de détail, mais les autres constructions pourraient également se transformer vers ces activités et permettre de développer le tissu commercial et artisanal.

Enfin, des secteurs dédiés à l'activité artisanale en zone rurale (hors zones artisanales) ont été définis. Ils concernent des artisans déjà installés, qui ont besoin des besoins en construction pour évoluer. Il en existe 16.

Zones agricoles, naturelles et changements de destination

