urbactis
GÉOMÈTRE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DES DEUX RIVES

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

1.a DIAGNOSTIC

Arrêté par délibération du Conseil Communautaire le : 05/12/2022
Approuvé par délibération du Conseil Communautaire le : 06/12/2023

Dossier n°160128

Géomètre-Expert
Modélisation 3D & BIM
Prestations par drone
Urbanisme & Paysage
Ingénierie VRD
A.M.O. patrimoniale

Agence de MONTAUBAN
60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
montauban@urbactis.eu

Agence de BOULOC
16 Rue Jean Jaurès
31620 BOULOC
bouloc@urbactis.eu

Agence de GRENADE
1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
grenade@urbactis.eu

05 63 66 44 22
Numéro unique
www.urbactis.eu

Urbactis, SARL de Géomètres-Experts au capital de 10 000 euros, inscrite à l'ordre des Géomètres-Experts sous le n° 2008B200009
RCS Montauban 508 710 043, APE : 7112 A, TVA Intracommunautaire : FR41508710043

Urbactis est détenteur des archives des cabinets de Géomètres-Experts : Philippe FRANCOIS, Sébastien LE PAPE
Pierre JEANJEAN, Jean-Louis DEPART, Henry TIXIER et André BLANCHOT

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1
PRÉAMBULE 5
1 LES ENJEUX D'ELABORATION DU PLUI-H 6
2 LE CONTEXTE LEGISLATIF 6
PRÉSENTATION DU TERRITOIRE 10
1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE 11
2 LA COMMUNAUTE DE COMMUNES 12
2.1. CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES 12
2.2. HISTOIRE ET GRANDES PERIODES DE DEVELOPPEMENT 12
3 CONTEXTE INTERCOMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL 13
ANALYSE THEMATIQUE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES 22
1 LA DÉMOGRAPHIE 23
2 L'HABITAT 36
2.1. LE PEUPLEMENT DU TERRITOIRE 36
2.2. LES MODES D'OCCUPATION DES HABITANTS 44
2.3. LE PARC DE LOGEMENTS 46
2.4. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS 55
2.5. LE MARCHE DU LOGEMENT AIDE 59
2.6. LE MARCHE DU PRIVE 64
2.7. LES PUBLICS AUX BESOINS SPECIFIQUES 66
2.8. LES ENJEUX DU TERRITOIRE EN MATIERE D'HABITAT 71
3 L'AGRICULTURE (SOURCE DES ELEMENTS : LE SITE DE L'AGRESTE ET DE L'INAO) 74
4 LES GRANDS ENJEUX ECONOMIQUES 88
4.1. LE POIDS ECONOMIQUE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE DES DEUX RIVES DANS SON TERRITOIRE ELARGI 88
4.2. LA SPECIFICITE GEOGRAPHIQUE : LA GARONNE COMME AXE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 90
4.3. STRUCTURATION GENERALE ET EVOLUTION DES ETABLISSEMENTS 93
4.4. CARACTERISTIQUES ET EVOLUTION DE L'EMPLOI 96
4.5. L'ECONOMIE PRESENTIELLE : UNE ECONOMIE LOCALE, TOURISTIQUE ET PATRIMONIALE 99
5 RESEAUX, VOIRIE, SERVITUDES 107
6 DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT 141
7 EQUIPEMENTS PUBLICS 166
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 168
PAYSAGE ET URBANISATION 170
1 PAYSAGE 171
2 L'URBANISATION A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES 230
3 URBANISATION QUANTITATIVE 232
3.1. AUTORISATIONS D'URBANISME DEPOSEES ENTRE 2005 ET 2021 POUR DE L'HABITAT 232
4 L'URBANISATION DES COMMUNES 236
4.1. LA VALLEE DE LA GARONNE ET AUVILLAR 236
4.1.1. Golfech 246

4.1.2. Goudourville 249
4.1.3. Pommevic 251
4.1.4. Malause 254
4.1.5. Espalais 256
4.1.6. Auvillar 259
4.2. LES BASTIDES ET LES VILLAGES STRUCTURES 262
4.2.1. Donzac 263
4.2.2. Dunes 265
4.2.3. Castelsagrat 267
4.2.4. Montjoi 269
4.2.5. Perville 271
4.2.6. Mansonville 273
4.2.7. Saint Antoine 275
4.2.8. Bardigues 276
4.2.9. Saint Michel 278
4.2.10. Saint Loup 279
4.2.11. Le Pin 281
4.2.12. Sistels 283
4.2.13. Saint Paul d'Espis 284
4.3. LES VILLAGES DEPOURVUS DE CENTRE BOURG 287
4.3.1. Saint Cirice 288
4.3.2. Clermont Soubiran 289
4.3.3. Gasques 291
4.3.4. Grayssas 293
4.3.5. Merles 296
4.3.6. Saint Clair 297
4.3.7. Saint Vincent Lespinasse 300
4.4. LES TISSUS PARTICULIERS 302
4.4.1. Les équipements 302
4.4.2. Les zones d'activités 302
4.4.3. Les commerces 302

4.5. LES ESPACES PUBLICS 303

4.6. ARCHITECTURE 306

4.6.1. LES ARCHITECTURES REMARQUABLE 306
4.6.2. Une logique territoriale à mettre en valeur 307
4.7. L'ARCHITECTURE DOMESTIQUE 312
4.7.1. Les typologies 312
4.7.2. Les formes et modénatures 322
4.8. LE PETIT PATRIMOINE 323
4.8.1. Les pigeonniers 323
4.8.2. Les lavoirs et le patrimoine de l'eau 325
4.8.3. Les croix 328
4.8.4. Divers 329
4.8.5. Patrimoine technique 332

1. LE POTENTIEL FONCIER DE MAITRISE PUBLIQUE : UNE OPPORTUNITE POUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN 333

ANNEXE : LISTE ET TYPOLOGIE DES DOCUMENTS D'URBANISME 350

1 TYPOLOGIE DES DOCUMENTS D'URBANISME 351

2 ANALYSE DES DIFFERENTS ZONAGES EN FONCTION DES COMMUNES 351

3 SYNTHESE 352

PRÉAMBULE

1 LES ENJEUX D'ELABORATION DU PLUI-H

Par délibération en date du 4 décembre 2015, la Communauté de Communes des Deux Rives a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUI-H).

Le PLUI-H doit satisfaire les objectifs précisés par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme (voir ci-après). La Communauté de Communes se fixe pour but la réalisation des objectifs communaux dans le respect des enjeux communautaires. Les enjeux repérés sont les suivants :

- **Répondre aux besoins des ménages** : notamment en matière d'habitat, mais aussi d'équipement et de service et réunir toutes les conditions pour accueillir de nouvelles populations à travers un parcours résidentiel.

- **Renforcer l'attractivité économique et touristique** pour maintenir et accroître la création d'emploi et de richesse sur le territoire des Deux Rives.

- **Renforcer l'armature des pôles de vie**, c'est-à-dire un ensemble de communes rurales en lien avec une commune plus importante qui regroupe les services publics et privés.

- **Continuer à offrir un cadre de vie de qualité** en portant une attention particulière à la valorisation des ressources (naturelles, agricoles, forestières), des paysages, du patrimoine et la maîtrise de l'urbanisation.

2 LE CONTEXTE LEGISLATIF

L'élaboration du document d'urbanisme devra prendre en compte plusieurs dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment celles qui suivent :

Article L101-1

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces

urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Article L101-3

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

Article L131-4

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de mobilités prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'.

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

Article L131-5

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l' article L. 1214-30 du code des transports.

Article L131-6

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L. 131-1.

Ils prennent en compte les documents mentionnés à l'article L. 131-2.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont également compatibles avec les documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L. 131-1.

Article R151-3

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :
1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des

dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.
Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.
Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

Article R151-4

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

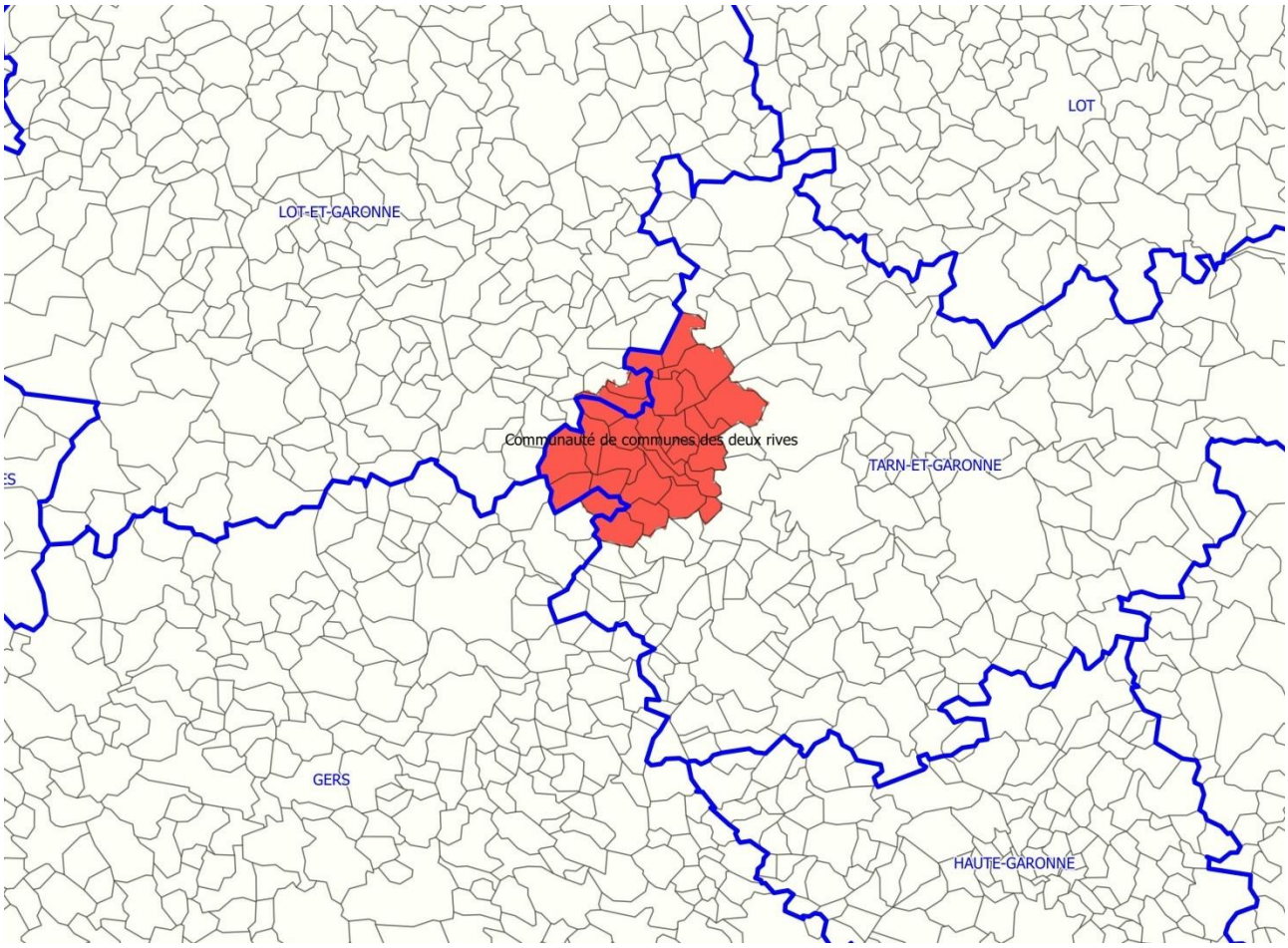
1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La Communauté de Commune des Deux Rives se situe dans le sud-ouest de la France. Elle est implantée sur 2 régions administratives :

- Région Occitanie Pyrénées Méditerranée
- Région Nouvelle Aquitaine

Ainsi que sur 3 départements :

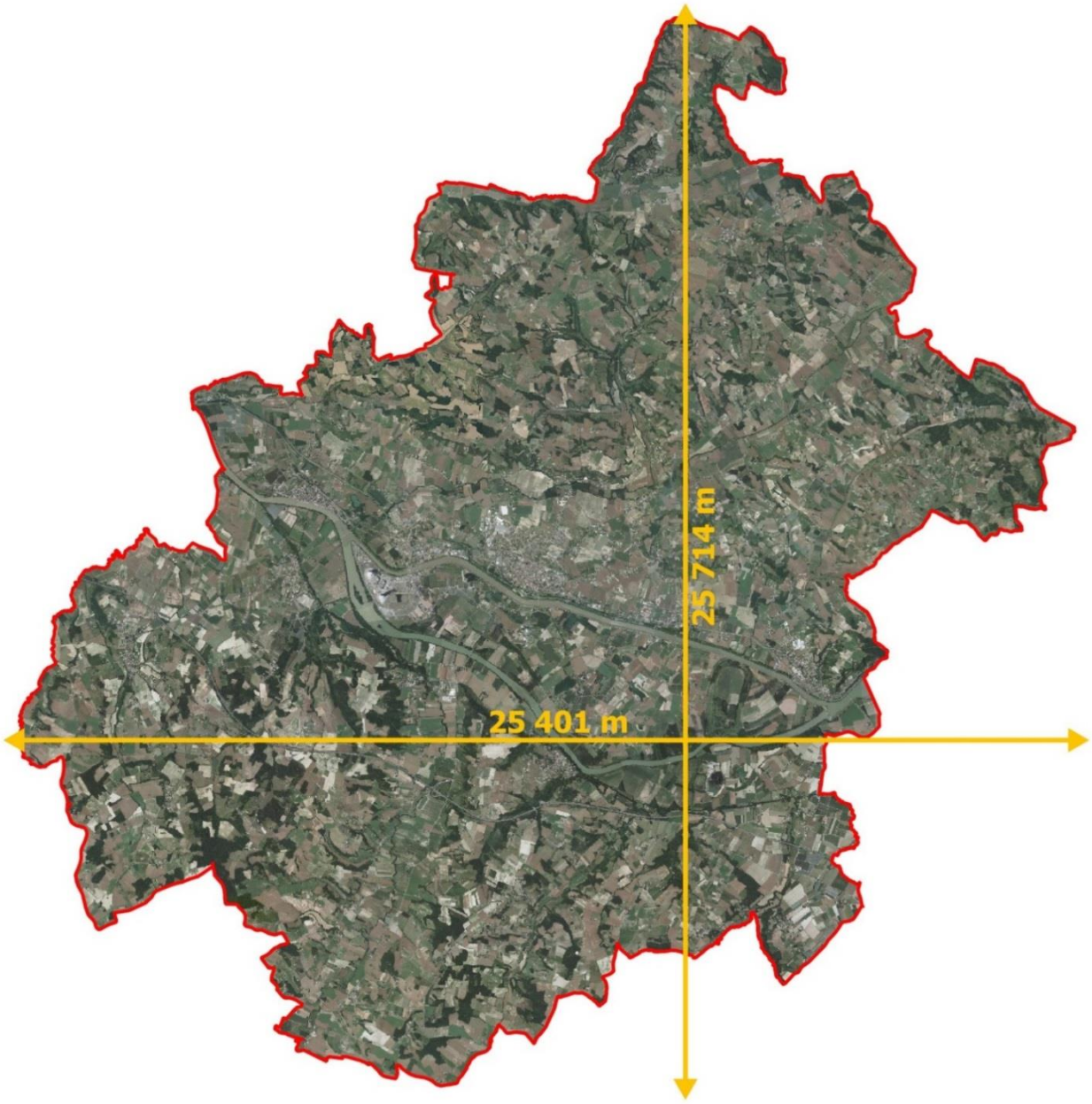
- Tarn-et-Garonne
- Gers
- Lot-et-Garonne



2 LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

2.1. CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

La Communauté de Communes des Deux Rives, couvre un territoire de 33 988 ha, pour une population totale de 19 000 habitants environ, s'échelonnant de 121 habitants pour la Commune de Le Pin, à 5 205 habitants à Valence d'Agen, en 2019 (INSEE).



2.2. HISTOIRE ET GRANDES PERIODES DE DEVELOPPEMENT

Le territoire de la Communauté de Communes des Deux Rives connait un développement similaire à d'autres régions rurales françaises. La plaine de la Garonne et les coteaux ensoleillés sont propices au développement de l'agriculture, mais les ressources ne permettent pas aux communes de rentrer dans la révolution industrielle au XIXe siècle. Les coteaux favorisent l'agriculture et les petites entreprises prédominent alors.

L'urbanisation connaît un essor considérable dans les années 1960, avec l'extension de nombreux centre bourgs et l'installation d'équipements, parallèlement à un renforcement et à une spécialisation de l'agriculture (arboriculteurs, primeurs, viticulteurs…). La proximité avec la région toulousaine, l'A62 et le fonctionnement de la centrale nucléaire de Golfech stimule l'activité et permet le dynamisme du territoire.

Au niveau administratif, la Communauté de Communes des Deux Rives est issue de la transformation du District des Deux Rives au 1er janvier 2002, suite à la loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale. Cette loi a appelé les structures antérieures (comme les districts) à changer de statut.

3 CONTEXTE INTERCOMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL

3.1 LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX RIVES

La Communauté de Communes des Deux Rives est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), créée le 1er janvier 2002.

Elle est composée depuis le 1er janvier 2013 de 28 communes (contre 24 auparavant), parmi lesquelles 25 appartiennent au département du Tarn-et-Garonne, deux au département du Lot-et-Garonne (Clermont-Soubiran et Grayssas), et une au département du Gers (Saint-Antoine).

La Communauté de Communes des Deux Rives exerce les compétences suivantes :

Compétences obligatoires :

- aménagement de l'espace,
- actions en matière de développement économique

Compétences optionnelles :

- protection et mise en valeur de l'environnement
- logement et cadre de vie,
- création, aménagement, entretien de la voirie communale,

- création, construction, entretien et fonctionnement des équipements scolaires, culturels et sportifs.

Compétences facultatives :

- accompagnement du Grand Chantier Golfech,
- incendie et secours,
- soutien aux politiques territoriales,
- préservation du patrimoine historique et de caractère,
- transports,
- services à la population,
- politique sociale,
- réseaux et services locaux de télécommunications,
- santé ou action sanitaire,
- dotation de solidarité.

Depuis le 12 novembre 2015, la Communauté de Communes des Deux Rives est compétente en matière d'élaboration de documents d'urbanisme.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 4 décembre 2015, La Communauté de Communes des Deux Rives a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H).

Par ailleurs, la Communauté de Communes des Deux Rives fait partie de 7 groupements :

- Syndicat Mixte d'Entretien et Rénovation des Berges du bassin versant des deux Séoune, qui intervient sur la totalité de la Communauté de Communes ainsi que sur 11 autres communes.
- Syndicat Mixte du bassin aval de l'Arrats qui intervient sur la totalité de la Communauté de Communes ainsi que sur 8 autres communes.
- Syndicat Mixte du bassin de la Grande Séoune qui intervient sur la totalité de la Communauté de Communes ainsi que sur la Communauté de Communes du Pays de Serres en Quercy
- Syndicat Mixte enlèvement et élimination des ordures ménagères groupement moyenne Garonne qui intervient sur la totalité de la Communauté de Communes ainsi que sur celle de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise, du Pays de Serres en Quercy, de Terres de Confluences.
- Syndicat Mixte du bassin de la Barguelonne et du Lendou qui intervient sur la totalité de la Communauté de Communes ainsi que sur celle du Pays de Serres en Quercy, et sur les communes de Dufort-Lascapelette et de Montesquieu.
- Syndicat Mixte Tarn-et-Garonne Numérique, qui regroupe 14 communautés de communes, ainsi que le département du Tarn-et-Garonne.
- Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Garonne-Quercy-Gascogne (ancien Pays Garonne Quercy Gascogne), qui regroupe 7 Communautés de Communes.

3.2 POLE D'EQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL GARONNE QUERCY GASCOGNE.

Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Garonne Quercy Gascogne date du 01/01/2016 et compte aujourd'hui 7 communautés de communes dont la Communauté de Communes des Deux Rives. Son siège se situe à Castelsarrasin.

Les PETR ont pour objet de mettre en place et de faire vivre une dynamique entre les acteurs oeuvrant sur son périmètre, dans le but de favoriser un aménagement durable du territoire et de définir les mesures nécessaires qui en découlent.

3.3 LES SYNDICATS INTERCOMMUNAUX OU DEPARTEMENTAUX

- Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Départemental d'Energie du Tarn et Garonne : le SIVU date du 30/06/1938 et compte aujourd'hui 195 communes. Son siège se situe à Montauban.

- Syndicat Départemental d'Electricité et d'Energies du Lot-et-Garonne : Le SDEE47 date du 01/06/1953 et compte aujourd'hui 319 communes. Son siège se situe à Agen.

- Syndicat Départemental d'Energies du Gers. Le syndicat date du 01/01/2013 et compte aujourd'hui 462 communes. Son siège se situe à Auch.

- Syndicat Intercommunal à Vocation Unique des Eaux d'Auvillar : le SIVU date du 18/10/1954 et compte aujourd'hui 6 communes. Son siège se situe à Auvillar.

- Syndicat Mixte d'Eau Potable : Le SMEP date du 31/12/2015 et compte aujourd'hui 25 communes. Son siège se situe à Golfech.

- Syndicat Intercommunal à Vocation Unique des Eaux de Dunes-Donzac : Le SIVU date du 22/05/1948 et compte aujourd'hui 5 communes. Son siège se situe à Donzac.

- Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de l'Arrats : Le SIAEP date du 20/03/2013 et compte aujourd'hui 19 communes. Son siège se situe à Saint-Clar (Gers).

- Syndicat Mixte d'Aménagement de l'Arrats : il regroupe 83 communes. Ses missions sont de définir un programme d'aménagement de l'Arrats et de faire réaliser les travaux du programme.

3.4 LE SCOT DES DEUX RIVES

L'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été lancée à l'échelle de de la Communauté de Communes des Deux Rives depuis plusieurs années. Le périmètre est actuellement en train d'être fixé.

3.5 PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Aucun Programme Local de l'Habitat (PLH) n'a été élaboré à ce jour.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal prescrit sur le territoire de la Communauté de Communes des Deux Rives aura valeur de Programme Local de l'Habitat conformément au Code de l'Urbanisme et au Code de la Construction et de l'Habitation.

3.6 PLAN DE DEPLACEMENTS URBAIN

Aucun Plan de Déplacement Urbain (PDU) n'a été élaboré à ce jour.

3.7 LE SDAGE ADOUR-GARONNE

La loi sur l'eau de 1992 a créé de nouveaux outils de planification :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) à l'échelle de grands bassins hydrographiques,
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) à des échelles plus locales.

Ces schémas établissent une planification cohérente et territorialisée (au niveau d'un bassin) de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

Le SDAGE Adour-Garonne pour les années 2016 à 2021 a été approuvé par arrêté préfectoral le 1er décembre 2015. Il répond aux principaux problèmes et enjeux identifiés pour le bassin. Il comprend quatre orientations fondamentales :

- Créer des conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE
- Réduire les pollutions
- Améliorer la gestion quantitative
- Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques.

Un descriptif plus complet se trouve dans l'Etat Initial de l'Environnement, en annexe.

3.8 LE SAGE VALLEE DE LA GARONNE

La Communauté de Communes est également incluse dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, actuellement en cours d'élaboration par le Syndicat mixte d'études et d'aménagement de la Garonne.

Un descriptif plus complet se trouve dans l'Etat Initial de l'Environnement, en annexe.

3.9 SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE

Conformément à l'article L.371-3 du Code de l'environnement, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), co-piloté par l'Etat et la Région, constitue un document cadre régional qui identifie et met en œuvre la Trame Verte et Bleue (TVB).

Le SRCE de Midi-Pyrénées a été adopté par arrêté du préfet de région le 27 mars 2015, après approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 18 décembre 2014.

Il poursuit 5 enjeux régionaux qui sont :

- Préserver les réservoirs de biodiversité
- Préserver les zones humides, milieux de la TVB menacés et difficiles à protéger
- Préserver et remettre en bon état les continuités latérales des cours
- Préserver les continuités longitudinales des cours d'eau de la liste 1, pour assurer la libre circulation des espèces biologiques
- Remettre en bon état les continuités longitudinales des cours d'eau prioritaires, pour assurer la libre circulation des espèces biologiques.

Le SRCE Aquitaine a été adopté par arrêté du 24 décembre 2015.
Les deux orientations principales de ce schéma sont les suivantes :

- Améliorer les connaissances pour identifier les continuités écologiques et les diffuser aux acteurs du territoire

- Sensibiliser et former les acteurs du territoire.

3.10 SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ÉNERGIE

La Région Midi-Pyrénées en partenariat avec l'Etat a élaboré un Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) afin de mener une action cohérente dans le domaine du climat, de l'air et de l'énergie. Les élus régionaux de Midi-Pyrénées[1], réunis en Assemblée plénière le 28 juin 2012, ont adopté le Schéma Régional Climat Air Energie. Le Préfet de région l'a arrêté le 29 juin 2012.

Le SRCAE doit permettre notamment de décliner les engagements nationaux et internationaux à l'horizon 2020 et avec une vision à l'échéance 2050, en tenant compte des spécificités et enjeux locaux.

Ce schéma fixe 5 objectifs stratégiques à l'horizon 2020, concernant :

- la réduction des consommations énergétiques,
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- le développement des énergies renouvelables,
- de la qualité de l'air,
- l'adaptation au changement climatique.

Ainsi, sont notamment visées une réduction :

- de 15% des consommations énergétiques dans le secteur du bâtiment
- de 10% dans les transports,
- ainsi qu'une augmentation de 50% de la production d'énergies renouvelables.

Ces objectifs sont déclinés en 48 orientations thématiques.

Le SRCAE fixe, à l'échelon du territoire régional et aux horizons 2020 et 2050, par zones géographiques, des objectifs quantitatifs et qualitatifs de développement de la production d'énergie renouvelable.

Ce schéma constitue une première étape de la stratégie régionale en matière de climat-air-énergie à l'horizon 2020. Sa mise en œuvre concertée est aujourd'hui l'affaire de tous. La Région Midi-Pyrénées y contribue en particulier au travers de son Plan 2011-2020 Midi-Pyrénées Energies. Ce plan vise en priorité à réduire la précarité énergétique et à améliorer la performance énergétique des bâtiments.
La région Aquitaine a également approuvé un SRCAE, le 15 novembre 2012, qui concerne donc les communes de Clermont-Soubiran et Grayssas. Les objectifs généraux sont les même que ceux du SRCAE Midi-Pyrénées.

Toutes les communes de la Communauté de Communes sont situées dans une zone favorable au développement de l'énergie éolienne, des potentiels de développement en énergies renouvelables existent donc.

Les départements du Tarn-et-Garonne, du Lot-et-Garonne et du Gers, sont tous les trois concernés par des Plan Climat Energie Territorial (CPET).

[1] Etant donné que les documents ont été élaborés avant le changement de dénomination de la région Midi-Pyrénées suite à sa fusion avec la région Languedoc-Roussillon en 2016, ils conservent l'ancien nom de la région.

3.11 LE PLAN REGIONAL DE PREVENTION ET DE GESTION DES DECHETS

La loi du 13 juillet 1992, relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement, a prévu que chaque département soit couvert par un plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés.

En Tarn-et-Garonne, le Conseil Général a souhaité prendre la responsabilité de l'élaboration de ce plan (généralement de l'autorité du Préfet).

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et assimilés de Tarn-et-Garonne est un document d'information et un outil de recommandations pour une meilleure gestion des déchets en fixant notamment des objectifs à atteindre.

Les principaux objectifs de ce plan, achevé en février 2002, sont les suivants :

- la définition des mesures préconisées pour favoriser la réduction de la production de déchets à la source,
- la présentation des équipements nouveaux à envisager,
- les modifications à apporter aux installations existantes et à leur fonctionnement,
- la présentation des solutions retenues pour l'élimination des déchets favorisant l'objet d'une réglementation spécifique (déchets industriels banals, boues d'épuration, mâchefers...)
- l'évaluation de l'évolution des coûts de gestion des déchets,
- l'établissement d'un calendrier prévisionnel.

Depuis la loi NOTRE de 2015, c'est la Région qui a pris la compétence.

3.12 LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES

Instauré par la loi du 4 janvier 1993, ce document définit les conditions générales d'implantation des carrières dans les départements. Il prend en compte « l'intérêt économique national, les ressources, les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières ».

Le Schéma Départemental des Carrières de Tarn-et-Garonne a été adopté en avril 2004 et a été modifié par la suite en mars 2012.

3.13 PLANS DE PREVENTION DES RISQUES

Le territoire est concerné par différents **Plans de Prévention des Risques Naturels** :

- Plan de Prévention des Risques « mouvements de terrain – tassements différentiels », mis en place à l'échelle du département du Tarn-et-Garonne et approuvé le 25 avril 2005.
- Plan de Prévention des Risques « mouvements de terrain – tassements différentiels », mis en place à l'échelle du département du Lot-et-Garonne et approuvé le 22 janvier 2018.
- Plan de Prévention des Risques « mouvements de terrains – Glissement de terrain » à

l'échelle communale, qui concernent 3 communes (Auvillar, Clermont-Soubiran et Saint-Paul-d'Espis).

- Plan de Prévention des Risques « inondations », établi à l'échelle du bassin Garonne aval et approuvé le 6 novembre 2000 et modifié en août 2014.

- Plan de Prévention des Risques « inondations », établi à l'échelle du bassin Agenais, approuvé le 19 février 2018 pour la commune de Clermont-Soubiran.

- Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain pour Clermont-Soubiran en date du 19 avril 2000, révisé par une carte d'aléa de février 2018.

- Plan de Prévention des Risques Retrait Gonflement d'Argiles pour la commune de Saint-Antoine, approuvé le 28/02/2014.

- Plan de Prévention des Risques Inondation pour la commune de Saint-Antoine approuvé le 05/07/2017.

Il y a 13 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, mais aucune n'est concernée par un **Plan de Prévention des Risques Technologiques**.

Les Plans de Prévention des Risques approuvés valent Servitude d'Utilité Publique et de ce fait, s'imposent aux documents d'urbanisme.

Concernant le risque nucléaire, la centrale de Golfech est constituée de deux réacteurs à eau sous pression. Leur mise en service industrielle date respectivement de 1991 et 1994 et sont toutes les deux des Installations Nucléaires de Base (INB). A ce titre, elles font l'objet d'une règlementation spécifique, indépendante du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). C'est l'Autorité de Sûreté Nucléaire (ASN), organisme indépendant, qui assure la mission de contrôle des activités nucléaires. Depuis la loi TSN de 2006, afin de maîtriser les activités au voisinage des INB, le préfet a pour possibilité d'instituer des servitudes d'utilités publiques autour des INB en fonctionnement, avec appui de l'ASN, en application de l'article L593-5 du code de l'environnement et des articles 50 et 52 du décret du 2 novembre 2007, relatif aux INB.

Les précautions prises lors de la conception et de la construction de la centrale ainsi que la surveillance exercée pendant l'exploitation garantissent un certain niveau de sûreté des installations. Toutefois, la probabilité d'incident ou d'accident ne peut être exclue.

Pour parer à cette éventualité, exploitants et pouvoirs publics ont mis en place une organisation spécifique afin de maîtriser rapidement toute situation de crise.

Elle comprend le déclenchement de deux plans étroitement coordonnés entre eux :

- Le Plan d'Urgence Interne (PUI) est mis en œuvre par la direction de la centrale nucléaire. Il permet de lancer les actions techniques nécessaires pour remettre la centrale dans un état sûr et limiter les conséquences d'un incident. Il définit les mesures à prendre pour évaluer la nature de l'incident et son évolution probable. Enfin, le PUI vise à alerter le plus rapidement possible les pouvoirs publics, les élus locaux et la presse. Les autorités de sûreté sont informées régulièrement de la situation.

- Le Plan Particulier d'Intervention (PPI) est mis en œuvre par les pouvoirs publics en cas d'accident présentant des conséquences radiologiques à l'extérieur du site. Il fixe les

structures et l'organisation des secours en cas d'accident. Il prévoit les actions à mener pour assurer l'information et la sécurité des populations et organise, si nécessaire, la mise à l'abri ou l'évacuation vers des centres de regroupement.

Ce PPI est à la disposition des habitants dans toutes les mairies des communes proches de la centrale de Golfech.

3.14 RAPPORT ENTRE LE PLUI-H ET LES DOCUMENTS SUPERIEURS

Documents Supérieurs	Compatibilité	Prise en compte	Docs de Références
SCOT des Deux Rives	X		
SDAGE et SAGE	X		
SRCE		X	
Charte de Pays / Projet de développement PETR		X	
Plans Climat-Energie Territoriaux		X	
Schéma Régional Climat Air Énergie			X
Schéma Régional de Cohérence Ecologique		X	
Schéma Régional des Carrières		X	
Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets			X
Schéma Départemental des Carrières			X

ANALYSE THEMATIQUE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

L'analyse thématique ci-dessous est le socle du scénario démographique, projet politique de l'évolution du territoire qui trouve sa traduction dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce PADD est le socle du projet de territoire et a été validé politiquement en mai 2018 et modifié à la marge lors du deuxième débat du 24/06/2019. Le PADD repose sur des tendances observées dans le courant des années 2010. Ainsi, l'analyse thématique s'attache à observer plusieurs périodes observées, de 1999 à au recensement de 2019.

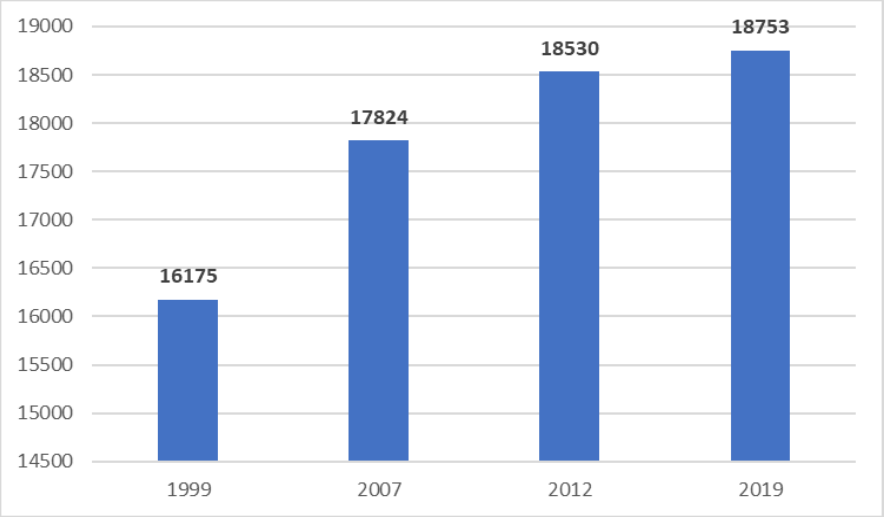
1 LA DÉMOGRAPHIE

1.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ENTRE 1999 ET 2019

Passant de 16 175 habitants à 18 530 habitants, la Communauté de Communes des Deux Rives connaît une forte évolution démographique entre 1999 et 2019, de l'ordre de 16%, essentiellement due à un solde migratoire positif.

La croissance démographique s'est toutefois ralentie, passant d'un taux de variation annuel moyen de 1,2% entre 1999 et 2007 à 0,8 % entre 20107 et 2012 et à 0,2% entre 2012 et 2019.

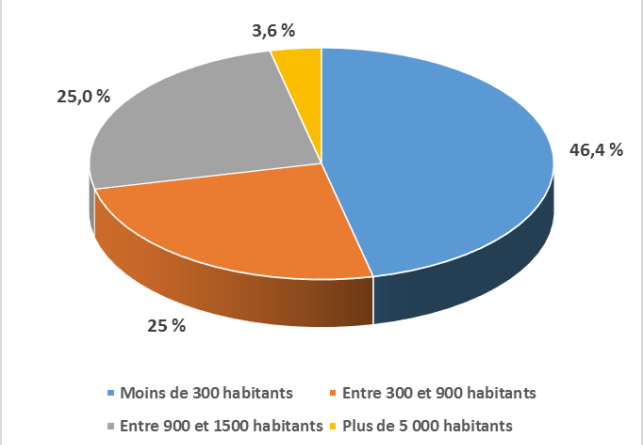
Evolution de la population de la Communauté de Communes entre 1999 et 2019



Source : INSEE

Cette évolution est cependant variée sur le territoire intercommunal en lien avec la composition géographique de celui-ci.

En 2019, la population intercommunale s'échelonne de 121 habitants pour la Commune de Le Pin à 5 205 habitants à Valence d'Agen. Le territoire est marqué par un nombre important de petites communes rurales.

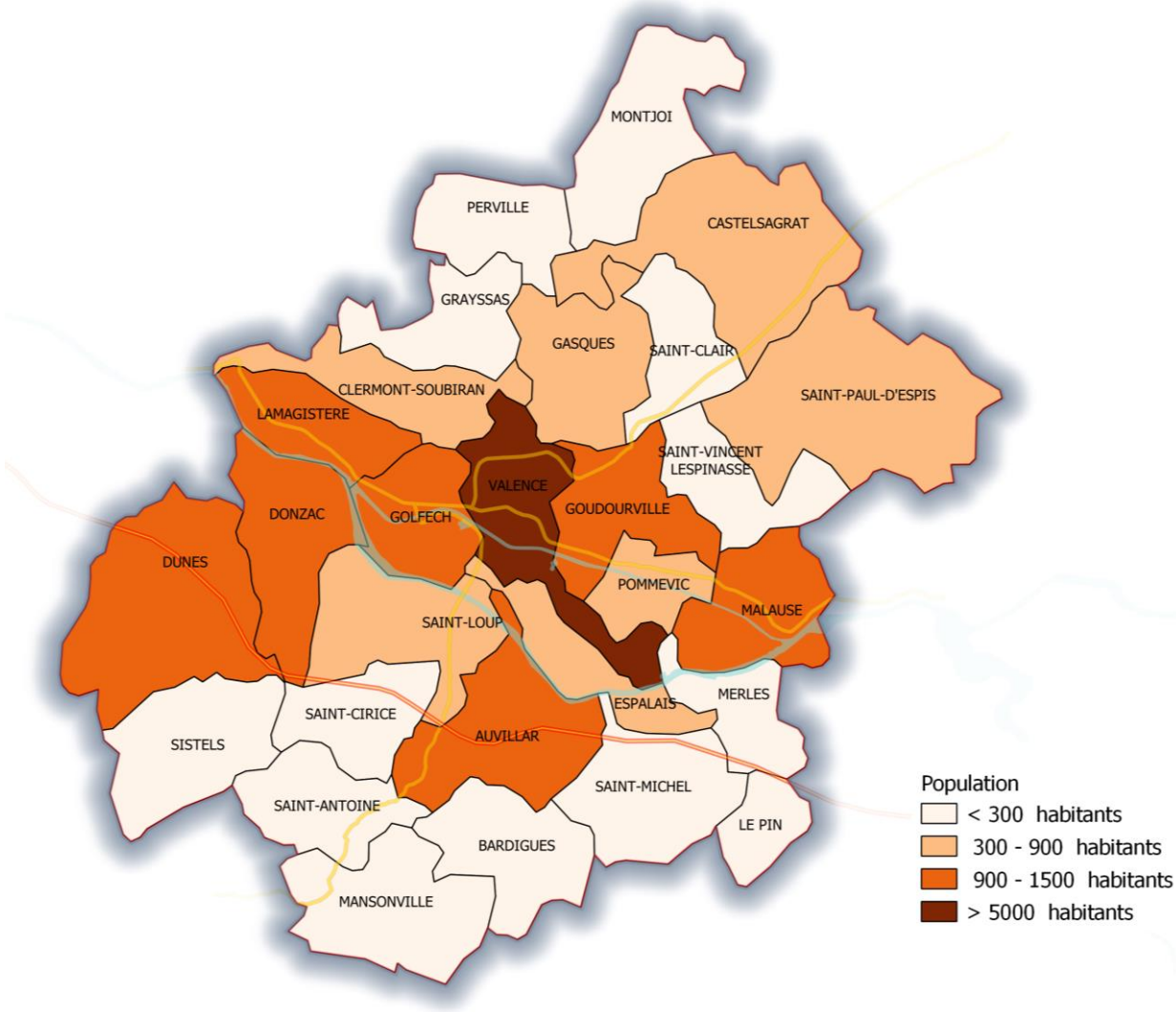


Répartition du nombre de communes en fonction de leur seuil de population en 2019 *Source : INSEE*

En effet, sur les 28 communes composant la Communauté de Communes, près de la moitié d'entre elles comptent moins de 300 habitants. Elles se localisent de part et d'autre de la vallée de la Garonne et se concentrent plus fortement au Sud, sur le coteau de Lomagne.

De plus, il existe un écart significatif entre Valence d'Agen, qui constitue la principale commune de l'intercommunalité, et les communes venant juste après, dont la population ne dépasse pas 1 500 habitants.[2]
L'état des lieux de cette armature du territoire est une constante historique.

Répartition de la population communale en 2019



Source : INSEE

[2] Les disparités démographiques entre les communes restent toujours d'actualité en 2019.

Les communes peuvent être regroupées selon les trois principales entités géographiques qui composent le territoire :

	1999	Répartition Pop. 1999	2007	Répartition Pop. 2007	2012	Répartition Pop. 2012	2019	Répartition Pop. 2019
Coteau Nord								
Perville	113	0,7 %	110	0,6 %	123	0,7 %	162	0,9 %
Grayssas	118	0,7 %	122	0,7 %	129	0,7 %	141	0,8 %
Montjoi	177	1,1 %	182	1,0 %	177	1,0 %	166	0,9 %
Saint-Vincent Lespinasse	204	1,3 %	222	1,2 %	231	1,2 %	277	1,5 %
Saint-Clair	229	1,4 %	229	1,3 %	272	1,5 %	264	1,4 %
Clermont-Soubiran	**333**	**2,1 %**	**375**	**2,1 %**	**369**	**2,0 %**	**393**	**2,1 %**
Gasques	**397**	**2,5 %**	**393**	**2,2 %**	**431**	**2,3 %**	**409**	**2,2 %**
Castelsagrat	**516**	**3,2 %**	**537**	**3,0 %**	**556**	**3,0 %**	**542**	**2,9 %**
Saint-Paul d'Espis	**633**	**3,9 %**	**604**	**3,4 %**	**607**	**3,3 %**	**566**	**3,0 %**
TOTAL	**2 720**	**16,8 %**	**2 774**	**15,6 %**	**2 895**	**15,6 %**	**2920**	**15,6 %**
Coteau Sud								
Le Pin	128	0,8 %	119	0,7 %	126	0,7 %	121	0,6 %
Saint-Cirice	136	0,8 %	163	0,9 %	164	0,9 %	147	0,8 %
Saint-Antoine	117	0,7 %	191	1,1 %	206	1,1 %	190	1,0 %
Sistels	142	0,9 %	186	1,0 %	209	1,1 %	207	1,1 %
Saint-Michel	218	1,3 %	245	1,4 %	237	1,3 %	276	1,5 %
Bardigues	219	1,4 %	257	1,4 %	264	1,4 %	260	1,4 %
Mansonville	273	1,7 %	266	1,5 %	279	1,5 %	294	1,6 %
Dunes	**893**	**5,5 %**	**1 106**	**6,2 %**	**1 216**	**6,6 %**	**1208**	**6,4 %**
TOTAL	**2 126**	**13,1 %**	**2 533**	**14,2 %**	**2 701**	**14,6 %**	**2703**	**14,4 %**
Vallée de la Garonne								
Merles	**204**	**1,3 %**	**238**	**1,3 %**	**216**	**1,2 %**	**201**	**1,1 %**
Espalais	**285**	**1,8 %**	**395**	**2,2 %**	**407**	**2,2 %**	**382**	**2,0 %**
Saint-Loup	**359**	**2,2 %**	**456**	**2,6 %**	**502**	**2,7 %**	**531**	**2,8 %**
Pommevic	**435**	**2,7 %**	**510**	**2,9 %**	**609**	**3,3 %**	**546**	**2,9 %**
Goudourville	838	5,2 %	891	5,0 %	915	4,9 %	937	5,0 %
Auvillar	875	5,4 %	977	5,5 %	949	5,1 %	914	4,9 %
Golfech	707	4,4 %	824	4,6 %	959	5,2 %	1014	5,4 %
Donzac	801	5,0 %	988	5,5 %	1 013	5,5 %	1034	5,5 %
Malause	872	5,4 %	934	5,2 %	1 089	5,9 %	1199	6,4 %
Lamagistère	1 173	7,3 %	1 227	6,9 %	1 120	6,0 %	1167	6,2 %
Sous-total	**6 549**	**40,5 %**	**7 440**	**41,7 %**	**7 779**	**42,0 %**	**7925**	**42,3 %**
Valence d'Agen	4 780	29,6 %	5 077	28,5 %	5 155	27,8 %	5205	27,8 %
TOTAL	**11 329**	**70,0 %**	**12 517**	**70,2 %**	**12 934**	**69,8 %**	**13130**	**70,0 %**
CC 2 Rives	**16 175**	**100 %**	**17 824**	**100 %**	**18 530**	**100 %**	**18753**	**100 %**

	1999	2007	2012	Répartition Pop. 2012
Coteau Nord				
Perville	113	110	123	0,7 %
Grayssas	118	122	129	0,7 %
Montjoi	177	182	177	1,0 %
Saint-Vincent	204	222	231	1,2 %
Saint-Clair	229	229	272	1,5 %
Clermont-Soubiran	**333**	**375**	**369**	**2,0 %**
Gasques	**397**	**393**	**431**	**2,3 %**
Castelsagrat	**516**	**537**	**556**	**3,0 %**
Saint-Paul d'Espis	**633**	**604**	**607**	**3,3 %**
TOTAL	**2 720**	**2 774**	**2 895**	**15,6 %**
Coteau Sud				
Le Pin	128	119	126	0,7 %
Saint-Cirice	136	163	164	0,9 %
Saint-Antoine	117	191	206	1,1 %
Sistels	142	186	209	1,1 %
Saint-Michel	218	245	237	1,3 %
Bardigues	219	257	264	1,4 %
Mansonville	273	266	279	1,5 %
Dunes	**893**	**1 106**	**1 216**	**6,6 %**
TOTAL	**2 126**	**2 533**	**2 701**	**14,6 %**
Vallée de la Garonne				
Merles	**204**	**238**	**216**	**1,2 %**
Espalais	**285**	**395**	**407**	**2,2 %**
Saint-Loup	**359**	**456**	**502**	**2,7 %**
Pommevic	**435**	**510**	**609**	**3,3 %**
Goudourville	838	891	915	4,9 %
Auvillar	875	977	949	5,1 %
Golfech	707	824	959	5,2 %
Donzac	801	988	1 013	5,5 %
Malause	872	934	1 089	5,9 %
Lamagistère	1 173	1 227	1 120	6,0 %
Sous-total	**6 549**	**7 440**	**7 779**	**42,0 %**
Valence d'Agen	4 780	5 077	5 155	27,8 %
TOTAL	**11 329**	**12 517**	**12 934**	**69,8 %**
CC 2 Rives	**16 175**	**17 824**	**18 530**	100 %

Source : INSEE

- **La vallée de la Garonne** bénéficie d'une situation privilégiée, au carrefour des axes de communication. Cette entité regroupe la majorité des « grosses » communes en habitants et concentre ainsi près de 70% de la population intercommunale.

  Elle compte notamment la commune de Valence d'Agen qui constitue la principale commune de la Communauté de Communes des Deux Rives. Avec ses 5 205 habitants, cette dernière rassemble en 2019, plus d'¼ de la population intercommunale.

  Ce territoire a sans doute bénéficié de l'influence de l'installation de la centrale de Golfech ainsi que des pôles urbains de Castelsarrasin-Moissac et d'Agen.

  Seule exception, la commune de Merles dont la situation reculée peut justifier le faible nombre d'habitants en 2019 (201 habitants), comparativement aux autres communes constitutives de cette entité géographique.

- **Le coteau du Quercy**, situé au Nord de la Vallée de la Garonne, traversé par la RD 953 relie Valence à Cahors. Cette entité qui rassemble 15,6 % de la population intercommunale, est composée à quasi parts égales de « petites » communes rurales retirées et de communes « moyennes » accessibles depuis la route départementale. Ces dernières, mieux situées, ont connu jusqu'alors un développement démographique plus important que les communes reculées de l'arrière-pays.

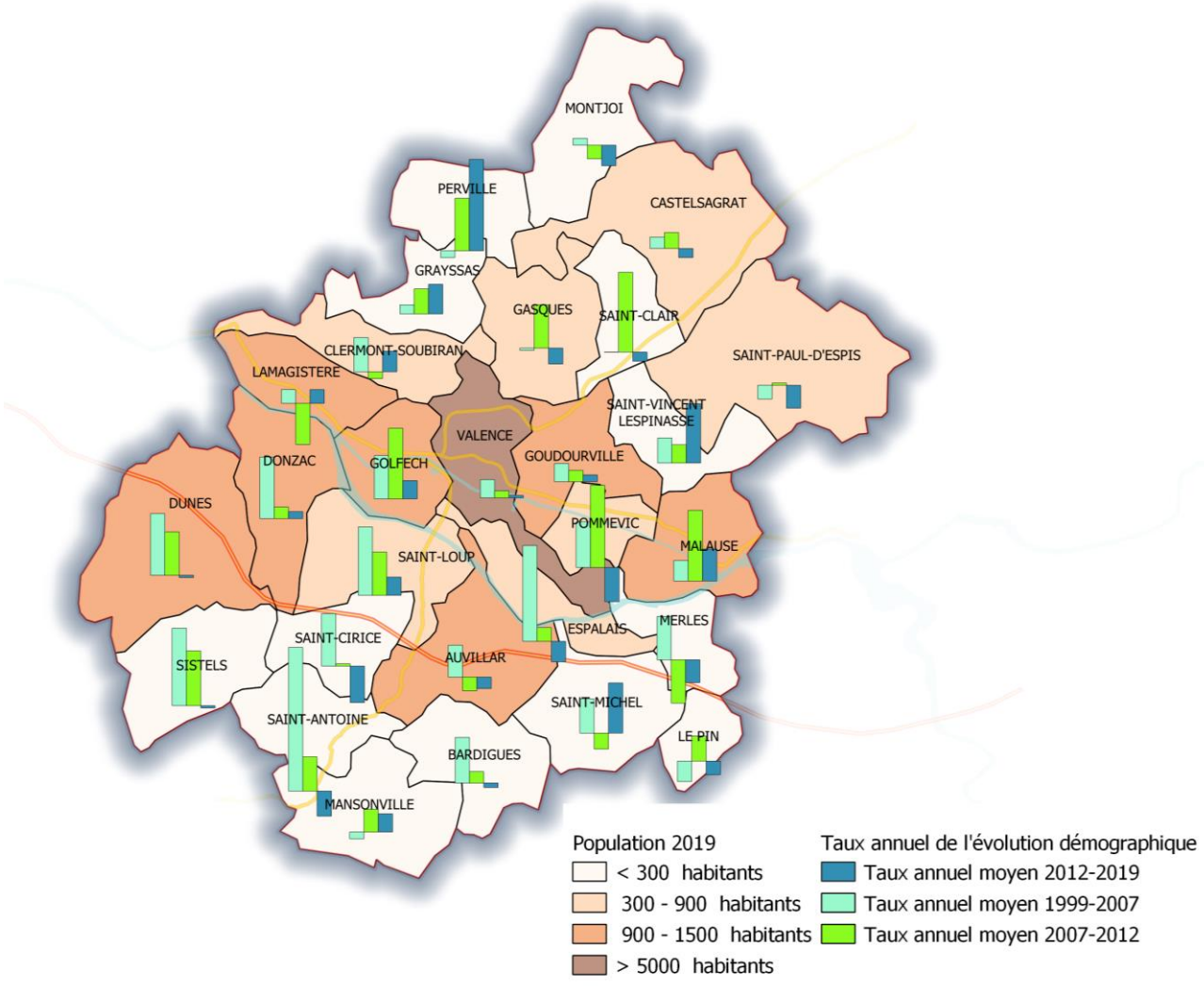
- **Le coteau de Lomagne**, situé au Sud de la Vallée de la Garonne, en rive gauche de l'autoroute A.62, bénéficie de l'échangeur autoroutier. Cette entité comptabilise 14,4 % de la

population intercommunale.

Sur les huit communes la composant, sept comptent moins de 300 habitants. Seule la commune de Dunes constitue une exception dans ce territoire encore très rural. En effet, avec ses 1 208 habitants en 2019, elle est la commune la plus peuplée de la Communauté de Communes, après Valence d'Agen. Elle concentre à elle seule près de la moitié de la population du coteau de Lomagne.

C'est pourtant le territoire du coteau Sud qui enregistrera la plus forte évolution démographique entre 1999 et 2019, de l'ordre de plus de 25 %, essentiellement due à un solde migratoire positif.

Taux de variation annuel moyen par commune entre 1999-2007, 2007-2012 et 2012-2019



Source : INSEE

Entre 1999 et 2007, sur les 1 649 nouveaux habitants enregistrés sur le territoire intercommunal, les communes de Valence d'Agen, Dunes, Donzac, Golfech et Auvillar (faisant partie des « grosses » communes en terme d'habitants), ont absorbé à elles seules 55,5% de l'évolution démographique totale.

Les « grosses » communes de Lamagistère, Goudourville et Malause, avec un taux de variation annuel moyen inférieur à 1%, connaissent quant à elles un ralentissement et pèsent pour seulement 10 % dans la croissance.

Ce sont les communes « moyennes » d'Espalais, de Saint Loup et de Pommevic qui, jusqu'alors préservées du développement de la vallée de la Garonne, prennent le relais avec un taux de variation annuel moyen respectif de 4,2%, 3% et 2%. Ainsi, le développement démographique de ces communes pèse pour 17,1% dans l'évolution totale de l'intercommunalité.

Saint-Antoine, avec un taux de variation annuel moyen de 6,3%, témoigne quant à elle du dynamisme des « petites » communes rurales du Sud, du coteau de Lomagne.

En effet, ce territoire comptabilise entre 1999 et 2007, la plus forte évolution démographique, avec une augmentation de sa population de près de 20% contre 10,5% pour la vallée de la Garonne et 2% pour le coteau du Quercy, au Nord.

Avec une augmentation de 407 habitants entre 1999 et 2007, cette croissance lui a permis d'atteindre en 2012 une population totale de 2 533 habitants, quasi équivalente à celle du coteau Nord qui s'établit à 2 774 habitants. Ce dernier ayant effectivement peu évolué sur la période 1999-2007 (+ 54 habitants).

Poids des communes dans l'évolution démographique intercommunale entre 1999 et 2007

	1999	2007	Evol. abs	Part Com	Taux	Tx Annuel
Saint-Paul d'Espis	633	604	-29	**-1,8 %**	-4,6 %	-0,6 %
Le Pin	128	119	-9	**-0,5 %**	-7,0 %	-0,9 %
Mansonville	273	266	-7	**-0,4 %**	-2,6 %	-0,3 %
Gasques	397	393	-4	**-0,2 %**	-1,0 %	-0,1 %
Perville	113	110	-3	**-0,2 %**	-2,7 %	-0,3 %
Saint-Clair	229	229	0	**0,0 %**	0,0 %	0,0 %
Grayssas	118	122	4	**0,2 %**	3,4 %	0,4 %
Montjoi	177	182	5	**0,3 %**	2,8 %	0,3 %
Saint-Vincent Lespinasse	204	222	18	**1,1 %**	8,8 %	1,1 %
Castelsagrat	516	537	21	**1,3 %**	4,1 %	0,5 %
Saint-Cirice	136	163	27	**1,6 %**	19,9 %	2,3 %
Saint-Michel	218	245	27	**1,6 %**	12,4 %	1,5 %
Merles	204	238	34	**2,1 %**	16,7 %	1,9 %
Bardigues	219	257	38	**2,3 %**	17,4 %	2,0 %
Clermont-Soubiran	333	375	42	**2,5 %**	12,6 %	1,5 %
Sistels	142	186	44	**2,7 %**	31,0 %	3,4 %
Goudourville	838	891	53	**3,2 %**	6,3 %	0,8 %
Lamagistère	1173	1227	54	**3,3 %**	4,6 %	0,6 %
Malause	872	934	62	**3,8 %**	7,1 %	0,9 %
Saint-Antoine	117	191	74	**4,5 %**	63,2 %	6,3 %
Pommevic	435	510	75	**4,5 %**	17,2 %	2,0 %
Saint-Loup	359	456	97	**5,9 %**	27,0 %	3,0 %
Auvillar	875	977	102	**6,2 %**	11,7 %	1,4 %
Espalais	285	395	110	**6,7 %**	38,6 %	4,2 %
Golfech	707	824	117	**7,1 %**	16,5 %	1,9 %
Donzac	801	988	187	**11,3 %**	23,3 %	2,7 %
Dunes	893	1106	213	**12,9 %**	23,9 %	2,7 %
Valence d'Agen	4780	5077	297	**18,0 %**	6,2 %	0,8 %
CC 2 Rives	**16175**	**17824**	**1649**	**100 %**	**10,2 %**	**1,2 %**

Source : INSEE

Poids des communes dans l'évolution démographique intercommunale entre 2007 et 2012

	1999	2012	Evolution	Part Com	Taux	Tx Annuel
Lamagistère	1173	1120	-107	**-15,2 %**	-8,7 %	-1,8 %
Auvillar	875	949	-28	**-4,0 %**	-2,9 %	-0,6 %
Merles	204	216	-22	**-3,1 %**	-9,2 %	-1,9 %
Saint-Michel	218	237	-8	**-1,1 %**	-3,3 %	-0,7 %
Clermont-Soubiran	333	369	-6	**-0,8 %**	-1,6 %	-0,3 %
Montjoi	177	177	-5	**-0,7 %**	-2,7 %	-0,6 %
Saint-Cirice	136	164	1	**0,1 %**	0,6 %	0,1 %
Saint-Paul d'Espis	633	607	3	**0,4 %**	0,5 %	0,1 %
Bardigues	219	264	7	**1,0 %**	2,7 %	0,5 %
Grayssas	118	129	7	**1,0 %**	5,7 %	1,1 %
Le Pin	128	126	7	**1,0 %**	5,9 %	1,1 %
Saint-Vincent Lespinasse	204	231	9	**1,3 %**	4,1 %	0,8 %
Espalais	285	407	12	**1,7 %**	3,0 %	0,6 %
Mansonville	273	279	13	**1,8 %**	4,9 %	1,0 %
Perville	113	123	13	**1,8 %**	11,8 %	2,3 %
Saint-Antoine	117	206	15	**2,1 %**	7,9 %	1,5 %
Castelsagrat	516	556	19	**2,7 %**	3,5 %	0,7 %
Sistels	142	209	23	**3,3 %**	12,4 %	2,4 %
Goudourville	838	915	24	**3,4 %**	2,7 %	0,5 %
Donzac	801	1013	25	**3,5 %**	2,5 %	0,5 %
Gasques	397	431	38	**5,4 %**	9,7 %	1,9 %
Saint-Clair	229	272	43	**6,1 %**	18,8 %	3,5 %
Saint-Loup	359	502	46	**6,5 %**	10,1 %	1,9 %
Valence d'Agen	4780	5155	78	**11,0 %**	1,5 %	0,3 %
Pommevic	435	609	99	**14,0 %**	19,4 %	3,6 %
Dunes	893	1216	110	**15,6 %**	9,9 %	1,9 %
Golfech	707	959	135	**19,1 %**	16,4 %	3,1 %
Malause	872	1089	155	**22,0 %**	16,6 %	3,1 %
CC 2 Rives	**16175**	**18530**	**706**	**100,0 %**	**4,0 %**	**0,8 %**

Source : INSEE

Sur la période 2007-2012, la croissance démographique s'est de manière générale ralentie sur l'ensemble du territoire intercommunal, passant d'un taux de croissance de 10,2% entre 1999 et 2007 à 4 %. En outre, les tendances observées entre 1999 et 2007 ont évolué.

Les communes de Dunes et de Golfech restent dynamiques entre 2007 et 2012. Elles absorbent à elles seules plus d'un tiers de la croissance démographique intercommunale. En revanche, Valence d'Agen et Donzac sont en recul et la commune d'Auvillar perd même des habitants.

Parmi les trois « grosses » communes qui enregistraient un ralentissement de leur croissance démographique entre 1999 et 2007, la commune de Malause connaît une importante reprise. Son taux de croissance s'établit à 16,6 % entre 2007 et 2012, soit un taux de variation annuel moyen de 3,1%. Cette commune couvre 22% de l'apport de nouveaux habitants sur le territoire intercommunal.

Les communes « moyennes » de Saint-Loup et de Pommevic poursuivent leur progression, absorbant 20,5% de l'évolution démographique intercommunale. Espalais connaît, quant à elle, un ralentissement passant d'un taux de variation annuel moyen de 4,2% entre 1999 et 2007 à 0,6%.

Sur la période 2007-2012, les dynamiques démographiques s'équilibrent entre le coteau de Lomagne, au Sud et celui du Quercy, au Nord. Ils enregistrent respectivement un taux de croissance de 6,6% et de 4,4% contre 1,9% et 2% entre 1999 et 2007.

Certaines communes du coteau du Quercy (Gasques, Perville, et Saint-Clair) qui connaissaient une déprise démographique sur la période 1999-2007, enregistrent une reprise significative entre 2007 et 2012 avec un taux de croissance positif. Le taux de variation annuel moyen respectif pour chacune des communes est de 1,9%, 2,3% et 3,5% et témoigne d'un bon dynamisme.

Poids des communes dans l'évolution démographique intercommunale entre 2012 et 2019

	2012	2019	Evol. abs	Part Com	Taux	Tx Annuel
Pommevic	609	546	-63	**-28,3 %**	-10,3 %	-1,5 %
Saint-Paul d'Espis	607	566	-41	**-18,4 %**	-6,8 %	-1,0 %
Auvillar	949	914	-35	**-15,7 %**	-3,7 %	-0,5 %
Espalais	407	382	-25	**-11,2 %**	-6,1 %	-0,9 %
Gasques	431	409	-22	**-9,9 %**	-5,1 %	-0,7 %
Saint-Cirice	164	147	-17	**-7,6 %**	-10,4 %	-1,6 %
Saint-Antoine	206	190	-16	**-7,2 %**	-7,8 %	-1,1 %
Merles	216	201	-15	**-6,7 %**	-6,9 %	-1,0 %
Castelsagrat	556	542	-14	**-6,3 %**	-2,5 %	-0,4 %
Montjoi	177	166	-11	**-4,9 %**	-6,9 %	-1,0 %
Dunes	1216	1208	-8	**-3,6 %**	-0,7 %	-0,1 %
Saint-Clair	272	264	-8	**-3,6 %**	-2,9 %	-0,4 %
Le Pin	126	121	-5	**-2,2 %**	-4,0 %	-0,6 %
Bardigues	264	260	-4	**-1,8 %**	-1,5 %	-0,2 %
Sistels	209	207	-2	**-0,9 %**	-1,0 %	-0,1 %
Grayssas	129	141	12	**5,4 %**	9,3 %	1,3 %
Mansonville	279	294	15	**6,7 %**	5,4 %	0,8 %
Donzac	1013	1034	21	**9,4 %**	2,1 %	0,3 %
Goudourville	915	937	22	**9,9 %**	2,4 %	0,3 %
Clermont-Soubiran	369	393	24	**10,8 %**	6,5 %	0,9 %
Saint-Loup	502	531	29	**13,0 %**	5,8 %	0,8 %
Saint-Michel	237	276	39	**17,5 %**	16,5 %	2,2 %
Perville	123	162	39	**17,5 %**	31,7 %	4,0 %
Saint-Vincent Lespinasse	231	277	46	**20,6 %**	19,9 %	2,6 %
Lamagistère	1120	1167	47	**21,1 %**	4,2 %	0,6 %
Valence d'Agen	5155	5205	50	**22,4 %**	1,0 %	0,1 %
Golfech	959	1014	55	**24,7 %**	5,7 %	0,8 %
Malause	1089	1199	110	**49,3 %**	10,1 %	1,4 %
CC 2 Rives	**18530**	**18753**	**223**	**100 %**	**1,2 %**	**0,2 %**

Sur la période 20012-2019, la croissance démographique s'est de manière générale ralentie sur l'ensemble du territoire intercommunal, passant d'un taux de croissance de 4% entre 2007 et 2012 à 1,2 %, avec des disparités importantes par commune. 15 des 28 communes perdent même de la population.

La croissance démographique de la commune de Malause continue de se maintenir. Son taux de croissance s'établit à 10,1 % entre 2012 et 2019, soit un taux de variation annuel moyen de 1,4%. Cette commune couvre 22% de l'apport de nouveaux habitants sur le territoire intercommunal.

Les communes « moyennes » de Saint-Loup et de Lamagistère poursuivent leur progression, absorbant 34% de l'évolution démographique intercommunale. Espalais connaît, quant à elle, une baisse passant d'un taux de variation annuel moyen de 4,2% entre 1999 et 2007 à 0,6% entre 2007 et 2017 à -0.9% entre 2012 et 2019.

Sur la période 2007-2012, les dynamiques démographiques sont polarisées entre des communes qui perdent de la population et des communes qui en gagnent de façon significative.

Synthèse :

De manière plus globale, le poids des communes de la Vallée de la Garonne tend à diminuer. Sur la période 1999-2007, leur évolution démographie couvrait plus de 72 % de l'apport de population intercommunale. Ce taux diminue fortement sur la période 2007-2012, passant à moins de 60%.

Il est à noter que l'évolution démographie de Valence d'Agen a ralenti entre 1999 et 2012. Sur la période 1999-2007, avec un taux de variation annuel moyen de 0,8%, elle absorbait la part la plus importante de l'évolution démographique intercommunale, talonnée par la commune de Dunes. En revanche sur la période 2007-2012, avec un taux de variation annuel moyen passant à 0,3%, elle arrive seulement au 5ième rang, devancée par Pommevic, Dunes, Golfech et Malause.

Concernant les coteaux, l'évolution démographique du coteau de Lomagne pèse plus fortement dans la croissance globale de l'intercommunalité que celle du coteau du Quercy.

Les dynamiques démographiques et leur évolution entre les périodes 1999-2007, 2007-2012 et 2012-2019 sont sans doute à mettre en corrélation avec les stratégies de développement communal qui accentuent plus ou moins les situations.

1.2. EVOLUTION DES SOLDES DEMOGRAPHIQUES

Part du solde naturel et du solde migratoire dans le taux de variation annuel moyen entre 2013 et 2019

Source : INSEE

Sur la période 2012-2019, l'évolution démographique de la Communauté de Communes s'est fortement ralentie, passant à 1,2%.

Sur cette période, l'augmentation de la population reste liée à un solde migratoire positif, témoin de l'attractivité du territoire intercommunal. En effet, ce solde migratoire positif vient compenser un solde naturel négatif qui témoigne d'un vieillissement de la population.

Lorsqu'on observe les dynamiques démographiques à l'intérieur du territoire intercommunal, on observe que la majorité des communes présente un solde migratoire positif voir largement positif, venant compenser un solde naturel faible et même négatif pour un peu plus de la moitié des communes de la Communauté de Communes, témoin d'une population vieillissante où les naissances ne dépassent pas les décès.

Ainsi, sur cette période, le gain de population des communes est essentiellement dû à l'accueil d'une population nouvelle venant de l'extérieur.

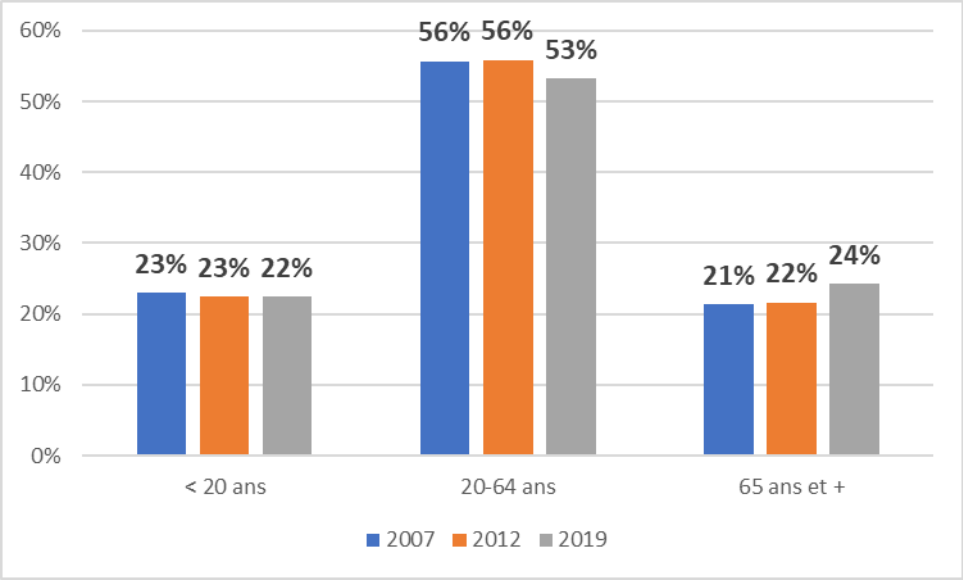
Cette tendance peut sans doute s'expliquer par la réalisation d'aménagements urbains (réfection de cœurs de villages et réhabilitation de bâtis anciens) et/ou de programmes immobiliers en lien avec les stratégies de développement communal.

Pour les « petites » communes rurales, cela pourrait aussi correspondre à l'arrivée de jeunes agriculteurs venus reprendre une exploitation.

1.3. ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE PAR CLASSES D'AGE

La structure de la population au niveau de la Communauté de Communes est relativement stable mais démontre d'un vieillissement de la population. Des disparités existent au sein du territoire intercommunal.

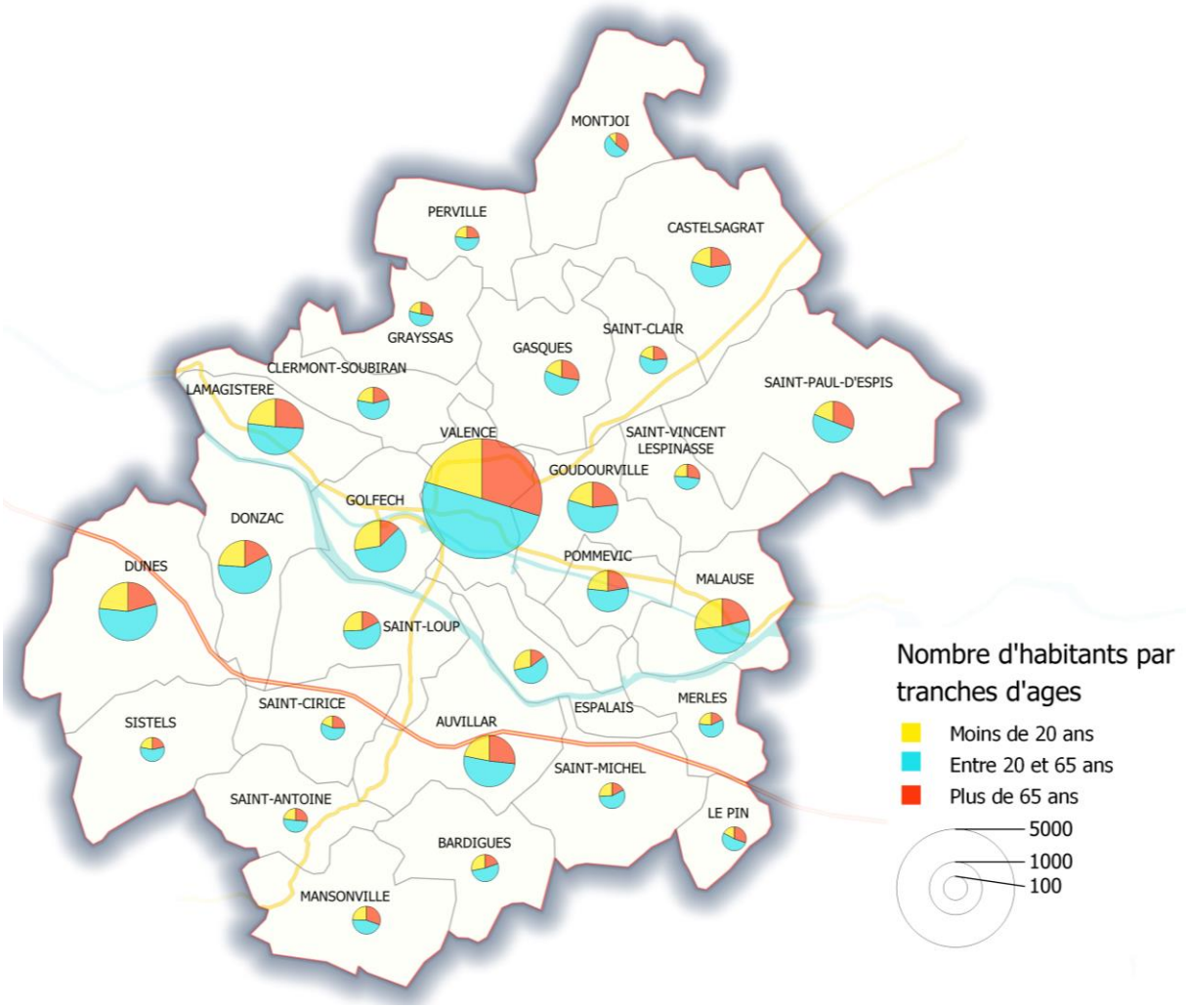
Structure par âge de la population de la Communauté de Communes en 2007, 2012 et 2019



Source : INSEE

Des communes ont effectivement une population nettement plus âgée que d'autres. Les petites communes comme Montjoi ou Le Pin ont une faible part d'habitants de moins de 20 ans (environ 10%), alors que dans certaines communes, sur 100 habitants, plus de 25 ont moins de 20 ans. C'est le cas de Malause et Donzac par exemple.
D'une manière générale, les communes de la vallée de la Garonne sont globalement plus équilibrées au niveau des tranches d'âges, comme le montre la carte ci-après.

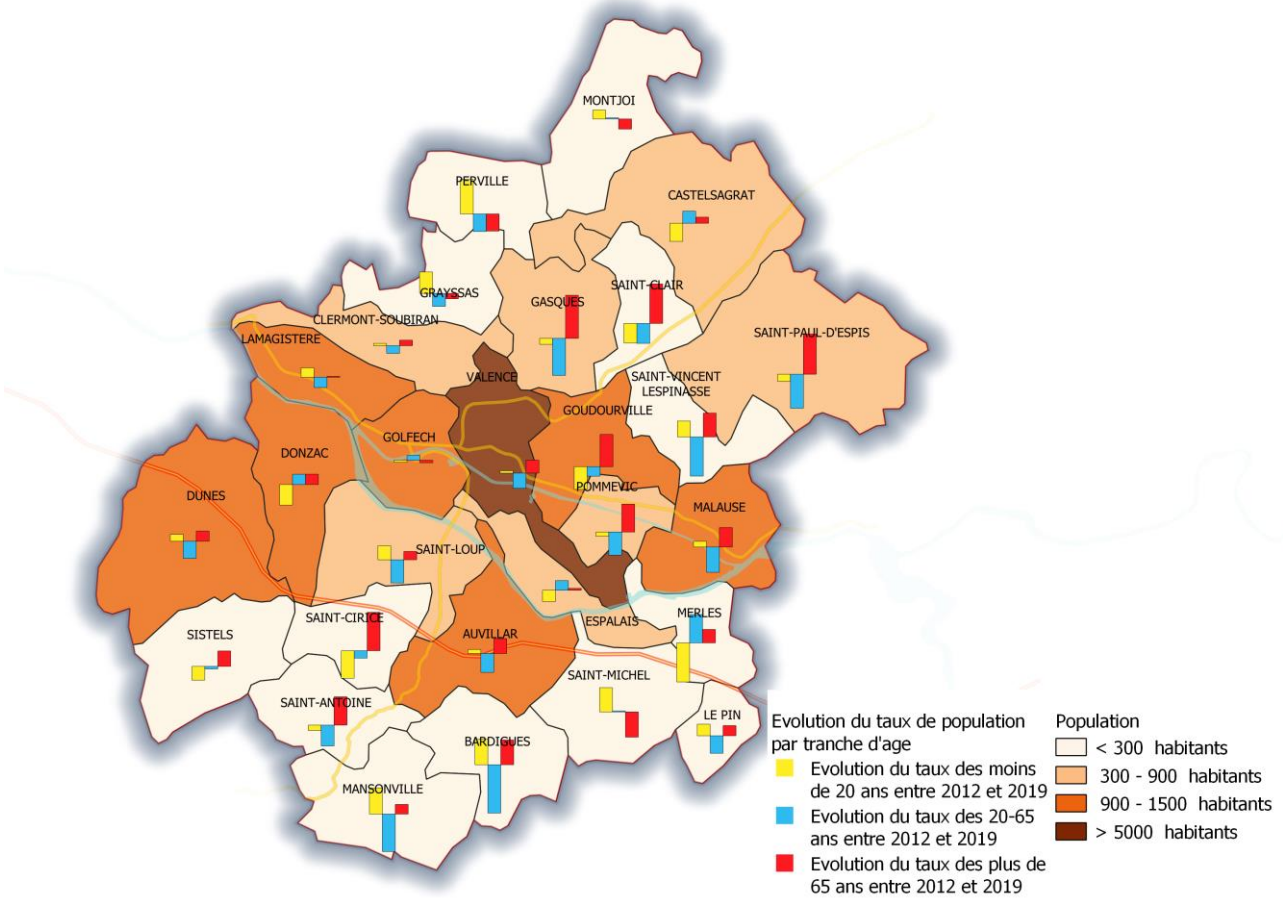
Répartition par commune de la population en 2019 par tranches d'âge*



Source : INSEE

En comparaison avec le département, la communauté de Communes a une population légèrement plus âgée, avec moins d'un point de différence pour les tranches d'âges les plus jeunes et les plus âgées.

Répartition par commune du taux d'évolution de la population entre 2012-2019 par tranches d'âge



Source : INSEE

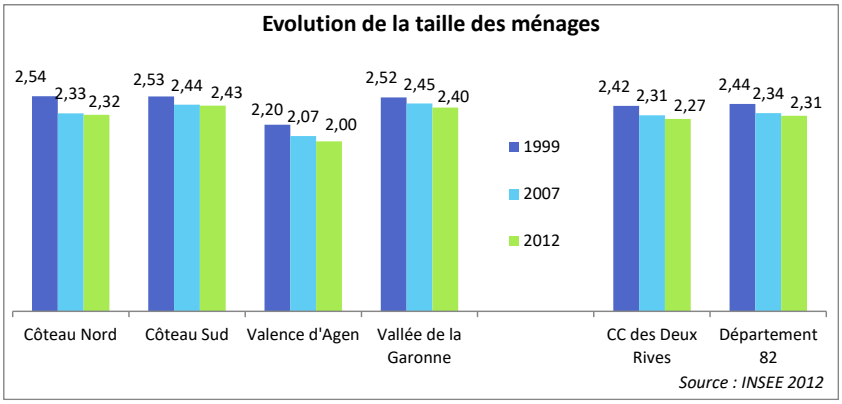
La classe d'âge des moins de 20 ans augmente plus fortement dans certaines communes ce qui rend compte d'un rajeunissement de la population et témoigne d'un bon dynamisme des communes concernées. Cette tendance s'observe plus particulièrement dans les coteaux sud, ainsi que sur la commune de Perville. Les nouvelles installations concerneraient à priori de jeunes ménages et/ou des familles avec des jeunes enfants.

A contrario, la classe d'âge des plus de 65 ans croît plus fortement au Sud, dans les coteaux du Quercy et dans une grande majorité des communes de la vallée de la Garonne y compris Valence d'Agen, ce qui rend compte d'un vieillissement de la population pour les communes concernées. Les nouvelles installations concernaient à priori de jeunes retraités et/ou des retraités d'un âge plus avancé, à la recherche de conditions de vie plus adaptées à leurs besoins

2 L'HABITAT

2.1. LE PEUPLEMENT DU TERRITOIRE

2.1.1. Un desserrement des ménages



	Taille des ménages		Evolution annuelle des ménages	Evolution annuelle de la population
	2012	2007	2007-2012	2007-2012
Coteau Nord	**2,32**	2,33	1,0%	0,9%
Coteau Sud	**2,43**	2,44	1,4%	1,3%
Valence d'Agen	**2,00**	2,07	0,8%	0,3%
Vallée de la Garonne	**2,40**	2,45	1,3%	0,9%
CC des Deux Rives	**2,27**	**2,31**	**1,1%**	**0,8%**
Département 82	**2,31**	2,34	1,6%	1,3%

Source : INSEE

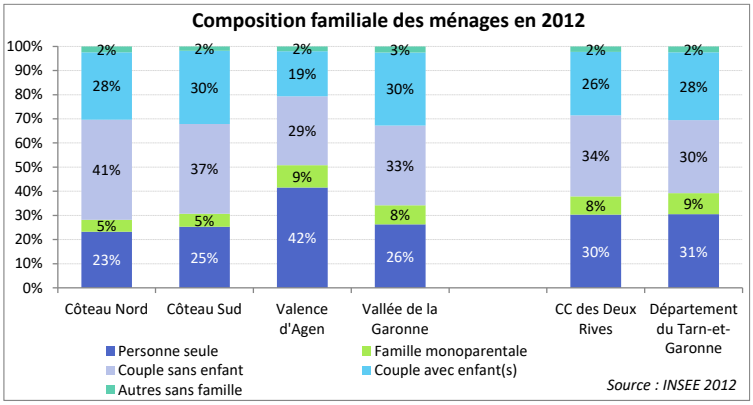
La croissance démographique s'accompagne d'un processus classique de desserrement des ménages induisant **une croissance plus soutenue du nombre de ménages, qu'il s'agit de loger sur le territoire**. Ainsi, l'évolution annuelle des ménages est plus importante que l'évolution de la population.
Sur la période 2007-2012, il aura fallu produire environ 40 résidences principales supplémentaires par an pour compenser cette évolution et maintenir ainsi le nombre d'habitants, soit environ 36% de l'augmentation totale du nombre de résidences principales supplémentaires.

La croissance des ménages est un peu plus importante sur la CC des Deux Rives qu'à l'échelle du département et la taille des ménages est plus petite sur la CC des Deux Rives.
Tous les secteurs sont concernés par ce desserrement, à divers degrés. Au sein de l'EPCI, c'est à Valence d'Agen que les ménages sont les plus petits et ceci est conforté **par une diminution plus importante sur la ville centre**, notamment par rapport aux coteaux Nord et Sud où le desserrement est moins marqué.

Selon les données de l'INSEE, la taille des ménages est en diminution sur la période 2012-2019 avec 2,21 habitants par logement en moyenne en 2019 contre 2,27 en 2012.
En ce qui concerne le nombre des ménages ce dernier est en évolution puisqu'en 2019 il est de 8338, contre 8057 en 2013. Concernant le desserrement des ménages les tendances restent sensiblement les mêmes. Les données précitées ne modifient pas les éléments structurels observés lors de la formalisation du PADD en 2019.

2.1.2. Un profil de moins en moins familial sur la plupart des communes

La part des familles diminue fortement entre 2007 et 2012 à l'échelle du département, mais de façon plus marquée sur la CC des Deux Rives. Ainsi **l'EPCI se distingue par une part relativement faible de ménages avec enfant(s)** par rapport au département, en lien avec une population un peu plus âgée.



	% des familles avec enfant(s)	
	2007	2012
Côteau Nord	35%	33%
Côteau Sud	39%	36%
Valence d'Agen	30%	28%
Vallée de la Garonne	42%	38%
CC des Deux Rives	**37%**	**34%**
Département 82	38%	37%

Source: INSEE

Sous l'effet du desserrement et du vieillissement, **le poids des personnes isolées s'affirme notamment à Valence d'Agen**, commune nettement moins familiale que sur le reste de l'EPCI avec 2 ménages sur 5 composés d'une personne seule.
Ainsi les personnes âgées sont davantage représentées sur la ville centre (16% de personnes de 75 ans et plus, contre 12% sur la CC2R) au dépend de la tranche d'âge intermédiaire (30-44 ans). On note par ailleurs **une proportion un peu plus élevée de jeunes** (11% de 20-30 ans, contre 9% sur l'EPCI).

Sur la Vallée de la Garonne, le profil est plus familial en lien avec une population globalement plus jeune (des indices de jeunesse[3] de plus de 140 à Donzac et Golfech, plus de 160 à Merles et Espalais). Si sur ce secteur, la part des ménages avec enfant(s) est la plus élevée, le profil tend cependant à être de moins en moins familial sur ces communes, de même que sur celles situées au sud de l'EPCI, au profit principalement de couples sans enfant.

Sur les villages parmi les plus éloignés de la ville-centre, avec une population plus âgée, le profil est très peu familial (Montjoi, Perville…). Cependant sur plusieurs villages notamment sur les coteaux Nord, la population âgée de 75 ans ou plus décroît au profit d'une population familiale avec une hausse de la part des moins de 20 ans (Perville, Saint-Paul-d'Espiss, Saint-Vincent-Lespinasse). **Ce rajeunissement de la population témoigne d'un bon dynamisme du marché de la revente et/ou du développement de l'offre,** permettant le renouvellement de la population.

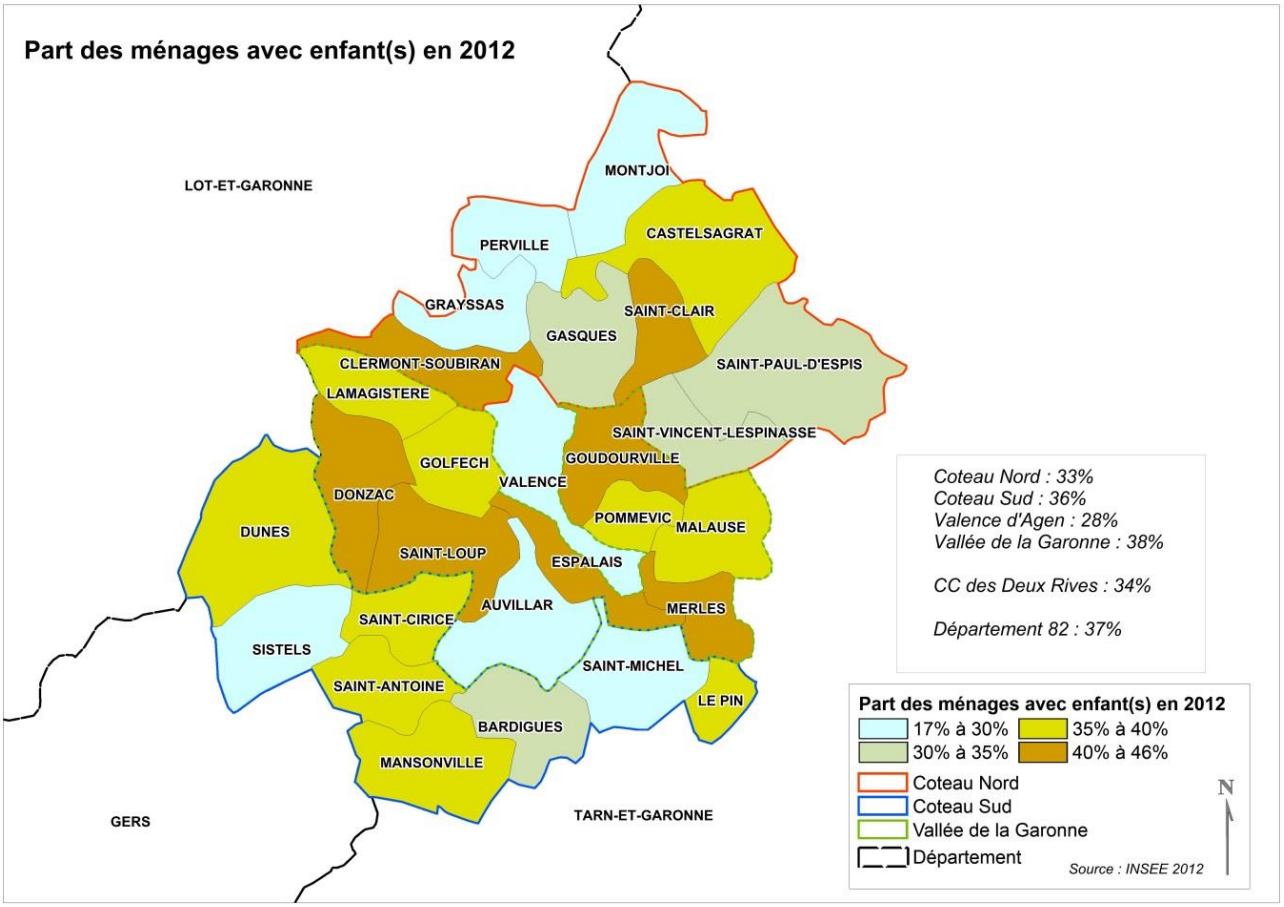
Concernant la structure des familles, on n'observe pas, contrairement au département, de hausse de la part des familles monoparentales sur la CC des deux Rives, à l'exception de Valence (+1 point entre 2007 et 2012), les polarités servant souvent de point d'appui aux familles monoparentales.

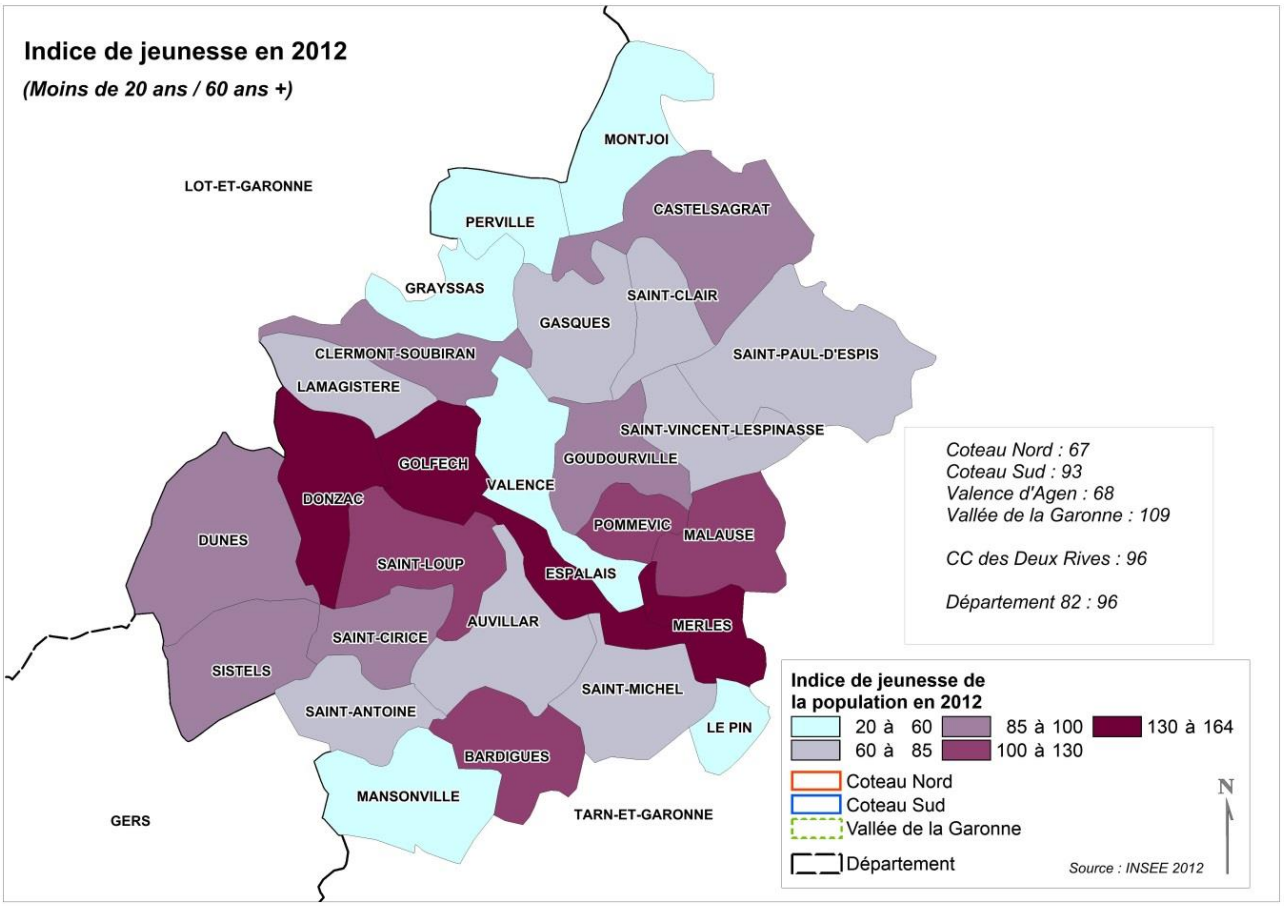
Plusieurs communes font état de la difficulté à attirer des jeunes et des familles notamment lorsque l'offre en locatif est faiblement développée. Cette remarque ne concerne cependant pas

[3] Indice de jeunesse : rapport des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus

l'ensemble du territoire ; sur quelques communes dynamiques en matière de construction, les élus constatent un regain d'arrivée de jeunes, souvent avec des enfants en bas âge, qui accèdent à la propriété via des constructions neuves. Sur d'autres communes, le vieillissement de la population a pour conséquence un renouvellement de la population avec la vente de maisons existantes, entre autres à de jeunes couples, avec ou sans enfant(s).

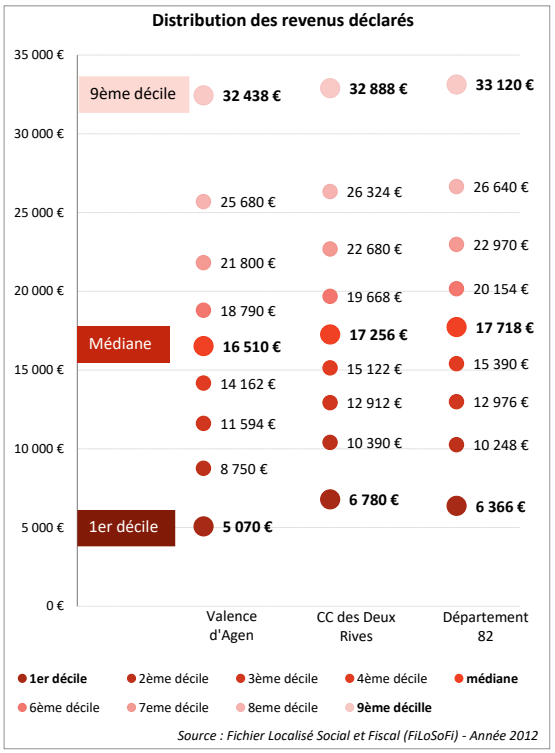
La part des ménages avec enfants est aussi en diminution sur la période 2012-2019. Avec 2077 couples avec enfants en 2019 contre 2084 en 2013. Cela se confirme par l'augmentation des familles monoparentales avec 661 en 2013 et 780 en 2019. Pour autant, les tendances restent sensiblement identiques.


Part des ménages avec enfant(s) en 2012
LOT-ET-GARONNE
MONTJOI
PERVILLE
CASTELSAGRAT
GRAYSSAS
SAINT-CLAIR
GASQUES
CLERMONT-SOUBIRAN
SAINT-PAUL-D'ESPIS
LAMAGISTERE
SAINT-VINCENT-LESPINASSE
GOLFECH
GOUDOURVILLE
VALENCE
DONZAC
POMMEVIC
MALAUSE
DUNES
SAINT-LOUP
ESPALAIS
AUVILLAR
MERLES
SAINT-CIRICE
SISTELS
SAINT-MICHEL
SAINT-ANTOINE
LE PIN
BARDIGUES
MANSONVILLE
GERS
TARN-ET-GARONNE
Coteau Nord : 33%
Coteau Sud : 36%
Valence d'Agen : 28%
Vallée de la Garonne : 38%
CC des Deux Rives : 34%
Département 82 : 37%
Part des ménages avec enfant(s) en 2012
17% à 30%
30% à 35%
35% à 40%
40% à 46%
Coteau Nord
Coteau Sud
Vallée de la Garonne
Département
Source : INSEE 2012
N


Indice de jeunesse en 2012
(Moins de 20 ans / 60 ans +)
LOT-ET-GARONNE
MONTJOI
PERVILLE
CASTELSAGRAT
GRAYSSAS
SAINT-CLAIR
GASQUES
CLERMONT-SOUBIRAN
SAINT-PAUL-D'ESPIS
LAMAGISTERE
SAINT-VINCENT-LESPINASSE
GOLFECH
GOUDOURVILLE
VALENCE
DONZAC
POMMEVIC
MALAUSE
DUNES
SAINT-LOUP
ESPALAIS
AUVILLAR
MERLES
SAINT-CIRICE
SISTELS
SAINT-MICHEL
SAINT-ANTOINE
LE PIN
BARDIGUES
MANSONVILLE
GERS
TARN-ET-GARONNE
Coteau Nord : 67
Coteau Sud : 93
Valence d'Agen : 68
Vallée de la Garonne : 109
CC des Deux Rives : 96
Département 82 : 96
Indice de jeunesse de la population en 2012
20 à 60
60 à 85
85 à 100
100 à 130
130 à 164
Coteau Nord
Coteau Sud
Vallée de la Garonne
Département
Source : INSEE 2012
N

2.1.3. Des revenus plus faibles à Valence d'Agen

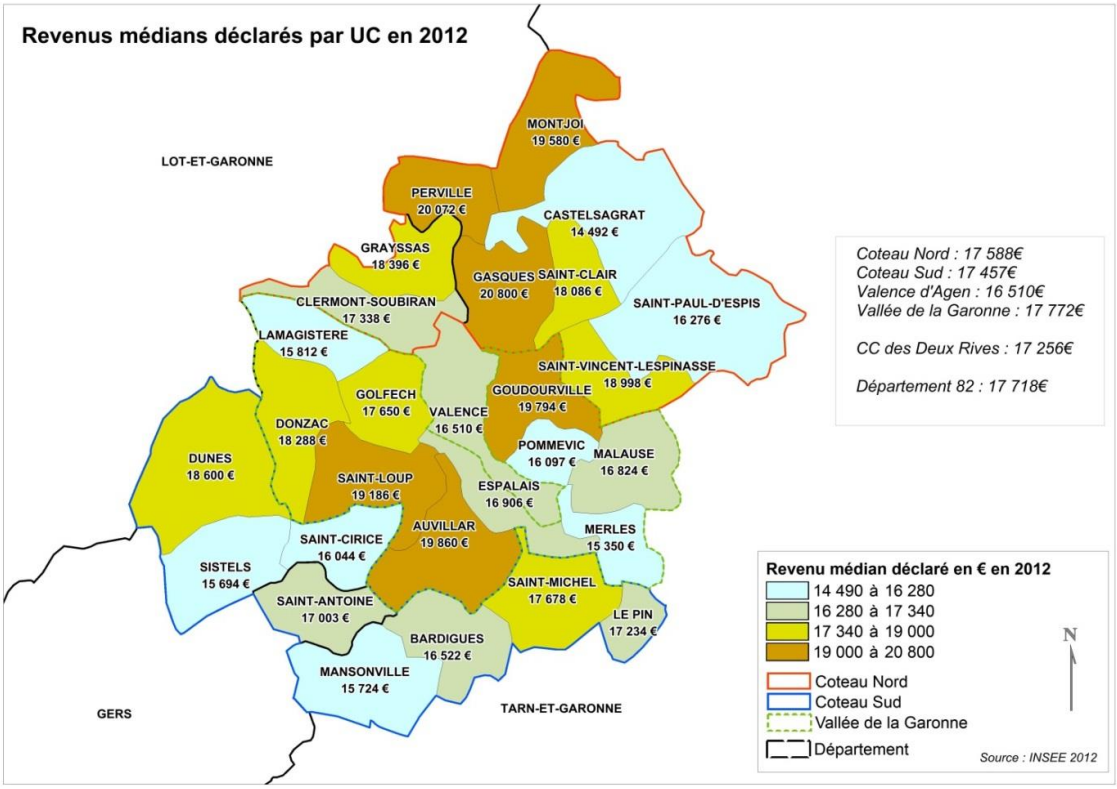
Le revenu médian sur la CC des deux Rives s'élève en 2012 à 17 260€. Il est un peu plus faible que celui du département (17 720€). L'analyse par décile montre **des écarts moins marqués entre les plus hauts revenus et les plus bas revenus sur l'EPCI par rapport au département**. Ainsi, les ménages les plus pauvres sur la CC2R ont des revenus plus élevés que les ménages les plus précaires du département et à l'inverse, les ménages les plus aisés de l'EPCI ont des revenus plus faibles que les ménages plus aisés du Tarn-et-Garonne.



Les revenus sont plus élevés sur plusieurs communes des coteaux Nord (Perville, Gasques) ainsi que sur quelques communes de la Vallée de la Garonne (Auvillar).

Assez classiquement, **les ménages sont globalement plus précaires sur la ville-centre**, où le revenu médian s'établie à 16 510€. Alors que les revenus des ménages les plus aisés habitant Valence sont un peu plus faibles que sur l'EPCI. L'écart est surtout marqué concernant les ménages les plus précaires, qui ont des revenus nettement inférieurs. 10% des ménages valenciens ont des revenus moyens déclarés inferieurs à 422€/mois. Ce constat s'explique par le profil de l'offre en logements sur la ville centre, plus adapté aux ménages à plus faibles ressources (locatifs, petits logements…).
A noter également, la présence de quelques villages du Nord-Est et du Sud, plus éloignés du centre urbain et hébergeant une population à plus faibles revenus (Castelsagrat, Sistels, Mansonville).

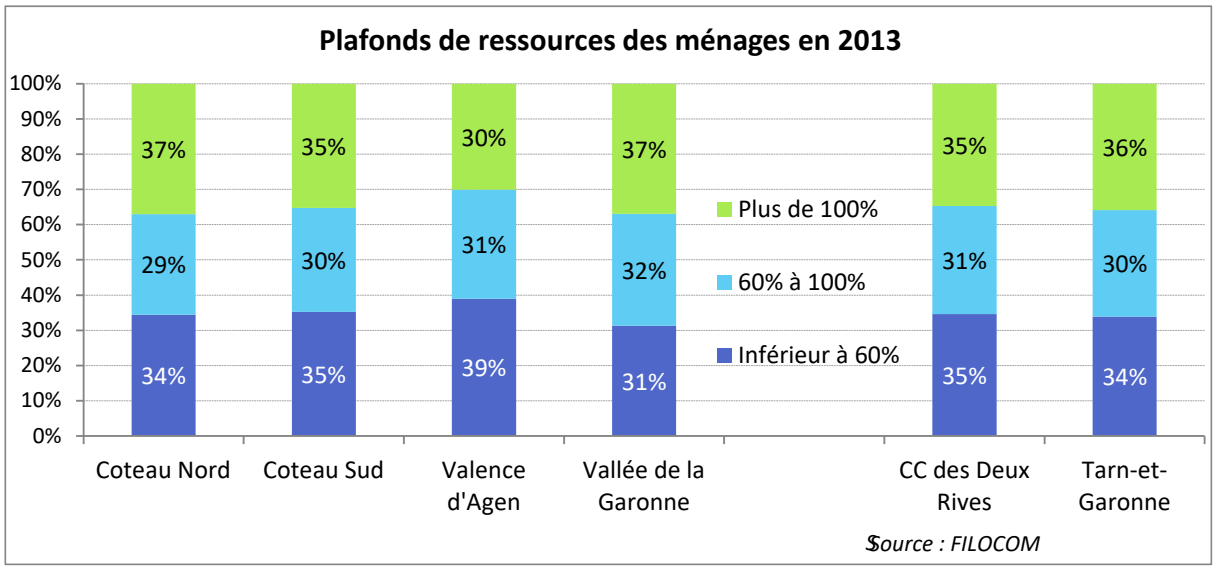
La médiane du revenu disponible par unité de consommation est établie à 20000 selon les derniers chiffres de l'INSEE pour l'année 2019. Ce chiffre est supérieur à celui de 2012 mais la tendance reste la même concernant les écarts de revenus entre zones géographiques.



2.1.4. Un réel besoin en logements accessibles

Sur la CC des Deux Rives, **les deux tiers des ménages peuvent prétendre au logement social** et 35% sont même éligibles au logement très social (60% des plafonds PLUS).

L'analyse des revenus des ménages selon leur positionnement par rapport aux plafonds HLM confirme par ailleurs la disparité entre Valence, et le reste de l'EPCI : à Valence, 39% des familles peuvent prétendre au logement très social alors que ce taux est de 31% en moyenne sur la Vallée de la Garonne.

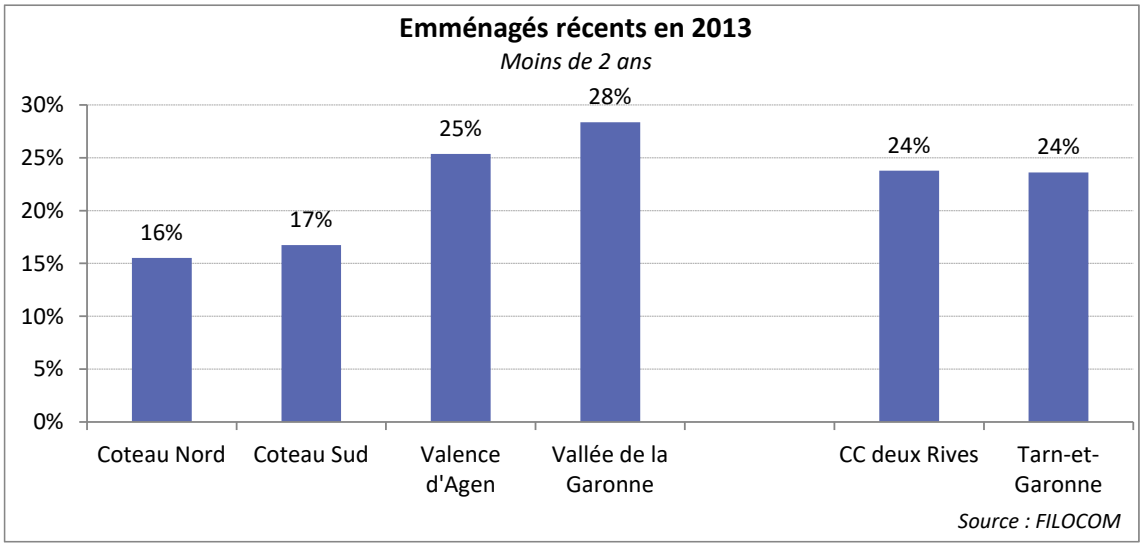


Par ailleurs dans la CC des Deux Rives, environ 1200 ménages ont des revenus situés sous le seuil de pauvreté[4] (soit 16% des ménages, part comparable au département). Cette proportion s'élève à 19% à Valence.

2.1.5. Les mobilités résidentielles : des jeunes ménages au profil modeste

Sur le territoire de la CC des Deux Rives, **1900 ménages ont emménagé[5] depuis moins de 2 ans dans leur logement, soit 24% des ménages** (proportion identique sur le département).

Cette part d'emménagés récents est plus importante sur les communes de la Vallée de la Garonne en lien avec la présence d'un parc locatif favorisant ainsi les rotations, corrélée à une croissance migratoire plus élevée. Ainsi à Valence, la part d'emménagés récents est également plus élevée, du fait de la concentration du parc locatif. A l'inverse, les emménagés récents sont proportionnellement peu nombreux sur les coteaux Nord et Sud, où la propriété occupante est quasi-exclusive.

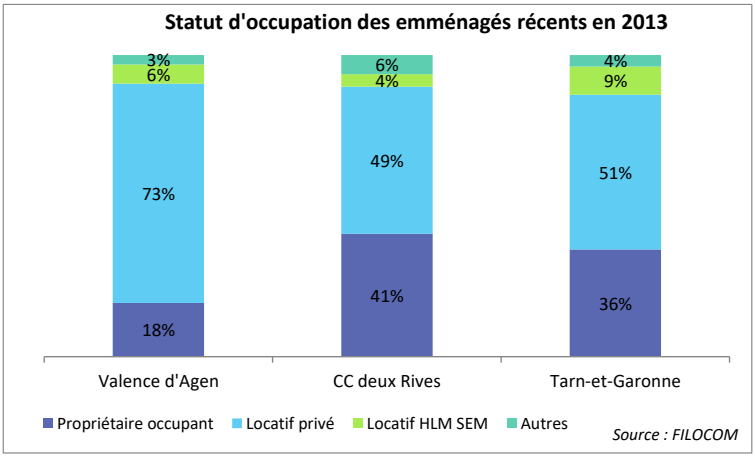


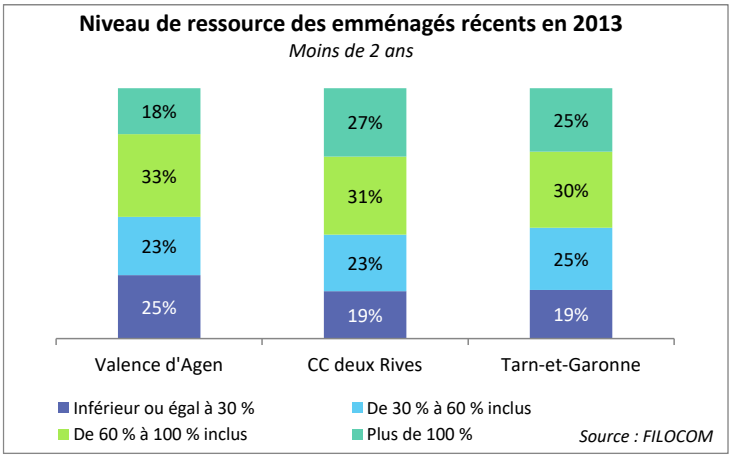
Parmi les emménagés récents**, seulement 41% ont accédé à la propriété quand la moitié (49%) ont trouvé à se loger dans le parc locatif privé**. Le parc HLM accueille quant à lui 6% des emménagés récents.

Les emménagés récents sur la CC des Deux Rives sont relativement jeunes puisque 39% des chefs de ménages sont âgés de moins de 40 ans (contre 18% parmi l'ensemble des ménages). Ce sont également des ménages aux ressources plutôt faibles : 42% d'entre eux ont des revenus en dessous de 60% des plafonds PLU, contre 35% pour l'ensemble des ménages.

Valence accueille principalement des ménages s'installant dans le parc locatif (73%). Par rapport au reste de l'EPCI, les emménagés récents à Valence ont un profil plus jeune (45% des chefs de ménages ont moins de 40 ans) et ont des ressources plus faibles.

[4] Le seuil de pauvreté INSEE 2012 est de 987 euros par mois.
[5] Il s'agit de l'ensemble des emménagés récents, soit les ménages qui habitaient déjà la commune et qui ont déménagé au sein de celle-ci et les ménages qui habitaient auparavant une autre commune, sans que la distinction puisse être faite entre ces deux types d'emménagés récents.





Sur l'ensemble de la communauté de communes, en 2019 la part de locataire à légèrement augmenté depuis 2012 elle passe de 29,1 % à 29,8 %.
Pour ce qui est de la part d'emménagement des ménages, le pourcentage à diminué puisqu'il passe de 24% en 2012 à 11% en 2019.

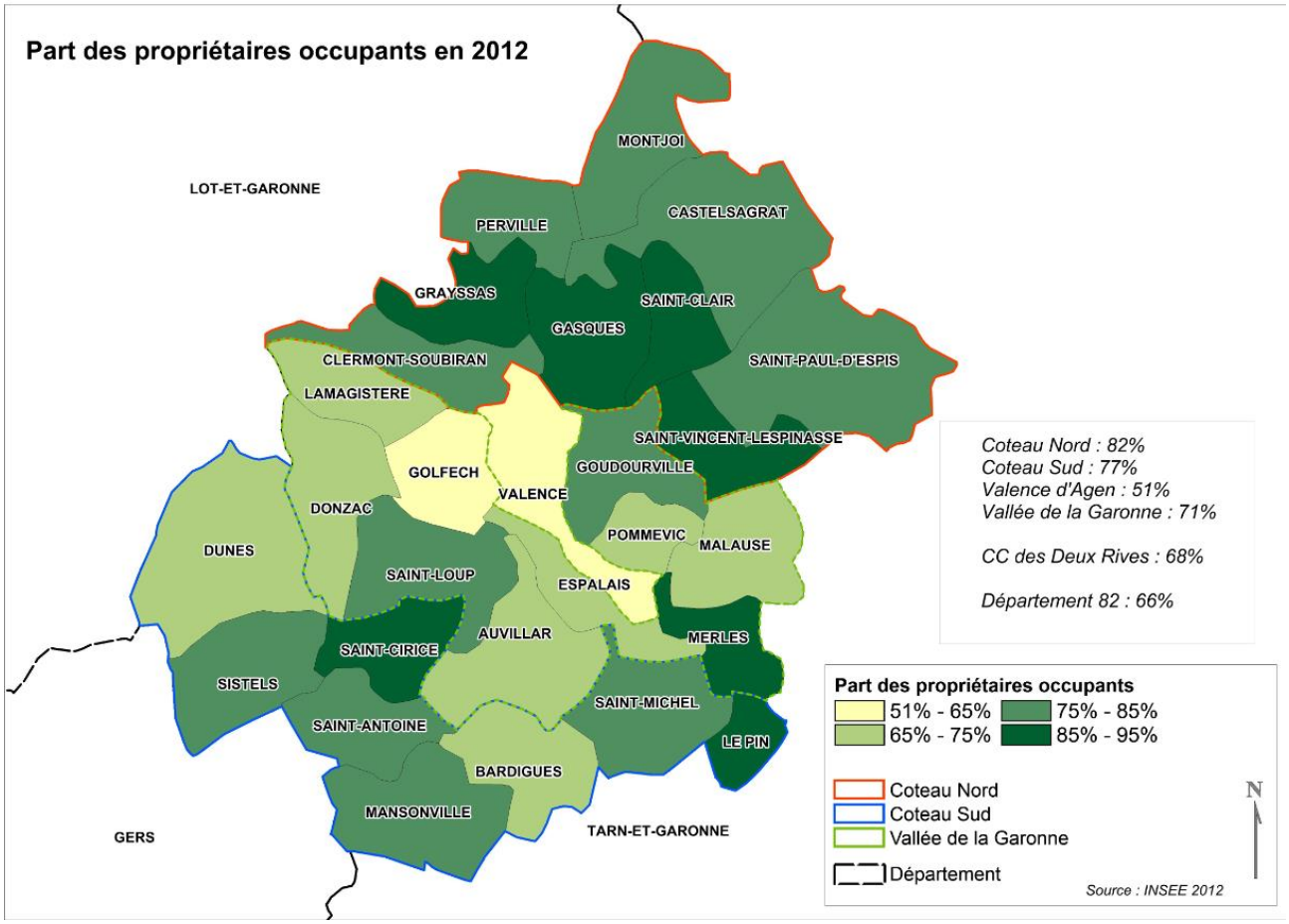
2.2. LES MODES D'OCCUPATION DES HABITANTS

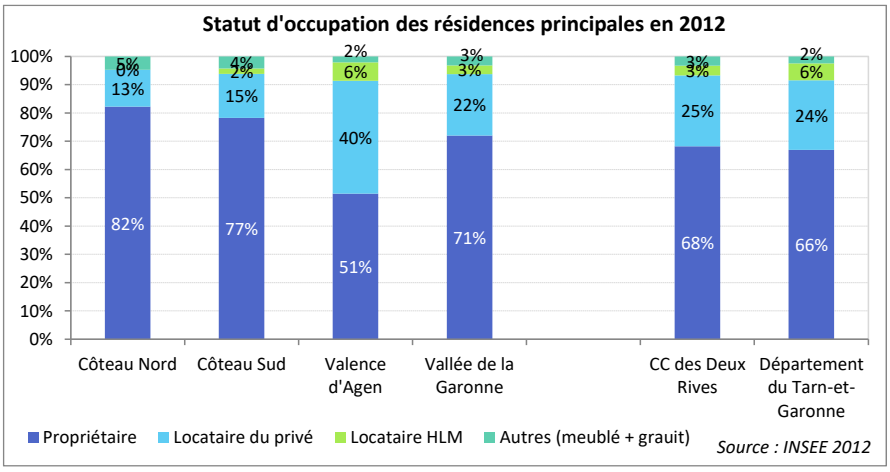
2.2.1. Un territoire de propriétaires

La CC des 2 Rives est **avant tout un territoire de propriétaires, puisque plus des deux tiers des ménages sont propriétaires du logement habité**. Cette part est légèrement plus élevée que sur le département.

Y compris sur les plus petits villages, toutes les communes abritent un parc locatif privé. Ainsi, le quart des ménages sont locataires du parc privé, proportion comparable à celle du département. Si Valence d'Agen concentre près de la moitié des locataires privés de l'EPCI, d'autres communes, notamment dans la vallée de la Garonne, se distinguent par une offre particulièrement importante de locatif privé : Golfech (33%), Espalais (28%) et Pommevic (26%).
A Golfech, cette proportion élevée s'explique par la volonté des élus communaux de développer leur parc propre.

Les locataires du parc locatif social représentent seulement 3% des ménages, contre 6% sur le département. Cette part est de 6% à Valence d'Agen, qui concentre près de 3 locataires HLM sur 5 de l'EPCI.





En 2019 la part des propriétaires sur la Communauté de Communes des deux Rives est toujours dominante avec 67,3% néanmoins cette dernière à diminué depuis 2012. En ce qui concerne les logements locatifs sociaux ces derniers représentent 3,7% en 2019. Ces derniers sont donc en légère augmentation.

2.2.2. Le rôle du parc privé dans les parcours résidentiels

Dans les communes rurales, le parc locatif privé joue le rôle de parc d'entrée dans le parcours résidentiel. Les jeunes locataires sont en effet particulièrement représentés dans ce parc, avec jusqu'à 42% de locataires de 25 à 39 ans sur les coteaux Sud. Après 55 ans, les locataires du parc privé sont très peu représentés. Quelques soient les communes, la tranche d'âge 55 ans et plus est celle qui est la plus représentée parmi les propriétaires occupants, en lien avec un parcours résidentiel classique.

A Valence d'Agen cependant, le parc locatif semble davantage répondre à une plus grande diversité de profil par âge, avec des proportions égales entre les tranches d'âges 25 à 39 ans et 40 à 54 ans. Le parc privé sur la ville centre loge également des personnes plus âgées avec 25% des locataires âgés de plus de 60 ans sur ce parc.

Les communes rurales évoquent régulièrement un besoin en locatif, offre qui permet d'assurer un renouvellement de la population en répondant notamment aux ménages en début de parcours résidentiels, avec de jeunes enfants. Sur les communes plus importantes (Vallée de la Garonne) cette offre répondrait aussi aux personnes âgées désireuses de se rapprocher des services.

2.2.3. Un parc privé qui joue en partie le rôle de parc social de fait

Des différences sont notables selon le statut d'occupation parmi les ménages en dessous des plafonds PLAI (60% des plafonds HLM PLUS).
78% des ménages logés dans le parc social sont en dessous des plafonds PLAI (soit plus de 200 ménages). On peut donc considérer que **le parc social joue bien son rôle**.

Cependant, parmi l'ensemble des ménages de l'EPCI aux ressources en dessous des plafonds PLAI, seuls 7% habitent ce parc social.

La particularité du territoire de la CC des Deux Rives réside dans l'importante précarité de certains

ménages propriétaires de leur logement. En effet, en lien avec la faible offre locative, **un volume important de ménages éligibles à un logement très social sont propriétaires occupants** ; 1442 propriétaires occupants, soit 52% des ménages en dessous des plafonds très sociaux (contre 46% sur le département). Ce taux indique une forte précarité chez certains propriétaires, en lien sans doute avec le vieillissement de la population et les faibles retraites (notamment retraites agricoles).
Par ailleurs, il est à noter que **46% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah** ; proportion qui légitime la nécessité de mobiliser les aides de l'ANAH pour l'amélioration du parc privé.

La précarité des ménages est également marquée parmi les locataires du parc privé **puisque le tiers des ménages éligibles à un logement très social (plafonds PLAI) sur l'EPCI vit dans le parc locatif privé**. Du fait d'une offre locative plus importante à Valence, ce taux y est particulièrement élevé (46%). Ce constat amène à penser qu'une partie du parc locatif privé joue un rôle de parc social de fait puisqu'il accueille une population très précaire, notamment dans la ville centre.

	< 60 % des plafonds HLM							
	Propriétaire occupant		Locatif privé		Locatif HLM SEM		Autres	
Coteau Nord	298	68%	81	18%	0	0%	59	13%
Coteau Sud	260	67%	77	20%	14	4%	37	10%
Valence d'Agen	312	31%	459	46%	125	13%	103	10%
Vallée de la Garonne	572	57%	286	29%	66	7%	75	8%
CC deux Rives	1442	52%	903	33%	205	7%	201	7%
Tarn-et-Garonne	16643	46%	12617	35%	4872	14%	1885	5%

2.3. LE PARC DE LOGEMENTS

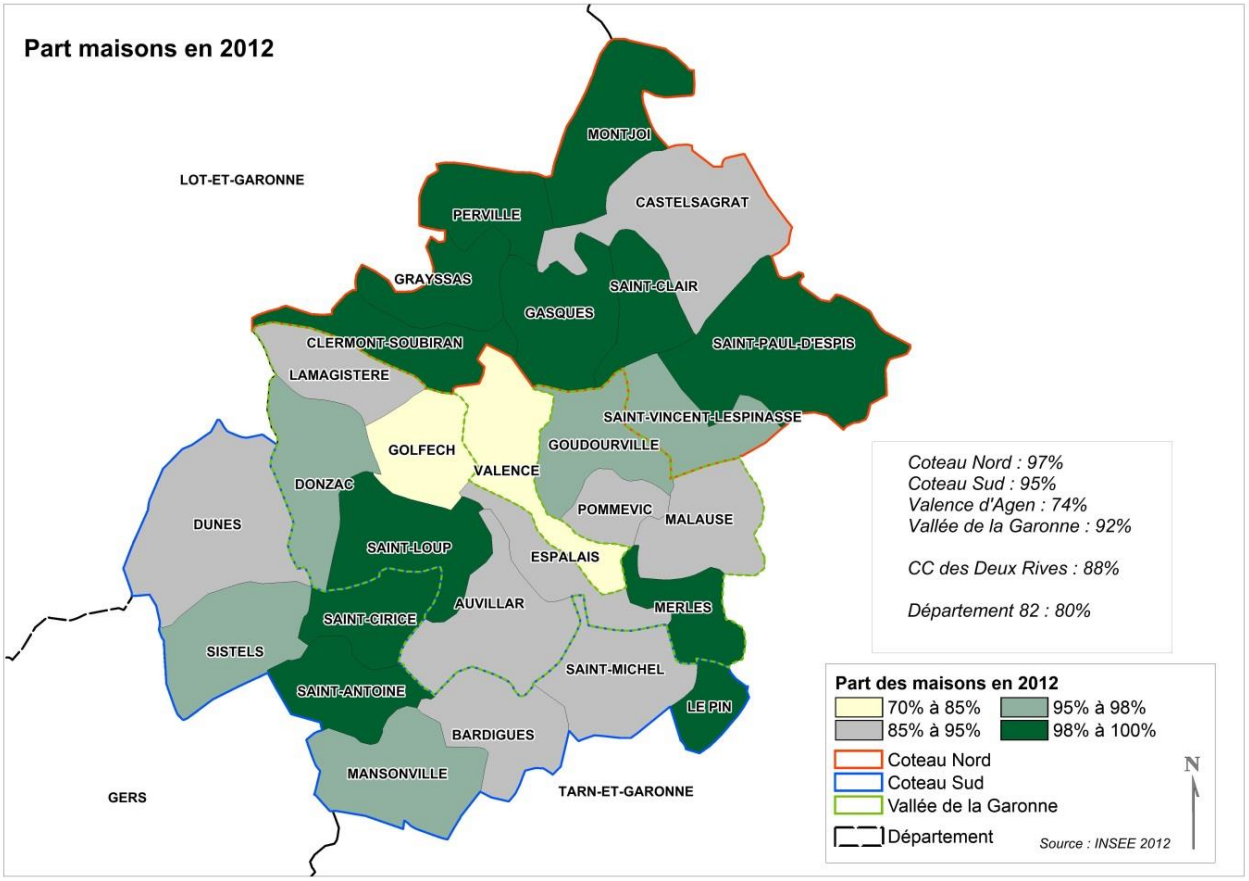
2.3.1. Une offre caractérisée par la prédominance des grandes maisons

La CC des Deux Rives compte 9630 logements (INSEE 2012). La Vallée de la Garonne (Valence d'Agen compris) concentre 69% des logements de l'EPCI, dont un peu moins du tiers pour Valence d'Agen.
Le territoire se caractérise par une très forte proportion de résidences principales (83%). Les résidences secondaires sont davantage représentées sur les coteaux (13% des logements sur les coteaux Nord et Sud) notamment attractives auprès des ménages de nationalité britannique.

Le parc de la CC des Deux Rives est **très majoritairement composé de logements individuels** puisque plus de 9 résidences principales sur 10 sont des maisons. Sur les villages des coteaux, la forme individuelle est quasi-exclusive tandis que quelques communes de la vallée de la Garonne se distinguent avec une offre collective non négligeable (17% de collectifs à Golfech, 13% à Auvillar). Mais avec 26% de collectifs parmi les résidences principales de Valence, la ville centre concentre près des deux tiers des appartements de l'EPCI.

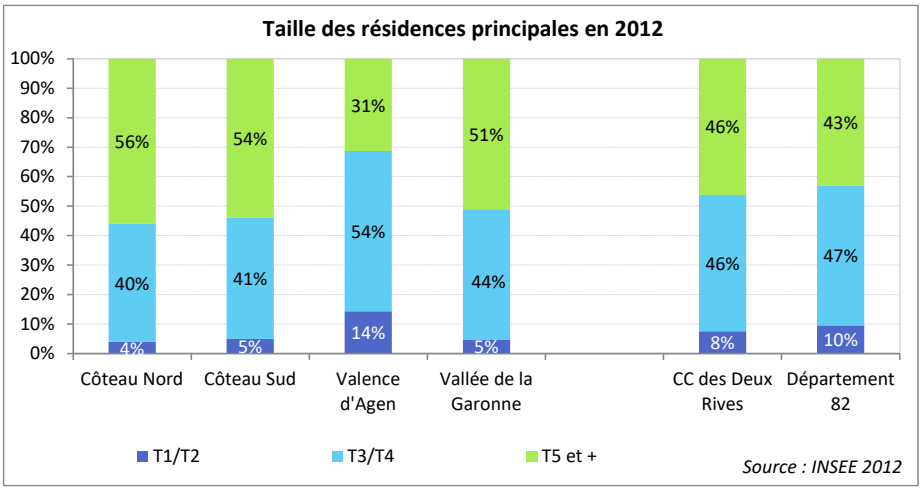
Cette prédominance de l'habitat individuel peut poser le problème de la consommation

foncière, les superficies des terrains à bâtir étant importantes (1460 m² en moyenne entre 2000 et 2013). A noter que la superficie des terrains tend plutôt à diminuer, parfois dans un objectif de maîtrise des prix, mais aussi parce que la demande ne semble plus porter sur les très grands terrains.



Les grandes typologies sont prédominantes sur la CC des Deux Rives avec plus des trois quarts des résidences principales composées de 4 pièces ou plus. En dehors de Valence d'Agen, le parc de RP de la plupart des communes est même composé pour plus de la moitié par des T5 et plus.

Avec un peuplement moins familial, Valence d'Agen concentre 58% des petites typologies (T1 et T2) de l'EPCI. A noter également la capacité de Golfech à accueillir des petits ménages, seule commune hormis Valence à proposer une offre de petites typologies supérieures à 10%, notamment au sein de son parc locatif communal.



La CC des Deux Rives comporte 10150 logements en 2019, avec environ 82,2 % de résidences principales. Ce chiffre ainsi que celui des résidences secondaires sont en baisse depuis 2012, au profit des logements vacants qui sont passés de 9,5% en 2013 à 11,1% en 2019.
En ce qui concerne la typologie des logements ces derniers sont toujours représenté par une grande majorité de 4 pièces ou plus (plus de 75%).
Malgré ces variations légères les tendances restent sensiblement identiques.

2.3.2. Un potentiel de reconquête de la vacance structurelle

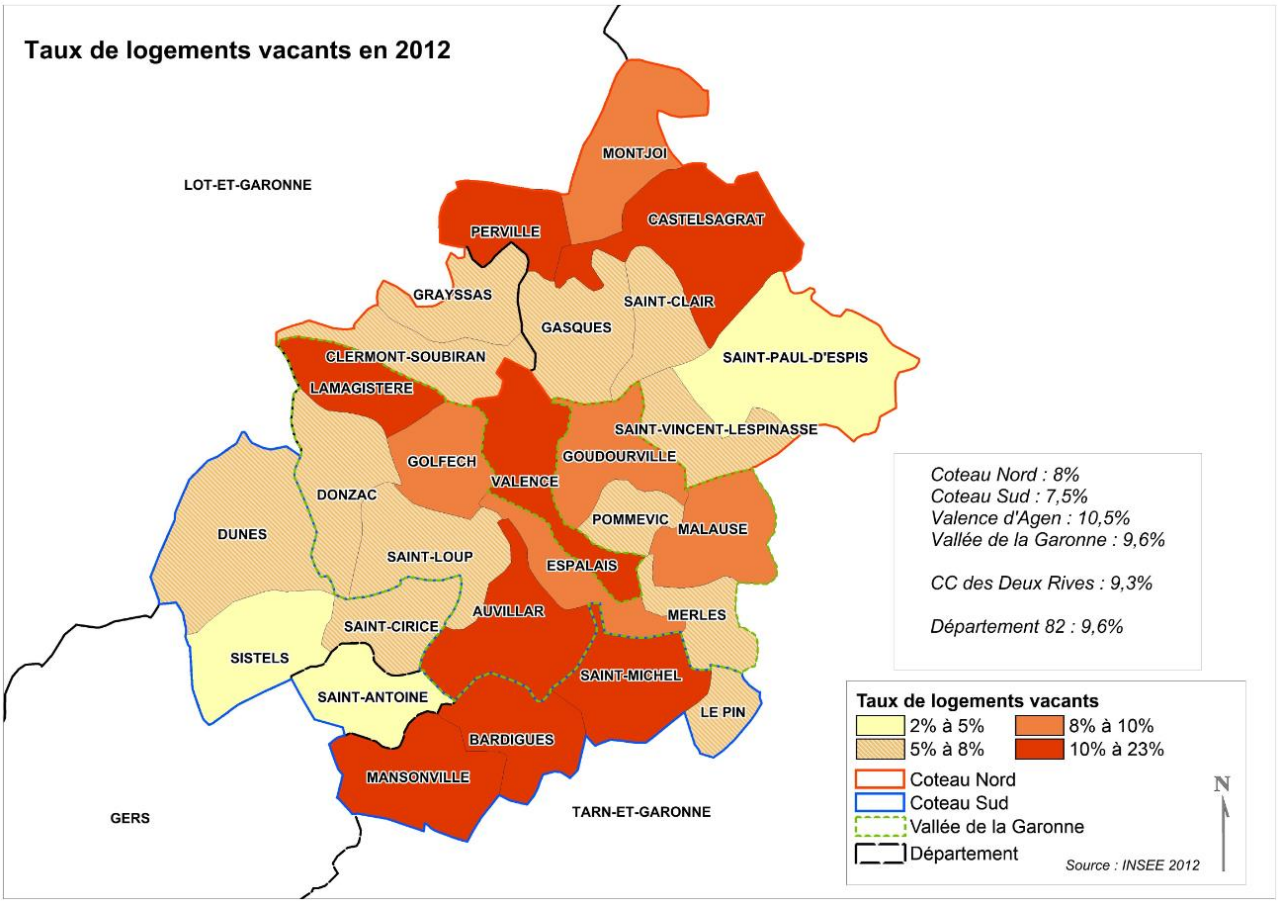
Dans la CC des Deux Rives, 9% des logements sont vacants soit près de 900 logements selon l'INSEE[6] 2012. Ce taux est de 10% sur le département.
Les données INSEE sur 2007-2012 montrent une dynamique de progression de la vacance de l'ordre d'une quarantaine de logements par an. Le taux était en effet de 8% en 2007 et globalement, tous les secteurs sont concernés par la hausse de la vacance.
Cette hausse sur la période 2007-2012 correspond à environ 26% de la progression du parc total de logements, alors que 10% suffiraient largement à assurer la fluidité résidentielle**.**

Selon Filocom[7], 12% des logements étaient vacants sur la CC des Deux Rives au 1er janvier 2013, soit un taux un peu plus élevé que sur le département (11%)[8].

[6] Pour l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente ou à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un employé, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple, un logement très vétuste).

[7] Dans Filocom, un logement vacant est un logement vide de meuble qui n'est pas habité au 1er janvier. Cette définition inclus toute forme de vacance, y compris celles correspondant à des logements neufs qui ne sont pas encore occupés ou à des logements vides en attente de démolition. Le nombre de logements vacants est donc surestimé du fait des délais de mise à jour du fichier de la taxe d'habitation, des stratégies d'évitement fiscal visant à ne pas payer la taxe d'habitation et aussi de la subsistance dans la base de la DGFIP de locaux inoccupés dits à usage de logement mais obsolète en réalité. L'écart de mesure entre INSEE et Filocom est ainsi estimé à 30%. Nous exploitons la source Filocom car elle permet de caractériser la vacance.

[8] Selon les données du dernier recensement de 2016, 10,3% des logements étaient vacants. Cette diminution observée sur ces dernières années illustre l'attractivité relative du territoire, même si le pourcentage reste négligeable.



C'est à Valence d'Agen que se concentre l'essentiel de la vacance avec un taux de 13% selon Filocom, en lien notamment avec une offre plus importante de logements locatifs, celle-ci impliquant une vacance conjoncturelle importante (délais de relocation).

Parmi les logements vacants recensés par Filocom sur l'EPCI, 38% sont vacants depuis plus de 3 ans en 2013. **La vacance structurelle représente ainsi plus de 440 logements. Cette vacance reflète l'existence d'un parc pouvant connaitre un problème d'attractivité**, en raison de son état de dégradation du fait de son âge, ou de l'inadéquation de ces typologies avec la demande. Plus simplement, la vacance peut être liée à une « rétention foncière » : propriétaires ne souhaitant pas mettre en location ou vendre un bien, ne souhaitant pas réhabiliter, blocages liés à des successions, etc. **C'est cette vacance qui représente le principal enjeu dans le cadre d'une politique Habitat puisqu'elle correspond à un parc inutilisé**, bien que souvent dégradé ou inadapté. **Ce parc doit être considéré comme un potentiel de développement du nombre de résidences principales non consommateur de foncier.**

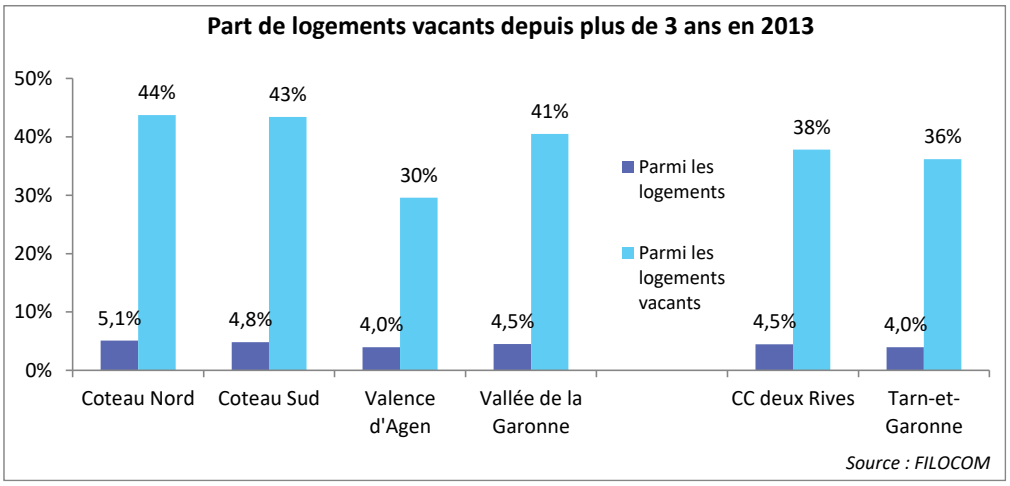
A Valence, bien que les logements vacants depuis plus de 3 ans ne représentent que 30% des logements vacants, le stock de logements en vacance structurelle est important (115 logements).

La problématique de la vacance à Valence est pointée du doigt par les élus comme par les acteurs. Ces logements souvent vétustes ne correspondent pas aux aspirations des habitants (collectif, maisons de ville sans jardin). La vacance touche également les locaux commerciaux, **participant à la dévitalisation du centre.**

En dehors de Valence, plusieurs communes comptent un nombre important de logements vacants

depuis plus de 3 ans : Saint-Paul-d'Espis (29 logements, 58% des logements vacants), Castelsagrat (20 logements, 43% des logements vacants), Pommevic (19 logements, 61% des logements vacants), Lamagistère (34 logements, 37% des logements vacants), Auvillar (27 logements, 33% des logements vacants).

Sur la majorité des villages, les élus qualifient la vacance comme un phénomène diffus et plutôt marginal, s'agissant soit de maisons en vente qui ont du mal à trouver preneur du fait de leurs prix trop élevés, soit de maisons inhabitables, abandonnées depuis longtemps. Cependant, plusieurs villages particulièrement touchés sont vigilants et estiment nécessaire de reconquérir ces logements vacants avant de reconstruire, notamment en centre bourg. Trois de ces communes ont d'ailleurs voté la mise en place de la taxe sur les logements vacants (Mansonville, Perville et Montjoi).



En concurrence avec les extensions urbaines et la périurbanisation, **ce sont principalement les logements anciens qui sont délaissés**, dans un contexte de marché détendu. Les données Filocom illustrent clairement ce constat puisque ce sont près des ¾ des logements vacants depuis 3 ans et plus qui ont été construits avant 1915, alors que ces logements anciens ne représentent que 45% de l'ensemble des logements. Ces chiffres laissent également supposer qu'une partie du parc ancien est vétuste et en décalage avec les attentes actuelles. De plus, 40% des logements vacants depuis 3 ans et plus sont des T1 ou T2 et la vacance est faible sur les T5 et +. **Ainsi, les petits logements sont davantage représentés dans la vacance structurelle que parmi les résidences principales, montrant une inadéquation entre l'offre et la demande**.

Aujourd'hui, **la démographie s'appuie davantage sur la construction neuve que sur la remobilisation du parc existant**, bien qu'une dynamique de réhabilitation existe sur plusieurs villages, permettant la remise sur le marché de bâtisses abandonnées. De même, de nombreuses anciennes bâtisses agricoles aujourd'hui non exploitées sont parfois transformées en logements. Le potentiel de changement d'usage est encore important sur quelques communes.

Le parc de logements en situation de vacance structurelle, bien qu'ils nécessitent pour la plupart d'importants travaux avant leur remise sur le marché, représente donc un potentiel important de développement de l'offre résidentielle. Il s'agit **d'une opportunité de réduire le volume de logements à produire et donc limiter la consommation foncière** tout en répondant aux besoins de développement de l'offre résidentielle. Par ailleurs, la forte prédominance des petits logements parmi ce parc doit être vue comme une **opportunité de développer une offre adaptée aux débuts ou fins de parcours résidentiel**.

Comme évoqué précédemment le taux de logements vacants sur la CC Deux Rives a augmenté passant de 9% à 11% en 2019. Cette situation ne fait que conforter la prégnance du volet PLH de la démarche du document d'urbanisme intercommunal.

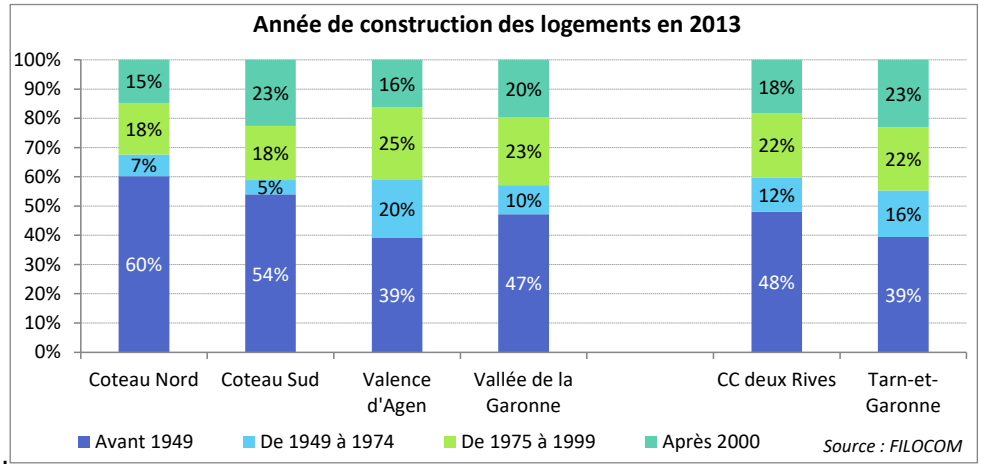
2.3.3. Une partie du parc à améliorer

L'âge du parc

A l'échelle de la CC des Deux Rives, **le parc de logements est constitué à 60% de logements construits avant les premières règlementations thermiques de 1974**. 48% de ce parc date même d'avant 1949, signe d'un habitat très ancien. Cependant, une partie de ce parc ancien a pu bénéficier de travaux (difficilement quantifiable).
Par rapport au département, le parc de logements anciens est davantage représenté sur l'EPCI.

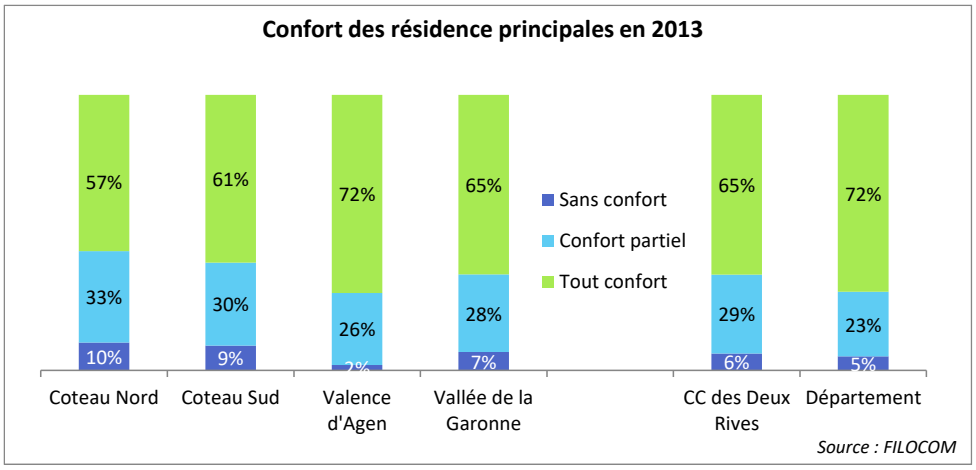
On observe une dichotomie entre les secteurs, qui ont connu des périodes de développement décalées :

- Le parc est globalement plus ancien sur les coteaux Nord et Sud, où respectivement 60% et 54% des logements datent d'avant 1949. La période 1949-1974 montre un creux dans le développement, qui reprendra de manière significative sur la période récente sur les coteaux Sud.
- Sur la Vallée de la Garonne où un peu moins de la moitié des logements datent d'avant 1949, le développement du parc a été important après les années 1975.
- Enfin à Valence, la période 1949-1974 a été davantage propice au développement par rapport aux autres secteurs. Ainsi, bien que le parc ancien (avant 1949) soit moins représentés, **60% du parc date d'avant les 1ères règlementations thermiques sur la ville-centre.**



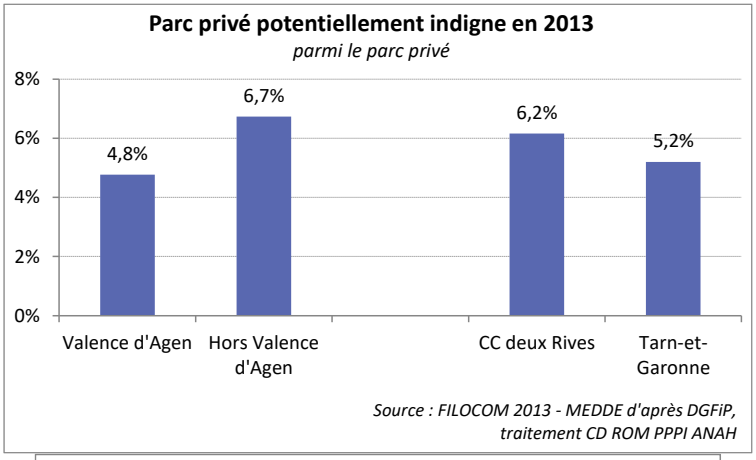
Les résidences principales sans confort

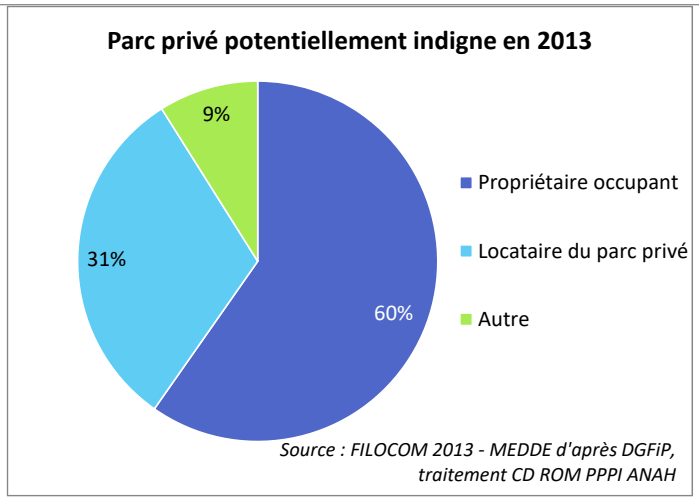
Près de 500 ménages vivraient dans un logement sans confort en 2013, ce qui représente 6% des résidences principales. Ces situations d'inconfort sont plus couramment rencontrées sur les coteaux, où quelques communes concentrent un volume important de logements sans confort par rapport au parc de résidences principales (plus de 15% à Montjoi, Saint-Cirice, Sistels, Saint-Michel, Saint-Antoine).



Le parc indigne

En 2013, **le Parc privé Potentiellement Indigne[9] est estimé à 447 logements sur l'EPCI, soit 6,2% du parc privé**. Il concerne ainsi 914 habitants. Au global sur l'EPCI, ce taux est supérieur à celui du département (5,2%). Il est notamment élevé sur les communes de Lamagistère (7,8%, 35 logements PPPI) et Malause (7,7%, 35 logements PPPI), tandis que Valence ne concentre « que » 23% du PPPI, pour 29% du parc privé.





[9] Le PPPI, outil de repérage réalisé à partir du fichier Filocom 2013, croise des informations de la DGI entre le classement cadastral du logement et les revenus des occupants.

Concernant la lutte contre l'habitat indigne, 34 signalements ont été recensés sur la ville de Valence entre 2000 et 2014. Sur ce sujet, les relais avec les collectivités sont décisifs pour permettre de faire remonter l'information. La DDT oriente ses actions dans ce sens en communiquant auprès des élus et en incitant les intercommunalités à davantage se structurer afin d'être en mesure d'appuyer les maires, souvent démunis face à ces situations.

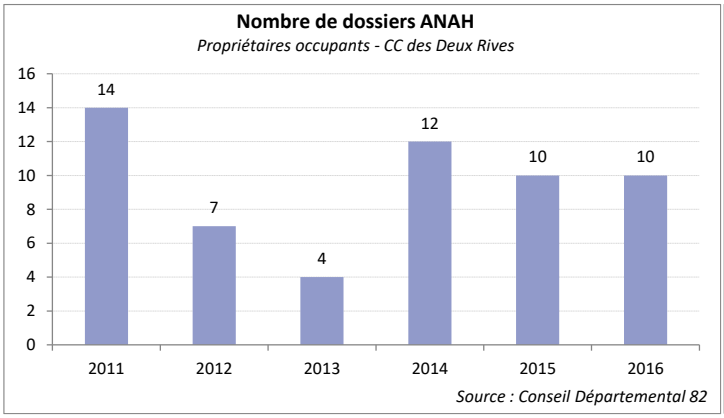
Bien qu'ils considèrent un **potentiel important d'amélioration énergétique** d'une partie du parc, une grande partie des élus évoquent la problématique d'indignité comme globalement marginale dans le parc de propriétaires occupants. En effet, **rares sont les logements qualifiés de très dégradés à l'exception de quelques situations particulières**, non liées à un problème financier mais à priori occupés par des ménages (souvent âgés) se satisfaisant de ces situations de grand inconfort.

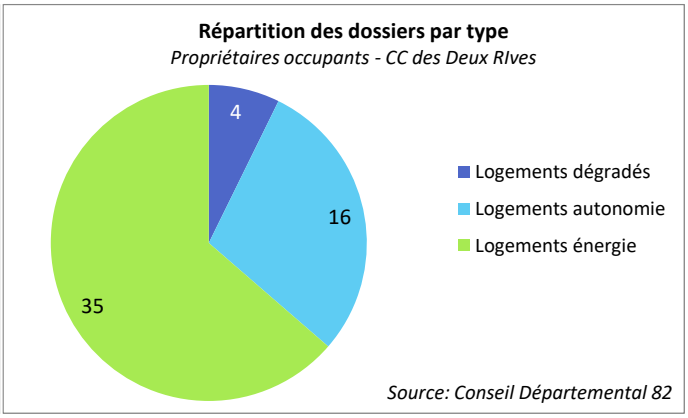
Le point de vue est parfois différent en ce qui concerne **le parc locatif privé, où quelques locations seraient en très mauvais état, notamment à Valence, Auvillar et Golfech.** Sur ces communes, les élus recensent plusieurs logements locatifs privés loués à des loyers très faibles mais sans doute très vétustes et parfois propriété d'un même bailleur indélicat.

2.3.4. Les actions d'amélioration du parc

Entre 2000 et 2004, la CC2R a bénéficié d'une OPAH qui a permis l'amélioration d'une partie du parc. Ce dispositif a très bien marché puisque ce sont **plus de 420 logements qui ont été améliorés, soit environ 85 par an**, dont les 2/3 de propriétaires occupants et 1/3 de propriétaires bailleurs. Les subventions mobilisées ont permis d'aider les propriétaires à hauteur de 24% du montant des travaux.

Si aucun dispositif n'existe à ce jour sur la communauté de communes, les aides de l'Anah sont encore mobilisées, mais de manière beaucoup plus marginale que durant l'OPAH. **Depuis 2011, ce sont environ 10 logements par an qui sont améliorés (ou adaptés) via les aides de l'ANAH**. Ces dossiers sont quasi exclusivement montés pour des propriétaires occupants (un seul conventionnement Anah pour un propriétaire bailleur répertorié sur la période, à Castelsagrat).





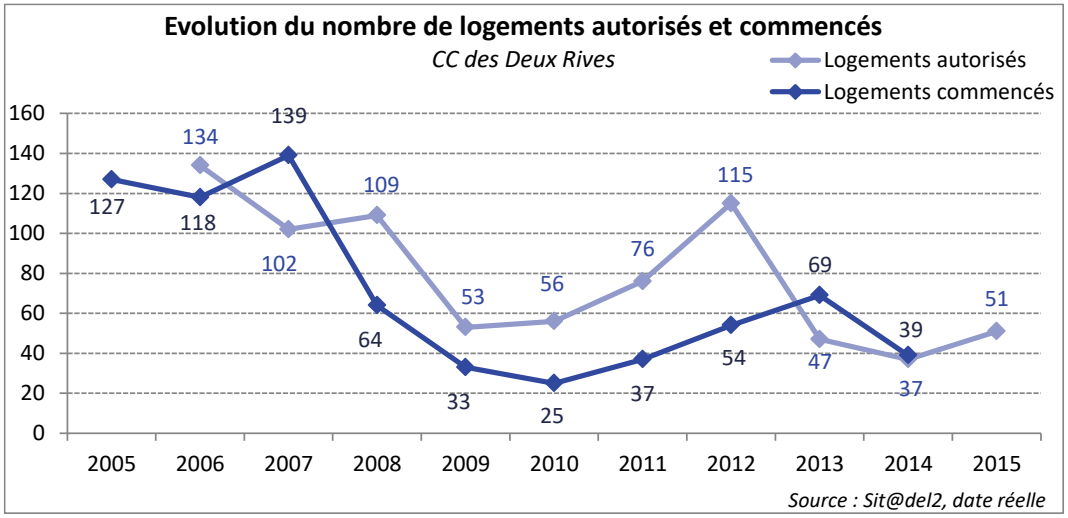
Pour les 2/3 des dossiers, il s'agit de travaux d'amélioration énergétique. 29% des dossiers concernent des travaux d'adaptation du logement à l'autonomie, tandis que 4 seulement concernent des travaux de logement dits dégradés.

Les aides de l'Anah ont permis de d'**aider ces propriétaires occupants à hauteur de 40% du montant des travaux éligibles engagés.** En complément des aides classiques, un peu plus de la moitié de ces logements ont bénéficié de la subvention FART d'un montant moyen de 2900€, en cas de travaux de performance énergétique élevée.

Des élus estiment que **les aides de l'ANAH pour l'amélioration du parc sont certainement inconnues de la plupart des propriétaires occupants comme des bailleurs, alors qu'elles représentent un potentiel levier pour inciter à la rénovation de ces logements.**

2.4. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

2.4.1. Un rythme de construction qui fluctue

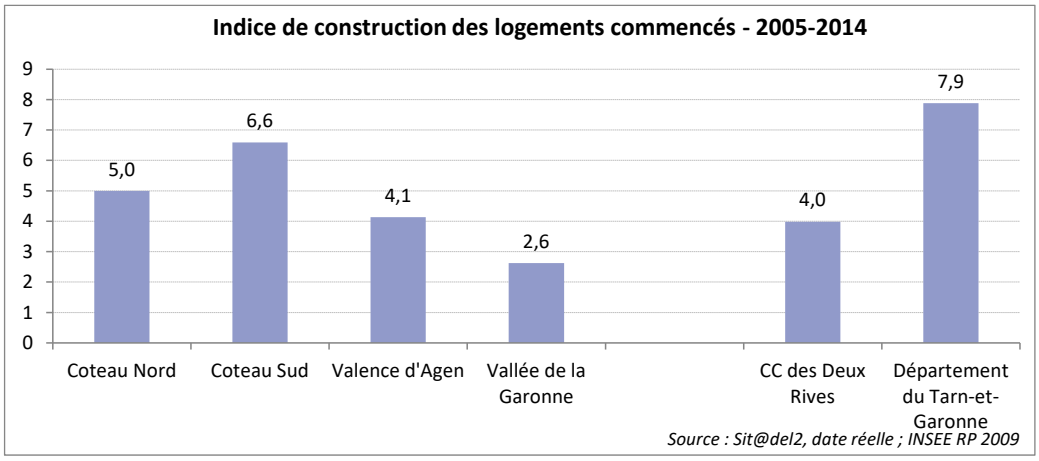


En moyenne, **71 logements ont été commencés annuellement sur la CC des 2 Rives entre 2005 et 2014**. La dynamique de construction a été particulièrement forte entre 2005 et 2007 sur la CC des 2 Rives, essentiellement du fait d'une production importante à Valence et Dunes. Après 3 années dynamiques, le territoire a subi **une chute de la construction en 2008**. Ainsi, la moyenne n'est plus que de **43 logements commencés par an entre 2009 et 2014**. La nette diminution du rythme de construction à partir de 2008, également observée sur le département, est en partie liée à la crise immobilière qui a touché le territoire national.

L'observation de l'évolution de la construction sur la période récente (après 2009) montre **un regain de la construction en 2013**, qui fait suite à un pic du nombre de logements autorisés en 2012. Cette dynamique est essentiellement le fait d'une forte production en collectifs à Valence. **Après 2013, la dynamique s'essouffle à nouveau**. Les années 2013 à 2015 montrent en effet un plus faible volume de logements autorisés, on peut donc s'attendre à un maintien sur un faible volume de logements commencés pour les années 2015 et 2016.

2.4.2. Répartition de la production

La production de logement sur la période 2005-2014 rapportée au nombre d'habitants montre un indice de construction qui s'élève à **4,0 logements commencés pour 1000 habitants, soit nettement moins que sur le département** (7,9).
Les dynamiques de production sont assez hétérogènes entre les communes, en fonction de leur volonté de développement, des opportunités, des capacités foncières offertes par les documents d'urbanisme, mais aussi **des contraintes variées parfois très limitantes** : contraintes liées aux zones inondables et aux secteurs ABF notamment, mais aussi au projet de LGV qui concerne 8 communes au sud de l'EPCI.

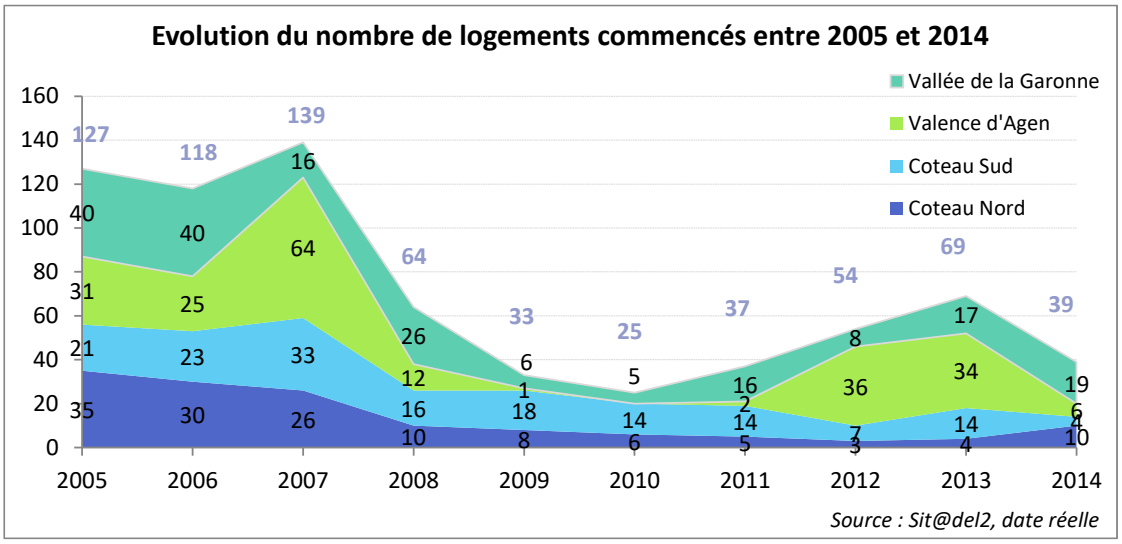


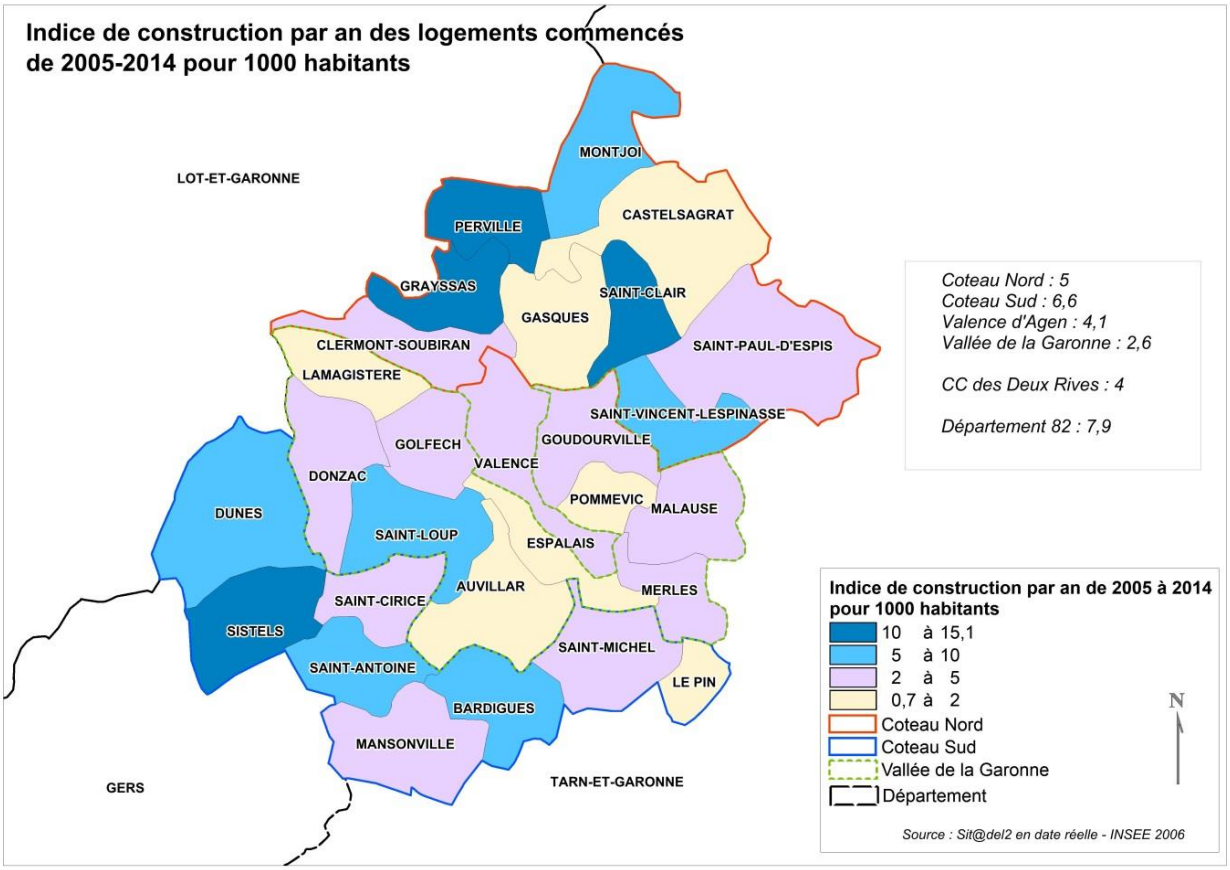
- **Le rythme de production est relativement faible sur les communes de la Vallée de la Garonne**, avec un indice de 2,6 logements commencés pour 1000 habitants. Ce secteur concentre 40% des résidences principales de l'EPCI mais ne participe que pour 27% à la production des logements commencés. Cette sous production s'explique en partie par le PPRI ou encore à la topographie sur certaines communes. Elle pose tout de même question, dans le sens où elle ne permet théoriquement pas de répondre au desserrement des ménages et au renouvellement du parc. A noter que plusieurs projets ou lotissements en cours devraient relancer la production sur ce secteur (à Golfech, Lamagistère…).

- A l'inverse, **la dynamique est importante sur les coteaux sud qui participent pour 22% de la construction nouvelle pour 14% du parc**. Ainsi, l'indice de construction s'établit à 6,6 logements commencés pour 1000 habitants. **A noter une prise d'importance de ce secteur dans la production sur la CC** puisque sur la période récente (2009-2014), les communes des coteaux sud participent pour 28% de la production.

- Le rythme est également plus soutenu sur les coteaux Nord, avec un indice de construction de 5 logements commencés pour 1000 habitants. Sur ce secteur cependant, **la construction a subi une forte diminution de sa dynamique** avec une moyenne de 6 logements commencés par an depuis 2009, contre 25 entre 2005 et 2008. Ainsi le secteur ne contribue plus que pour 14% de la production sur la CC, contre 20% sur la longue période, pour 16% du parc de résidences principales.

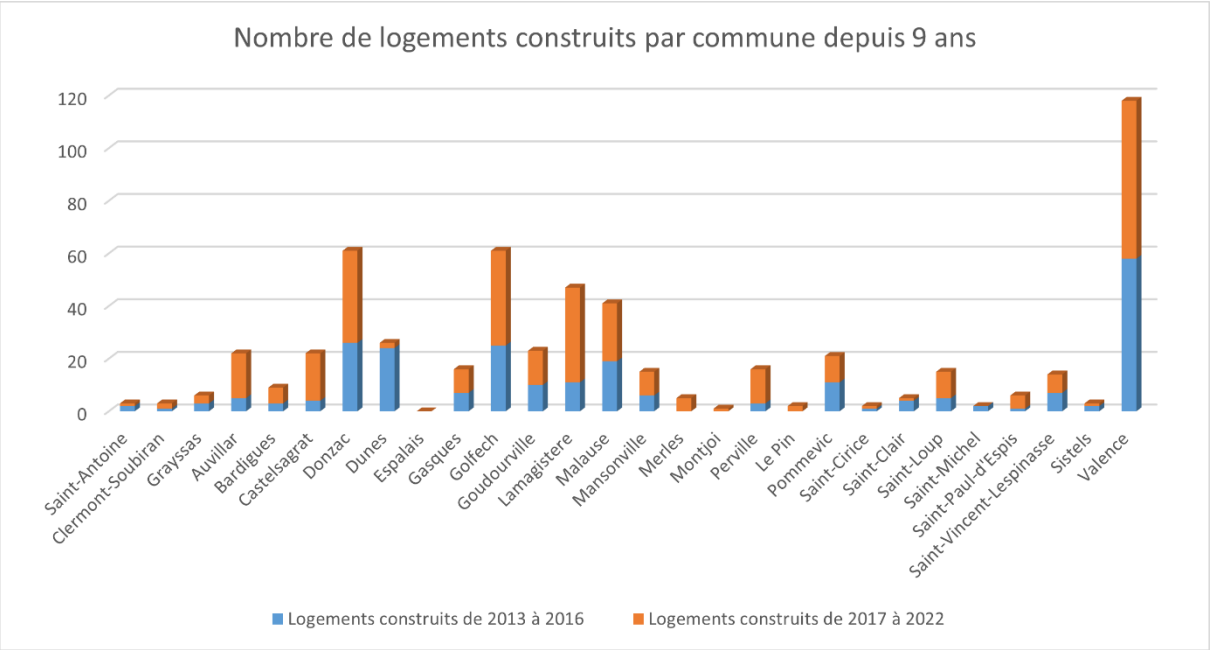
- A Valence, après une production conséquente jusqu'en 2007 (40 logements par an), on constate une forte baisse de sa dynamique durant 4 ans, avant un regain de la construction en 2012 et 2013. Entre 2005-2014, **Valence concentre ainsi 30% de la production de logements de la CC2R, pour 30% des résidences principales** du territoire, et cette proportion varie peu sur la période.





Pour la période allant de 2017 à 2022, quelques tendances observées précédemment ont évolué. En effet, les communes de la vallée de la Garonne dont le rythme de production de logements était faible par rapport au reste de la Communauté de Communes des Deux Rives ont connu une accélération de leur rythme de production. A l'inverse les communes du Coteau Sud pour lesquelles la dynamique de production de logement était importante est aujourd'hui puis beaucoup plus modéré à l'image de Dunes ou de Sistels dont l'indice de construction était à l'époque parmi les plus élevé mais qui ont aujourd'hui moins construits entre 2017-2022 par rapport à la période 2013-2016. La dynamique de 2017 à 2022 pour les communes du Coteau Nord semble relativement semblable à celle de la période 2013-2016. Enfin Valence a peu ou prou construit autant de 2013 à 2016 que de 2017 à 2022 et aucune véritable tendance ne semble se dégager. Elle ne représente en revanche plus 30% de la production totale de la CC2R dû au fait de

l'augmentation de la production des communes de la Vallée de la Garonne.



Source : Sitadel

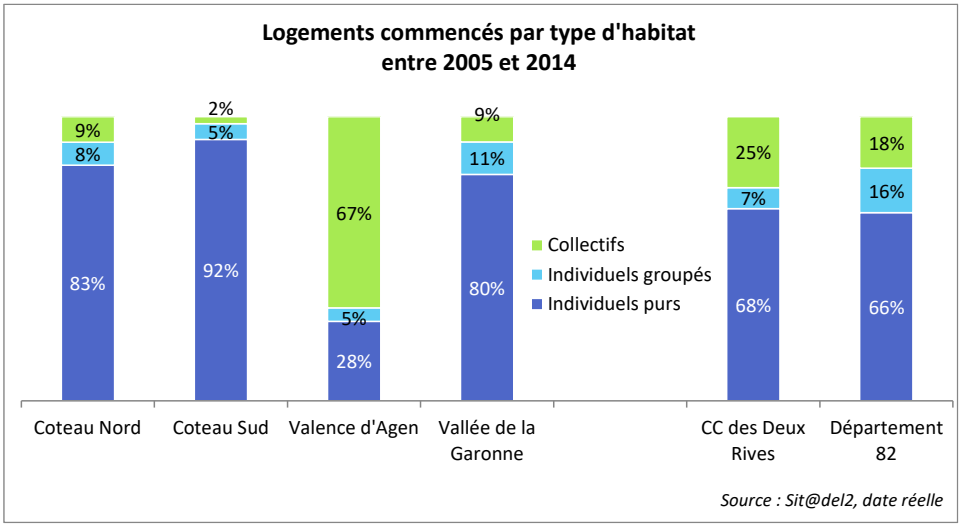
2.4.3. Une production majoritairement individuelle non sans impact sur le foncier

A l'échelle de la CC des Deux Rives, 75% des logements sont construits en individuel entre 2005 et 2014, dont 68% en individuel pur[10] et 7% en groupé. Le ratio en individuel pur est comparable à celui observé sur le Tarn et Garonne, mais l'individuel groupé est peu développé sur l'EPCI par rapport au département (16% d'individuel groupé sur le département).

La production en collectif est concentrée à Valence, puisque plus de 4 logements commencés en collectifs sur l'EPCI sur 5, sont sur la ville centre. Ainsi à Valence, les deux tiers des constructions sont en collectif. La production en collectif suit la tendance de l'évolution de la construction sur la ville centre : importante en début de période (2005 à 2007), puis quasi inexistante entre 2009 et 2011, avant de reprendre en 2012 et 2013.

Lamagistère et Saint-Paul d'Espis se distinguent des autres villages par une production notable de collectifs construits entre 2005 et 2007. Par ailleurs, Golfech se démarque par une production importante en individuel groupé.

[10] Sont entendu par logements individuels ; les logements individuels purs et les logements individuels groupés. Sont entendu par logements groupés ; les formes d'habitat individuel autre que pavillon au milieu de la parcelle : maisons accolées, maisons jumelées, maisons de ville…



En dehors de Valence, la construction se fait rarement au travers de procédures d'aménagement, les promoteurs et aménageurs étant très peu présents. A l'exception de quelques lotissements, le développement se réalise majoritairement en construction pour soi, en diffus, et n'est ainsi pas maitrisé par les communes. La prépondérance de la production en individuel, la rareté des procédures d'aménagement, ainsi que le prix modeste du foncier sont p**ropices à une consommation foncière élevée sur la CC des deux Rives avec une surface moyenne des parcelles de l'ordre de 1460m²** entre 2000 et 2013. Sur cette période, plus de 160 Ha ont été consommés pour la construction de logements (source : MAJIC II, diagnostic du PDH).

2.5. LE MARCHE DU LOGEMENT AIDE

2.5.1. Un parc public peu développé

Volume et répartition

Au 1er janvier 2015, le parc locatif social de la CC des 2 Rives compte **330 logements sociaux gérés par un bailleur public** (RPLS), soit un peu plus de 4 % du parc de Résidences Principales (contre 7,5% sur le département).

La ville de Valence concentre plus de la moitié des logements locatifs sociaux de l'intercommunalité avec 173 logements (RPLS 2015). L'autre moitié est principalement répartie sur 6 communes de la Vallée de la Garonne (Malause, Lamagistère, Donzac, Auvillar, Goudourville et Pommevic). A l'exception de la commune de Dunes, les bailleurs n'ont aucun logement sur les villages des coteaux Nord et Sud.

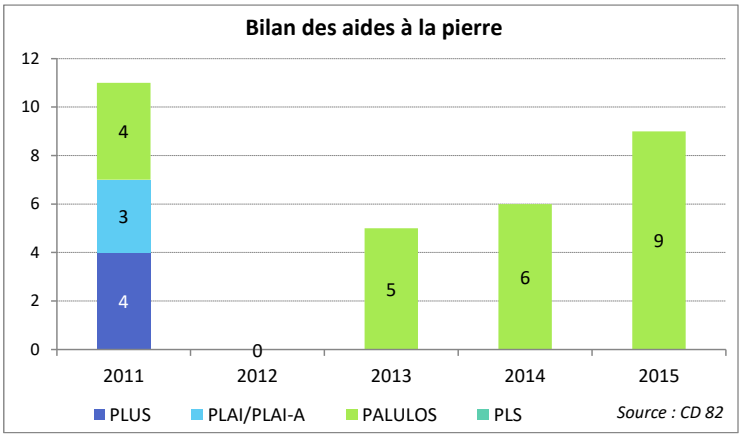
En revanche, **la plupart de ces villages possède des logements communaux conventionnés ou non**. Ce parc joue un rôle important de compensation notamment en favorisant une rotation de la population communale, mais aussi en offrant un logement accessible aux plus démunis (même non conventionnés, les loyers sont souvent relativement bas). Parmi plus de 140 logements communaux situés en dehors de Valence (dont 80 sur la seule commune de Golfech), plus de 40 sont conventionnés.

En complément de ce parc public, le territoire dispose de 42 logements privés conventionnés ANAH soit 2% du parc locatif privé (ce taux est de 3,4% sur le département).

A noter que sur la CC des Deux Rives, aucune commune n'est soumise à l'art. 55 de la loi SRU.

La production récente de logements publics

Selon le bilan des aides à la pierre du Conseil Départemental, une seule opération menée par un bailleur s'est réalisée sur l'EPCI depuis 2011, à Valence d'Agen (Tarn-et-Garonne Habitat). Le développement du parc public s'est cependant fait par le biais des communes via le PALULOS, à Golfech, Saint-Paul-d'Espis, Perville, Espalais, Saint-Clair, Castelsagrat, Bardigues et Le Pin.

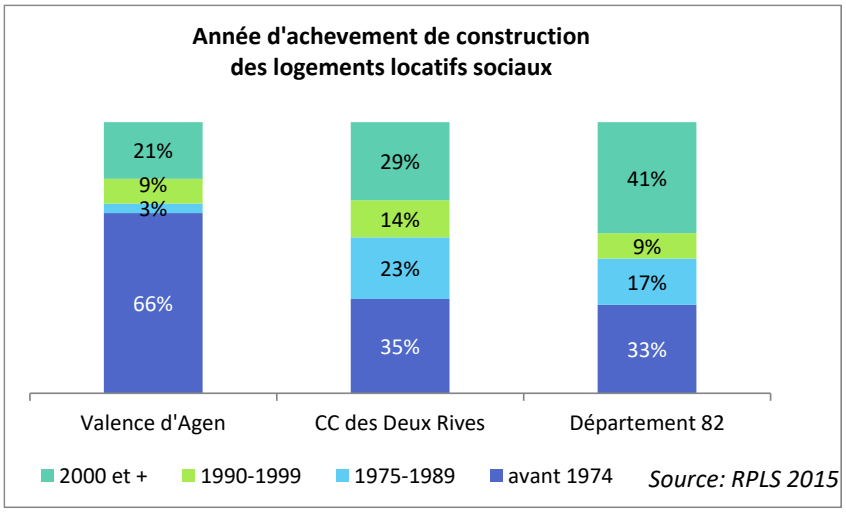


5 logements locatifs sociaux sont en cours de construction à Lamagistère avec Tarn et Garonne Habitat. Des logements communaux sont également en construction ou en projet plus ou moins avancés (Golfech, Bardigues, Castelsagrat, Montjoi…). A noter que la Communauté de Communes peut apporter une aide complémentaire dans le cadre du PALULOS.

Caractéristiques du parc

Le parc locatif public de la CC des 2 Rives est **principalement détenu par un bailleur : Tarn et Garonne Habitat,** qui détient 70% du parc. Le parc est également géré par Promologis à Donzac et Lamagistère, ainsi que par Les Chalets à Malause.

Le parc public se caractérise par une prédominance des logements de taille moyenne, avec 82% de T3-T4, pour 14% de T1-T2 et 5% de T5 et +. Le parc est majoritairement collectif sur l'EPCI et notamment **à Valence où plus de 9 logements sociaux sur 10 sont collectifs**. Cette forme urbaine est également majoritaire à Auvillar et Dunes. En lien avec un développement plus récent, l'offre individuelle est davantage présente sur les autres communes dotées de logements sociaux.



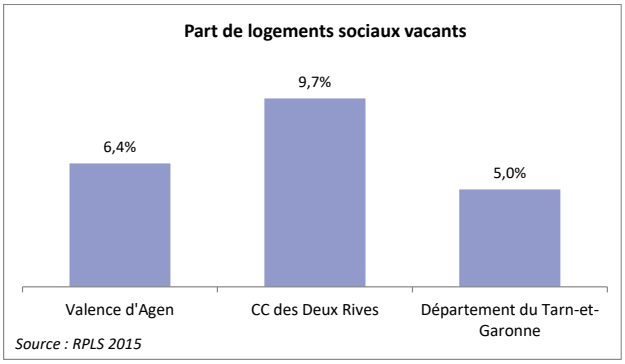
Le parc de logements sociaux à Valence est relativement ancien puisque les deux tiers ont été

construits avant les premières règlementations thermiques de 1975. Sur le reste de l'EPCI, le parc est plus récent avec un développement qui n'a commencé qu'à partir des années 80, à l'exception de quelques constructions datant de la fin des années 70 à Auvillar et Dunes. En dehors de Valence, plus de 2 logements sur 5 datent d'après 2000.

Une partie du parc est donc potentiellement énergivore, principalement à Valence où le parc public compte 54 logements avec une étiquette énergétique E, F ou G. Les bailleurs améliorent régulièrement leur parc, via de petites opérations au grès des opportunités financières (isolation de façade, changement de chaudière…).

Gestion locative

A près de 10%, **le taux de vacance sur la CC des Deux Rives est relativement élevé**. A titre de comparaison ce taux est de 5% sur le département. Les communes les plus touchées par la vacance dans leur parc public correspondent à celles où l'offre est majoritairement collective et relativement ancienne ; près de 40% de vacance à Auvillar et Dunes. Ce taux élevé, qui est cependant à nuancer puisqu'il équivaut à de faibles volumes, **illustre une probable inadéquation entre le parc offert et les aspirations des demandeurs**.



Les élus et bailleurs confirment cette problématique de la vacance sur une partie du parc social et l'expliquent par une offre qui n'est plus en adéquation avec la demande. Il s'agit de grands logements en collectifs datant des années 80, parfois peu performants énergétiquement et dont les niveaux de loyers ne sont pas adaptés aux petits budgets. A Valence, du fait de niveaux de loyers plus bas et de la proximité des services, les logements sociaux trouvent plus facilement preneur.

Sur les villages, les élus disent n'avoir aucune difficulté à trouver preneur pour occuper les logements communaux (conventionnés ou non) relativement bien développés. Selon la typologie, il s'agit souvent de personnes seules, jeunes ou âgées, ou de familles.

On note une certaine concurrence à la fois entre les bailleurs présents mais aussi vis-à-vis du parc locatif privé, dans un contexte de marché détendu. De ce fait, **la demande est plutôt exigeante et la vacance touche les produits les moins attractifs**, c'est-à-dire essentiellement les grands logements à loyer élevé, mais surtout, les logements collectifs qui correspondent souvent aux résidences les plus anciennes. La forme collective, même neuve, reste connotée négativement et ne répond plus aux aspirations des ménages.

Actualisation

En matière de logements sociaux, la collectivité a conventionné avec l'OPH Tarn-et-Garonne Habitat, et accompagne financièrement, à travers des subventions et garanties d'emprunt les opérations et projets du bailleur pour la création de logements, notamment sur Valence d'Agen. Par ailleurs, un partenariat avec les communes permet de travailler sur la réhabilitation des logements existants des centres-bourgs pour les réserver aux populations modestes.
La demande de logements sociaux est essentiellement sur Valence d'Agen. La pression est faible sur le reste du territoire : une attribution pour deux demandes. La production de 10 % de logements locatifs aidés paraît en effet faible, toutefois, on peut soulever l'effort fait dans la production de PLAI (30 PLAI) qui a été fait alors même que les opérateurs éprouvent des

difficultés liées au vieillissement du parc (enjeux de réhabilitation et d'habitats existants). De plus, le marché est plutôt détendu, le parc locatif privé est concurrentiel par rapport au parc public récent.
Début décembre 2020, seuls 16 logements sociaux du parc de Tarn-et-Garonne Habitat, sur la commune de Valence d'Agen, sont vacants, dont deux bloqués pour travaux.

Par ailleurs la reconquête du parc existant, pour partie vacant devrait permettre de remettre sur le marché des petits logements en réponse à une partie de ces besoins, notamment saisonniers (qui actuellement sont logés par leur employeur). Le diagnostic n'a pas permis d'établir des besoins spécifiques pour ce public.
L'OPAH prévue par la CC2R devrait permettre d'apporter des réponses pour la lutte contre l'habitat indigne. Le CIAS et les services de l'Etat travaillent d'ores et déjà dans le cadre du droit commun sur ces questions.

2.5.2. Une occupation familiale en situation économique fragile

Les résultats de l'enquête OPS 2014[11] montrent que le parc social héberge des personnes aux situations économiques fragiles, puisque **78% des ménages ont des revenus en dessous des plafonds PLAI**, contre 35% parmi l'ensemble de la population. Les ressources des ménages du parc social de la CC2R sont cependant comparables à celles des occupants du parc social du Tarn-et-Garonne. La situation face à l'emploi des occupants du parc social de la CC des Deux Rives est par ailleurs plus favorable que sur le département, avec sur l'EPCI, 80% d'actifs occupant un emploi (contre 69% sur le département).

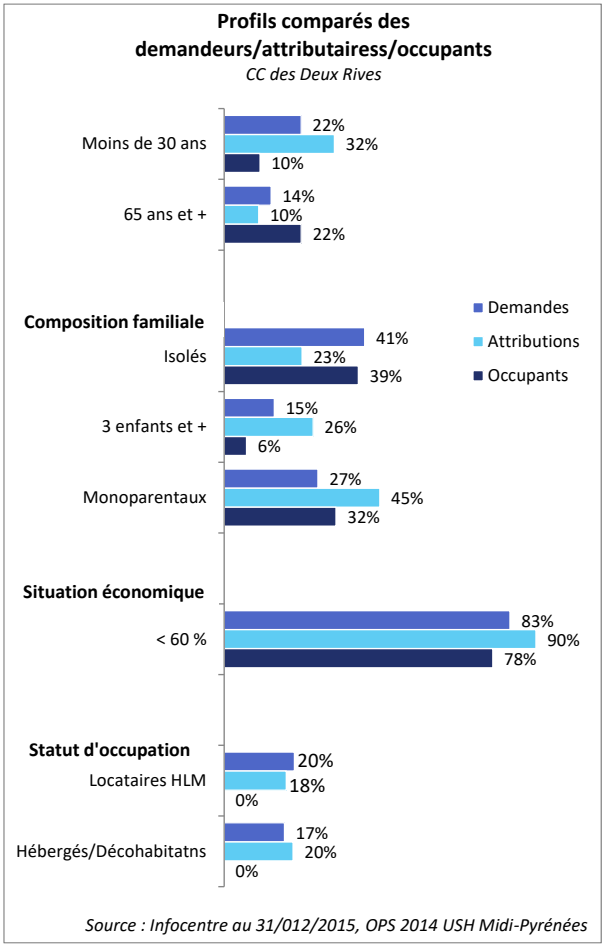
Les locataires HLM de la CC2R **ont un profil un peu plus familial** que dans le Tarn-et-Garonne, puisque la moitié des ménages ont des enfants (contre 47% sur le département). C'est nettement plus que l'ensemble de la population de la CC2R, qui compte 34% de familles.
Par ailleurs, **la proportion de familles monoparentales est très importante au sein du parc social,** avec un taux de 32%, contre 8% pour l'ensemble de la population (9% à Valence). Cette situation familiale est un facteur connu de fragilité économique et sociale. Les personnes seules sont également nombreuses dans le parc HLM, où elles représentent 39% des ménages, contre 30% sur l'ensemble de la population.

2.5.3. Une demande qui porte sur les petits logements à bas loyer

Au 1er janvier 2016, **un peu plus de 100 ménages sont demandeurs d'un logement social sur la CC des 2 Rives** pour environ 330 logements sociaux. Au regard des 50 attributions effectuées en 2015, la pression est de 2,1 demandes pour une attribution sur la CC des Deux Rives. A titre de comparaison, elle est de 3,6 dans le département.

[11] Enquête sur l'Occupation du Parc Social

Parmi ces demandes, 65 portent sur Valence et 35 sur une autre commune de la Vallée de la Garonne (principalement Lamagistère, Malause et Donzac). La durée moyenne d'attribution est rapide puisque plus de 4 demandes sur 5 datent de moins d'un an.



Parmi ces demandeurs on peut constater que :

- Ils **ont des revenus précaires :** 83% des ménages ont des revenus inférieurs au plafond PLAI
- Il s'agit souvent de personnes seules (41%), et les familles monoparentales sont fortement représentées (27%)
- **28% de la demande se portent sur des T1/T2** pour 14% de l'offre révélant une tension relative sur les petites typologies, bien que la rotation soit plus importante sur celles-ci. A l'inverse, 68% des demandeurs souhaitent un T3 ou T4, pour 82% de l'offre.

En comparant le profil de ces demandeurs avec celui des attributions, on peut constater que :

- Les attributions favorisent les jeunes et les familles :
  - 32% des attributaires sont âgés de moins de 30 ans, contre 22% pour les demandeurs
  - 26% des attributaires ont 3 enfants ou +, contre 15% des demandeurs
- A l'inverse **les attributions semblent moins aisées pour les personnes âgées et les personnes seules**
- Les attributions répondent aux besoins des situations instables face au logement
  - 20% étaient hébergés ou décohabitants
- Les attributions semblent être plus favorables aux ménages éligibles au PLAI

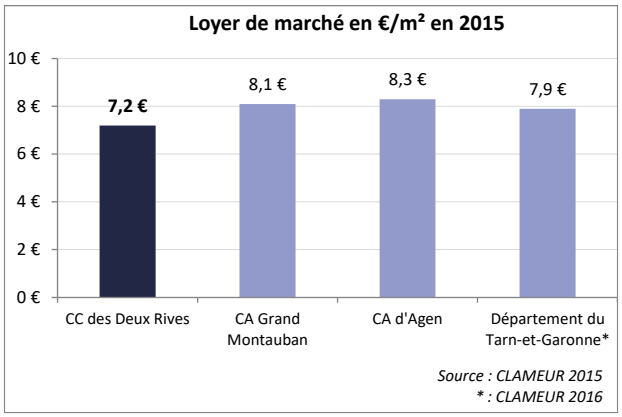
Par ailleurs, il existe certainement **une demande non exprimée dans les secteurs où il n'y a pas de logement social**, notamment sur les villages, où des habitants en difficulté financière ne se manifestent pas.

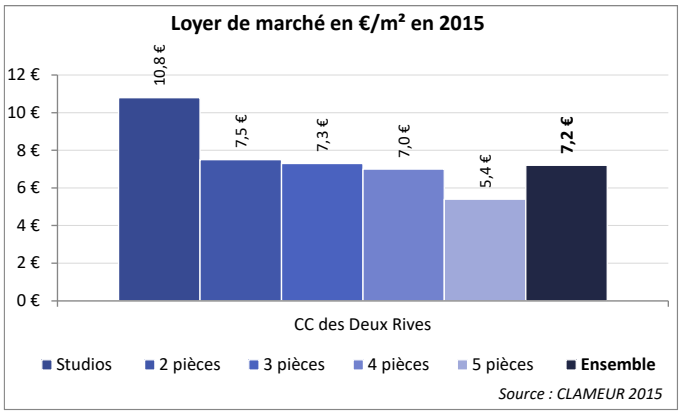
Dans ce contexte, le modèle économique du logement social produit doit s'adapter en fonction de ces observations sur la demande et l'occupation sociale. Il s'agira principalement d'orienter la production en programmant davantage de PLAI et de petites typologies (T2).

2.6. LE MARCHE DU PRIVE

2.6.1. Un marché locatif privé accessible

La CC des Deux Rives affiche un **loyer moyen dans le parc privé de 7,2€/m².** Ce niveau de loyer est plus faible que celui constaté sur le Tarn-et-Garonne, du fait du poids du Grand Montauban sur le département avec des loyers plus élevés sur cette agglomération.
Le niveau de loyer est plus faible sur les grands logements (5,4€/m²). Comme classiquement observé sur les territoires, il est à l'inverse plus élevé sur les petites typologies (mais sur un stock peu important).





Bien que ces niveaux de loyer soient accessibles, ils restent plus élevés que le loyer moyen recensé dans le parc social (5,2€/m² selon RPLS 2015). Ainsi le parc social peut jouer son rôle de parc plus abordable, en répondant aux profils de ménages aux plus faibles ressources.

2.6.2. Un marché du logement détendu et porté sur les maisons

Conformément au constat fait concernant les emménagés récents, le profil type de la majorité des acquéreurs, décrit par les notaires du secteur, est assez jeune. Il s'agit souvent de couples sans enfant, ou éventuellement avec un enfant en très bas âge, accédant pour la première fois à la propriété. **Ces ménages recherchent quasi exclusivement une maison**, dans laquelle certains sont prêts à engager des travaux d'amélioration.
Les couples âgés n'ayant plus d'enfant à charge sont également nombreux parmi les acquéreurs sur l'EPCI. Ces derniers sont très demandeurs de maisons de plein pied en centre-ville de Valence, avec un garage et un petit jardin.

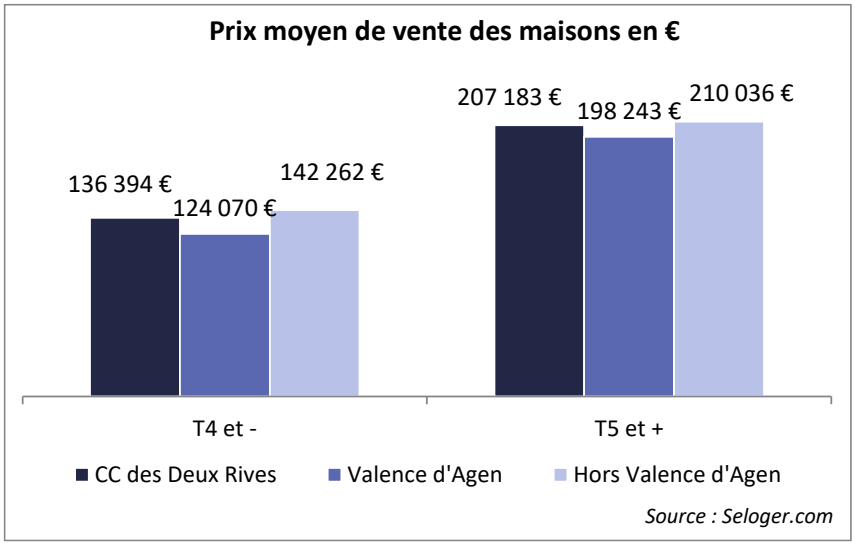
Le marché des appartements est ainsi relativement anecdotique, notamment en dehors de Valence. Ils représentent moins de 2% des mises en vente actuelles, selon une enquête[12] sur SeLoger.com. D'après les acteurs, l'appartement est un produit très peu demandé par les ménages souhaitant acheter sur le territoire.

Le marché du lot à bâtir n'est pas très développé sur l'EPCI (13% des mises en vente actuelles).

[12] Enquête réalisée par Eohs à partir des annonces sur le site « SeLoger.com » en août et septembre 2016.

Selon Perval, les prix des maisons sur la CC des deux Rives oscillent dans une fourchette comprise entre 65 000 € et 136 900 € en 2016. **Les prix des maisons sur la CC des Deux Rives sont parmi les plus faibles** comparativement à ceux observés au global sur le département où selon la même source, les prix oscillent entre 109 500 € et 180 000 €.

L'enquête[13] sur « seloger.com » montre des prix moyens de maisons en vente autour de 136 000€ pour une maison T3-T4 et 207 000 pour une maison T5 à T7, avec des prix d'annonce un peu plus élevés en dehors de Valence d'Agen.



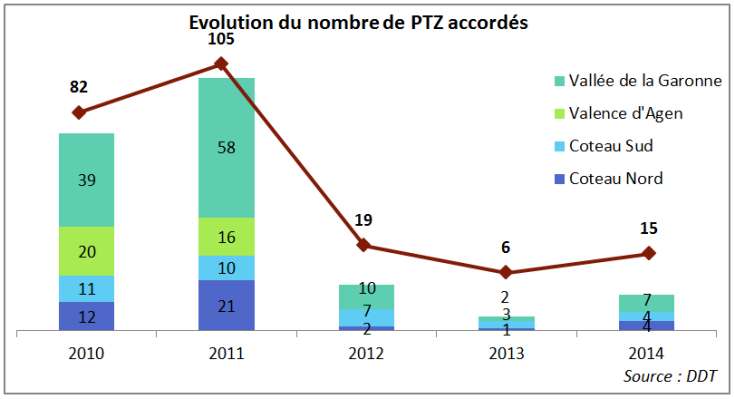
Par ailleurs, les données Perval montrent **une diminution de 10% sur les prix médians des transactions de maisons** sur l'EPCI entre juin 2015 et juin 2016. Les acteurs confirment une chute importante des prix sur le territoire.

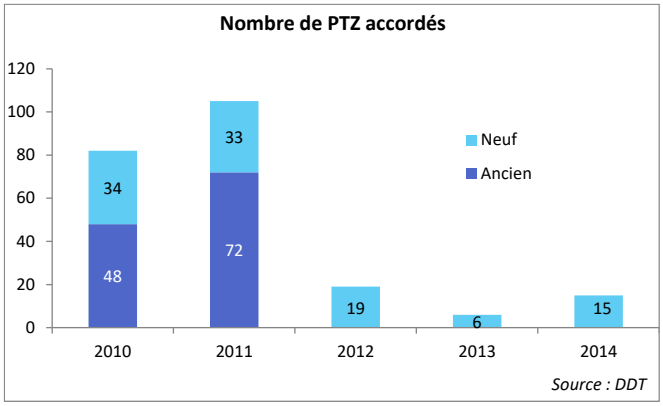
Globalement, le marché du logement sur la CC des Deux Rives est donc accessible y compris pour les jeunes ménages, et relativement détendu. Par ailleurs, du fait des prix de l'immobilier sur le secteur, le coût des travaux ne semble pas freiner les potentiels acheteurs de maisons à réhabiliter.

2.6.3. L'accession abordable

En 2010 et 2011, ce sont 82 puis 105 ménages qui ont bénéficié du PTZ sur l'EPCI. Cette petite hausse s'explique par l'ouverture du dispositif à l'ensemble des ménages, sans condition de ressources. On observe une chute du PTZ à partir de 2012, qui s'explique par un nouveau changement des modalités d'octroi : l'éligibilité des ménages est à nouveau conditionnée par les ressources des ménages et ne peut plus bénéficier à l'ancien.

[13] Calculs réalisés en ne tenant pas compte des biens d'exception (T15 et +) mis en vente sur le site SeLoger.com, qui représentent environ 5% de l'échantillon.



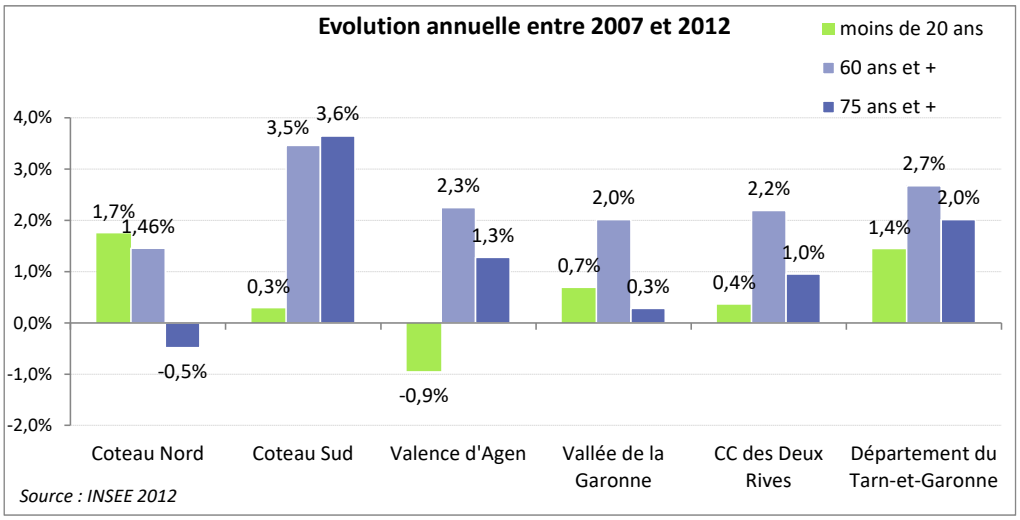


2.7. LES PUBLICS AUX BESOINS SPECIFIQUES

2.7.1. Les personnes âgées

Un vieillissement contrasté

Comme sur tous les territoires, la CC des Deux Rives est confrontée au phénomène de vieillissement de sa population avec **une croissance importante de la part des personnes âgées**. Au global sur l'EPCI, l'évolution annuelle des 75 ans et plus (1%) est en effet supérieure à l'évolution de l'ensemble de la population (0,8%). Si la tendance n'est pas fortement marquée concernant cette tranche d'âge, l'évolution des 60 ans et plus est quant à elle particulièrement importante (2,2%), ce qui laisse entrevoir un vieillissement à venir plus marqué dans la prochaine décennie, qu'il sera nécessaire d'anticiper.

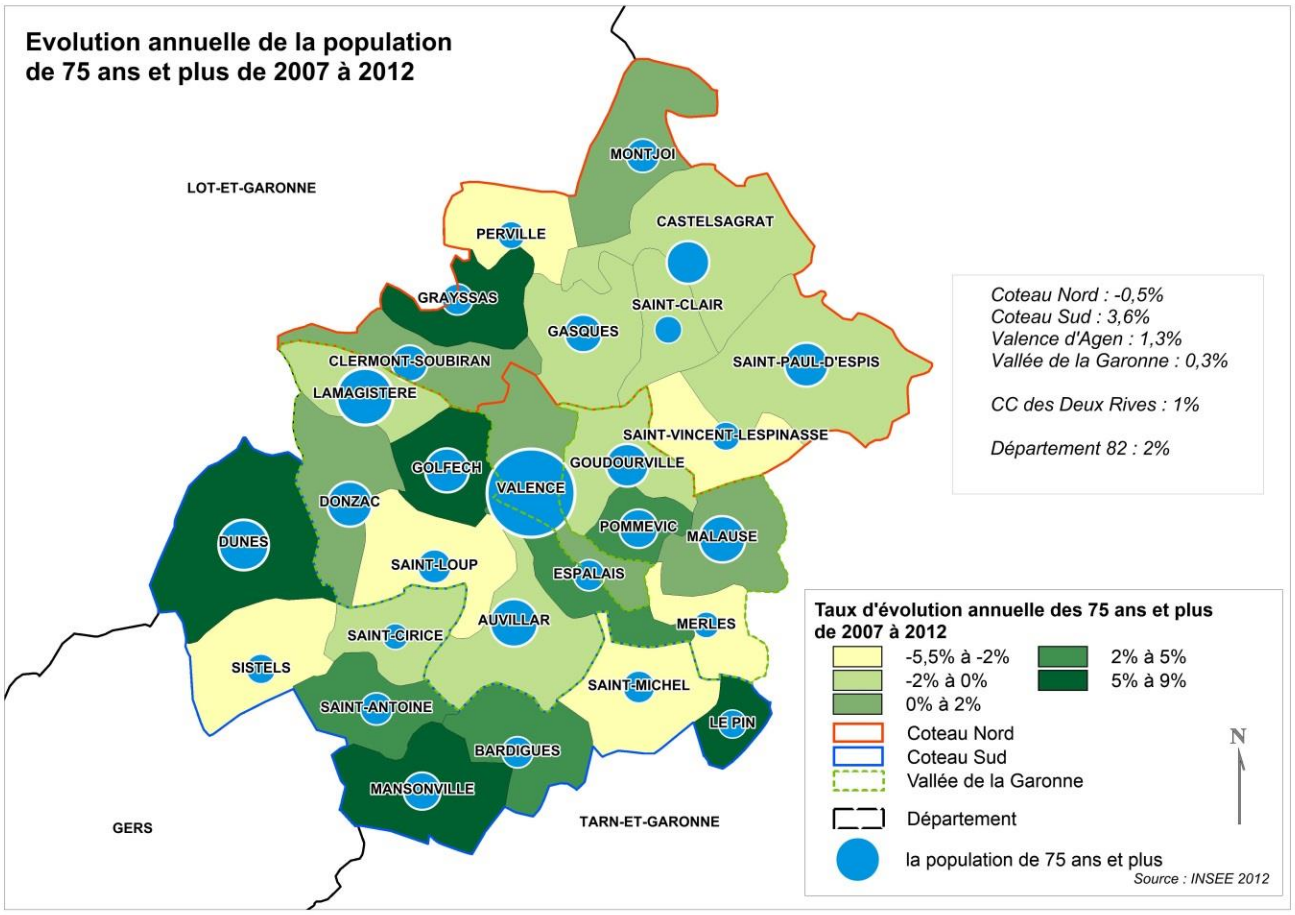


L'ensemble du territoire n'est cependant **pas touché de la même manière par le vieillissement de la population** puisqu'on peut distinguer :

- La majorité des communes du coteau Sud où l'évolution des 60-75 ans comme celle des 75 ans et plus qui est particulièrement forte ;
- Valence d'Agen qui voit la tranche d'âge 75 ans et plus croître assez fortement (1,3%/an contre une évolution globale de 0,7%/an) en parallèle à une diminution de la tranche d'âge moins de 20 ans, témoignant d'un vieillissement important de la population non compensé par les nouveaux arrivants ;
- Plusieurs communes de la Vallée de la Garonne à proximité immédiate de la ville

centre (Golfech, Espalais,), qui voient la tranche d'âge 75 ans et plus croître, mais moins fortement que celle des moins de 20 ans du fait d'un profil qui reste familial.

Ce vieillissement plus marqué sur les communes plus « urbaines » peut s'expliquer par l'offre en logements adaptée aux personnes âgées (petites typologies, logements adaptés) ainsi que par la proximité des services.



Les établissements pour personnes âgées et/ou handicapées

Concernant l'évaluation des besoins des personnes âgées, il est difficile de les quantifier pour autant ; pour favoriser le maintien à domicile, formule privilégiée, le CIAS développe différents services, des actions d'adaptions des logements, en lien avec l'ANAH sont réalisées.

La CC des Deux Rives dispose d'établissements publics pour personnes âgées :
Deux EHPAD : à Valence et Lamagistère (respectivement 116 et 48 places).
EHPAD de Lamagistère : extension prévue.
La résidence Balivernes : logement foyer à Valence, en gestion directe par le CIAS. Etablissement non médicalisé avec service de restauration et veilleur de nuit (44 places en T1). Le doublement de ses capacités est prévu. Le projet d'extension prévoit la création de 6 F1, 5 F2, une chambre d'hôte, un espace de réception (60 places assises, un vestiaire femmes, un local technique ainsi que le ré-aménagement de 20 places de parking).
La résidence « Las Canneles » : maison de retraite pour personnes handicapées vieillissantes gérée par l'ARSEAA (30 places), pour laquelle un projet d'extension existe pour l'année 2017.
Avec un taux d'équipement de 108 places en hébergement pour 1000 personnes âgées de 75 ans et plus sur l'EPCI, le territoire est légèrement moins doté que le département (taux de 110 sur le

Tarn-et-Garonne). Du fait de la hausse de la population âgée, des manques sont à anticiper. Un agrandissement de l'EHPAD de Valence d'Agen est en cours.
Pour les personnes handicapées, le territoire dispose également de :
Un établissement spécifique géré par l'ARSEAA
Un foyer d'hébergement annexé à un ESAT à Valence, Espalais et Pommevic (plusieurs structures).

Ainsi, une offre conséquente existe et son renforcement est déjà prévu.

Le maintien à domicile

Sur le territoire, les **personnes âgées restent majoritairement dans leur propriété bien que celle-ci soit devenue souvent trop grande et exige un entretien difficile à assumer.** Cette tendance, qui renvoie à un schéma classique souvent observé, peut s'expliquer par l'attachement des personnes âgée à leur lieu de vie mais aussi par des contraintes vis-à-vis de leurs ressources pour entrer dans des structures spécifiques (qu'il s'agisse de ménages manquant de moyens ou à l'inverse, de ménages au-dessus des plafonds) ou encore par une offre insuffisante, voire inexistante, à proximité du lieu de vie de la personne. Ceci limite la rotation sur le parc de logements et empêche les jeunes d'accéder à l'offre qui pourrait être ainsi créée.

Sur les villages des coteaux notamment, le souhait des personnes âgées est de **se maintenir le plus longtemps possible dans leur maison**. Ce maintien est rendu possible par les dispositifs d'adaptation des logements mais aussi par les services d'aide à la personne développés notamment par le CIAS mais aussi par l'entraide de proximité, notamment familiale, encore très présente sur ce territoire rural.

Ainsi, **le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées est favorisé sur la CC des Deux Rives**, notamment au travers des aides du CIAS. Un service de soin à domicile avec portage de repas, transport à la demande et accueil de jour, est proposé aux personnes en besoin. Au sein du CIAS, le CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination Gérontologique) reçoit les personnes âgées pour les informer des dispositifs et aides existantes et les met en relation avec les partenaires concernés. Le CIAS informe également sur la téléalarme et prend en charge une partie du coût de l'abonnement et de l'installation du dispositif.

Les aides de l'ANAH sont par ailleurs sollicitées pour des **travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap**. Sur l'EPCI, on compte 18 dossiers de subvention ANAH de propriétaires occupants pour des travaux d'adaptation depuis 2009. Il semblerait que les ménages, s'ils sont en capacité financière de le faire, anticipent souvent les travaux d'adaptation de leur logement avant d'atteindre un âge trop avancé. Au travers de sa politique d'adaptation des logements des personnes handicapées ou âgées, le CIAS accompagne les ménages dans les démarches de recherche de subvention. Afin de pallier partiellement aux contraintes financières, le CIAS participe financièrement aux dossiers de pluri financement concernant l'adaptation du logement ou l'acquisition d'un fauteuil roulant.

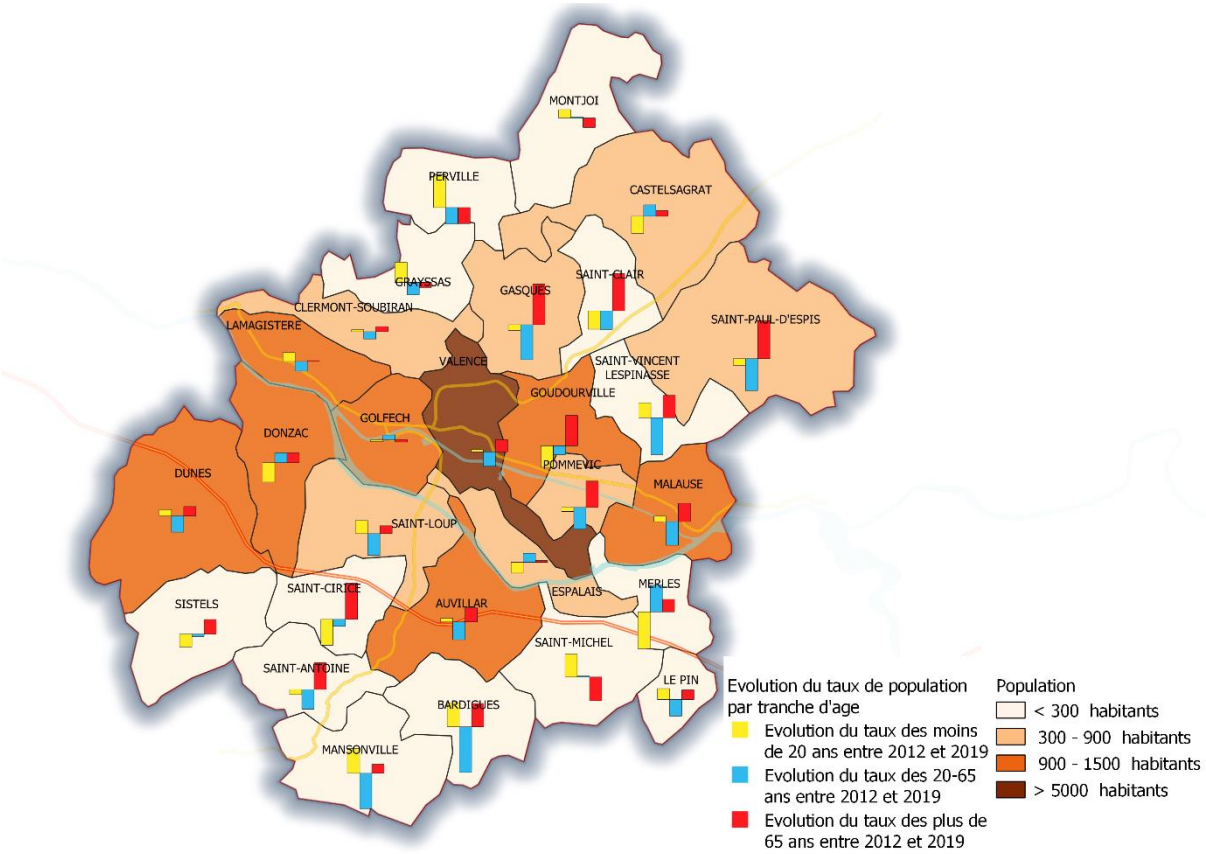
Le logement adapté

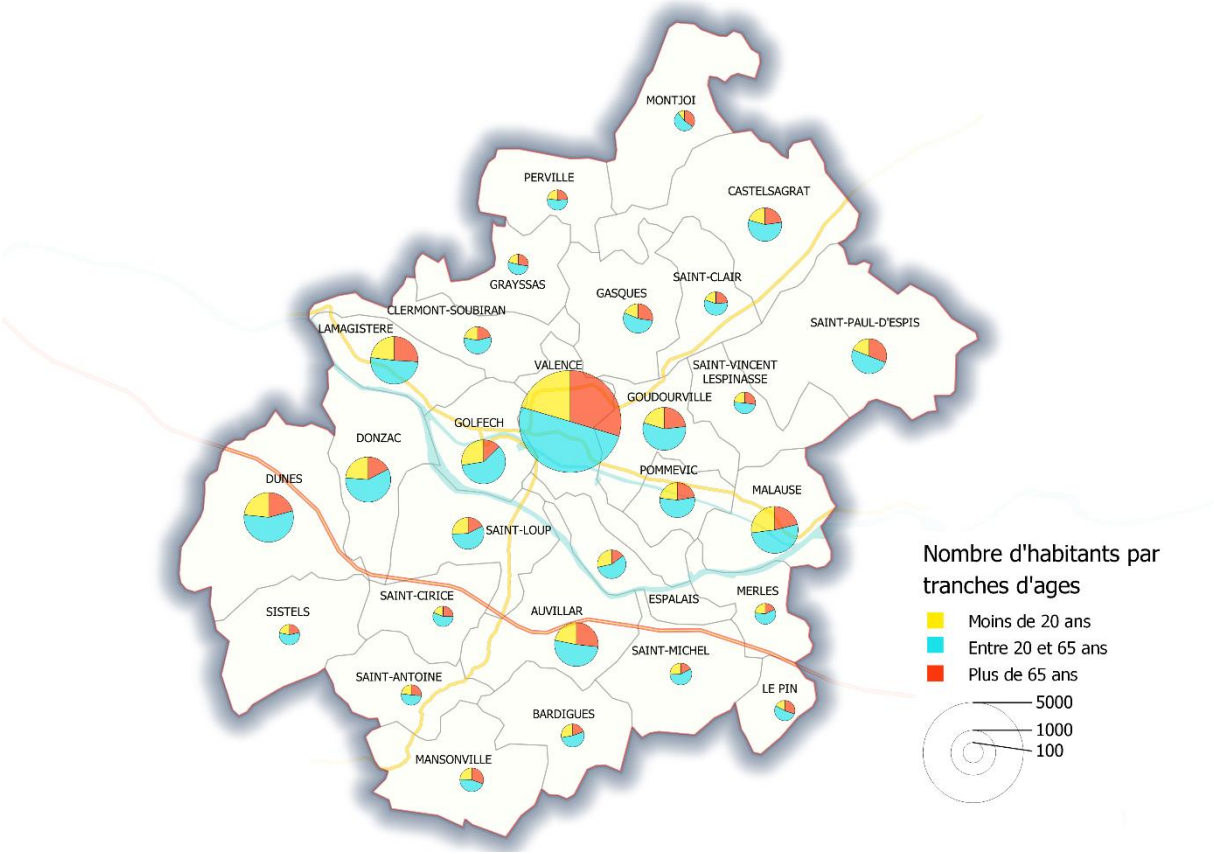
Dans la Vallée de la Garonne, davantage dotée d'équipements, services et commerces, des élus communaux font état de **personnes âgées demandeuses de logements adaptés en centre bourg, pour se rapprocher des services et commerces**. Les bailleurs constatent également de plus en plus de demandes de personnes âgées voulant se rapprocher des services. Plusieurs communes souhaiteraient développer du logement adapté dans les bourgs, afin de proposer une offre en petites typologies pour personnes âgées mais aussi, dans un esprit intergénérationnel,

pour des jeunes décohabitants (une opération en cours à Lamagistère avec Tarn et Garonne Habitat). La question de la localisation de ces logements intermédiaires devra se poser en même temps que celle des services et équipements spécialisés en termes d'accompagnement social et médical.

Dans le parc privé comme public, il n'existe pas de recensement du parc adapté pour les personnes âgées et/ou handicapées. Le parc des bailleurs publics est en cours d'adaptation mais le processus est long et actuellement, de nombreux logements sociaux sont encore inadaptés. Du fait d'une bonne connaissance de leur parc par les bailleurs et d'un travail partenarial avec les services du CIAS, les logements adaptés qui se libèrent (en rez-de-chaussée notamment) sont facilement mis à disposition des personnes en besoin.
Par ailleurs, Donzac dispose de 14 petits logements (T2) de type « foyer rural », précurseurs au principe des « résidences seniors », adaptés pour l'accueil des personnes âgées. Au sein de son parc communal, Golfech propose aussi des logements adaptés ciblant les personnes âgées. La résidence Balivernes à Valence d'Agen comprend 44 T1 et sa capacité va être doublée.

Pour ce qui est de l'évolution de la population les personnes de 75 ans ou plus sont en augmentation entre 2013 et 2019 selon les données de l'INSEE.
De manière générale l'évolution de la population par grandes tranches d'âges entre 2012 et 2019 suit les mêmes tendances même si un rééquilibrage être les coteaux nord et sud semble s'être opéré. Par ailleurs, les communes présentant la plus forte progression des personnes de plus de 65 ans sur les 7 dernières années sont désormais Saint-Paul d'Espis, Saint-Clair, Gasques, Goudourville et Saint-Cirice.
En valeur absolue les changements sont minimes par rapport à la période 2007-2012 puisque Valence, Lamagistère et Dunes restent les premières communes.





2.7.2. Les jeunes

Une partie de la population jeune subit le phénomène de précarisation économique, qui tend à les exclure du marché du logement. Pour cette population, aux profils très variés (apprentis, jeunes actifs, jeunes familles, actifs en emploi précaire ou stable), les problématiques liées au logement et à l'hébergement sont également multiples.

Les 15-30 ans sur le territoire de la CC2R représentent en 2012, 15% de la population, soit 2 700 habitants. Le parc de l'EPCI est peu adapté à leurs besoins : les petits logements (au maximum 2 pièces) sont très rares (5% des RP) et l'offre locative, qu'elle soit privée ou publique, peu développée en dehors de quelques communes de la Vallée de la Garonne (Valence, Golfech, Pommevic, Espalais) et peu dotée en petites typologies. On observe en outre parmi les demandeurs de logement locatif social une surreprésentation des jeunes de moins de 35 ans : ils représentent 36% des demandeurs.

La question du logement des jeunes en début de parcours professionnel et résidentiel se pose donc sur le territoire de la CC2R. Les acteurs de l'habitat, élus et professionnels confirment cette difficulté à accéder à un logement autonome pour une partie des jeunes qui sont parfois contraints à quitter le territoire pour une offre plus adaptée à leur besoin.

Concernant **les besoins spécifiques pour les étudiants et apprentis, ils ne sont pas importants sur le territoire**, les étudiants étant peu nombreux (un BTS transport à Valence, sans internat) et les apprentis étant rares et souvent locaux. Le CIAS en partenariat avec les structures locales (Point Info Jeunesse, mission locale, cap emploi), a développé un réseau de chambres d'hôtes et de chambres chez l'habitant, à destination des étudiants du secteur ou des apprentis. Un service logement a été mis en place pendant 3 ans au sein du Point Information Jeunesse, afin d'orienter les jeunes arrivants, étudiants ou apprentis. Les partenaires ne sont cependant que très peu sollicités, la communication se faisant davantage en interne entre les étudiants ou via les sites de petites annonces. Ainsi le recensement de l'offre n'est plus tenu à jour et le PIJ ne propose plus

de service logement.

2.7.3. Les personnes en grande difficulté

Les besoins en la matière sont à prendre en compte d'autant plus que ce public est toujours plus nombreux et évolue avec le temps : jeunes, personnes seules, familles monoparentales, travailleurs pauvres ; et les besoins portent essentiellement sur des T1/T2. Les travailleurs sociaux rendent compte d'une hausse des ménages en grand besoin, hausse liée au cumul de difficultés de différents types : rupture familiale, faibles niveaux d'études et difficultés sociales. Cette paupérisation est particulièrement marquée à Valence. Mais, moins visible sur les autres communes du fait de la concentration des structures d'aide sociale sur Valence, elle n'est pas à négliger pour autant.

Plusieurs dispositifs sont développés sur la CC des Deux Rives, notamment avec le CIAS :

- Abondement par le CIAS des aides du département sur les impayés d'énergie (FSL) en cas de réelle incapacité du ménage ;
- Action d'accompagnement à la scolarité ;
- Prêt de mobylettes et de vélos afin de faciliter la mobilité des personnes en difficulté ou nécessitant d'un moyen de locomotion pour un travail saisonnier, une formation… ;
- Accompagnement à la recherche de logements en lien avec les bailleurs sociaux.

Concernant l'hébergement spécifique pour des personnes sans domicile, deux dispositifs sont en place à Valence :

- Un logement d'urgence pour personnes privées brutalement de logement,
- Une chambre d'urgence pour la période hivernale, pour des personnes de passage. Cette chambre reste relativement peu utilisée (une quarantaine de nuitées par an).

2.7.4. Les gens du voyage et personnes en habitats légers

Le territoire dispose depuis 2007 d'une aire d'accueil de 24 emplacements, sur la commune de Pommevic. La gestion de cette aire est assurée via la présence d'un gardien, en partenariat avec la CC2R.

De par la présence de cette aire, **la CC2R est conforme au Schéma d'Accueil des Gens du Voyage**. Les services de l'Etat rappellent cependant que le SDAGV n'est pas exhaustif puisqu'il ne prend pas en compte la situation de personnes en habitats légers n'étant pas identifiés comme gens du voyage : personnes en mobil home, en yourte et autres habitats atypiques.

Quelques communes ont en effet cité la présence de caravanes pouvant ne pas répondre aux critères de décence, sans que cette situation ne soit évoquée comme préoccupante. Un recensement exhaustif des « habitats légers » serait un premier pas vers la régularisation de ces situations, dans le respect des règles pour un habitat digne et respectueux de l'environnement.

2.8. LES ENJEUX DU TERRITOIRE EN MATIERE D'HABITAT

Diversifier l'offre de logements afin de favoriser les parcours résidentiels

Sur la CC des Deux Rives et notamment sur les villages, l'offre résidentielle se caractérise par la prédominance du statut de propriétaire occupant ainsi que par la très faible représentation des petits logements. Il conviendra donc de tenir compte des besoins auxquels cette offre spécifique

ne permet pas de répondre, comme celle des jeunes en début de parcours résidentiel par exemple, **en développant du locatif, conventionné ou non et des petites typologies**, par de la production neuve, du renouvellement urbain (changement d'usage), ou encore de la résorption de vacance.

Sur les communes les plus urbaines, il sera important de **poursuivre le développement du logement locatif conventionné avec les opérateurs publics** afin de répondre aux ménages à revenus modestes. Afin d'être compétitifs avec le parc privé, ces logements devront être attractifs et adaptés aux besoins, en termes de typologie et de niveau de loyer notamment.

Au-delà de la réponse aux besoins des plus précaires, le logement à loyer maîtrisé est également une manière de **favoriser les parcours résidentiels et ainsi de permettre un roulement de population et donc un équilibre**. Cet objectif est largement partagé par les communes notamment les plus rurales pour qui le maintien des commerces et des écoles est souvent un véritable enjeu.

Limiter l'étalement urbain et reconquérir une partie du parc vacant

Afin notamment de limiter la consommation d'espace à vocation agricole ou naturelle, mais également de répondre à des situations foncières marquées par un territoire contraint, la **production par renouvellement urbain devrait constituer un objectif transversal** de la politique communautaire de l'habitat.

Cet enjeu se recoupe avec celui de la lutte contre la vacance. Le diagnostic a en effet montré **l'existence d'un parc de logement en situation de vacance structurelle qui pourrait constituer un potentiel de développement de l'offre**, **mais également de diversification** en remettant sur le marché de petits logements susceptibles de répondre à la demande des jeunes en début de parcours résidentiel.

Par ailleurs, s'il s'observe déjà une tendance à la diminution de la taille des parcelles vendues, il n'en est pas moins nécessaire d'encourager dans certaines communes une **poursuite de cette diminution, dans l'objectif de limiter l'empreinte de l'habitat sur les territoires agricoles et naturels**.

Agir sur le parc existant

Au-delà de l'importance de la lutte contre la vacance, la politique communautaire de l'habitat se devra de **répondre aux besoins liés à l'amélioration du parc existant occupé**. Au centre de ces besoins, l'action communautaire devra **se concentrer sur la précarité énergétique et sur la lutte contre l'habitat indigne**. Sur ce dernier point, il s'agira à minima d'assurer un accompagnement aux travaux (technique ou financier) mais également de mobiliser les leviers incitant les propriétaires bailleurs indélicats à assumer leur rôle.

En ce qui concerne l'amélioration de l'habitat, d'autres enjeux, plus globaux, pourront être saisis par la collectivité : l'amélioration énergétique hors situation de précarité énergétique et l'adaptation des logements au vieillissement.

Ces enjeux concernent aussi bien le parc privé que le parc public.

Prendre en compte les besoins spécifiques de certains publics

Les personnes/ménages fragiles :

Il sera nécessaire que la politique communautaire s'établisse en tenant compte des enjeux départementaux actés par le PDALHPD en cours de révision. Si le territoire apporte des solutions pour les publics en difficulté, notamment via le CIAS, certains besoins ayant trait au parc de droit commun sont déjà clairement identifiés.

La question de l'amélioration de l'accès au logement autonome est notamment importante et passera principalement par le développement de l'offre adaptée (logement PLAI, logements conventionnés, etc). Le parc privé représente un gisement de solutions pour ce développement mais nécessiterait un accompagnement à la fois des propriétaires bailleurs et des occupants. Concernant **le mal logement**, le territoire est peu structuré et outillé sur ces questions, montrant ainsi les limites des dispositifs incitatifs existants.

Une attention sera également à porter quant à la pauvreté « masquée » et pourtant réelle parmi les propriétaires occupants, qui ne se manifestent pas mais pour qui la question de la capacité à assumer les charges liées au logement peut être un réel problème.

Les personnes âgées :

En lien avec le vieillissement généralisé de la population, les besoins spécifiques des ménages vieillissants sont à prendre à compte, notamment en ce qui concerne l'adaptation du logement pour **permettre le maintien à domicile**. Sur les communes plus structurées en services, **le développement de logements adaptés**, étape intermédiaire avant l'EHPAD, permet de répondre aux besoins de ces ménages, tout en encourageant la libération de logements à destination de ménages au profil plus familial.

3 L'AGRICULTURE (source des éléments : le site de l'AGRESTE et de l'INAO)

3.1 DONNEES GENERALES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES[14]

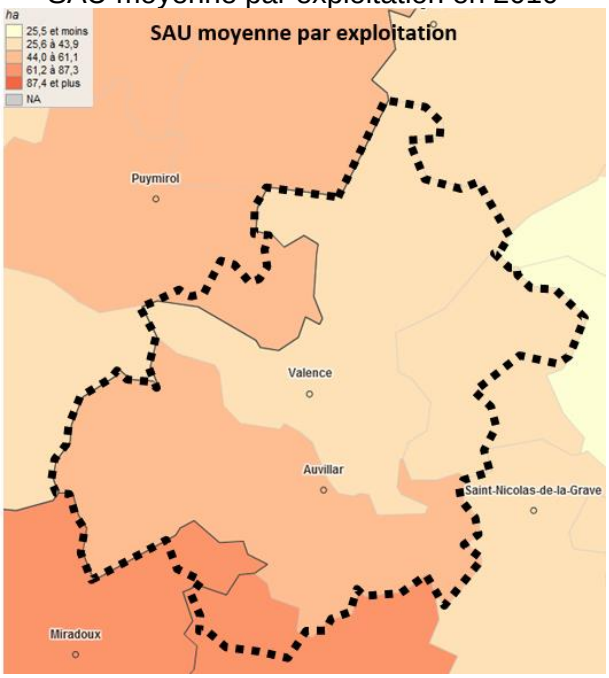
- Nombre d'exploitations agricoles

D'après les données du recensement général agricole de 2020, le nombre d'exploitations agricoles sur le territoire de l'intercommunalité est de 437.

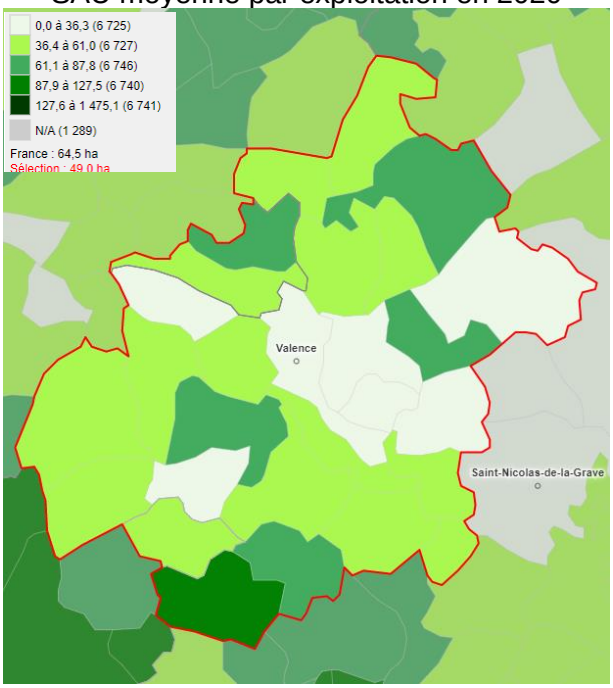
	Recensement 2000	Recensement 2010	Recensement 2020
Auvillar	24	17	19
Bardigues	22	15	9
Castelsagrat	39	28	30
Clermont-Soubiran	25	22	16
Donzac	30	24	12
Dunes	48	37	36
Espalais	8	7	5
Gasques	29	22	18
Golfech	16	8	4
Goudourville	29	18	14
Grayssas	16	12	14
Lamagistère	30	15	14
Malause	23	10	13
Mansonville	34	26	14
Merles	16	10	12
Montjoi	25	16	12
Perville	19	11	8
Le Pin	11	8	12
Pommevic	14	13	7
Saint-Antoine	9	7	11
Saint-Cirice	18	14	11
Saint-Clair	20	17	12
Saint-Loup	22	18	13
Saint-Michel	33	18	14
Saint-Paul-d'Espis	79	62	54
Saint-Vincent-Lespinasse	26	23	17
Sistels	20	18	14
Valence d'Agen	37	24	22
Total	**722**	**520**	**437**

[1]Selon les données du recensement général agricole de 2010

SAU moyenne par exploitation en 2010



SAU moyenne par exploitation en 2020



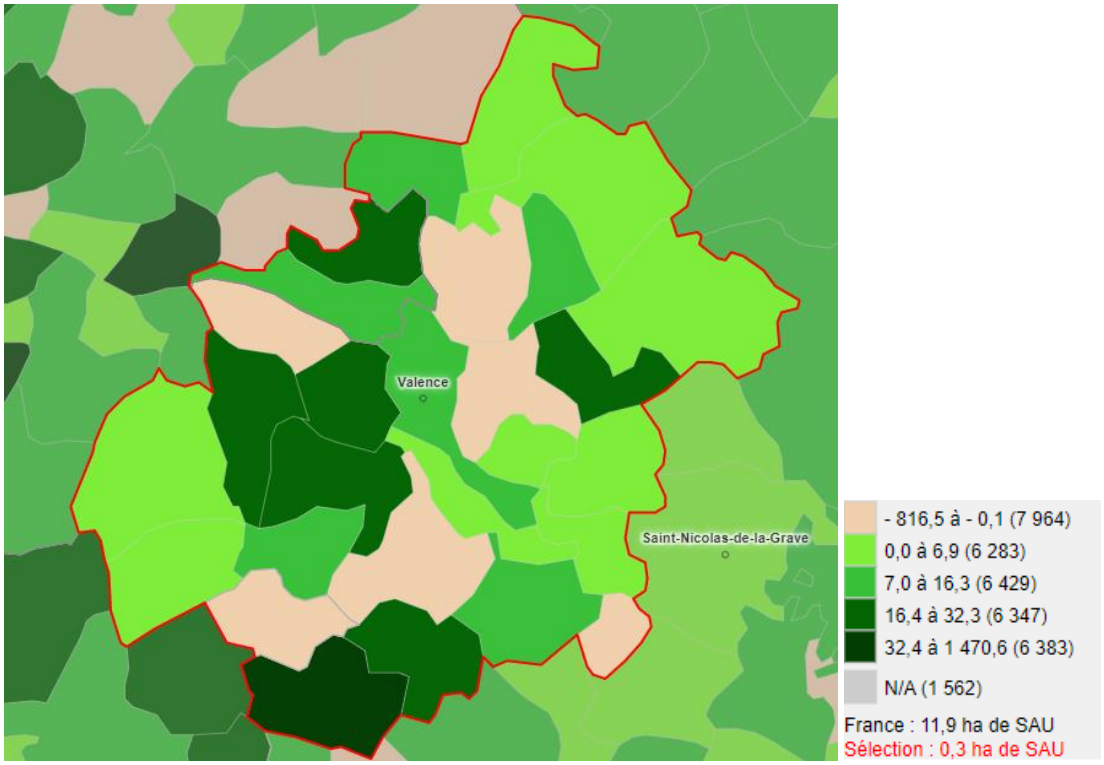
Ces premiers chiffres mettent en exergue de profondes disparités entre collectivités, disparités qui ne sont pas sans incidences sur les composantes de chaque commune (espaces dévolus aux activités agricoles, problématiques de changement de destination du bâti agricole, conflit potentiel d'intérêt entre la préservation du foncier agricole et le développement…).
Sans présenter de disparités majeures, les données disponibles, à l'échelle de chaque canton, mettent en évidence une rive sud de la Garonne avec des exploitations caractérisées par une surface agricole par exploitation plus grande.

- Surface Agricole Utilisée

La Superficie Agricole Utile de l'intercommunalité est de 20 741 hectares en 2010 et de 21 415 en 2020, soit une légère augmentation de 0.1% Les recensements de 2000 et 2010 avaient quant à eux démontrer une perte de 1 200 hectares sur la période.

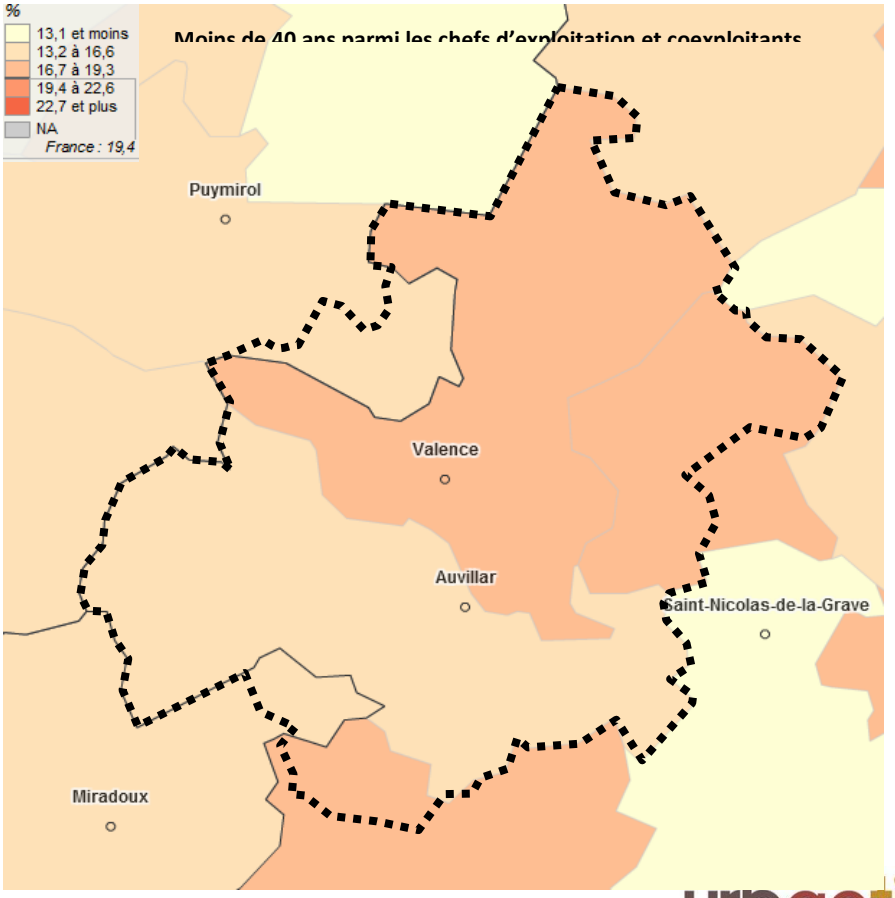
Néanmoins on constate que la surface agricole utilisée en moyenne par exploitation a progressé entre 2000 et 2010 et entre 2010 et 2020. Ainsi, si 5.8% de la SAU a disparu pendant la première décennie des années 2000, la taille moyenne des exploitations a progressé ce qui illustre un dynamisme agricole certain et le rôle majeur de l'agriculture dans l'économie locale mais aussi dans l'évolution des paysages du territoire communautaire. La même tendance est observable sur la décennie suivante.

SAU moyenne par exploitation : évolution 2020/2010



- Age des agriculteurs

La cartographie ci-dessous met également en exergue des différences entre les rives nord et sud de la Garonne et soulève la problématique de la pérennisation et reprise des exploitations agricoles, d'après le recensement de 2010.

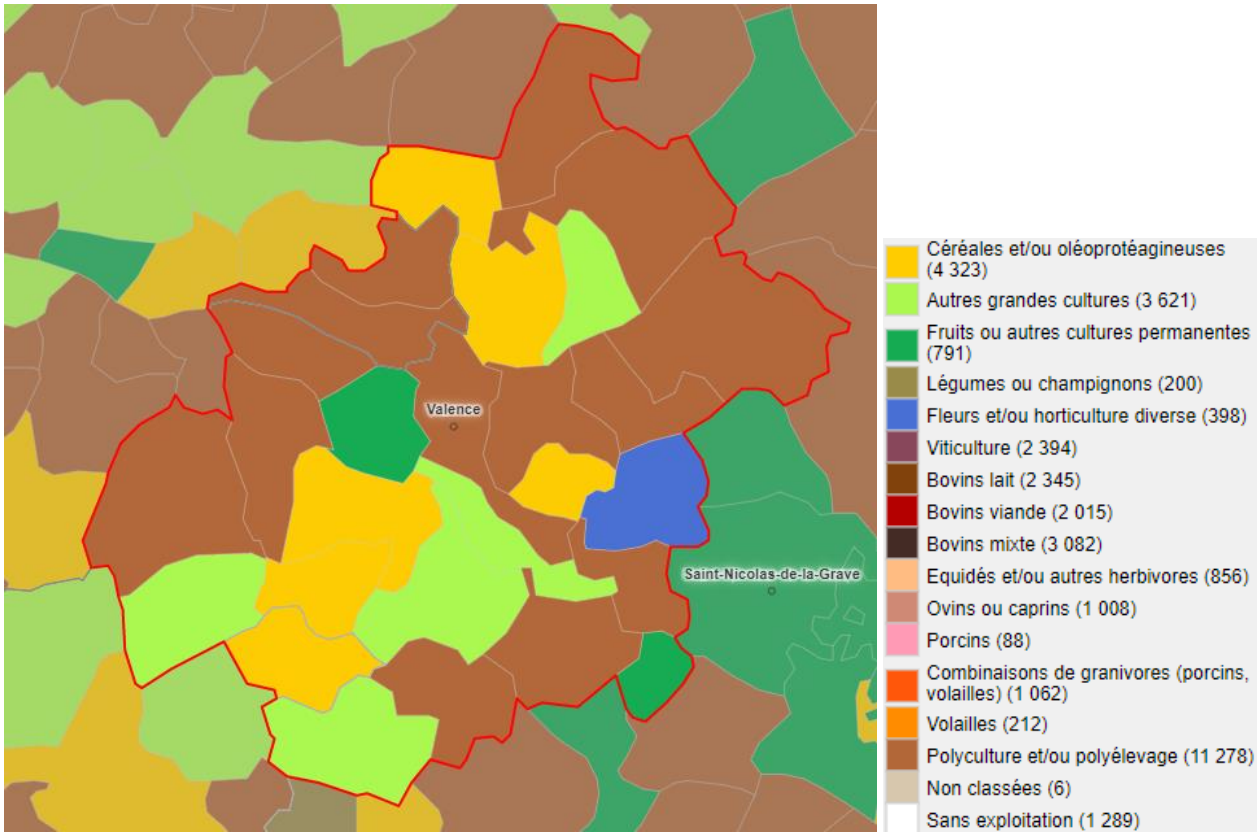


- Type d'activité agricole

On peut retenir que l'activité agricole majeure est peu spécialisée. En effet, en 2020 la polyculture et le poly-élevage représentent le type d'activité agricole principal sur l'essentiel des collectivités. Cinq communes sont concernées en majorité par des grandes cultures. Seules 6 communes se distinguent des autres :

- Perville, Gasques, Pommevic, Saint-Loup, Saint-Cirice et Saint-Antoine pour les céréales et/ou oléoprotéagineuses ;
- Golfech pour les fruits ou autres cultures permanentes ;
- Malause pour les fleurs et/ou horticulture diverse.
  Perville et Saint Loup pour les céréales et les oléo protéagineux

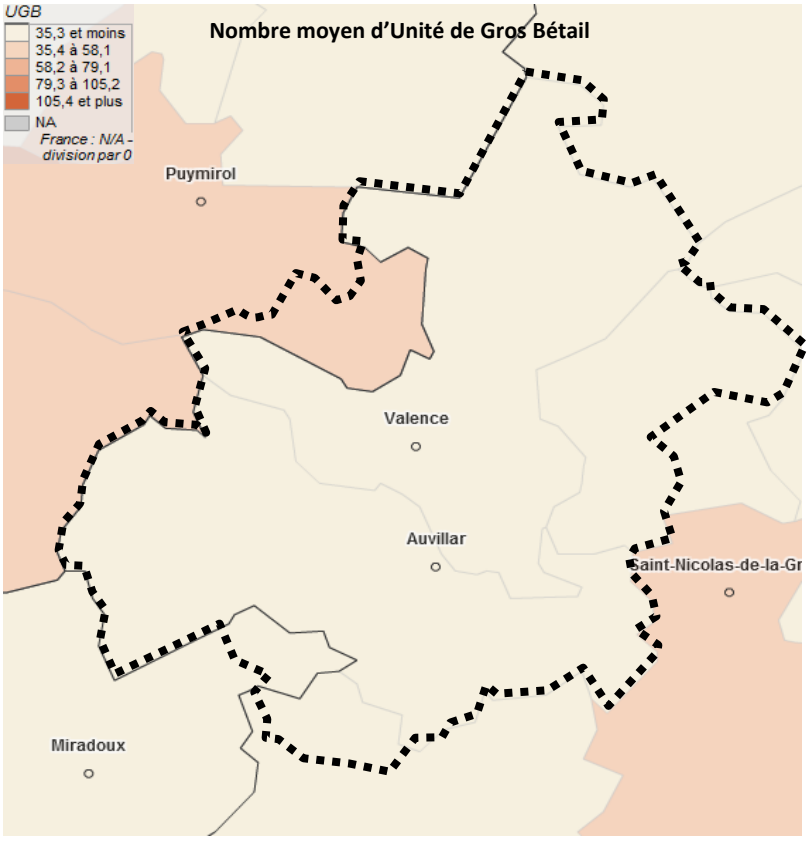
Spécialisation territoriale de la production agricole en 2020 (OTEX en 17 postes)



- Elevage

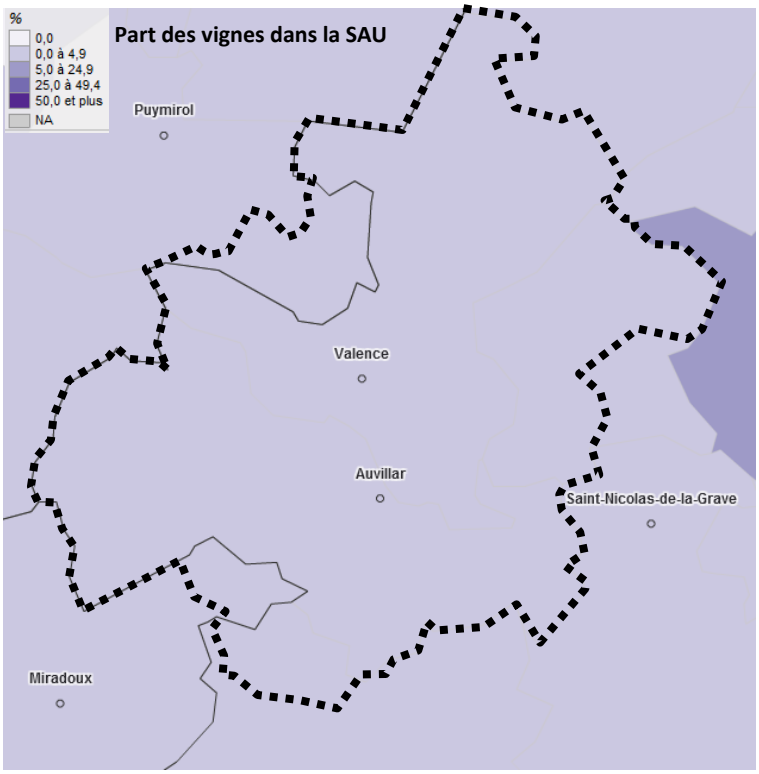
Le nombre de cheptel en unité de gros bétail au sein de l'intercommunalité est réparti comme suit et illustre l'absence de disparité sur le territoire communautaire en 2010:

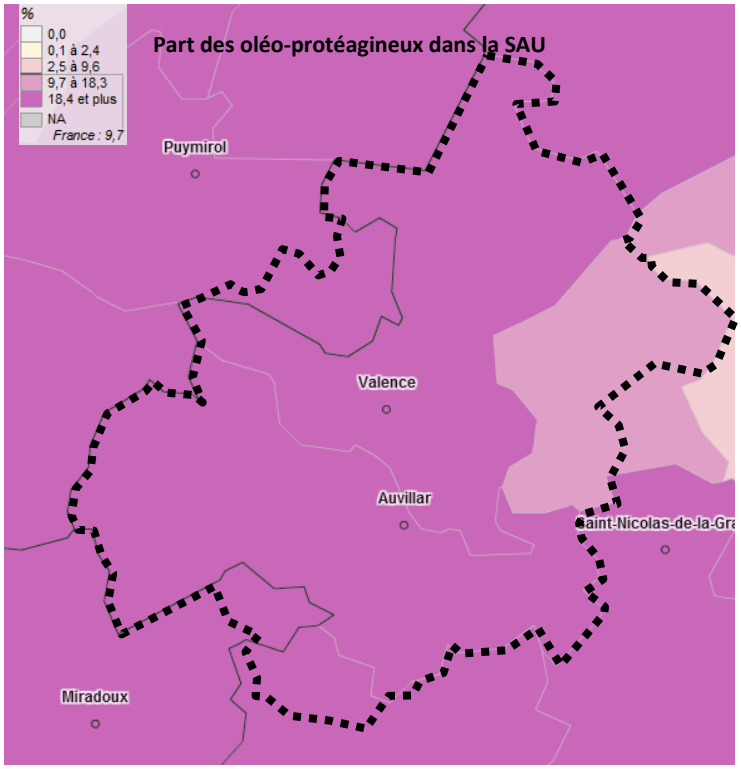
Auvillar	175	Merles	161
Bardigues	431	Montjoi	283
Castelsagrat	864	Perville	19
Clermont-Soubiran	317	Le Pin	178
Donzac	187	Pommevic	5
Dunes	216	Saint-Antoine	165
Espalais	2	Saint-Cirice	34
Gasques	185	Saint-Clair	111
Golfech	0	Saint-Loup	129
Goudourville	17	Saint-Michel	285
Grayssas	162	Saint-Paul-d'Espis	365
Lamagistère	53	Saint-Vincent-Lespinasse	427
Malause	153	Sistels	62
Mansonville	379	Valence	32
		TOTAL	**5397**

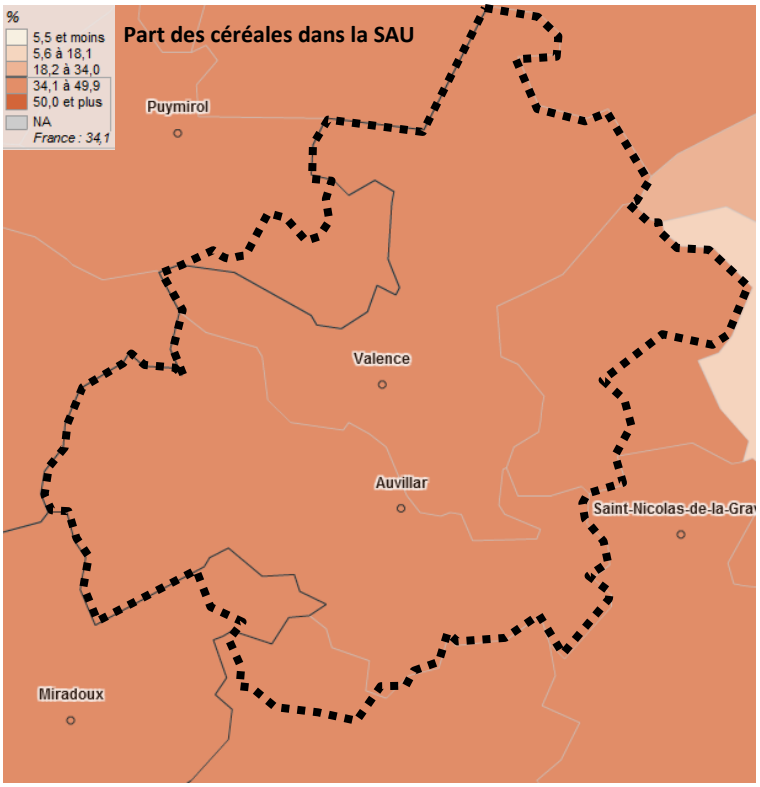


- Cultures

Les principaux types de cultures dans la Communauté de Communes des Deux Rives sont les suivants (en 2010) :







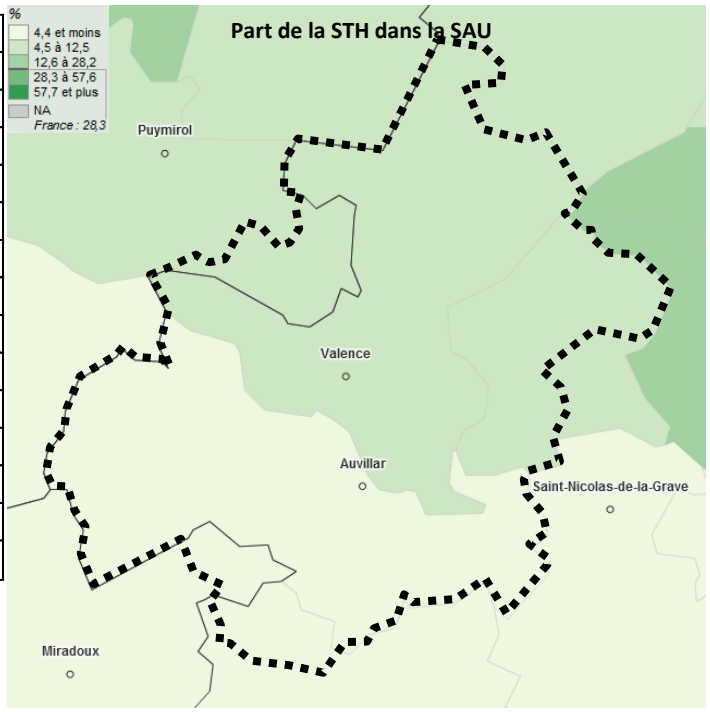
- Autres informations

Auvillar	Brulhois rosé et rouge	Merles	X
Bardigues	Brulhois rosé et rouge	Montjoi	Chasselas de Moissac
Castelsagrat	Chasselas de Moissac	Perville	X
Clermont-Soubiran	Brulhois rosé et rouge	Le Pin	
Donzac	Brulhois rosé et rouge	Pommevic	X
Dunes	Brulhois rosé et rouge	Saint-Antoine	Brulhois rosé et rouge
Espalais	X	Saint-Cirice	Brulhois rosé et rouge
Gasques	Chasselas de Moissac	Saint-Clair	Chasselas de Moissac
Golfech	X	Saint-Loup	Brulhois rosé et rouge
Goudourville	Chasselas de Moissac	Saint-Michel	X
Grayssas	X	Saint-Paul-d'Espis	Chasselas de Moissac
Lamagistère	X	Saint-Vincent-Lespinasse	Chasselas de Moissac
Malause	Chasselas de Moissac	Sistels	Brulhois rosé et rouge
Mansonville	X	Valence	X

Les différentes données ci-après mettent en évidence quelques clivages géographiques nord et sud.

Parts et surface (en ha) toujours en herbe

Auvillar	23	Merles	s
Bardigues	20	Montjoi	160
Castelsagrat	146	Perville	9
Clermont-Soubiran	151	Le Pin	s
Donzac	s	Pommevic	0
Dunes	70	Saint-Antoine	s
Espalais	0	Saint-Cirice	s
Gasques	37	Saint-Clair	15
Golfech	s	Saint-Loup	10
Goudourville	s	Saint-Michel	32
Grayssas	27	Saint-Paul-d'Espis	118
Lamagistère	s	Saint-Vincent-Lespinasse	50
Malause	s	Sistels	s
Mansonville	34	Valence	12
		TOTAL	**914**



- AOP

Conformément aux dispositions en vigueur, les différentes antennes de l'INAO en charge des différentes AOP devront être consultées sur le PLUI-H.

3.2. ANALYSE DES QUESTIONNAIRES TRANSMIS AUX DIFFERENTES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Des questionnaires destinés aux exploitants agricoles ont été envoyés à chaque chef d'exploitation agricole. Sur environ 350 exploitations recensées par les différentes municipalités, 84 questionnaires ont été retournés à la date du 6 septembre 2016 (soit 24% des agriculteurs), remplis de manière plus ou moins complète. Les résultats sont donc à interpréter avec prudence. Néanmoins, ils permettent d'avoir une certaine idée de l'activité agricole sur le territoire intercommunal.

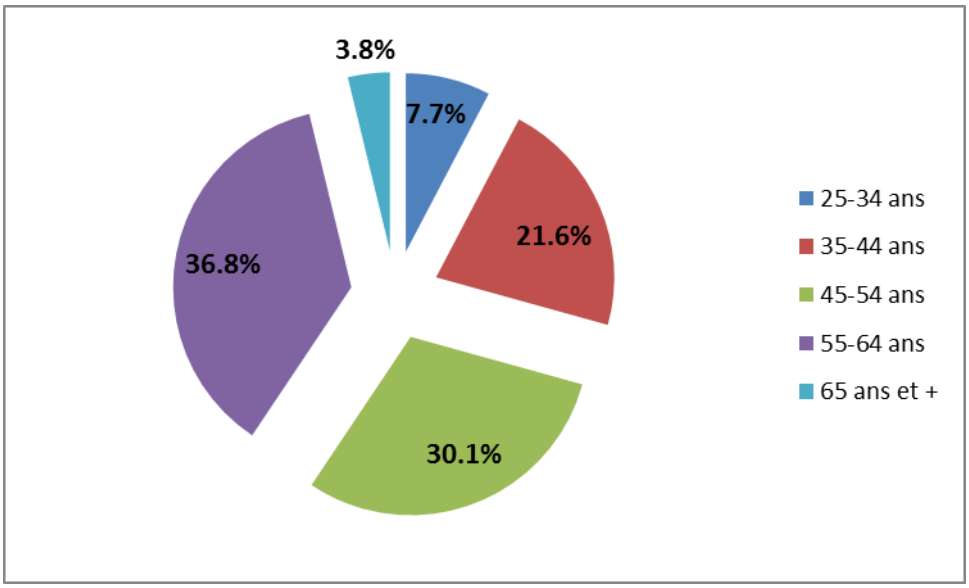
Nombre d'exploitants ayant répondu à l'enquête	Surface totale des exploitations (ha)	Surface des exploitations situées sur la communauté de communes (ha)
84	4 646	4 086

Les exploitations agricoles présentent des activités assez variées, même si elles sont majoritairement tournées vers une production végétale de céréales (blés et tournesol principalement) et vers le maraichage. L'activité d'élevage concerne majoritairement celui des bovins (vaches laitières comme veaux sous la mère).

Activité de l'exploitation											
Elevage						Cultures					
Bovin	Ovin	Porcin	Volaille	Caprin	Equin	Céréales	Maïs	Vins	Fruitier	Maraichage	Autre
17	1	1	4	1	4	35	6	7	9	18	5

La moyenne d'âge des agriculteurs est de 50 ans, la population est donc relativement âgée. Le plus jeune à avoir répondu au questionnaire a 27 ans et le plus âgé a 70 ans. La classe d'âge la plus représentée est celle des 55-64 ans. Plus des deux tiers des chefs d'exploitation ont plus de 45 ans.
La question de la reprise se posera donc dans les années à venir pour de nombreux exploitants et exploitations.

Répartition par classes d'âge des chefs d'exploitation ayant répondu au questionnaire agricole



Sur les 84 agriculteurs, 23 ont déjà trouvé un repreneur, dont six ont précisé qu'il s'agissait d'un de leurs enfants qui reprenaient l'exploitation. Pour huit autres, la reprise est souhaitée mais pas

encore prévue, notamment en raison de la conjoncture.
Au sujet des perspectives pour le futur, certains agriculteurs (environ 15% des enquêtés) font remonter des perspectives maussades et peu sûres au sujet du monde agricole. Ils sont inquiets au sujet de la non reprise de leur exploitation et n'ont donc pas de projet pour les années à venir. Certains envisagent de vendre au moment de partir à la retraite, d'autres arrêtent progressivement leurs activités.
Ensuite, quelques agriculteurs (une dizaine) souhaitent maintenir leur activité dans sa forme actuelle, et ne font pas remonter de projets particuliers souhaités pour l'avenir.
Malgré cela, de nombreux exploitants ont divers projets quant au devenir de leur exploitation. 21 agriculteurs ont pour projet d'augmenter la superficie de leurs bâtiments ou de leurs terres agricoles, afin de développer leur activité.
Il est important pour les exploitations de créer les installations dont elles ont besoin, notamment en fonction des pratiques d'exploitations en évolution, sans les contraintes de proximité dues à des habitations existantes voisines ou futures, c'est-à-dire dans le respect des règles d'éloignement réciproque relatives aux épandages, aux parcours d'élevage et installations classées.

D'autres projets sont quant à eux porteurs d'enjeux de développement local. La vente locale est déjà relativement développée sur la Communauté de Communes de Valence d'Agen, puisque citée par une dizaine de personnes. D'autres agriculteurs l'évoquent également comme un projet, à mettre en place ou à renforcer, par le biais de création de local de vente directe ou encore du développement de l'activité de transformation. Les fruits, principalement, sont concernés, puis vient la viande.
L'activité de gîte est également bien présente sur le territoire. Six des 84 exploitations en comprennent (sept gîtes et trois chambres et tables d'hôtes), et six autres exploitations souhaitent également mettre un projet de ce type en place. Les bâtiments agricoles existants sont alors les premiers concernés par cette activité, leur inscription au PLU est donc importante. Ce type d'activité en développement, et qui pourrait permettre de mettre en valeur les bâtiments agricoles remarquables, aura donc des conséquences sur le zonage au PLU.
Cinq exploitations disent faire partie de l'agriculture biologique, au moins une bénéficie du label « veau sous la mère label rouge », une autre de la certification Globalgap… Cela permet de valoriser et de reconnaître le savoir-faire de l'agriculture locale.

L'agrotourisme au sein de la Communauté de Communes de Valence d'Agen semble donc aller en se développant et représente un potentiel pour l'attractivité du territoire. A ce titre, une réflexion sur le zonage de terres actuellement agricoles doit être faite pour permettre ce développement.

D'autre part, la préservation des sites agricoles valorisés ou valorisables doit continuer d'être assurée. L'avenir du bâti agricole délaissé doit pouvoir faire l'objet de changement d'affectation, en fonction d'un inventaire clairement identifié des bâtiments ayant des qualités architecturales et patrimoniales dans les secteurs à vocations agricoles.
La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, promulguée en août 2015, offre des possibilités dans ce sens. Les nouvelles dispositions, portées dans l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, paragraphe II alinéa 6, indiquent que :

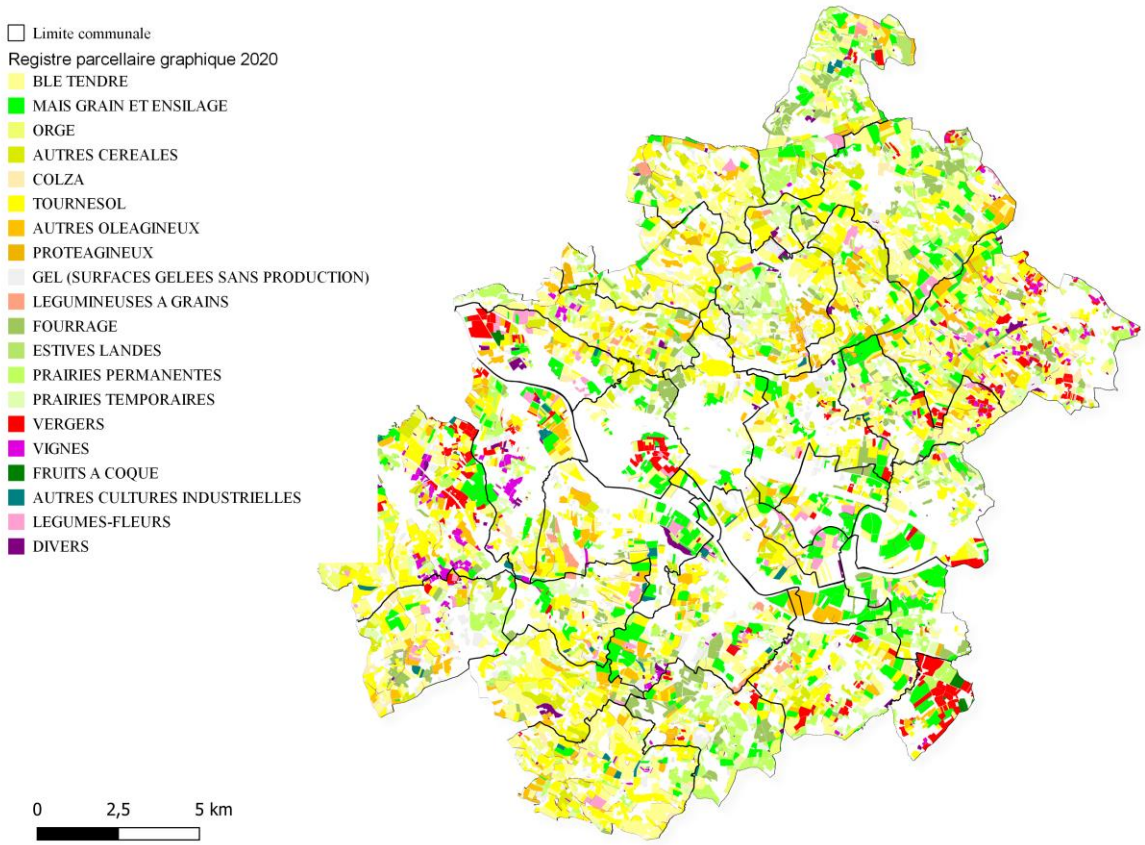
> *Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*
>
> *Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité*

paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

A ce titre, un inventaire du bâti agricole de la Communauté de Communes des Deux Rives se trouve en annexe du présent diagnostic. Une stratégie en matière de destination des bâtiments sera définie dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

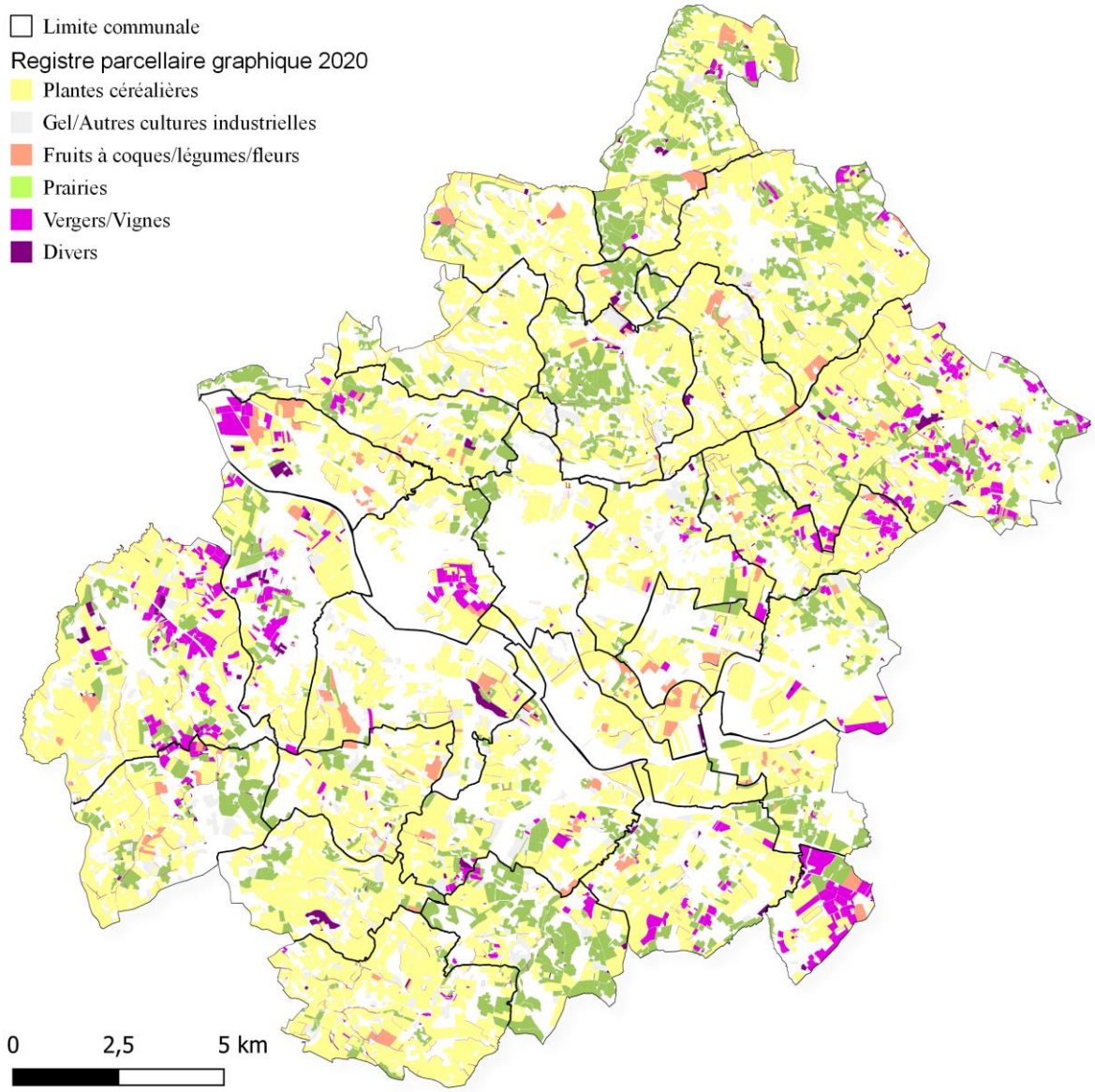
3.3. CARTOGRAPHIE COMMUNALE DU PARCELLAIRE AGRICOLE DE 2020

Parcelles agricoles par type de culture



La carte ci-dessus est extraite du registre parcellaire agricole de 2020, qui permet une observations des données agricoles à une échelle plus fine. Ces informations très précises permettront par la suite de réaliser le document graphique de zonage.

Carte de synthèse des parcelles agricoles par grands groupes de cultures



LIBELLE	SURFACE en ha	%
Plantes céréalières	13965,8	65,4698535
Prairies	3825,1126	17,9316302
Vergers/Vignes	1063,0375	4,9833815
Fruits à coques/légumes/Fleurs	566,5173	2,6557594
Gel/Autres cultures industrielles	1499,2098	7,0281005
Divers	441,9695	2,07189552
TOTAL	**21331,65**	**100**

Cette carte synthétique permet de constater que les céréales sont majoritaires en termes de surface sur le territoire de la Communautés de Communes. Ensuite, de nombreux terrains particulièrement au sud-ouest de la Garonne sont dédiés à l'activité de production fruitières. Les paturages et prairies sont également relativement nombreux et témoignent de l'activité d'élevage.

Surface agricole par type de cultures

LIBELLE	SURFACE en ha	%
BLE TENDRE	4275,6345	20,043616
MAIS GRAIN ENSILAGE	2373,8406	11,1282546
ORGE	682,2974	3,19852109
AUTRES CEREALES	1144,7384	5,36638409
COLZA	251,6861	1,17987156
TOURNESOL	3731,1881	17,4913224
AUTRES OLEAGINEUX	1307,6185	6,12994472
PROTEAGINEUX	168,8021	0,79132219
GEL (SURFACES GELEES SANS PRODUCTION)	1366,2448	6,40477716
AUTRES CULTURES INDUSTRIELLES	132,965	0,62332255
LEGUMINEUSES A GRAINS	116,6541	0,54685918
FRUITS A COQUE	41,4319	0,19422734
LEGUMES-FLEURS	408,4313	1,91467258
FOURRAGE	1104,9753	5,17997987
ESTIVES LANDES	78,0924	0,36608697
PRAIRIES PERMANENTES	1968,9523	9,23019119
PRAIRIES TEMPORAIRES	673,0926	3,15537019
VERGERS	797,0032	3,73624689
VIGNES	266,0343	1,24713405
DIVERS	441,9695	2,07189528
TOTAL	**21331,6524**	**100**

Surface agricole par communes

Commune	Surfaces en ha	%
Auvillar	802,8729	3,76365377
Bardigues	644,8251	3,02276788
Castelsagrat	**1432,2654**	**6,71407774**
Clermont-Soubiran	536,87	2,5167032
Donzac	650,9465	3,05146337
Dunes	**1364,0689**	**6,39439076**
Espalais	258,7681	1,21303575
Gasques	802,3662	3,76127849
Golfech	304,0866	1,42547678
Goudourville	464,6091	2,1779634
Grayssas	487,7392	2,28639113
Lamagistère	443,1807	2,07751278
Le Pin	197,149	0,92418187
Malause	476,1655	2,23213671
Mansonville	**1009,8642**	**4,73397371**
Merles	293,8905	1,37768019
Montjoi	830,7036	3,89411666
Perville	504,5968	2,36541506
Pommevic	224,2812	1,05137038
Saint-Antoine	675,985	3,16883717
Saint-Cirice	488,5881	2,29037055
Saint-Clair	506,6993	2,37527102
Saint-Loup	613,9247	2,87791506
Saint-Michel	698,4566	3,27417803
Saint-Paul-d'Espis	**1626,6844**	**7,6254621**
Saint-Vincent-Lespinasse	590,473	2,76797975
Sistels	773,311	3,62507547
Valence	394,6226	1,84988537
Parcelles à cheval sur plusieurs communes	3234,2789	15,1614358
Total	**21332,2731**	**100**

Les communes qui ont le plus de terres agricoles de la CC2R sont Castelsagrat, Dunes et Saint-Paul-d'Espis. A elles seules, elles représentent 23% des surfaces agricoles de la Communauté de Communes.

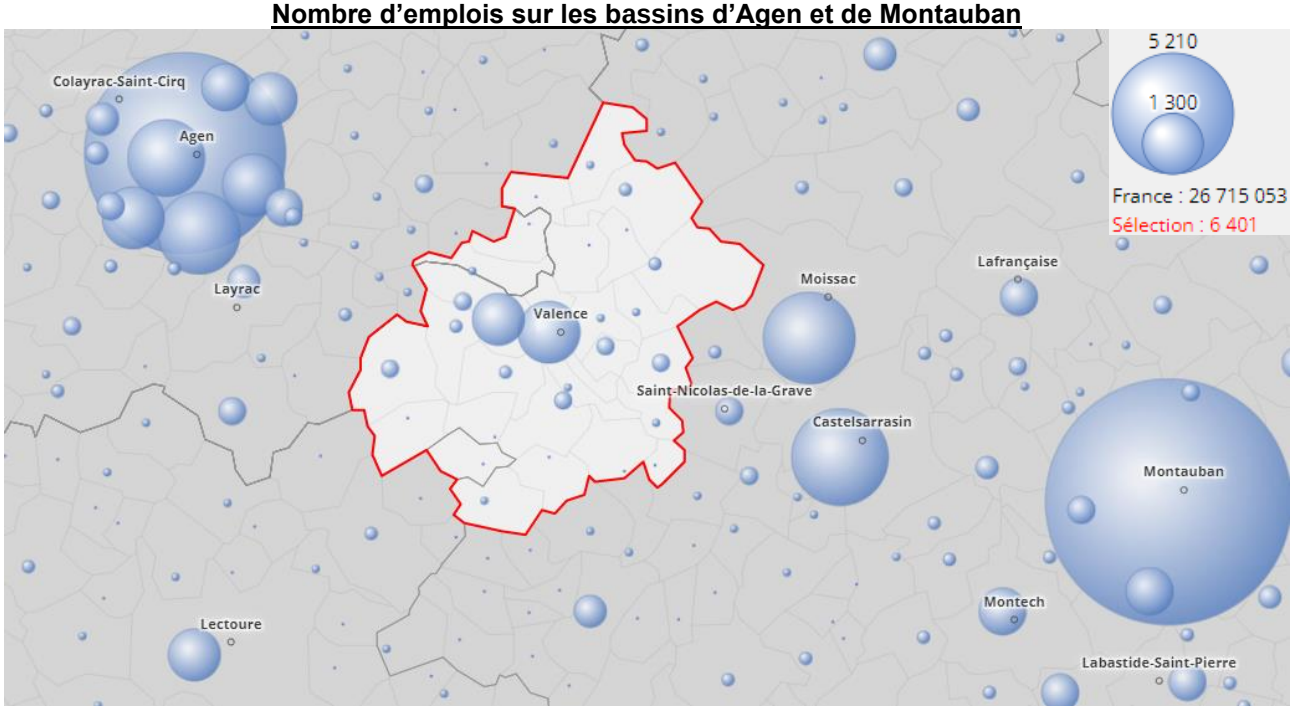
Le registre parcellaire agricole permet également d'étudier les volumes par type de culture. Le blé représentait en 2020 20% de la superficie agricole, il s'agit en effet de la culture majoritaire. Viennent après le tournesol et le maïs. Les prairies représentent quant à elle 12% des terres agricoles, ce qui témoigne de l'activité d'élevage.

4 LES GRANDS ENJEUX ECONOMIQUES

4.1. LE POIDS ECONOMIQUE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE DES DEUX RIVES DANS SON TERRITOIRE ELARGI

La Communauté de Communes des Deux Rives (CC2R) est particulièrement bien reliée aux grands axes de transports. L'autoroute A62 et la voie ferrée permettent de rejoindre Montauban en 45 minutes, Toulouse en une heure et Agen en seulement une demi-heure. Cette liaison est un atout, mais aussi un inconvénient, puisque les deux tiers des habitants de la CC2R travaillent dans une autre commune que celle où ils résident[15]. D'autre part, les villes de Castelsarrasin et Moissac se situent à environ 25 minutes de la ville de Valence d'Agen et Auch est accessible en une heure.

Nombre d'emplois sur les bassins d'Agen et de Montauban



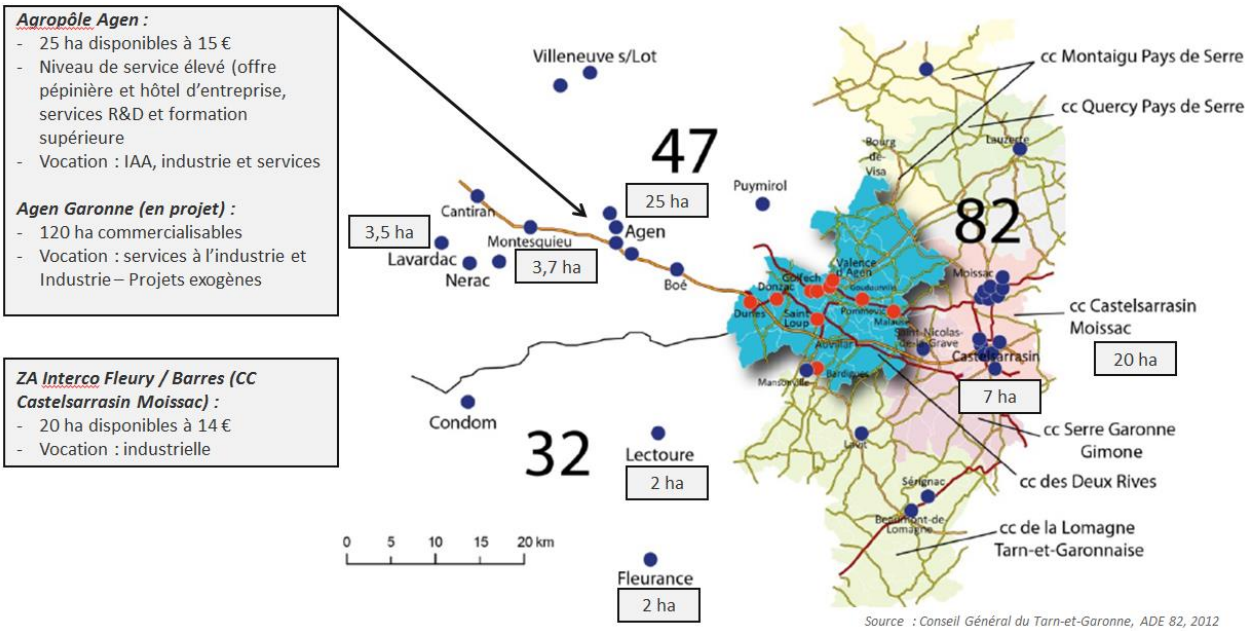
Source : INSEE, RP 2019, exploitation principale

La CC des Deux Rives se trouve donc au croisement de plusieurs agglomérations relativement proches géographiquement et qui exercent une influence sur elle.

Au niveau des zones d'activités, par exemple, l'offre de la CC2R est en concurrence et en complémentarité avec les offres voisines, notamment celles des villes d'Agen, de Castelsarrasin et de Moissac.

[15] Source : INSEE, RP2012 exploitations principales.

L'offre foncière et les disponibilités limitrophes de la CC des 2 Rives



Source : Conseil Général du Tarn-et-Garonne, ADE 82, 2012

Au niveau de la qualité de ces zones d'activités, il peut être relevé que le territoire n'est cependant pas couvert pas une Zone d'activité d'Intérêt Régional (ZIR). Il s'agit de parcs d'activités attractifs, qui offrent aux entreprises des services plus approfondis et qui sont repérés comme tels : accompagnement personnalisé, environnement qualitatif (soin porté à l'architecture du bâti, aménagements respectueux de l'environnement…), des services aux entreprises à haute valeur ajoutée (restauration, salles de réunion…).
Il existe notamment une ZIR sur la commune de Castelsarrasin (Fleury-Barrès) et une dans l'espace Grand Sud Logistique, situé au sud de Montauban. Ces offres voisines et offrant des services plus qualitatifs peuvent représenter une concurrence pour le territoire, mais également une piste à suivre pour l'avenir de l'économie des zones d'activités du territoire de la CC2R.

La proximité des bassins d'emplois d'Agen et de Montauban ont une influence sur l'économie de la CC des Deux Rives. Cependant, elle n'en reste pas moins attractive. Les emplois présents sur le territoire en sont une illustration.

A l'échelle de la communauté de communes, le nombre d'emplois est très proche du nombre d'actifs ayant un emploi résidant au sein de la CC2R, preuve d'un certain équilibre entre résidents et employés. Toutefois, des disparités existent et elles sont à mettre en regard avec l'attractivité des pôles d'emplois de Gofech et de Valence d'Agen.

A titre d'exemple, avec plus de 380 emplois pour 100 actifs en 2019, Golfech est une commune très attractive. Cependant, cet exemple est à nuancer du fait de la présence de la centrale nucléaire sur la commune, qui concentre de nombreux emplois et explique sa spécificité.

A l'inverse, avec 37 emplois pour 100 actifs, Donzac est une commune résidentielle.

Concentration de l'emploi en 2019 – Territoire de la CC2R et 3 communes comparées

	CC2R	Golfech	Donzac	Saint-Paul-d'Espis
Nombre d'emplois dans la zone	6401	1664	161	121
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	7025	438	435	216
Indicateur de concentration de l'emploi	**91,1**	**380**	**37**	**56,1**
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	52,8	62,6	69,3	50,2

Source : INSEE, RP 2019, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail

Entre 2013 et 2019 le nombre d'emplois au lieu de travail[16] a diminué de 1.9% sur l'ensemble de la CC2R alors qu'il a augmenté de 2,6% à l'échelle du département du Tarn-et-Garonne. Sur la période 2007-2012, cet indicateur était plus favorable pour la CC2R que pour le département du Tarn-et-Garonne.

A première vue, les villes de Valence d'Agen et Golfech semblent être au cœur de la dynamique économique. Les deux communes concentrent en effet plus des deux tiers des emplois[17] de la CC2R.

4.2. LA SPECIFICITE GEOGRAPHIQUE : LA GARONNE COMME AXE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le développement économique de la communauté de communes s'explique en partie par la présence de quelques grandes entreprises, localisées en grande partie sur l'axe que représente la Garonne. Celles-ci ont participé et participent encore aujourd'hui au rayonnement du bassin d'emplois ainsi qu'au développement des bourgs urbains.

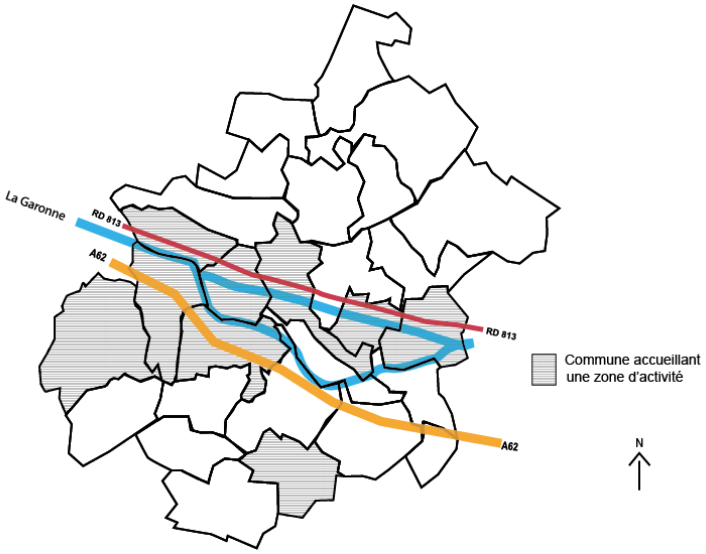
Depuis le début des années 2000, la CC2R a fait de l'accueil de nouvelles entreprises une de ses priorités. Elle orchestre le développement des zones d'activité communautaires et favorise l'accueil, l'implantation et le développement des entreprises sur son territoire. Cette politique volontariste lui permet de répondre aux besoins des entreprises locales, mais lui permet aussi d'attirer de nouvelles entreprises à la recherche d'un site d'implantation.
La Communauté de Communes des Deux Rives compte 10 zones d'activités économiques, principalement généralistes ou à dominante industrielle, sans spécialisation.

Sur les principales zones d'activités économiques (Golfech, Valence et Saint-Loup), la CC2R a engagé le déploiement de la fibre optique, permettant d'assurer un très haut débit internet. La maison de l'emploi et les services de la communauté de communes viennent compléter cette offre de services. Les services offerts, couplés à la bonne desserte routière et aux aides communautaires en font des zones d'activités attractives.

Les zones d'activités, qui regroupent une majeure partie des grandes entreprises, se localisent le long de la Garonne et le long des principaux axes de communication (l'autoroute A62 reliant Toulouse à Bordeaux et la départementale RD 813). Cette situation privilégiée rend ces lieux propices au développement des activités économiques (commerces, services et industries).

Communes accueillant des zones d'activités

[16] **Définition de l'INSEE** : « Les emplois au lieu de travail ne se confondent pas avec la population active ayant un emploi, qui est comptée au lieu de résidence : une personne active ayant un emploi peut résider dans une commune A et avoir un emploi dans une commune B ».
[17] INSEE, CLAP (Connaissance locale de l'appareil productif), 2013

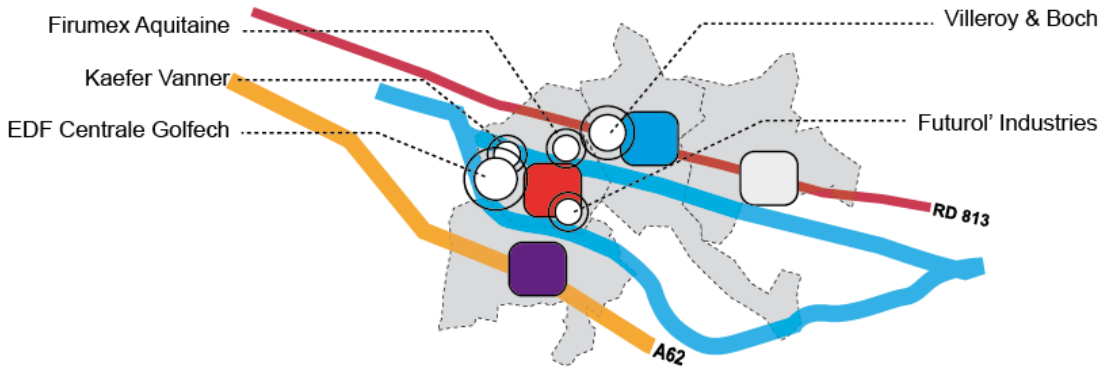


Source : données communales – site CC2R

La centrale nucléaire de Golfech, gérée par EDF, contribue depuis le début des années 80 au développement du tissu économique local. Le site emploie à ce jour environ 770 salariés, et 200 salariés permanents au travers des entreprises prestataires. Les travaux de maintenance sur la centrale mobilisent jusqu'à 1500 personnes supplémentaires, selon le type de travaux à réaliser[18].

Le territoire de la CC2R accueille aussi d'autres grandes entreprises comme Villeroy & Boch, Futurol' Industrie ou encore Firumex Aquitaine.

Grandes entreprises et principaux sites d'implantations économiques



[18] Dossier de Presse EDF, « La centrale nucléaire de Golfech, une production d'électricité au cœur de la région Midi-Pyrénées », Février 2015

Zone de la Molère à Saint-Loup
8 ha aménagés
3 entreprises implantées à ce jour
- U5PPP (fabricant de piscine)
- ESBTP (espaces verts)
- FUTUROL (portes sectionnelles de garage)

Zone de Goudourville – Pommevic : en cours
Entreprise actuellement implantée :
- Armatures d'Aquitaine, 90 emplois

Surface potentiellement disponible de 17ha à l'étude

Zone de Cabarrot à Golfech
3,5 ha aménagés
8 entreprises implantées à ce jour
- FUTURSOL (fermetures et volets roulants)
- MONSET (peinture)
- Be Metal
- FID SUD
- TOUZERY (garage)
- M. JENNI/Mme FORTEVILLE (parcs et jardins)
- Go Cycles
- C ma croquette

Zone de Prouxet – Valence d'Agen
13 ha aménagés viennent dans le prolongement de la zc commerciale existante
Surface disponible de 1ha
2 entreprises implantées à ce jour :
- ID LOGISTICS (Conforama)
- VALENCE TOURISME

Zone de Baraillol – Valence d'Agen
8 entreprises
- WELDOM
- FIMUREX Aquitaine
- BIOTECH ALU
- Ets FRANCOIS
- ABRIS d'ICI
- Valence Piscines
- Garage Didier MOSCONI
- PUBLIVER

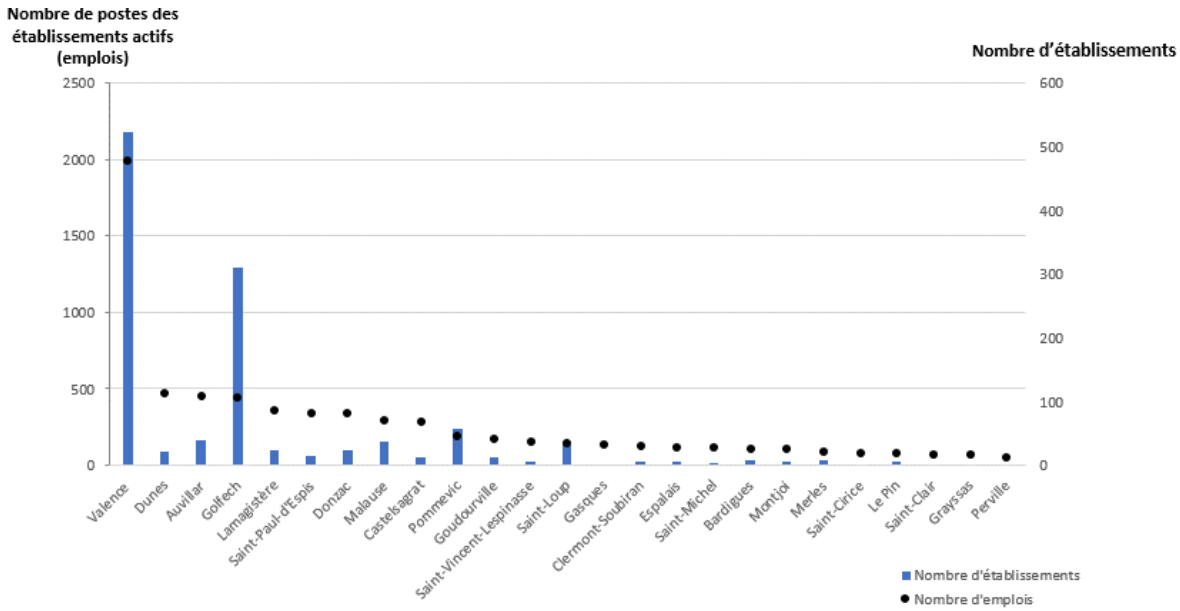
Source : données communales et données CCI Midi Pyrénées

Les communes accueillant des zones d'activités communautaires présentent une variation positive de l'emploi total. Cette dynamique est en cohérence avec le solde migratoire de ces communes qui, pour exemple, oscillent entre +0.3% pour Valence et +3.6% pour Pommevic.

La politique économique menée par la communauté de communes est favorable au développement économique et industriel du territoire. Avec le déploiement de zones d'activité communautaire et la diversification des activités économiques, un rééquilibrage semble s'opérer entre Valence, Golfech et les communes de l'axe Garonne.

Cette logique d'implantation au sein de la Vallée de la Garonne a des conséquences clairement visibles dans la répartition des établissements par commune.

Les établissements[19] actifs et les postes associés au 31 décembre 2013



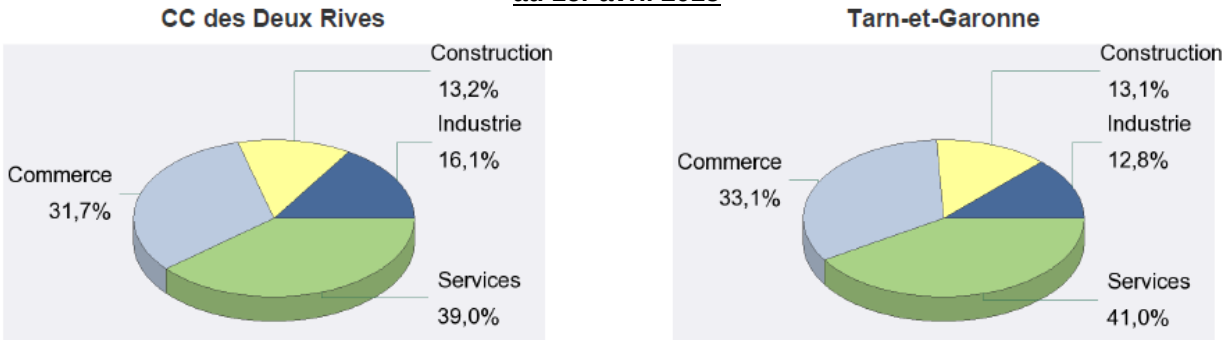
Source : INSEE, CLAP, 2013

La CC2R est un territoire relativement spécialisé, en grande partie dans le domaine de la production d'énergies, du fait de la présence de la centrale de Golfech. La production et la distribution d'électricité représentent en effet 26% des emplois du territoire.

Si l'on met la production d'énergies à part, l'économie du territoire est portée par quatre secteurs d'activités :

- L'industrie manufacturière : 16% des emplois du territoire
- La construction : 14% des emplois du territoire
- Le commerce : 9.5% des emplois du territoire
- L'agriculture : 9% des emplois du territoire en 2012, soit 546 emplois (Insee, 2012).

Nombre d'établissements inscrits au Registre du Commerce et des Sociétés par secteur d'activités au 1er avril 2015



Source : Observatoire économique de Midi-Pyrénées

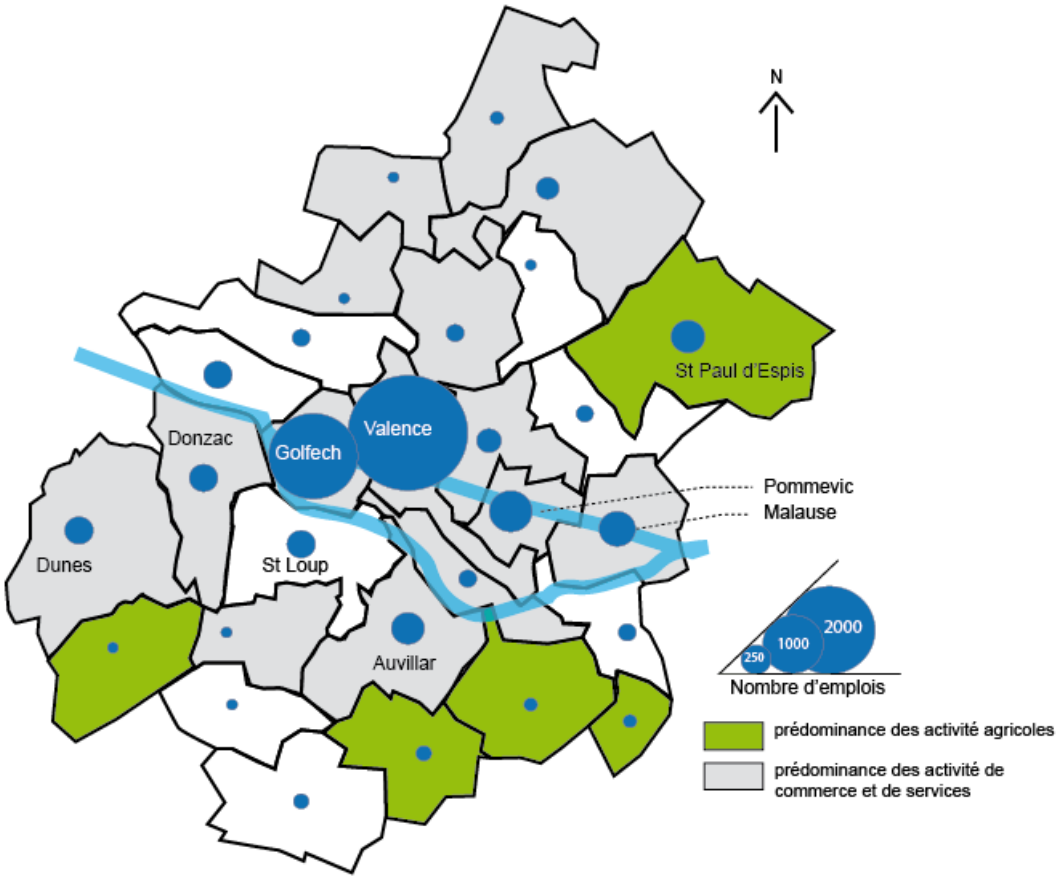
[19] **Définition de l'INSEE** : « L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie ».

La répartition des établissements inscrits au Registre du Commerce et des Sociétés nous permet de constater que, comparativement au département du Tarn-et-Garonne, l'industrie a une place importante dans l'économie de la Communautés de Communes. Inversement, les commerces et les services pèsent moins sur le territoire de la CC2R que dans le département du Tarn-et-Garonne.

Concernant l'industrie, une grande partie des établissements concerne les domaines agricole et alimentaire, ou encore l'industrie des biens intermédiaires.
Le secteur de la construction concerne majoritairement les travaux de constructions spécialisées.
Les établissements de services sont tournés vers les services aux particuliers (32%) et aux entreprises (25%).
70% des établissements du secteur du commerce relèvent du commerce de détail.

Les commerces et les services ont une place importante dans les communes de la CC2R, puisqu'ils représentent en moyenne 70% des établissements.

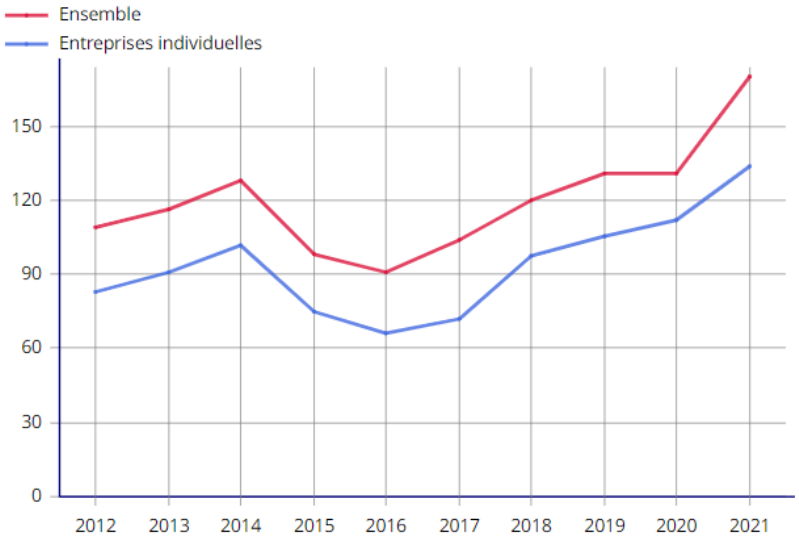
Quelques communes se démarquent cependant par leurs activités agricoles. Par exemple à Saint-Paul-d'Espis, l'agriculture représente la moitié des établissements actifs.
Pour autant, les agriculteurs sont la catégorie socioprofessionnelle la moins bien représentée sur le territoire. Il convient donc de ne pas considérer la CC2R comme un territoire homogène, mais bien comme un territoire pluriel.



Source : INSEE, Caractéristiques des établissements au 31 décembre 2013

La création d'entreprises sur la CC2R repart à la hausse depuis début 2016, et dépasse le niveau constaté avant 2012. Cette dynamique semble aujourd'hui se poursuivre.

Evolution des créations d'entreprise sur la CC2R



Source : INSEE, répertoire des entreprises et des établissements (SIRENE)
Activités marchandes, non agricoles

Au niveau des effectifs des établissements, 76% n'emploient pas de salariés, il s'agit donc d'établissements dont le seul emploi est porté par le dirigeant, comme c'est le cas pour la plupart des commerces et des services.

Nombre d'établissements inscrits au répertoire SIRENE par tranche de salariés

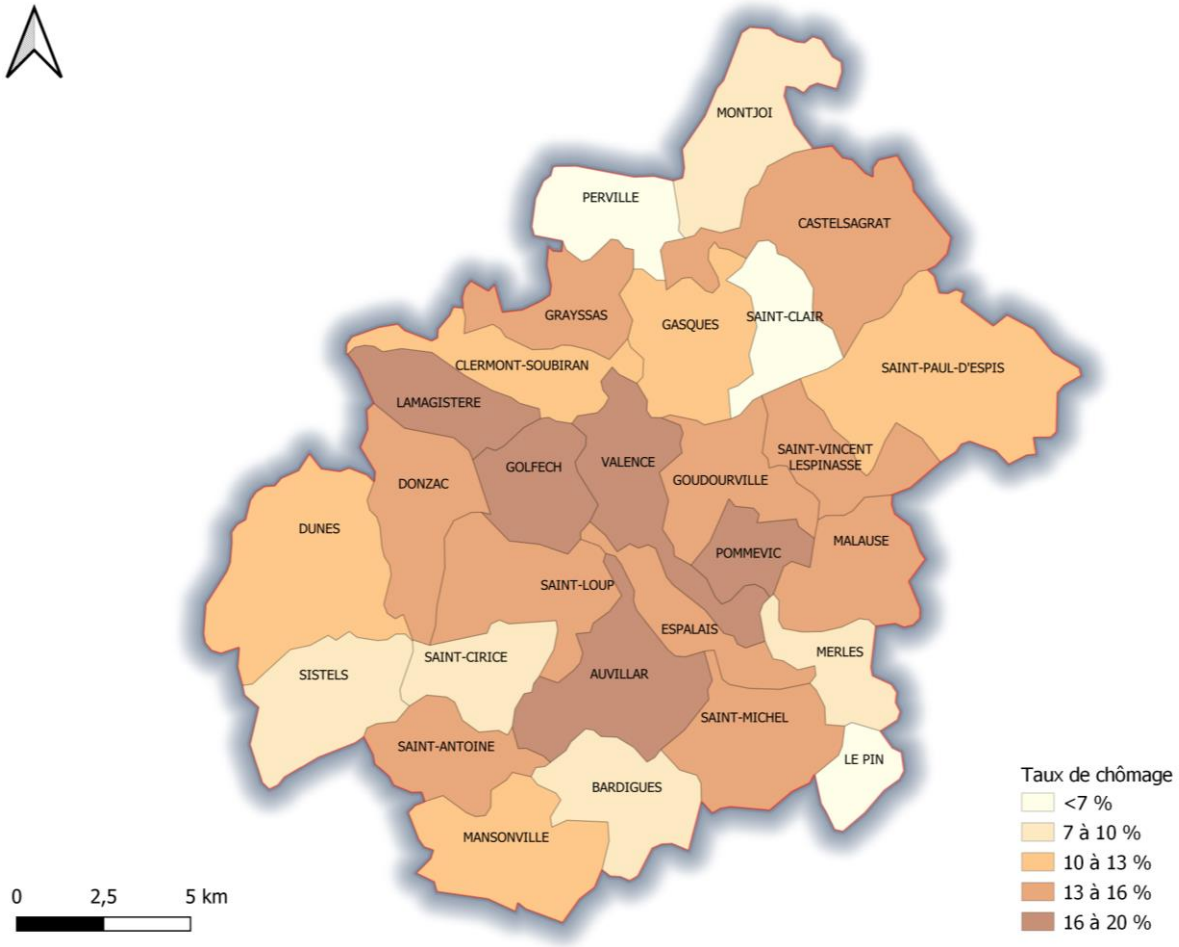
Tranche de salariés	CC des Deux Rives	%
0 salarié	1 626	**76.2**
De 1 à 9 salariés	433	**20.3**
De 10 à 49 salariés	60	**2.8**
De 50 à 499 salariés	14	**0.7**
500 salariés et plus	1	**0.0**
TOTAL	2 134	**100**

Source : INSEE, fichier CLAP : Etablissements actifs au 01/01/2012

4.4. CARACTERISTIQUES ET EVOLUTION DE L'EMPLOI

En matière d'emploi, le territoire des Deux Rives est plutôt dynamique. Si le taux de chômage des 15-64 ans est assez élevé (14.8% en 2019, soit un chiffre un point supérieur à la moyenne du Tarn et Garonne) et du Grand Montauban.
Les taux de chômage les plus élevés se trouvent principalement dans les communes de Valence, et Pommevic.

Taux de chômage par communes

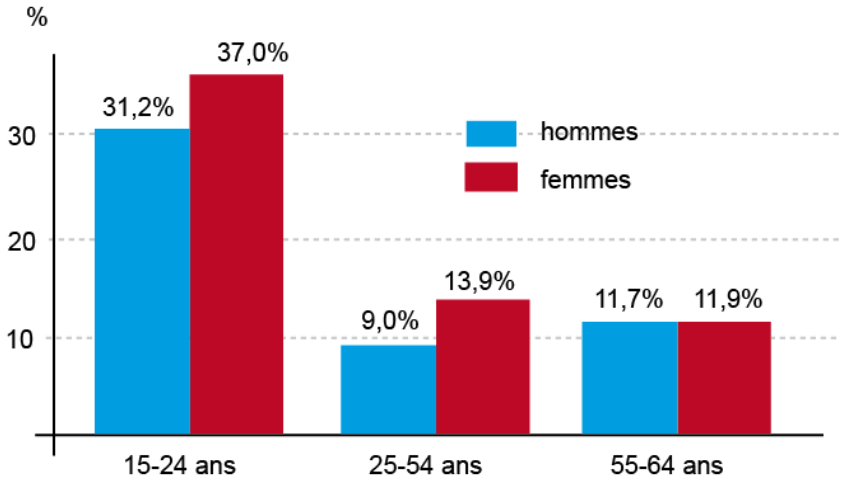


Source : INSEE RP 2019

Ce taux est d'ailleurs à relativiser puisqu'il varie fortement en fonction du sexe et de la classe d'âge considérée. Ainsi, le taux de chômage des femmes de moins de 24 ans présente un écart de 5.8 points en comparaison avec les hommes ; une tendance d'ailleurs constatée à l'échelle du département du Tarn et Garonne.

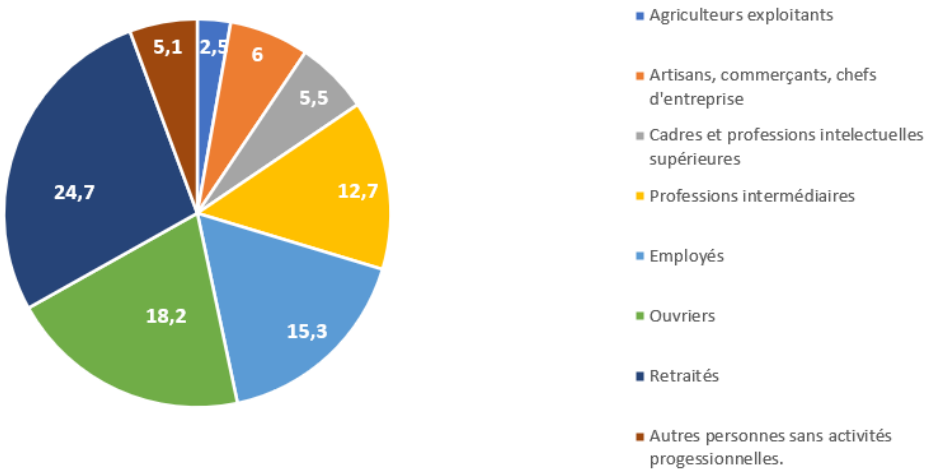
Là encore, la CC2R n'est pas un territoire homogène puisque cet écart homme/femme diffère en fonction des communes.

Taux de chômage (au sens du recensement) des 15 64 ans par sexe et âge
Territoire de la CC2R



Source : Insee, RP2012 exploitation principale

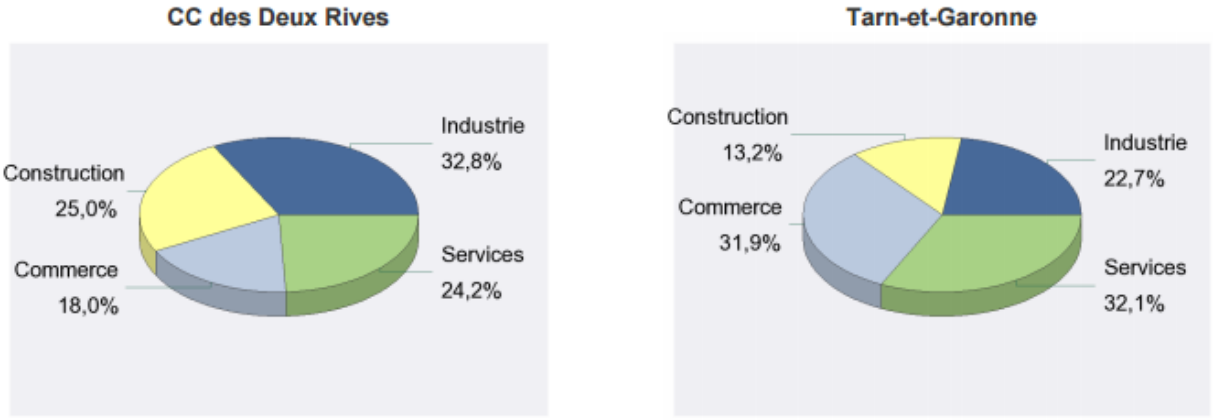
Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence



Source : INSEE, RP2019 exploitation complémentaire

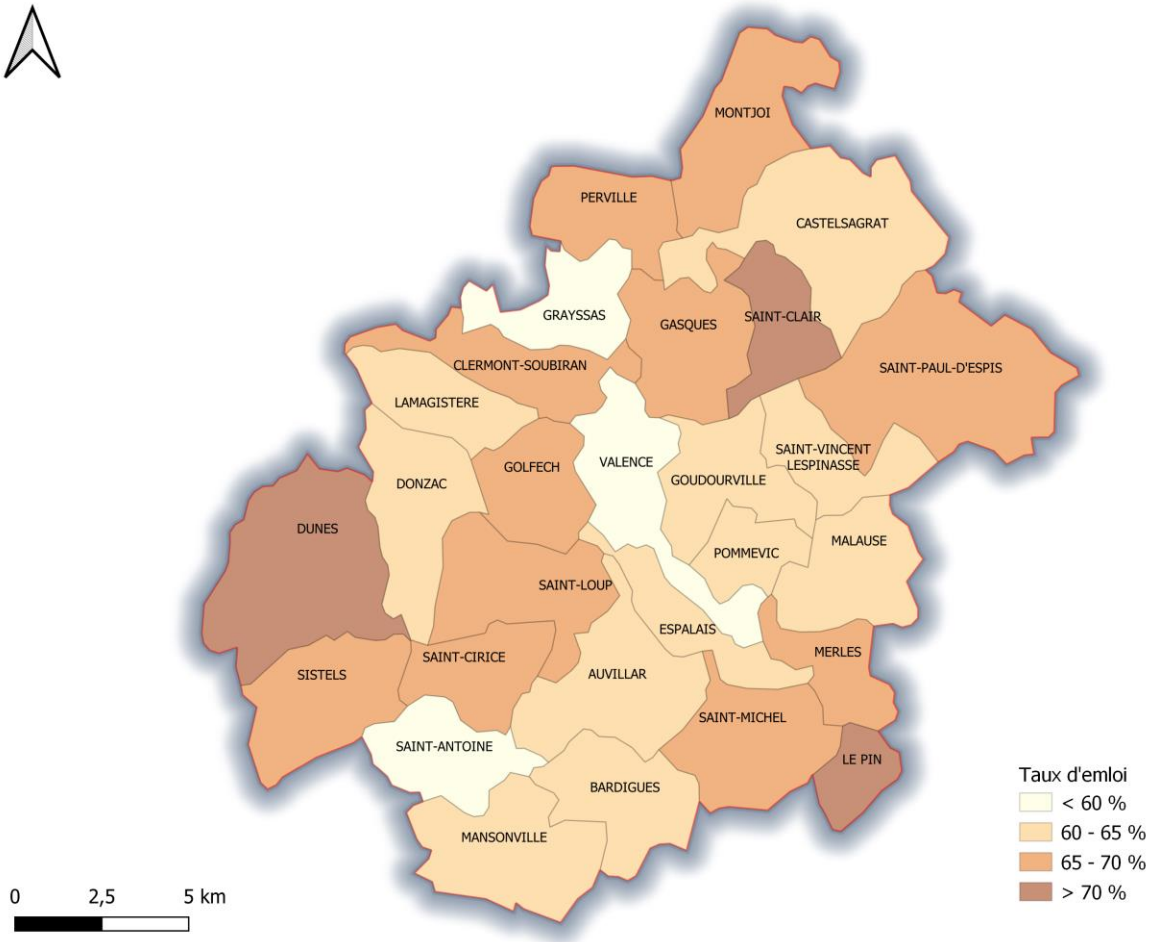
Au niveau du secteur d'activité, les emplois sont majoritairement dans le domaine de l'industrie (32,8% des salariés), ce qui différencie le territoire du département du Tarn-et-Garonne, dans lequel les emplois sont beaucoup plus tournés vers les commerces et les services.

Nombre d'emplois recensés au Registre du Commerce et des Sociétés par secteur d'activités au 1er avril 2015



Source : Observatoire économique de Midi-Pyrénées

Taux d'emploi pour 100 habitants en 2019



Source : INSEE, RP 2019

4.5. L'ECONOMIE PRESENTIELLE : UNE ECONOMIE LOCALE, TOURISTIQUE ET PATRIMONIALE

Si le territoire des deux Rives est attractif pour les moyennes et grandes entreprises relevant de la sphère productive, la CC2R veille aussi au maintien de l'économie locale, notamment touristique.
En effet, compte tenu de la localisation du territoire entre plusieurs pôles dynamiques (Montauban, Agen…), qui cristallisent un grand nombre d'activités et d'emplois, l'économie présentielle relève d'un statut très important sur le territoire, car il permet à la fois de créer de l'emploi et de satisfaire les ménages.

La sphère présentielle de l'économie est celle qui regroupe les activités majoritairement tournées vers la satisfaction des ménages présents dans la zone, qu'ils soient résidents ou touristes, par exemple. Elle se différencie de l'économie productive, qui concerne les activités tournées vers les entreprises et qui n'a pas pour but de satisfaire directement les besoins des ménages présents sur place.
Le développement de l'économie locale repose en grande partie sur l'offre en commerces et services de proximité mais également sur les personnes présentes sur le territoire, qu'elles soient habitantes ou de passage.

En 2013, les activités présentielles représentaient 3 729[20] emplois de la Communauté de Communes, soit 60% des emplois du territoire. L'économie est donc basée pour plus de moitié sur l'économie présentielle. La part de l'économie présentielle est devenue majoritaire à la fin des années 1990 et la tendance se confirme de plus en plus.

Répartition des emplois par sphère d'activités de 2013 à 1990 sur le territoire de la Communauté de Communes des Deux Rives (source : INSEE)

	2013	Part des sphères dans l'économie en %	2008	Part des sphères dans l'économie en %	1999	Part des sphères dans l'économie en %	1990	Part des sphères dans l'économie en %
Emploi total	6245	**100**	5968	**100**	5564	**100**	6448	**100**
Sphère productive	2516	**40**	2673	**45**	2804	**50**	3632	**55**
Sphère présentielle	3729	**60**	3295	**55**	2760	**50**	1292	**45**

Source : INSEE, RP2013, 2008, 1999 et 1990

A titre de comparaison, la différence est encore plus marquée avec les territoires voisins de plus grandes tailles. En effet, 70% des emplois de la Communauté d'Agglomération d'Agen sont situés dans la sphère présentielle, en 2013. Ce chiffre s'élève à 75% pour l'Agglomération du Grand Montauban.

La présence de la centrale nucléaire sur la commune de Golfech peut expliquer en grande partie que l'écart soit moins accentué que sur d'autres territoires voisins. En effet, le poids de l'emploi résidentiel sur la Communauté de Communes, si l'on excepte les emplois basés sur la commune de Golfech, est de 70%.

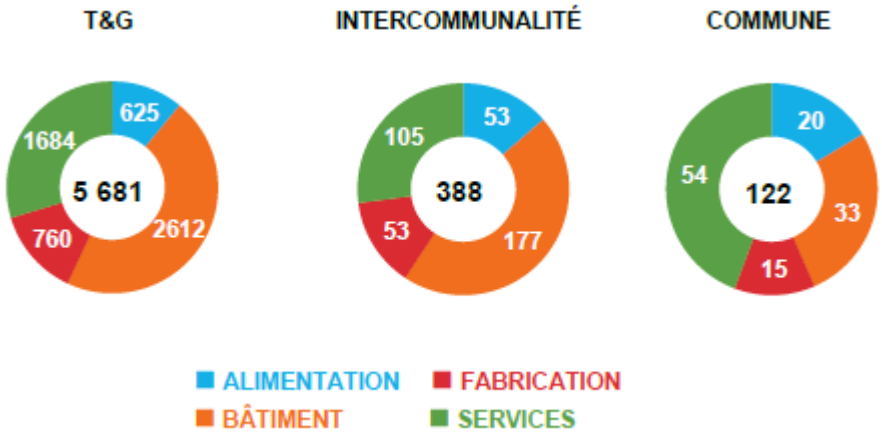
Cette économie présentielle peut être étudiée au travers de l'artisanat, du commerce et du tourisme notamment.

[20] INSEE, RP 2013

4.5.1. L'artisanat

Concernant l'artisanat, on compte quasiment 400 établissements artisanaux[21] sur le territoire de la Communauté de Communes en 2014, répartis comme suit :

Répartition des entreprises par secteur d'activité pour le département du Tarn-et-Garonne, de la Communauté de Communes et de la commune de Valence d'Agen



Source : CMA Tarn-et-Garonne, 2014

Les entreprises artisanales sont installées sur la Communauté de Communes depuis relativement longtemps, puisque 80% d'entre elles sont implantées sur le territoire depuis plus de 3 ans et 40% depuis plus de 10 ans. Cette tendance peut également s'observer à l'échelle plus large du département de Tarn et Garonne.

Ancienneté des entreprises artisanales en 2014

	Tarn et Garonne	Tarn et Garonne %	Intercommunalité	Intercommunalité %
Moins de 3 ans	1 348	**24**	75	**19**
De 3 à 10 ans	2 181	**38**	151	**39**
10 ans et plus	2 152	**38**	162	**42**
TOTAL	5 681	**100**	388	**100**

Source : CMA Tarn-et-Garonne, 2014

[21] Chambre des Métiers et de l'Artisanat Tarn et Garonne, Juin 2014

4.5.2. Le commerce

Les commerces, quant à eux, représentent 31.7% des établissements de la CC des Deux Rives et sont majoritairement des commerces de détail (70% des établissements commerciaux recensés). Ils sont situés dans le centre-bourg de Valence d'Agen et les sept pôles commerciaux du territoire comportant les commerces de première nécessité : Auvillar, Golfech, Dunes, Donzac, Lamagistère, Malause et Castelsagrat.

Afin de soutenir son commerce et son artisanat local, la Communauté de communes a réalisé deux opérations de Modernisation du Commerce et de l'Artisanat (OMCA), (de 2003 à 2006, et de 2013 à 2016), en partenariat avec l'Association des Artisans et Commerçants des Deux Rives, la CCI et la CMA, soutenues par l'État, la Région et le Département.

Ces opérations ont permis :
- de moderniser et d'apporter du conseil audit, pour près de 50 magasins,
- de réaliser des actions spécifiques en matière d'équipement de la personne : catalogue, défilés…,
- des mettre en œuvre des actions de promotion et de fidélisation de la clientèle : carte de fidélité, site internet : www.ac2r-82.fr annuaire des activités…
- d'accompagner la transmission reprise d'entreprises

Ces différentes actions se poursuivent et sont animées par l'Association des Artisans et Commerçants des Deux Rives, que la Communauté de communes continue à accompagner pour soutenir le tissu commercial et artisanal local, sa promotion, et son animation.

Cette démarche a des répercussions positives puisque le nombre de commerces et services répertoriés sur l'intercommunalité est passé de 461 à 522 entreprises entre 2012 et 2014, soit une augmentation de 13% environ[22].

Dans certains secteurs stratégiques, des périmètres de sauvegarde du commerce de proximité pourraient être mis en place afin de permettre la Commune ou la Communauté de Communes de l'acheter en priorité ou le rétrocéder à un commerçant ou un artisan.

[22] Source : INSEE, démographie des entreprises, 2012 et 2014

4.5.3. Le tourisme

Cette économie locale va de pair avec l'attractivité touristique du territoire, qui repose sur son patrimoine architectural et paysager. La CC2R est encore en concurrence avec les territoires voisins, mais elle possède des atouts majeurs pour son développement touristique.
Situé au cœur d'une région attractive, forte de sa richesse patrimoniale et des grands itinéraires qui la traversent, la CC2R possède en effet des atouts qui lui permettent d'envisager un développement touristique.

La CC2R au cœur des axes de circulation

La force du territoire de la CC2R repose notamment sur les grands itinéraires qui la traversent et qui participent à alimenter un flux touristique régulier.

Il s'agit d'abord du chemin de St Jacques de Compostelle ou GR65, où l'on compte à Bardigues approximativement 12 000 passages par an. A noter que le nombre de passages à Bardigues est inférieur à celui de Lauzerte, pourtant située en amont du même itinéraire (500 à 1000 passages de moins par an).

L'autre grand itinéraire est le Canal des 2 mers, axe majeur qui relie la mer Méditerranée à l'océan Atlantique, la région Occitanie à la Nouvelle Aquitaine, la ville de Toulouse à la ville de Bordeaux. Sur la vélo voie qui longe le canal, on compte au niveau de Valence d'Agen plus de 36 000 passages par an. Il faut ajouter à cela la fréquentation fluviale sur le canal.

Le territoire de la CC2R est traversé par d'autres itinéraires, certes moins fréquentés, mais qui contribuent néanmoins à le relier aux territoires voisins :
- Sentier clunisien, de Moissac à Agen
- GRP Quercy Pays de Serres (boucle traversant Lauzerte et Moissac)
- Sentier de Garonne : sentier aménagé le long de la Garonne mais à ce jour inexploité

A ces sentiers d'itinérance douce viennent s'ajouter d'autres axes majeurs et importants pour le tourisme : l'autoroute A62, la route D813, et la voie ferrée, qui relient Toulouse à Bordeaux.

Un petit patrimoine dense

La CC2R possède sur son territoire une offre patrimoniale intéressante :
- Un village labellisé « Plus beaux villages de France »
- Autres villages de caractère et bastides : Montjoi, Castelsagrat, Dunes, Valence, Donzac, Bardigues
- De nombreux châteaux, mais tous privés et peu ouverts à la visite : château de Goudourville, Château St Roc au Pin, Château de la Motte à Bardigues, château de Montbrison, château de Clermont Soubiran, Commanderie de St Antoine.
- De nombreuses églises remarquables : église de Pommevic, église romane St Rose à Malause, chapelle de Castels à Valence, église de Sistels, église de Castelsagrat et son retable, église St Julien de Goudourville et ses toiles historiées.
- Halles d'Auvillar et de Valence
- Des moulins : Valence, St Cirice, St Paul, Castelsagrat, Goudourville,…
- Aqueduc de Gasques
- Patrimoine vernaculaire épars sur tout le territoire :
    - Lavoirs
    - Pigeonniers
    - Loges de vigne
- Un patrimoine industriel insolite :
    - Centrale nucléaire de Golfech et ascenseur à poissons (possibilité de visite)
    - Anciens abattoirs de Valence
    - Phare aéropostal de Malause

  - La tour Chappes à St Loup
  - La cuve à vinification continue de la cave de Donzac
- Patrimoine fluvial :
  - Maisons éclusières le long du canal
  - Ancienne station de pompage entre Pommevic et Valence
  - Quais et ancien port de Lamagistère

Bien que l'offre en patrimoine soit donc riche et répartie sur tout le territoire, beaucoup de ces bâtis sont encore non rénovés (cabanes de vignes, maisons éclusières, moulins), inexploités (abattoirs de Valence), pas ouverts au public (châteaux, certaines églises) ou non intégrés dans un circuit de visite ou projet de mise en valeur (patrimoine fluvial, certaines églises, lavoirs).

Offre nature et produits du terroir

Le potentiel touristique du territoire repose ensuite sur son offre nature et ses produits du terroir.

La CC2R compte notamment 19 sentiers de randonnée aménagés à travers tout le territoire, plusieurs circuits vélo et vtt ainsi que des circuits équestres.
Les paysages varient, notamment de part et d'autre de la Garonne, avec la Quercy au nord et la Gascogne au sud. Le nord est vallonné, assez agricole mais boisé par endroits (autour de Gasques notamment) et compte aussi les paysages du Chasselas (St Paul d'Espis, Piac). La vallée de la Garonne, couloir du territoire, est une plaine fertile traversée par 3 cours d'eau (Garonne, canal des 2 mers et canal de la centrale).
Le sud est composé notamment des paysages viticoles du Bruhlois.
Un espace Natura 2000 traverse le territoire sur une bande verticale allant de Sistels à Castelsagrat.
Par ailleurs, les bords de Garonne pourraient faire l'objet d'une zone protégée.
Quelques espaces naturels aménagés offrent de belles aires de pique-nique : le lac des Sources à Donzac, lac de Bergon à Lamagistère, Tour des templiers à Dunes, port d'Auvillar.
Il est possible de pratiquer la pêche sur différents points d'eau du territoire et les cartes de pêche sont en vente dans les offices de tourisme.

Par ailleurs, une offre riche en produits locaux vient compléter l'offre nature : canard, fruits et légumes, vin AOC, etc. Plusieurs producteurs proposent un accueil à la ferme et 4 sont labellisés « Bienvenue à la Ferme ». Toutefois il n'existe aucun hébergement à la ferme, ni même une vitrine des produits du territoire, comme un magasin de producteurs. Seul le marché de Valence du samedi matin axe sur la vente de produits locaux.

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

Source : Site internet du tourisme et Tarn et Garonne[23]

Offre touristique

L'offre patrimoniale et de nature est complétée par une offre de loisirs, hébergements et restaurants.

Il existe plusieurs sites ouverts à la visite :

- Conservatoire des métiers d'autrefois, avec environ 10 000 visiteurs par an
- Centrale nucléaire de Golfech et ascenseur à poissons
- Cave des vignerons du Brulhois à Donzac (seulement sur réservation, mais projet de visites régulières en saison)
- Musée de la faïencerie d'Auvillar, environ 2 500 visiteurs par an
- Musée de l'attelage à Lalande

Le territoire compte par ailleurs diverses activités de loisirs :

- Piscine couverte et piscine découverte
- Golf d'Espalais
- ULM (à Pommevic)
- Centres équestres
- Promenades en calèche
- Promenades en 2CV
- Terrains de squash et de tennis
- Cinéma (Valence)

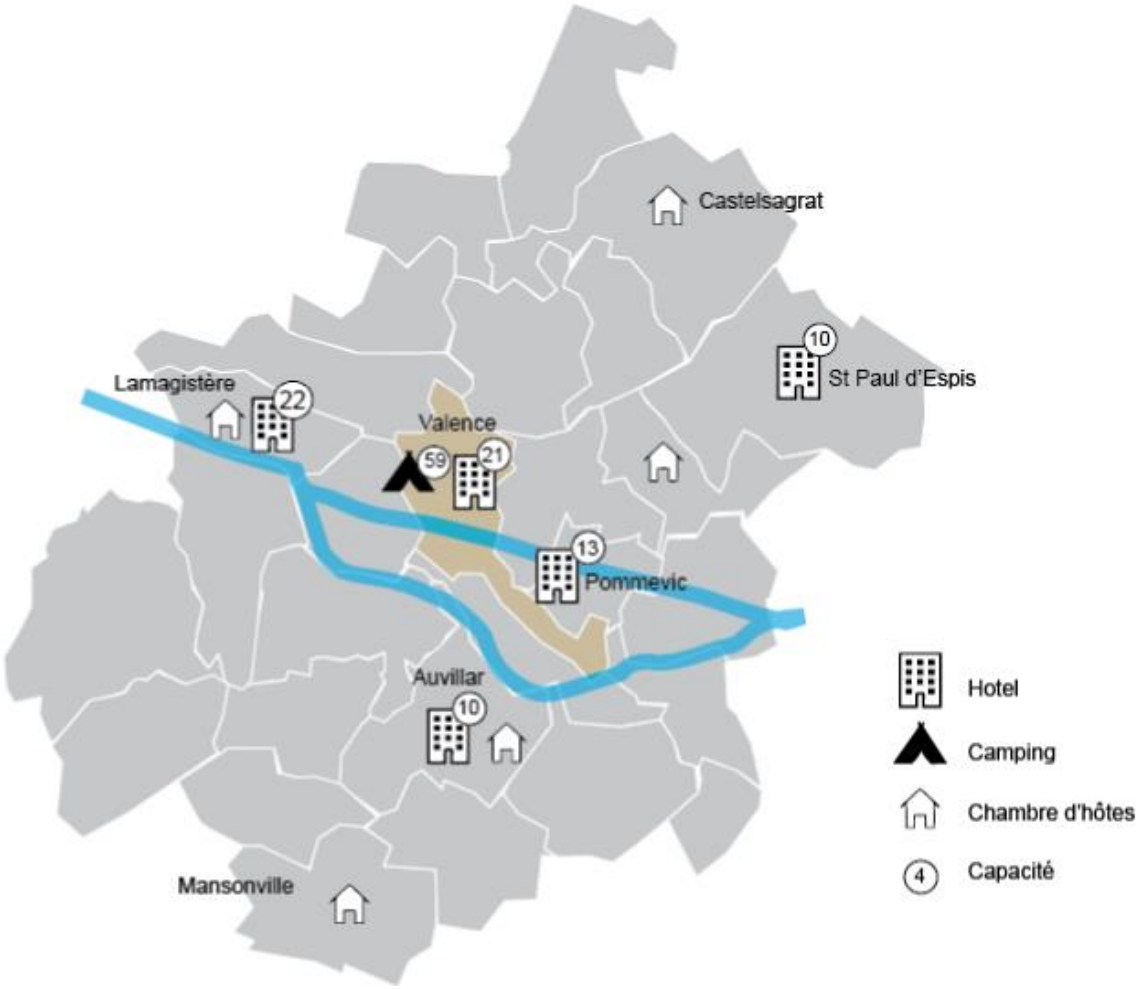
Par ailleurs, le territoire compte de nombreux artistes et plusieurs salles d'exposition : Art'Kad et Bleu réglisse à Auvillar, association VCCA à Auvillar, salle République à Valence, maison des arts à Montjoi,…

[23] http://www.tourisme-tarnetgaronne.fr, consulté en Juin 2016

L'offre d'hébergement compte un grand nombre de gîtes et meublés de tourisme, qui affichent un haut taux de fréquentation, notamment grâce à l'hébergement des employés de la centrale nucléaire. Parmi les gîtes classés, une majorité sont des gîtes hauts-de-gamme et quelques-uns sont très haute gamme.
On compte une vingtaine de chambres d'hôtes, dont la moitié ne sont pas labellisées. Parmi les chambres labellisées, l'offre est majoritairement moyenne voire haute gamme.
La CC2R compte 5 hôtels, dont 2 à la capacité maximum de 45 personnes, et 3 classés 2 étoiles.
On compte un camping et 8 aires de camping-cars. Par ailleurs il existe 4 haltes nautiques sur le canal.
Enfin, les hébergements insolites en pigeonnier font la spécificité du territoire. Ces pigeonniers ont été convertis en gîtes et se louent surtout à la semaine.

Concernant les restaurants, on compte 8 restaurants distingués dans des guides. Une quinzaine d'autres restaurants proposent de la cuisine traditionnelle, et autant proposent de la restauration rapide, concentrés notamment à Valence.
Aucune démarche associant les producteurs locaux aux restaurateurs n'a été entreprise à l'échelle du territoire.

Offre touristique pour l'hébergement sur le territoire des Deux Rives



Source : Site internet de la CC2R et données INSEE, Recensement principal

Synthèse :

La Communauté de Communes des Deux Rives est au carrefour de plusieurs aires d'influences, qui sont davantage attractives d'un point de vue économique. Dans ce cadre, il est important de réfléchir à l'orientation souhaitée pour les activités économiques de la CC des Deux Rives.

Si Valence d'Agen et Golfech semblent être les moteurs du développement économique de la CC2R, la réalité est bien plus contrastée. Territoire industriel, de services, agricole ou résidentiel, la communauté de communes des Deux Rives est bien loin d'être une intercommunalité aux tendances homogènes.

Malgré cette pluralité apparente, la communauté de communes met en œuvre une politique économique fédératrice, en faveur du maintien et du développement des commerces de proximité, de l'artisanat, mais aussi en faveur du maintien et de l'implantation de grandes entreprises. Preuve de ce dynamisme et des besoins fonciers afférents : une nouvelle zone communautaire d'activité est à l'étude, entre les communes de Goudourville et de Pommevic.

Un travail autour de la qualité des zones d'activités pourrait éventuellement être mené afin d'être davantage attractives et de pouvoir accompagner le développement du réseau des petites entreprises. Les Zones d'activités d'Intérêt Régional pourraient, par exemple, représenter une piste, notamment par l'image qu'elle participe à véhiculer du dynamisme d'un territoire.

Outre les activités de production, l'activité économique locale est riche et doit être rapprochée le plus possible des habitants, c'est-à-dire en concordance avec leurs besoins et localisée aux plus près d'eux. Cet aspect est d'autant plus important que la population est en augmentation, ce qui va accroître les besoins et la demande en services et commerces de proximité notamment.

L'économie présentielle représente 60% des emplois et des établissements et constitue un enjeu majeur. Une attention particulière doit être apportée aux commerces de proximité et à leur mutation et localisation, afin qu'ils restent qualitatifs et idéalement situés pour les habitants. Des mesures spécifiques pourraient être mises en place, comme par exemple la mise en place de droit de préemption commercial dans des périmètres définis de sauvegarde du commerce de proximité (centres anciens, secteurs stratégiques…).

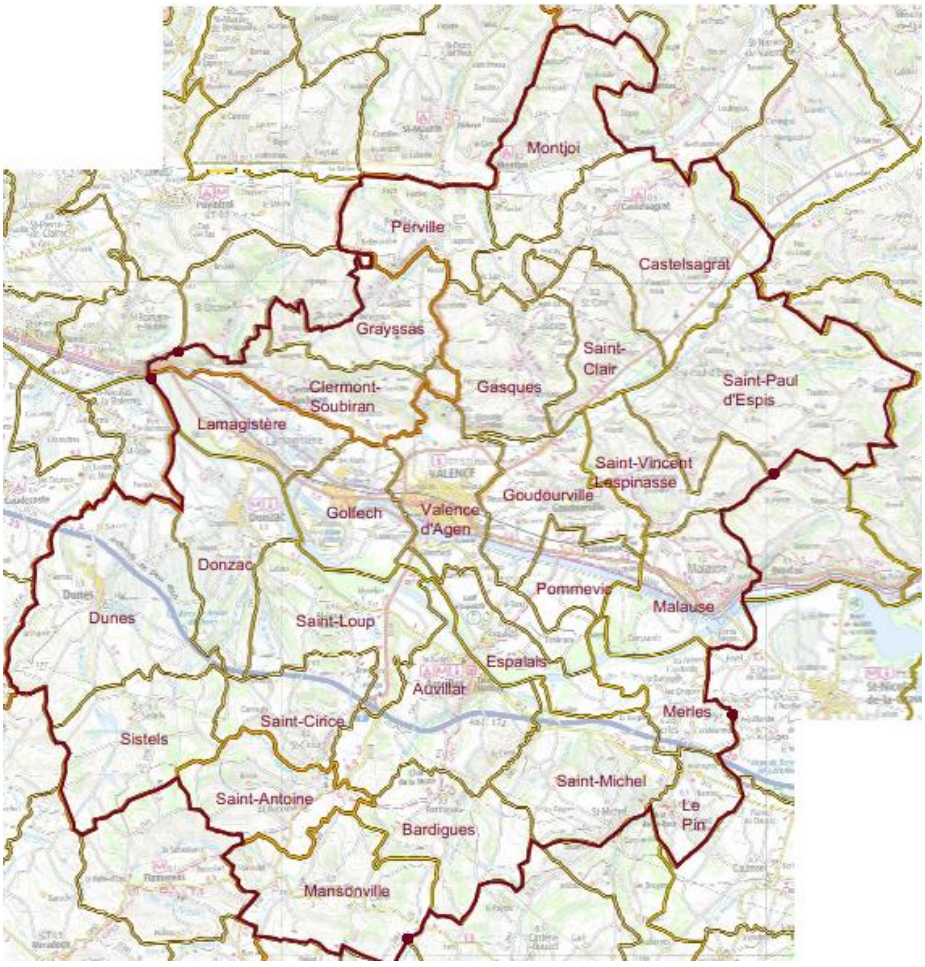
5 RESEAUX, VOIRIE, SERVITUDES

5.1 DISPOSITIONS GENERALES

L'analyse des réseaux a été effectuée avec les éléments reçus de la Communauté de Communes, les communes et les gestionnaires des réseaux.

Les schémas d'assainissement ont permis d'identifier le fonctionnement global des territoires.

Les plans concernant les caractéristiques techniques des réseaux d'eau potables ont été reçu pour l'ensemble du territoire, sauf pour la commune de Saint Antoine.



Analyse réseau de télécommunication.

Le réseau télécom a un fonctionnement normal sur le territoire.

Le département du Tarn et Garonne travaille sur le projet de renforcer les réseaux informatiques pour que chaque foyer et équipement possède un débit d'au moins 4 Mbps. Ce projet en cours de réalisation devrait se finaliser en 2020, avec plusieurs méthodes qui sont directement liées aux investissements et en lien avec la situation géographique des foyers et équipements.
Il y aura une extension des réseaux fibre vers certains équipements (débit entre 50 et 100 Mbps).
Un deuxième aspect est de renforcer / moderniser le réseau cuivre d'Orange, qui permettent l'ADSL à un débit d'environ 20 Mbps.
Pour des secteurs moins denses (autour de 10 à 20 foyers dans un périmètre restreint) la technologie d'un relai radio peut être utilisée avec des antennes. Ce réseau aura entre 10 et 20 Mbps.
Pour des endroits encore moins urbanisés, l'amélioration de la réception peut se réaliser avec une réception des réseaux par les satellites (débit d'environ 10 Mbps).

Analyse réseau d'électricité

Le réseau électrique de Moyenne Tension est assez dense sur le territoire de la Communauté de Communes. L'alimentation en électricité est satisfaisante sur l'ensemble du territoire.

Analyse réseau d'adduction en eau potable

L'analyse sur les réseaux d'eau potable est effectuée par commune. Le territoire est concerné par 4 gestionnaires des réseaux :

- Le Syndicat des eaux d'Auvillar
- Le Syndicat des eaux de Dunes et de Donzac
- Le Syndicat mixte d'eau potable (SMEP)
- Le SAUR (pour la commune de Saint Antoine).

Sur l'ensemble du territoire (sauf la commune de Saint Antoine), des plans de recollement des réseaux ont été analysés.

Analyse protection défense incendie

Un décret de 27 février 2015 (2015-235) clarifie les règles d'implantation et de gestion des points d'eau servant à la défense contre l'incendie dans les communes, qui reposaient jusqu'alors sur les seuls pouvoirs de police générale des maires.

Il définit la notion de points d'eau incendie et les opérations de contrôle dont ils font l'objet. Il s'agit d'ouvrages, publics ou privés, utilisables en permanence par les SDIS. Outre les bouches et poteaux d'incendie normalisés, il est possible de retenir des points d'eau naturels ou artificiels, « et d'autres prises d'eau ».

(Extrait de la référence nationale) :

La défense extérieure contre l'incendie communale n'est plus définie à partir de prescriptions nationales : les règles sont fixées, par arrêté préfectoral, au niveau départemental après concertation locale ; elles sont ensuite déclinées au niveau communal ou intercommunal.

Les capacités en eau mobilisées ne sont plus déterminées de façon homogène sur l'ensemble du territoire, mais fixées dans une fourchette en fonction des risques locaux, en particulier des différents types de bâtiment, d'habitat, ou d'urbanisme.

Ce décret est traduit dans un référentiel national de la défense extérieure contre l'incendie (arrêté du 15 décembre 2015) qui a pour objectif final de réaliser une défense incendie de proximité :

- *adaptée aux risques et aux spécificités communales ou intercommunales ;*
- *basée sur de simples références méthodologiques établies au niveau national, adaptées et développées au*

niveau départemental ;
- *axée sur une démarche de sécurité par objectif en ayant recours à des solutions rationnelles et équilibrées ;*
- *non limitée par la simple application d'une norme nationale ;*
- *impliquant la recherche de solutions pragmatiques sur le terrain. Elle est ainsi une source de progrès par le développement de techniques adaptées, souvent innovantes ;*
- *préservant autant que possible la ressource en eau. Il faut de l'eau pour éteindre les incendies, mais à trop demander on finit par ne rien obtenir.*

Les quantités d'eau.

*Les données mentionnées dans ce paragraphe le sont à **titre indicatif**. Ces valeurs indicatives sont considérées comme des références vers lesquelles on peut tendre. Elles peuvent être majorées ou minorées en fonction de l'analyse de risque et / ou de mesures compensatoires et dans le cadre d'une approche globale.*

Pour les bâtiments à risque courant faible : la quantité d'eau demandée doit correspondre à un besoin au regard du risque réel que constitue le bâtiment avec un minimum de 30 m3 utilisable en 1 heure ou instantanément disponible.
Pour les ensembles de bâtiments à risque courant ordinaire : la quantité d'eau demandée est comprise entre un minimum de 60 m3 utilisables en 1 heure ou instantanément disponible et 120 m3 utilisables en 2 heures ou instantanément disponible.
Pour les ensembles de bâtiments à risque courant important : la quantité d'eau minimum demandée est de 120 m3 utilisables en 2 heures ou instantanément disponible. Elle est fournie au mieux par un réseau d'eau sous pression, sans exclure les réserves incendie, et permet l'intervention simultanée de plusieurs engins pompes.

		Quantité d'eau de référence	Points d'Eau Incendie (PEI)
Risques courants *(dans zones composées majoritairement d'habitation)*	**Faibles** Enjeu patrimonial limité, faible potentiel calorifique ou risque de propagation quasi nul *(bâtiments isolés en zone rurale)*	Quantité et durée adaptée à la nature du risque Minimum de 30m3 utilisables en 1 heure ou instantanément	**Aménagements fixes** Nombre, emplacement, espacement entre eux adaptés à l'analyse des risques. Distance entre risque et PEI définie en fonction du risque et du type de PEI et mesurée par des cheminements praticables.
	Ordinaires potentiel calorifique modéré et risque de propagation faible/moyen *(pour les agglomérations de densité moyenne)*	Entre 60m3 utilisables en 1 heure ou instantanément disponible et 120m3 utilisables en 2 heures ou instantanément disponible	
	Importants Fort potentiel calorifique et/ou risque de propagation fort *(pour les agglomérations à forte densité)*	Minimum de 120m3 utilisables en 2 heures ou instantanément disponibles avec plusieurs sources, au cas par cas	
Risques particuliers : dans les autres zones Enjeux humains, économiques patrimoniaux importants		Nécessitent une approche spécifique individualisée	

Pour les bâtiments à risque particulier, le besoin en eau dépend d'un calcul à part lié aux spécificités du site.

Le SDIS du Tarn et Garonne a élaboré son Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en 2016 et a été approuvé le 14 mars 2017. Ce document fixe les règles d'implantation et d'aménagement des points d'eau d'incendie (PEI) dans le département, ainsi que le dimensionnement des besoins en eau selon les risques.

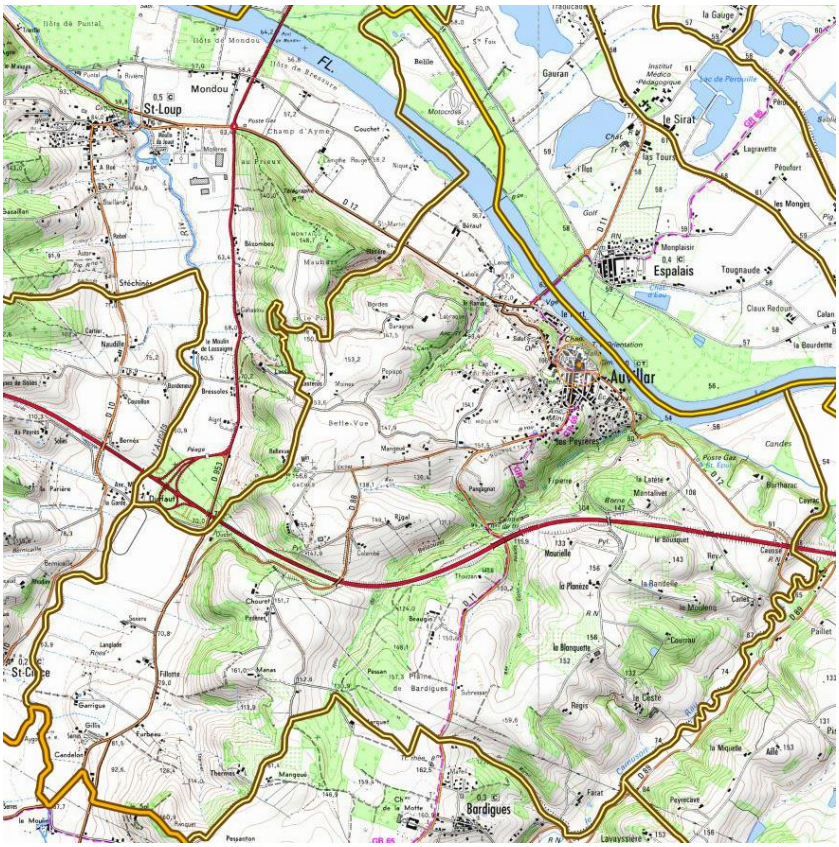
Sur les plans en annexe on peut constater les cercles en bleu autour des P.E.I. avec des rayons de 100, 200 et 400 m indiquent les zones d'influence que ces P.E.I. peuvent avoir (on rappelle que l'analyse est indicative, car les distances devront se mesures par rapport aux voies carrossables).
Les points d'eau naturels ou artificiels ne sont mentionnés.

Analyse réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

L'analyse est effectuée par commune.
Les boues des stations d'épuration du territoire de la Communauté des Communes sont collectées et amenées sur le site de la Station d'épuration de Valence d'Agen. Ce site possède une unité de traitement des boues.
25 Stations d'Epurations (STEP) existent sur le territoire.

5.2. ANALYSE PAR COMMUNE[24]

Auvillar



Alimentation en eau potable :
Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 160 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.
Voir annexe avec les zones de protection des captages.

Protection défense incendie :
Un grand nombre de P.E.I. sont positionnés sur des canalisations de diamètre inférieur à 90 mm. Ceux qui passent au sud par centre et dans le village d'Auvillar se situent sur des canalisations de diamètre > 110. C'est surtout les lieux-dits au Sud-Est (La Planèze et Montalivet), Sud-Ouest (Langlade) et au nord de la ville (Le Ramier) ou la Protection Incendie nécessite une réflexion. Le plan en annexe montre également qu'un développement urbain du village d'Auvillar nécessitera une réflexion plus fine après développement du Projet de Développement.
Constat : la répartition des P.E.I. est correcte sur le territoire de la commune.

Assainissement des eaux usées : *(analyse faite à partir du schéma intercommunal d'assainissement des eaux usées, rapport n°3 de 2007)*

- **Assainissement collectif en 2007** : Un réseau d'eaux usées séparatif équipe le bourg du village et sa périphérie. Trois postes de refoulement permettent d'envoyer la totalité des

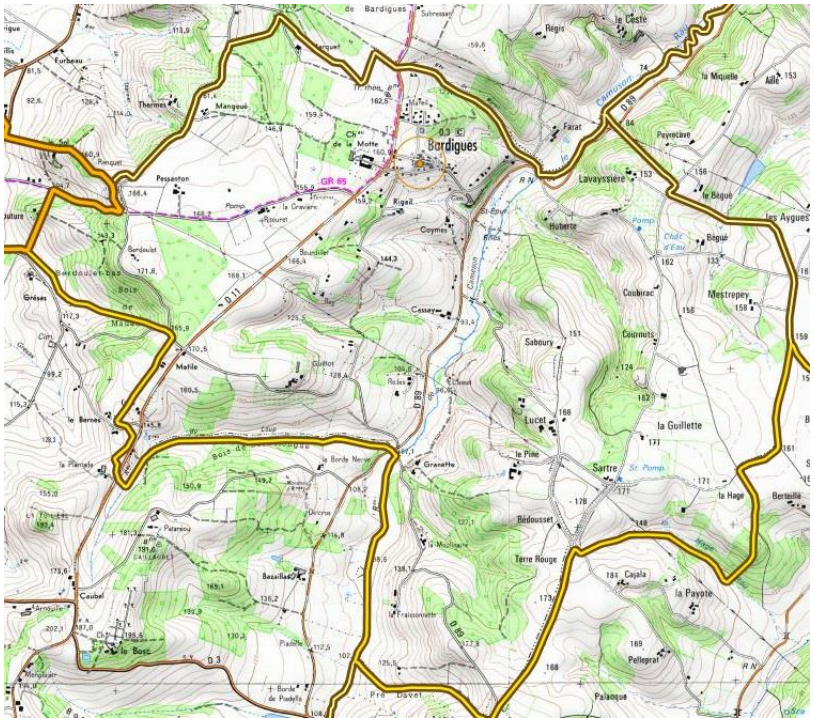
[24] Il est à préciser que les études sur l'élaboration du PLUIH ayant commencé en 2016, le présent dossier s'appuie sur les données disponibles à cette date, données qui ont permis de formaliser le PADD en 2019. Néanmoins la collectivité s'est attachée à prendre en considération les principales données plus récentes, notamment afin de prendre en considération les transferts de compétences réalisés ces dernières années entre les communes et l'intercommunalité ; cela afin d'infirmer ou non certains grands enjeux.

effluents vers la station d'épuration de type boues activées, construite en 1991 et dimensionnée pour 1200 EH. Actuellement la station d'épuration traite 820 EqH.

- Des extensions du réseau d'assainissement sont prévues dans le schéma d'assainissement, il n'est pas connu pour l'instant si ces travaux ont été effectués.
- **Assainissement non collectif** : Tout le reste de la commune est concerné. La commune a fait l'objet d'un premier diagnostic assainissement en 2016.

Actualisation 2022 : La visite de surveillance de la STEP réalisée en juillet 2022 montre que la charge hydraulique de la station était de 640 EQH soit 53% de la capacité nominale. Cette donnée est plutôt stable depuis juin 2020 mais en baisse par rapport à la période où été établi le diagnostic.

Bardigues



La commune s'inscrit dans les zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole et sensibles à l'eutrophisation. Station d'épuration à la limite de la zone inondable du Camuson.

Alimentation en eau potable

Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 200 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.

Voir annexe avec les zones de protection des captages.

Protection défense incendie

Mis à part les P.E.I au lieu-dit Cassan-Sud et Granettes qui se situent sur une canalisation de diamètre 80, les autres P.E.I. se situent sur des canalisations avec des diamètres >110. Le secteur de « Vigne Grande », en développement urbain nécessite peut-être un renforcement de la protection incendie.

Constat : la répartition des P.E.I. est correcte sur le territoire de la commune. Les lieux-dits Guillot et Lucet sont non couverts (en plus canalisation < 75 mm).

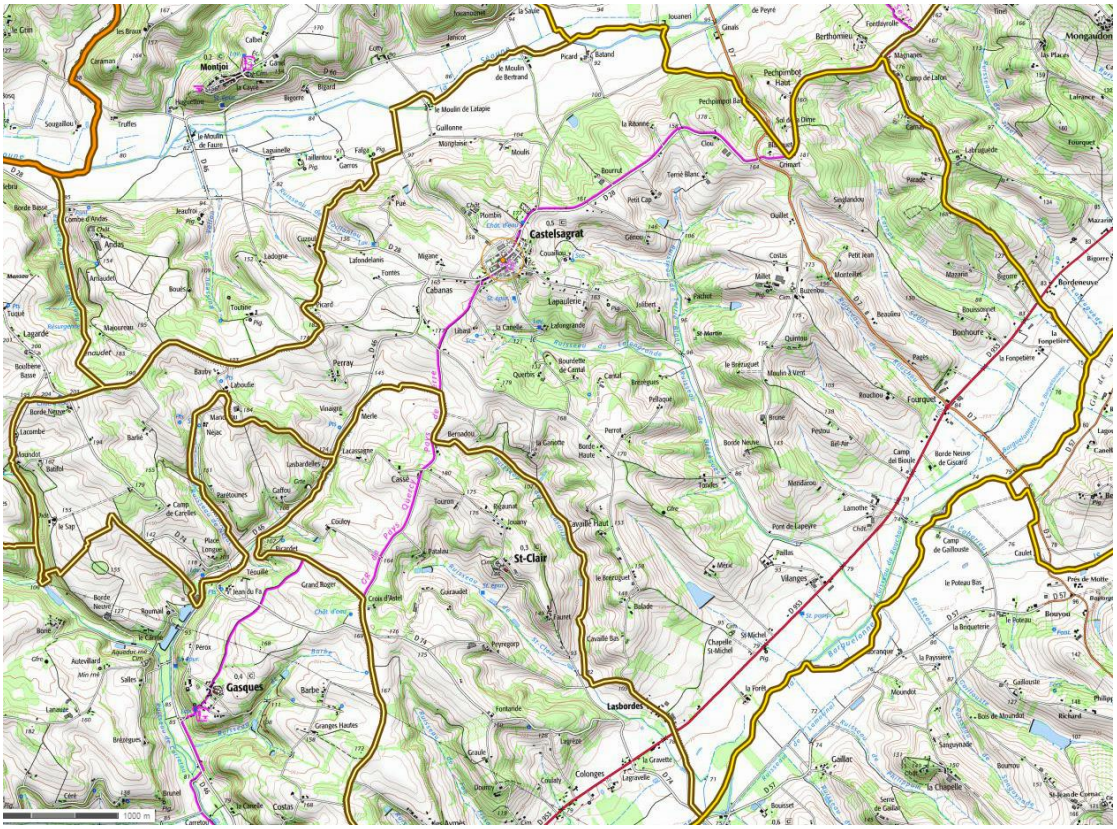
Assainissement des eaux usées :

- **Assainissement collectif :** Le Bourg et la zone du bourg Nord possèdent des réseaux d'eaux usées séparatifs et une station d'épuration avec filtre à sable enterré pour 250EH construit en 1993. La station traite actuellement environ 147 EqH.
- **Le lotissement Mareil** a son propre STEP de 45 EqH**.** La station traite actuellement environ 35 EqH.
- La salle polyvalente possède un géo-assainissement spécifique au bâtiment.
- Des extensions du réseau d'assainissement sont prévues dans le schéma d'assainissement pour raccorder les zones de « Ribère », « Rigail » et de la « Pererie ». La station d'épuration étant suffisamment dimensionnée pour traiter les surcharges hydrauliques et polluantes, aucune modification n'est à prévoir. Il n'est pas connu si ces travaux ont été effectués.

- **Assainissement non collectif :** tous les secteurs restant de la commune sont concernés. La commune a fait l'objet d'un premier diagnostic assainissement en 2016.

Actualisation 2022 : Les deux STEP de la commune ont été visités en octobre 2022 et aucun nouvel élément ne permet de venir enrichir le diagnostic.

Castelsagrat



Alimentation en eau potable

Station de Malause avec pompage dans la Garonne.

Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 125 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.

Voir annexe avec les zones de protection des captages.

Protection défense incendie

Quasi l'ensemble des P.E.I hors le centre bourg se situent sur des canalisations < à 90 mm. Dans le bourg et le long de la limite communale au nord, sur laquelle une canalisation de 100 00 passe de l'ouest à l'est, les P.E.I. sont sur des canalisations > à 100 mm.

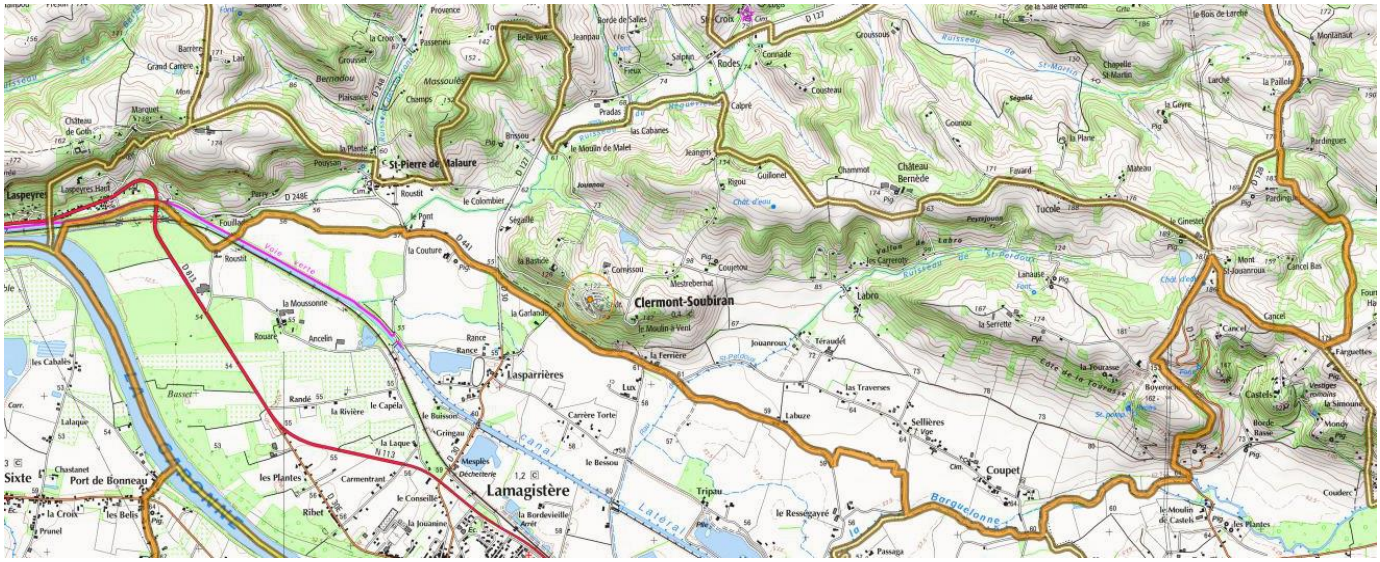
Constat : la répartition des P.E.I. est correcte sur le territoire de la commune. Les lieux-dits Le Sap, Génou, et Méric sont non couverts (en plus canalisation < 75 mm).

Assainissement des eaux usées :

- **Assainissement collectif :** Un réseau d'eaux usées séparatif dessert tout le Bourg. Il est complété par deux postes de refoulement. Un filtre à sable datant de 1997 est dimensionné pour 500 EqH. La station traite actuellement environ 150 EqH.
- **Assainissement non collectif** : Tous les secteurs hors du Bourg sont en zone non collectif. La commune a fait l'objet d'un premier diagnostic assainissement en 2016.

Actualisation 2022 : La STEP de la commune ont été visités en juin 2022 et aucun nouvel élément ne permet de venir enrichir le diagnostic.

Clermont-Soubiran



Alimentation en eau potable

Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 250 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.

Voir annexe avec les zones de protection des captages.

Protection défense incendie

Sauf au Sud-Est du territoire et à Laspeyres, où les P.E.I. se situent sur une canalisation 125 ou 200, les autres se situent sur des canalisations < à 80mm. C'est une situation peu satisfaisante.

Constat : un renforcement du bourg et des hameaux est souhaitable.

En lien avec la problématique incendie, il est à souligner que la commune est soumise aux risques de feux de forêt (voir carte en annexe portée à ce sujet)

Assainissement des eaux usées :

- **L'assainissement collectif** : Le territoire de la commune est entièrement en assainissement non-collectif.
- **L'assainissement non collectif** : La commune a fait l'objet d'un premier diagnostic assainissement en 2015.
- **Le Schéma d'assainissement est en cours d'élaboration.** Le planning actuel prévoit une approbation de ce document en 2019/2020. Ce projet prévoit la réalisation d'une station d'épuration de 70EqH pour le secteur du bourg.

Actualisation 2022 : Le Rapport annuel sur le prix et la Qualité du Service public d'assainissement non collectif, rédigé par la Communauté de Communes des deux Rives pour l'année 2021 mentionne que le schéma d'assainissement de la commune a été approuvée en 2021.

Donzac

Analyse faite à partir du dossier d'enquête publique sur la délimitation des zones d'assainissement collectif et non collectif de mars 2005. La zone inondable de la Garonne s'arrête juste au Nord du Bourg.

Alimentation en eau potable

La commune est alimentée par la station de Candes (St-Michel) qui traite les eaux prélevées dans la Garonne.

Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 250 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.

Voir annexe avec les zones de protection des captages.

Protection défense incendie

La plupart des P.E.I. se situent sur des canalisations de diamètre >100 mm.

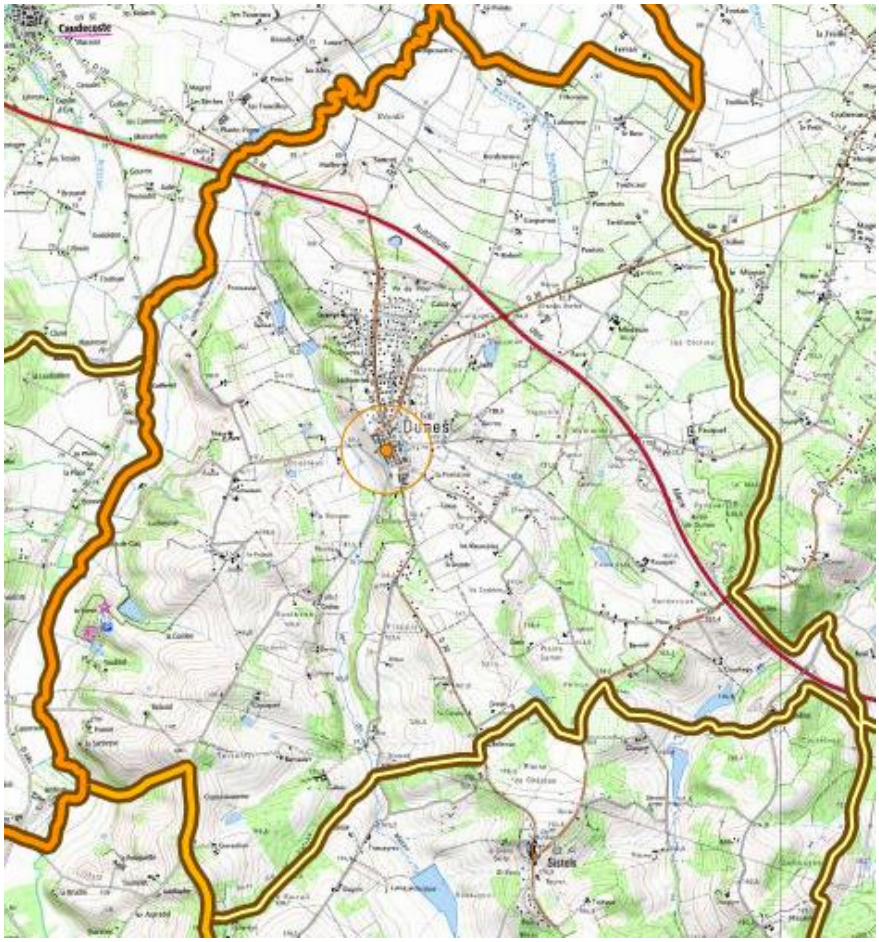
Constat : Les P.E.I. ont une bonne répartition sur le territoire.

Assainissement des eaux usées :

- **Assainissement collectif** : La commune possède un réseau desservant le bourg et sa périphérie. Excepté un lotissement raccordé au réseau communal par un poste de refoulement, tous les autres collecteurs sont gravitaires. La station d'épuration est du type boues activées. Construite en 1991, elle a été dimensionnée pour 1000 EH. En 2005, elle traite environ 550EqH.
- **Assainissement non collectif** : Tout le reste de la commune est concerné.
- Des extensions du réseau d'assainissement sont prévues dans le schéma d'assainissement pour les zones notées AU1 (Moulin à vent, Balde), AU2 (Cavagnats, Peninet) et AU3 (des Mages, Mariette, Peyret) sur le PLU.

Actualisation 2022 : La STEP communale a été visité en mars 2022 et aucun nouvel élément ne permet d'enrichir le diagnostic initial.

Dunes



Alimentation en eau potable : Station de pompage de Candes (St-Michel) sur la Garonne
Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 250 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.
Voir annexe avec les zones de protection des captages.

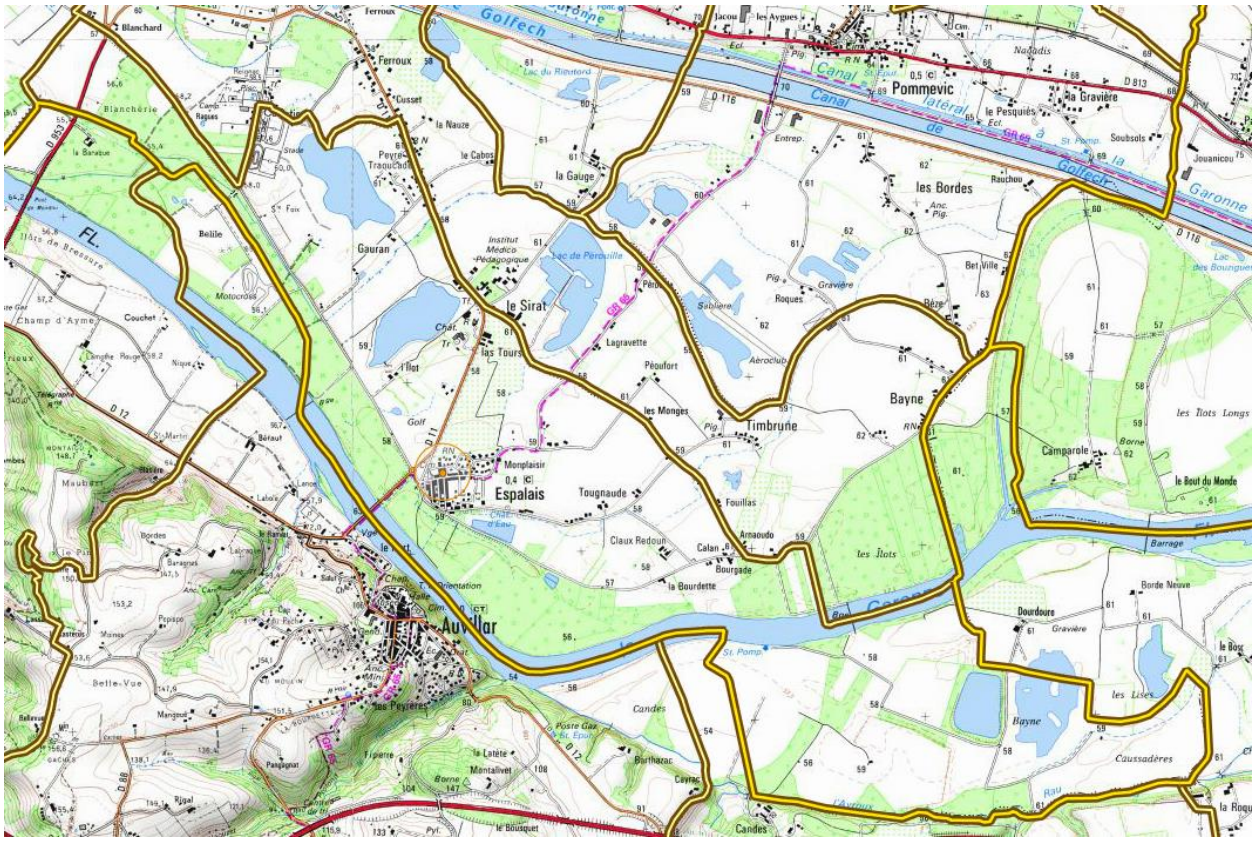
Protection défense incendie
Dans le bourg et le lieu-dit Berniol les P.E.I sont implantés sur des réseaux de diamètre >110 mm. Au Sud / Sud-Est il y a peu de P.E.I. C'est une situation peu satisfaisante.
Constat : un renforcement général est souhaitable.

Assainissement des eaux usées :

- **Assainissement collectif :** Une lagune dimensionnée en 1985 pour 600 EqH et constituée par deux bassins est chargée d'épurer les effluents domestiques sur la zone équipée en collectif. Le premier bassin de 2.300m2 indique une capacité de traitement d'environ 400 EqH. Un deuxième bassin de 3.900m2 environ complète le traitement. Actuellement la STEP traite environ 730 EqH, mais les flux entrants sont quelques fois plus élevés. Une situation à surveiller. Il est prévu de curer les boues de 2 bassins sur 3, de la lagune en 2018.
- **Assainissement non collectif** : Tous les autres secteurs de la commune sont en zone non collectif.
- Des extensions du réseau d'assainissement sont prévues dans le schéma d'assainissement pour raccorder une partie de la zone du Rougeron.

Actualisation 2022 : La visite de la lagune réalisée en juillet 2022 fait mention d'une capacité de 1200 EQH, le diagnostic établi en 2019 faisait mention de 600 EQH. Lors de cette visite la charge hydraulique traitée par la station était de 433 EQH soit 36% de la capacité nominale. Cette valeur est en baisse constante depuis juin 2020 où elle était à 47%, en baisse également par rapport à l'époque où le diagnostic a été établi. Pour le reste, le fonctionnement du réseau est à améliorer car les charges polluantes sont sous-estimées à cause d'un by-pass constaté au niveau du poste de relevage du lotissement.

Espalais



La zone inondable de la Garonne couvre la presque totalité du territoire communal.

Alimentation en eau potable

Station de Malause avec pompage dans la Garonne.

Les canalisations principales sont de diamètre 34 à 125 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel. A vérifier l'alimentation en eau potable du bourg d'Espalais, qui semble limitée par rapport au nombre d'habitations.

Voir annexe avec les zones de protection des captages.

Protection défense incendie

Les P.E.I du stade au nord-ouest de la commune semblent se situer sur des canalisations de capacités suffisantes, les autres P.E.I se situent sur des canalisations de diamètre inférieur ou sur des tronçons de réseaux de diamètre >100 mais connectés aux canalisations de diamètre insuffisant.

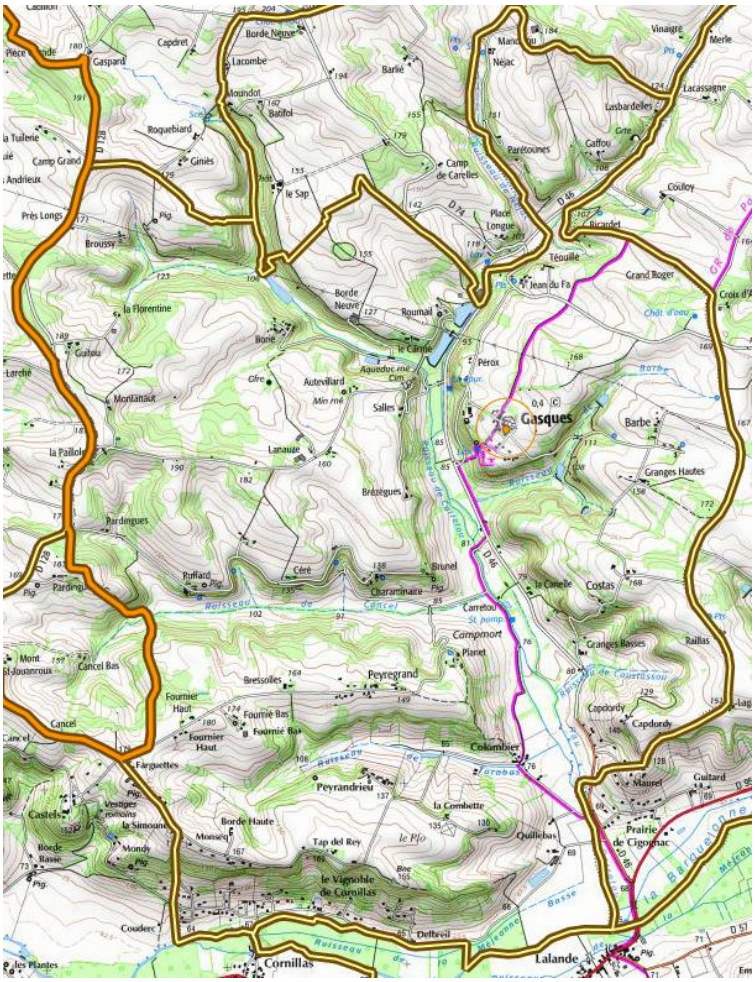
Constat : un renforcement du bourg est souhaitable, ainsi que dans la zone d'urbanisation récente de Peyre Traoucade (au nord du bourg).

Assainissement des eaux usées :

- **Assainissement collectif :** Un réseau d'eaux usées séparatif dessert tout le bourg. Une extension vers le Nord a permis de raccorder la zone de Las Tours. Une lagune construite en 1982, a été dimensionnée pour 350 EqH. La station d'épuration traite actuellement environ 330 EqH *(données de 2003).*
- **Assainissement non collectif** : Tous les secteurs sont en zone non collectif. La commune a fait l'objet d'un premier diagnostic assainissement en 2016.

Actualisation 2022 : Une visite réalisée en novembre 2021 mentionne que la station traite un débit correspondant à 367 EQH soit 113% de la capacité nominale. Par ailleurs, les mesures effectuées depuis 2011 montrent que la charge hydraulique traitée par la station est en constante augmentation, passant de 61% de la capacité nominale en 2011 à 113% en novembre 2021. Pour le reste la STEP fonctionne correctement.

Gasques



Alimentation en eau potable

Station de Malause qui traite les eaux prélevées dans la Garonne.

Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 106 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.

Voir annexe avec les zones de protection des captages.

Protection défense incendie

Environ la moitié des P.E.I. de la commune sont implantés sur des canalisations de diamètre >100mm. C'est surtout au sud, dans Le Vignoble de Cornillas, que la défense incendie semble insuffisante (un P.E.I. sur une canalisation de 60mm).

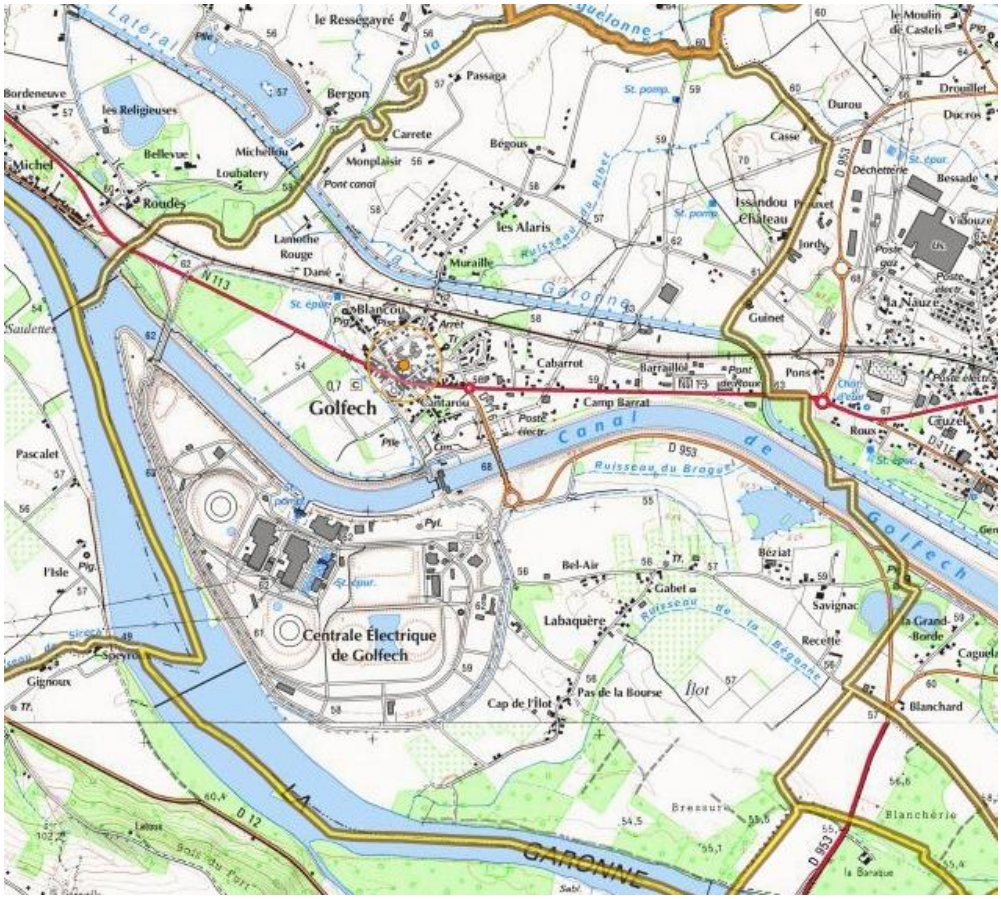
Constat : un renforcement au sud du territoire (Le Vignoble de Cornillas) et au niveau du lieu-dit « Borie » au nord-ouest du bourg nécessite du renforcement.

Assainissement des eaux usées :

- **Assainissement collectif en 2008 :** La station est dimensionnée pour 180 EqH. Seul le Bourg et ses extensions sont raccordés.
- **Assainissement non collectif :** Tous les lieux hors du Bourg sont en assainissement non collectif. La commune a fait l'objet d'un premier diagnostic assainissement en 2014.

Actualisation 2022 :La visite effectuée en février 2022 ne fait mention d'aucun nouvel élément pouvant venir enrichir le diagnostic.

Golfech



Alimentation en eau potable

Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 220 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.

Voir annexe avec les zones de protection des captages.

Protection défense incendie

Sur le territoire de la commune deux secteurs sont fortement urbanisés, le bourg et le lieu-dit Muraille. Un grand nombre de P.E.I., installés dans ces secteurs, se situent sur des canalisations < 100 mm.

La défense incendie sur le secteur au sud, Cap de l'illot, n'est pas conforme (3 P.E.I. en série sur une canalisation de 60 mm).

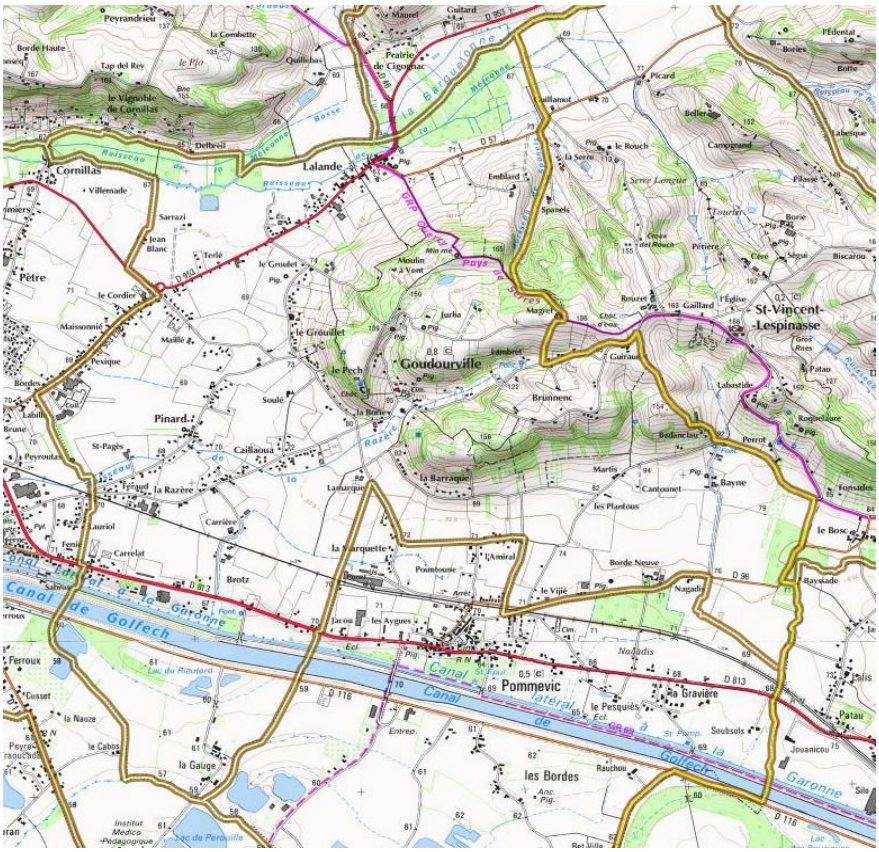
Constat : un renforcement général du bourg et des hameaux est souhaitable.

Assainissement des eaux usées :

- **Assainissement collectif :** La station d'épuration a une capacité de 1800 EqH avec aujourd'hui un usage d'environ 975 EqH.
- **Assainissement non collectif** : Tous les autres secteurs de la commune sont en zone non-collectif.
- **Le Schéma d'assainissement est en cours d'élaboration.**

Actualisation 2022 : La charge hydraulique traitée par la STEP lors de la vite d'aout 2022 était de 853 EQH soit 40% de la capacité nominale. L'historique des mesures montre un pic en septembre 2021 avec une charge hydraulique de 51%. Pour le reste aucun nouvel élément ne permet de venir enrichir le diagnostic. Par ailleurs, le Rapport annuel sur le prix et la Qualité du Service public d'assainissement non collectif, rédigé par la Communauté de Communes des deux Rives pour l'année 2021 mentionne que le schéma d'assainissement de la commune a été approuvée en 2021.

Goudourville



Alimentation en eau potable

Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 400 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.

Voir annexe avec les zones de protection des captages.

Protection défense incendie

Le territoire de Goudourville connait une urbanisation plutôt linéaire le long des axes routiers. Les P.E.I. se situent dans la plupart des cas sur des canalisations >125 mm. Les secteurs urbanisés de Maillé, Pinard et Carrelat ont les P.E.I. sur des canalisations en 60 mm. D'autres P.E.I. sont implantés sur des canalisations < 100 mais sur des secteurs moins urbanisés.

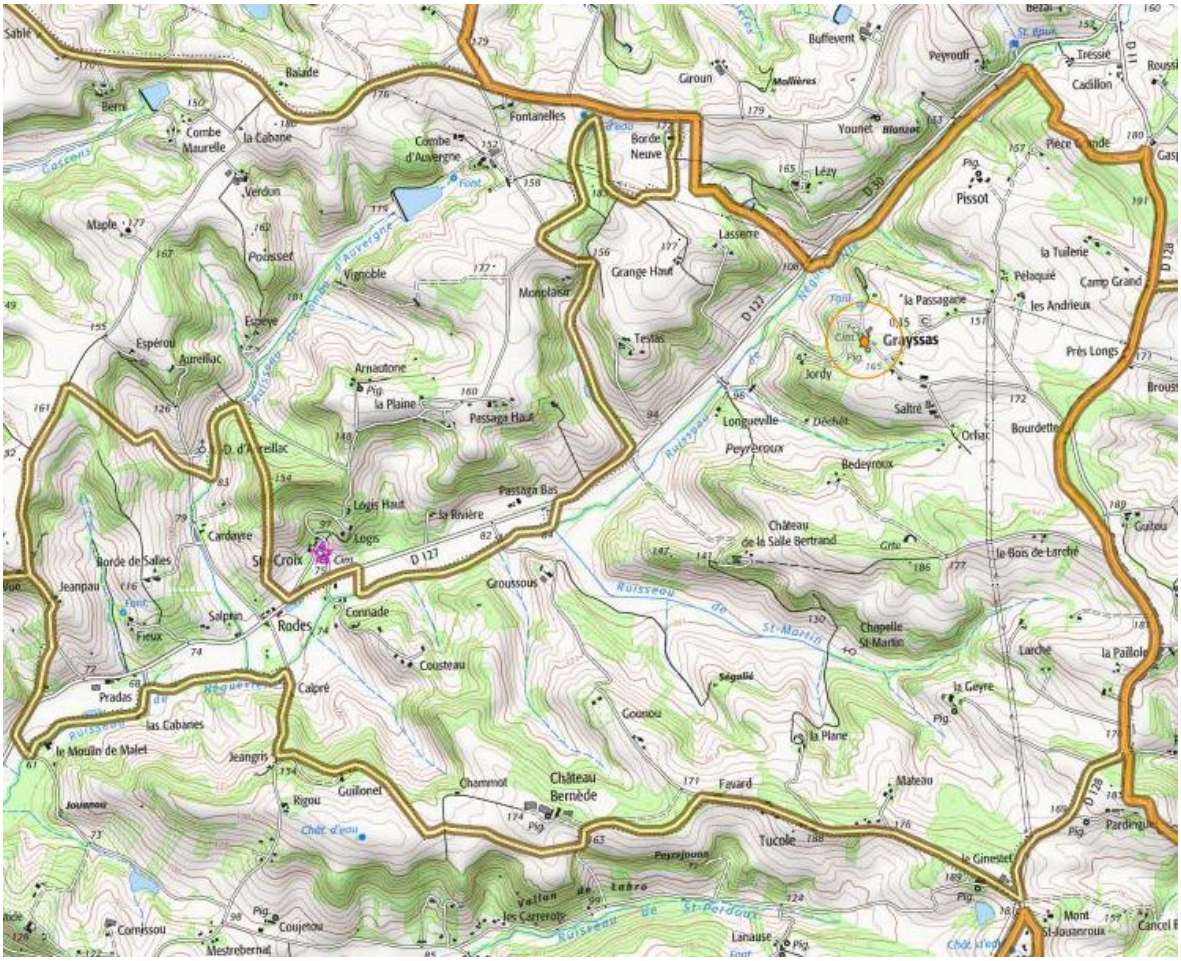
Constat : un renforcement des lieux-dits « La Barraque », Pexique / Maillé et le long de RD 813 est souhaitable.

Assainissement des eaux usées :

- **Assainissement collectif :** La station d'épuration a une capacité de 250 EqH avec aujourd'hui un usage d'environ 137 EqH.
- **Assainissement non collectif** : Tous les autres secteurs de la commune sont en zone non collectif

Actualisation 2022 : La vite effectuée en mars 2022 met en exergue une charge hydraulique trop élevée,143 % de la capacité nominale (359 EQH). Cela est dû à des entrées d'eaux claires parasites dans le réseau d'assainissement. Un diagnostic plus approfondi du réseau est donc nécessaire.

Grayssas :



Alimentation en eau potable

Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 60 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.

Voir annexe avec les zones de protection des captages.

Protection défense incendie

Sur ce territoire peu urbanisé aucun P.E.I. se situe sur une canalisation > 60mm.

Constat : un renforcement général surtout avec des réservoirs d'eau semble intéressant pour ce ter ritoire peu urbanisé.

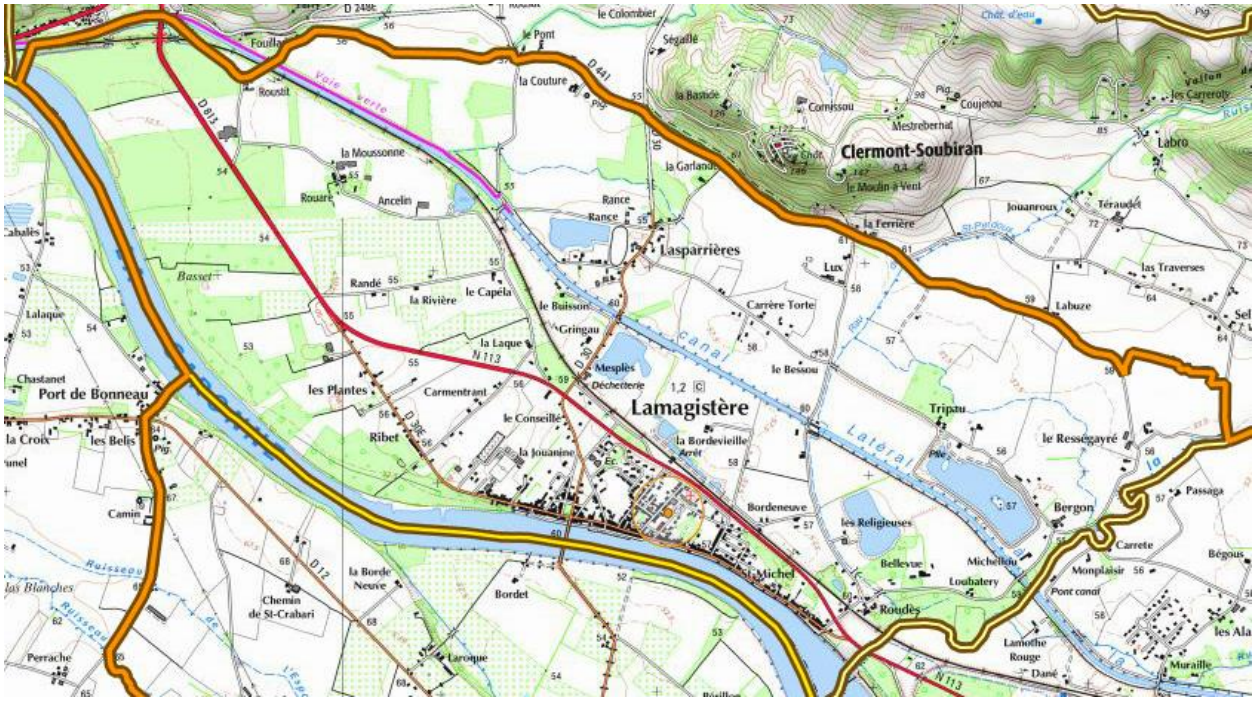
En lien avec la problématique incendie, il est à souligner que la commune est soumise aux risques de feux de forêt (voir carte en annexe portée à ce sujet)

Assainissement des eaux usées :

- **L'assainissement collectif :** Sur le territoire de la commune il n'existe pas de station d'épuration ni de réseau d'assainissement collectif.
- **L'assainissement non collectif** :
- **Le Schéma d'assainissement est en cours d'élaboration.** Le planning actuel prévoit une approbation de ce document en 2019/2020.

Actualisation 2022 : Le Rapport annuel sur le prix et la Qualité du Service public d'assainissement non collectif, rédigé par la Communauté de Communes des deux Rives pour l'année 2021 mentionne que le schéma d'assainissement de la commune a été approuvée en 2021.

Lamagistère



La zone inondable de la Garonne couvre une grande partie du territoire communal.

Alimentation en eau potable

Station de Malause, par prélèvement dans la Garonne.

Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 125 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.

Voir annexe avec les zones de protection des captages.

Protection défense incendie

Le bourg et les zones urbanisées de Lasparrières et Carrère Torte ont des P.E.I. qui se situent tous sur des canalisations > 100 mm. Sur des secteurs à l'est et à l'ouest, ils se situent plutôt sur des canalisations de diamètre 60 mm.

Constat : les zones urbanisées semblent bien protégées.

Assainissement des eaux usées :

- **Assainissement collectif** : La commune compte deux réseaux. Pour le bourg il s'agit d'un réseau d'eaux usées séparatif avec une station d'épuration dimensionnée pour 1990 EqH avec une lagune de finition. La population raccordée est estimée à environ 1400 EqH. Pour le hameau de Roudès il s'agit d'un réseau séparatif pour 8 à 10 foyers. L'unité de traitement du type filtre à sables est hors service.
- **Assainissement non collectif :** Tous les autres secteurs de la commune sont concernés
- Pour l'assainissement collectif, la commune a choisi de raccorder la zone de Carmentrant et quelques foyers de Roudès. Il n'est pas connu si ces travaux ont été effectués.

Actualisation 2022 : La visite réalisée en mars 2022 fait état d'une capacité nominale de 2500 EQH et non pas 1990 EQH comme lors de l'établissement du diagnostic. Le fonctionnement du

réseau est à améliorer notamment à cause du clapet qu'il faut changer. Pour le reste la STEP fonctionne correctement. La charge hydraulique est de 546 EQH soit 22% de la capacité nominale. Cette valeur est relativement constante depuis septembre 2019.

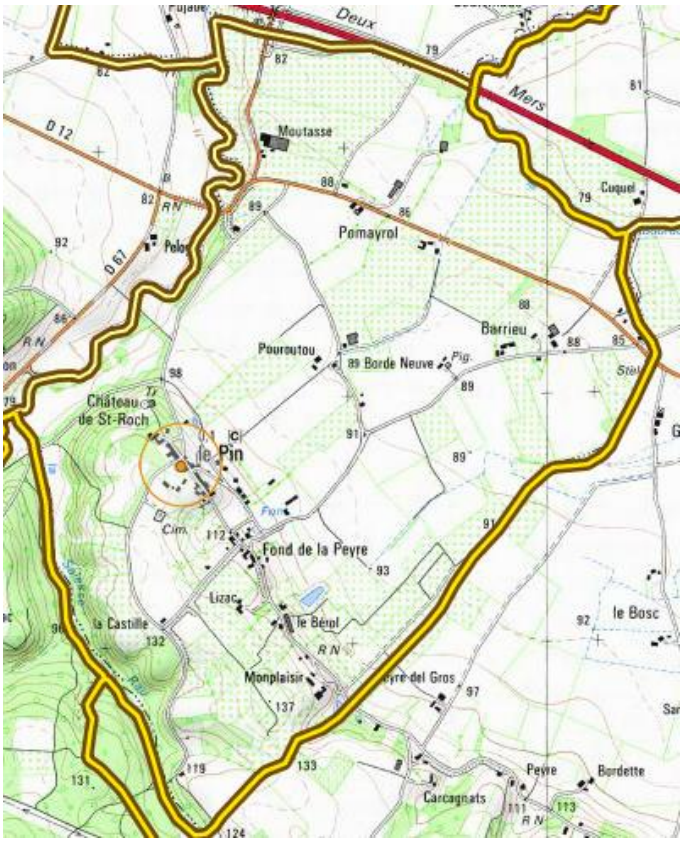
Le Pin

Alimentation en eau potable

La commune n'est pas concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable.

Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 100 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.

Voir annexe avec les zones de protection des captages.



Protection défense incendie

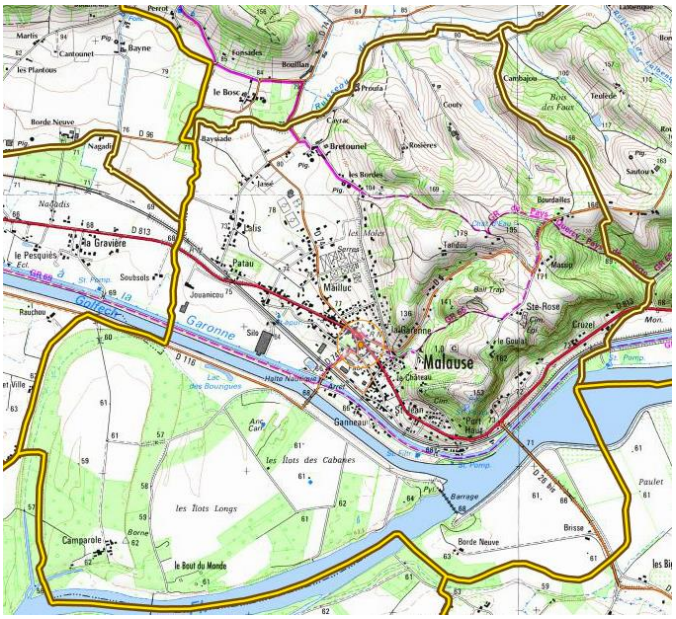
Il y a 3 P.E.I. sur le territoire de la commune, 2 dans le bourg et 1 dans le lieu-dit Fond de Lapeyre. Le plan reçu ne permet pas de déterminer les caractéristiques des canalisations sur lesquelles ils sont implantés. Un point à éclaircir avec le concessionnaire du réseau.

Assainissement des eaux usées :

- **Assainissement collectif** : La commune dispose d'un réseau d'eaux usées séparatif desservant le Bourg, le lotissement et le hameau de Fond de Peyre. La station d'épuration conçue en 1995 sous forme d'un filtre à sable vertical drainé a été remaniée en 2005 pour être transformée en filtre planté de roseaux. La capacité est de 180 EqH avec aujourd'hui un usage d'environ 60 EqH.
- **Assainissement non collectif :** Tous les autres secteurs de la commune sont concernés.

Actualisation 2022 : La visite effectuée en mai 2022 fait mention d'une capacité nominale de 100 EQH et non plus 180 EH comme mentionnée lors du diagnostic. Pour le reste la STEP fonctionne correctement et aucun nouvel élément ne permet d'enrichir le diagnostic

Malause



Tous les terrains situés au Sud de la Garonne sont inondables

Alimentation en eau potable

La station située sur la commune traite les eaux prélevées dans la Garonne. Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 300 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.

Voir annexe avec les zones de protection des captages.

Protection défense incendie

Dans les agglomérations de la commune se situent de nombreux P.E.I., mais une grande partie se situent sur des canalisations <100 mm, ou à des distances trop importantes des zones d'habitations.

Constat : Un renforcement général des canalisations semble utile pour améliorer la défense incendie dans les zones urbanisées avec une attention particulière le long de la RD813 et au lieu-dit La Garenne.

Assainissement des eaux usées :

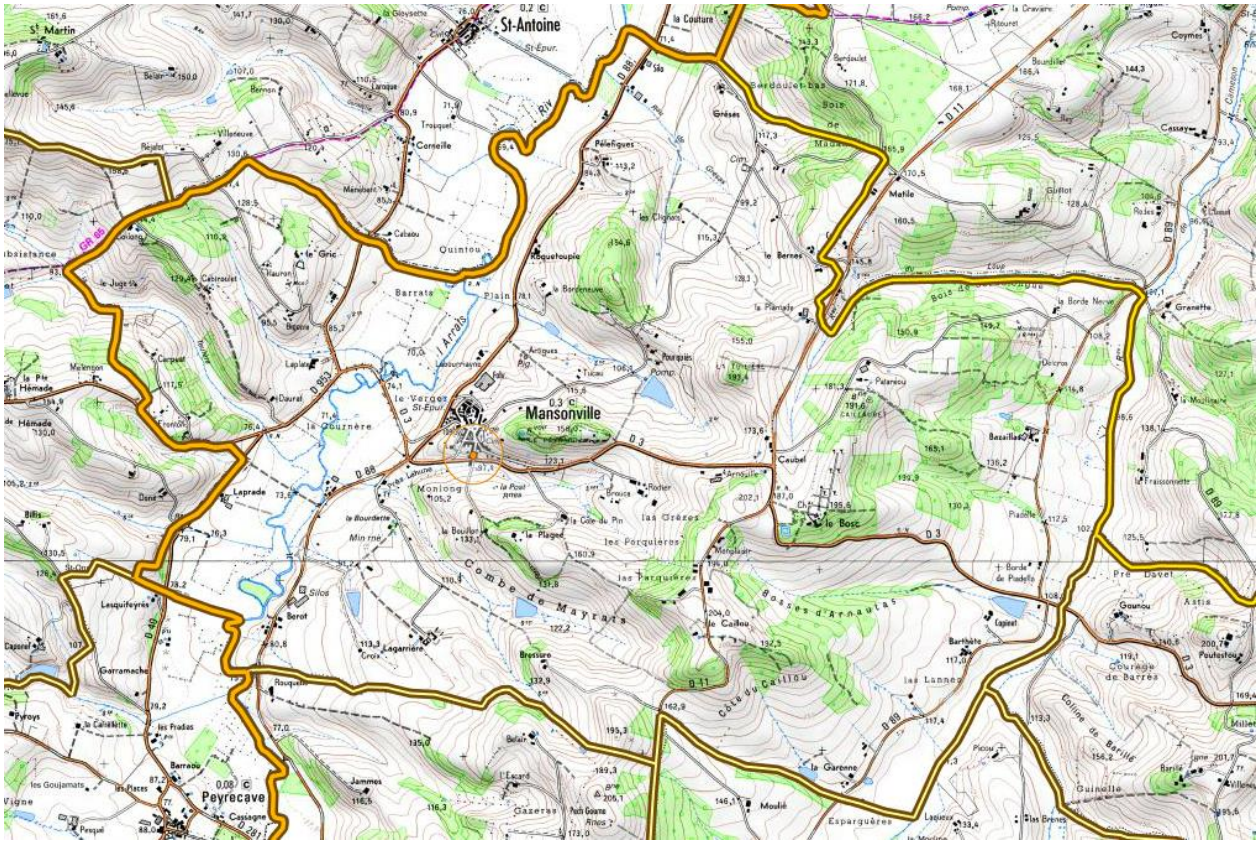
- **Assainissement collectif** : Un réseau d'eaux usées séparatif permet de collecter tous les effluents générés sur le bourg et sur les parcelles situées entre la voie SNCF au Sud, la voie communale n°2 à l'Ouest et la voie communale n°13 au Nord-Ouest. La station d'épuration dimensionnée pour 750EqH avec aujourd'hui un usage d'environ 800 EqH. La station d'épuration est à saturation (hydraulique et organique). La commune a entamé une démarche concernant son assainissement collectif (réseau et station).

- **Assainissement non collectif** : Tous les autres secteurs sont concernés
- Pour l'assainissement collectif, il était prévu de le développer sur Garenne, sur les terrains situés entre les réseaux posés au Sud-Ouest du Bourg et sur la zone de Port Haut Sud.

Actualisation 2022 : La visite effectuée en mai 2022 met en exergue quelques points d'amélioration à propos du fonctionnement de la station, de l'entretien du site et de l'état de la structure. En effet, des départs de boues sont à signaler ainsi qu'une nitrification insuffisante. Par ailleurs, la capacité nominale étant régulièrement dépassée depuis 2014 une réhabilitation complète de la STEP est nécessaire. Un projet va bientôt débuter à ce propos. Une arrivée d'eau claire trop importante laisse suggérer un dysfonctionnement du réseau d'assainissement,

notamment au niveau du poste de refoulement des Lalis.

Mansonville



Alimentation en eau potable

Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 100 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.

Voir annexe avec les zones de protection des captages.

Protection défense incendie

Aucun P.E.I. n'est positionné sur une canalisation > 100mm.

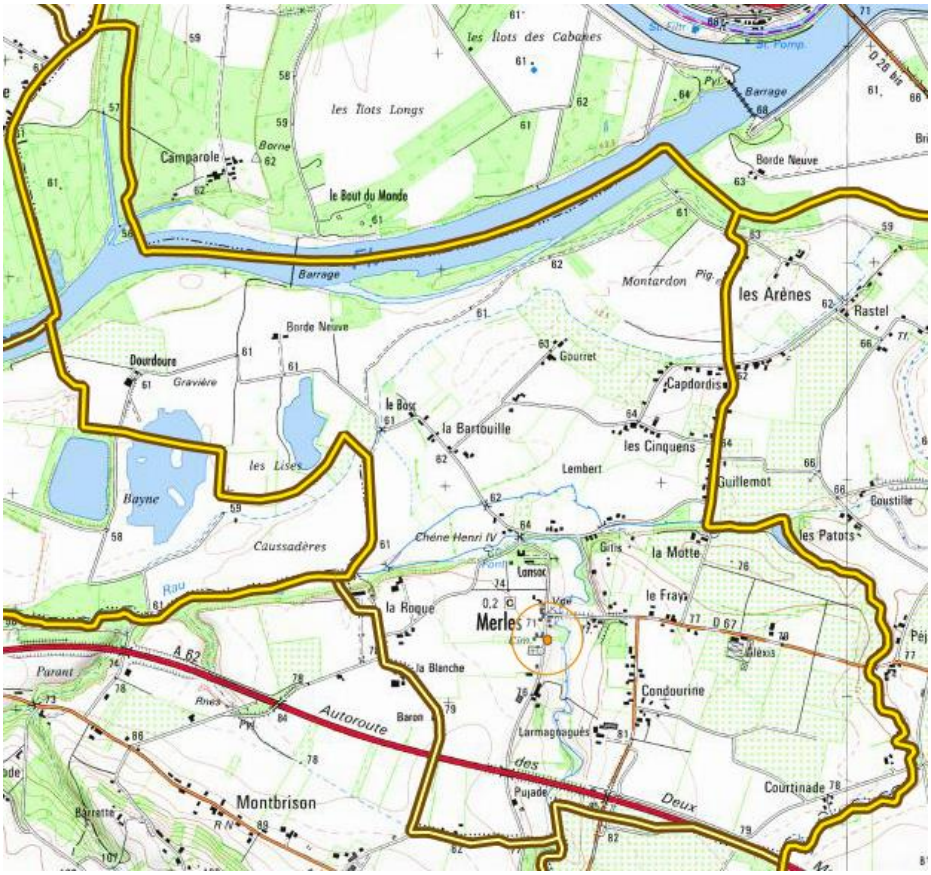
Constat : un renforcement de la défense incendie semble s'imposer pour le bourg de Mansonville et quelques réservoirs sur le reste du territoire proche des lieux-dits habités.

Assainissement des eaux usées :

- **Assainissement collectif** : Un réseau d'eaux usées séparatif permet de collecter quasi l'ensemble du bourg de Mansonville. La station d'épuration est dimensionnée pour 350 EqH avec aujourd'hui un usage d'environ 180 EqH.
- **Assainissement non collectif :** La commune a fait l'objet d'un premier diagnostic assainissement en 2011 (réalisé par la SAUR).

Actualisation 2022 : L'usage de la STEP a diminué depuis l'élaboration diagnostic et notamment depuis juin 2018. Les deux dernière visites relevées une charge hydraulique de 25% en moyenne contre 43 entre 2016 et 2018. Pour le reste le STEP fonctionne correctement.

Merles



La moitié Nord du territoire est située dans la zone inondable de la Garonne.

Alimentation en eau potable

Station de Candes, par pompage dans la Garonne.

Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 100 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.

Voir annexe avec les zones de protection des captages.

Protection défense incendie

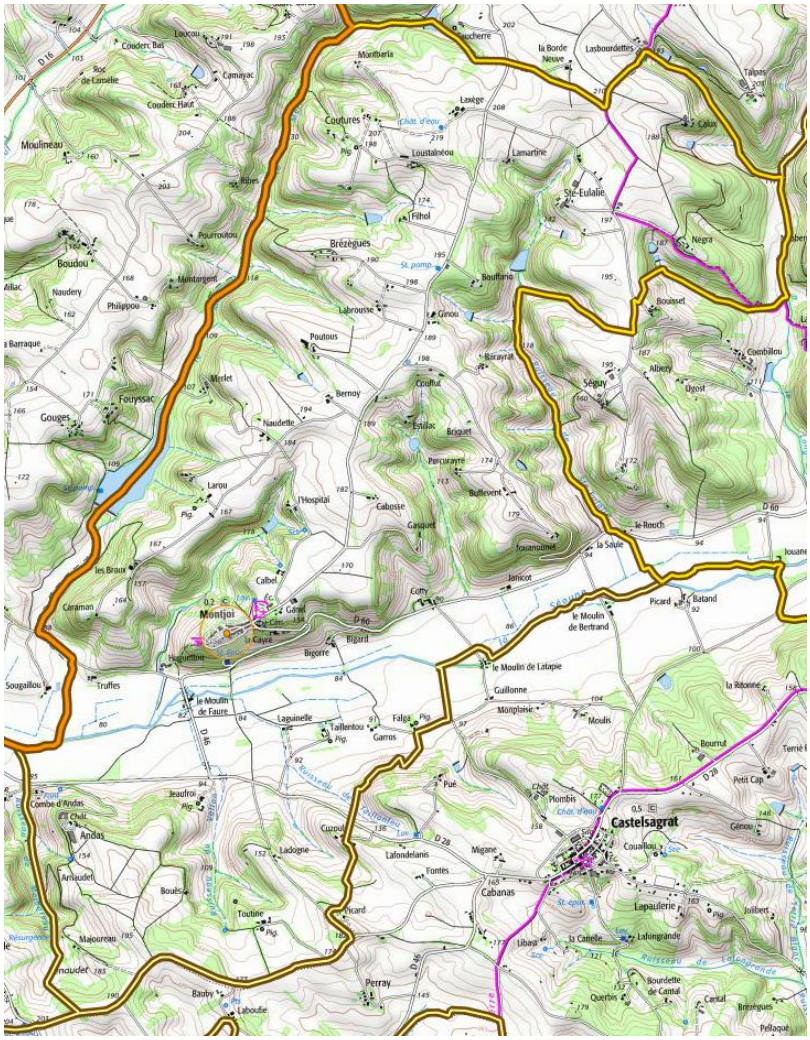
Le seul P.E.I. sur une canalisation de diamètre 100 mm se situe au sud du bourg. Les autres P.E.I. se situent sur des canalisations de diamètre inférieur.

Constat : un renforcement général des canalisations de l'alimentation en eau potable semble souhaitable, comme un renforcement de la défense incendie aux lieux-dits Capdoris et le Fray.

Assainissement des eaux usées :

- **Assainissement collectif** : Sur le territoire de la commune il n'existe pas de station d'épuration ni de réseau d'assainissement collectif.
- **Assainissement non collectif** : Toute la commune est concernée.

Montjoi



Alimentation en eau potable

La commune est alimentée en eau par le réseau de Golfech.

Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 125 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel. La canalisation de diamètre 125 est l'artère Nord - Sud qui traverse le territoire.

Voir annexe avec les zones de protection des captages.

Protection défense incendie

Sur la canalisation 125 mm se situent, à des distances variables et adaptées à l'urbanisation, des P.E.I. Tous les autres P.E.I. sur le territoire se situent sur des canalisations < 80mm.

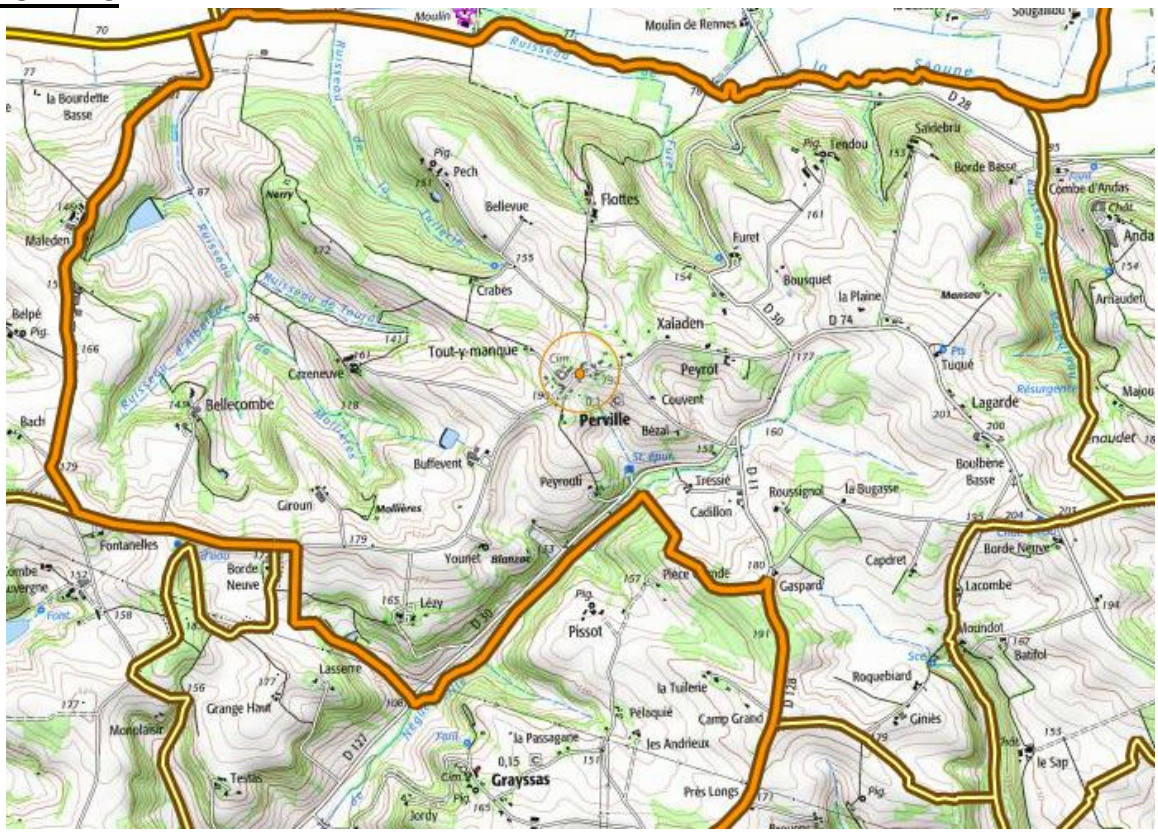
Constat : un renforcement ponctuel des canalisations est souhaitable. Le territoire hors le bourg est peu urbanisé.

Assainissement des eaux usées :

- **Assainissement collectif** : Le bourg est desservi par un réseau d'assainissement séparatif. La topographie du site a contraint la commune à s'équiper de deux unités de traitement. Au Nord du Bourg, un filtre à sable a été aménagé en 1995 pour 80 EqH. Au Sud du Bourg, un dispositif du même type a été créé pour 40 EqH. 130EqH sont actuellement raccordables en période de pointe sur la zone desservie par le collectif.
- **Assainissement non collectif** : Toutes les autres zones de la commune sont concernées.

Actualisation 2022 : La visite de juillet met en exergue le besoin de vidanger les fosses de la STEP Nord ainsi qu'un dysfonctionnement au niveau des filtres ne permettant pas à la nitrification de pouvoir se faire. Ainsi le rejet en azote Kjedahl est très important. La STEP Sud visitée en avril 2022 fonctionne correctement et aucun nouvel élément ne permet d'enrichir le diagnostic.

Perville



Alimentation en eau potable

Par la station de Malause qui traite les eaux prélevées dans la Garonne.

Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 80 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.

Voir annexe avec les zones de protection des captages.

Protection défense incendie

Aucun P.E.I. ne se situe sur une canalisation > 80 mm.

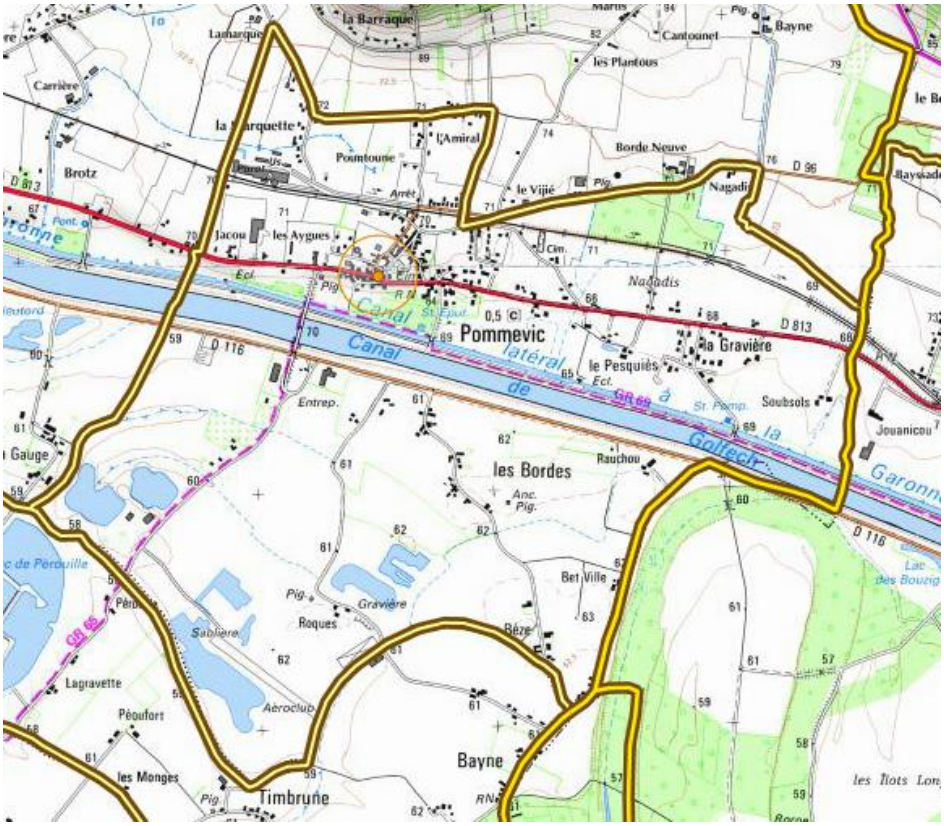
Constat : un renforcement général des canalisations de l'alimentation en eau potable est souhaitable.

Assainissement des eaux usées :

- **Assainissement collectif** : Un réseau d'eaux usées dessert le bourg. Un filtre à sable vertical drainé dimensionné en 2000 pour 100 EqH renvoie les eaux traitées vers le ruisseau de Négueviellle. Environ 20 EqH sont actuellement traités.
- **Assainissement non collectif** : Tout le reste de la commune est concerné.

Actualisation 2022 : La STEP a été visitée en juillet 2022 elle fonctionne correctement et mis à part la nécessité d'effectuer une vidange (recommandée pour l'automne 2022) aucun nouvel élément ne permet de venir enrichir le diagnostic.

Pommevic



Le secteur au Sud du canal latéral à la Garonne est en zone inondable. Quelques parcelles le long du ruisseau de Braguet, au Nord du canal, sont également classées inondables.

Alimentation en eau potable

La commune n'est pas concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable. Elle est alimentée par le Syndicat des Eaux VMP (Golfech). Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 300 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.

Voir annexe avec les zones de protection des captages.

Protection défense incendie

Les P.E.I. dans les secteurs urbanisés se situent à priori tous sur des canalisations >100 mm. Sur la partie sud et nord-est, les P.E.I. se situent sur des canalisations 60 et 80 mm.

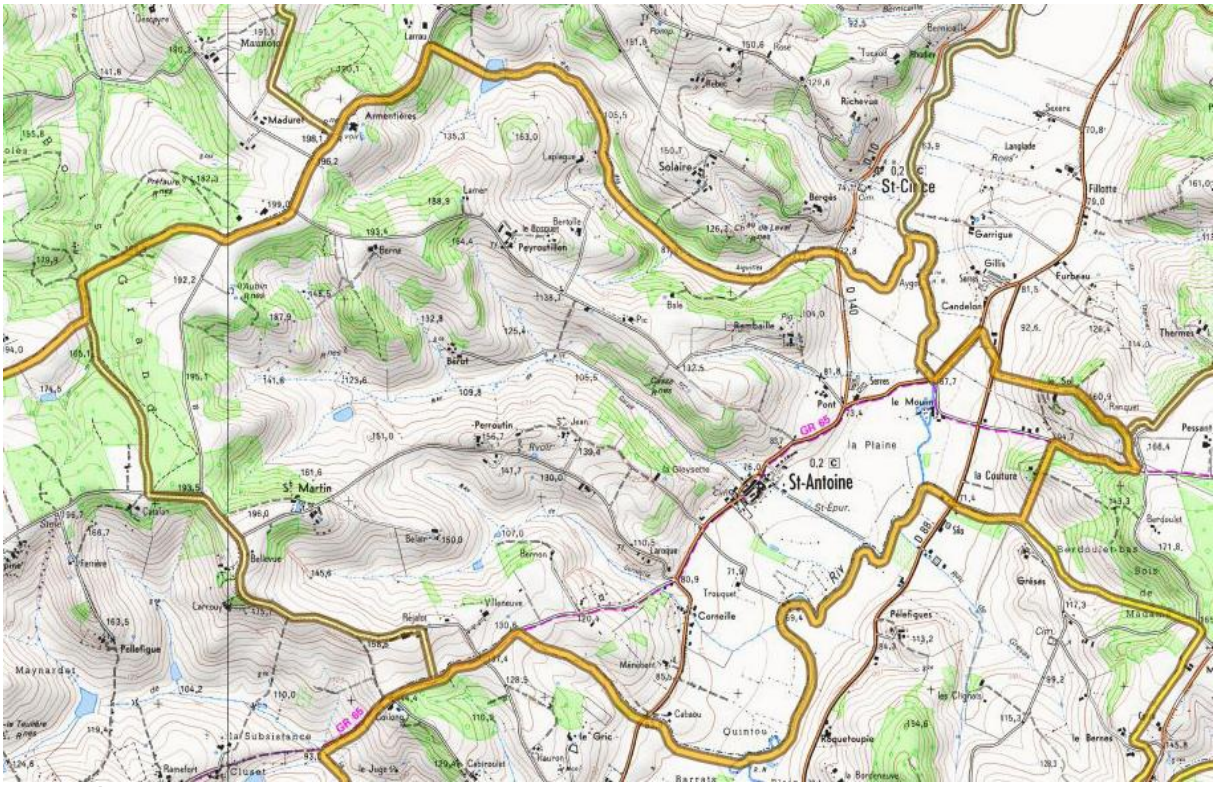
Constat : la situation de la défense incendie est relativement correcte.

Assainissement des eaux usées :

- **Assainissement collectif** : La commune est équipée d'un réseau d'eaux usées séparatif desservant tout le bourg. Les effluents sont traités par une station d'épuration de 600 EqH. La charge traitée est d'environ 370 EqH.
- **Assainissement non collectif** : Tous les autres secteurs de la commune sont concernés.

Actualisation 2022 : La visite de réalisée en avril 2022 montre un dysfonctionnement du réseau avec une charge hydraulique trop importante en station 2133 EQH contre 600 EQH de capacité nominale soit 296%. Cela est dû à une présence trop importante d'eaux claires. Des investigations du réseau sont donc à mener.

Saint-Antoine



Analyse faite à partir du « dossier de mise en enquête publique Zonage d'assainissement » de Février 2016 effectué par ETEN environnement. Une partie de la commune est concernée par le risque d'inondation.

Alimentation en eau potable : L'organisation de l'alimentation en eau potable est intercommunale et est gérée par le SIAP de l'Arrats basé à Saint-Clar (ou SAUR). Aucun problème d'alimentation n'est à signaler.

Protection défense incendie : Les diamètres des canalisations, la pression, ni la localisation des poteaux incendie ont été communiqué.

Assainissement des eaux usées :

- **L'assainissement collectif :** La commune dispose d'un réseau de collecte des eaux usées ainsi que d'une station d'épuration associée desservant le cœur du village. La station est de type filtre à sable drainé (de capacité de 100EqH) mise en service en septembre 2001. La gestion est assurée par le SATESE. Le fonctionnement de la station est pénalisé par la collecte d'important volume d'eaux claires.
  La collectivité s'engage à réhabiliter en priorité le réseau d'assainissement puis dans un second temps à la réhabilitation ou création d'une station d'épuration en fonction de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs.
- **L'assainissement non collectif** : Toutes les habitations hors du bourg sont assainies de manière non collective. La gestion est assurée par le SPANC de la Communauté de Communes.
- **Le Schéma d'assainissement est approuvé en novembre 2016.**

Actualisation 2022 : La visite de la STEP réalisée en mai 2022 fait état d'un fonctionnement correct avec toutefois une concentration élevée en azote Kjedahl pouvant avoir un impact sur le milieu récepteur.

Saint-Cirice

Alimentation en eau potable

Par la station de Candes par pompage dans la Garonne.

La commune n'est pas concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable. Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 100 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.

Voir annexe avec les zones de protection des captages.

Protection défense incendie

Les P.E.I. sont tous sur des canalisations < 100 mm, sauf les trois près de Carhaule et Rebec qui se situent sur la canalisation de 100 mm.

Constat : la situation de la défense incendie aux lieux-dits Solaire et Naudille nécessite un renforcement.

Assainissement des eaux usées :

- **Assainissement collectif** : Aucun ouvrage d'assainissement collectif n'existe.
- **Assainissement non collectif :** Tout le territoire est concerné. La commune a fait l'objet d'un premier diagnostic assainissement en 2016.

Saint-Clair

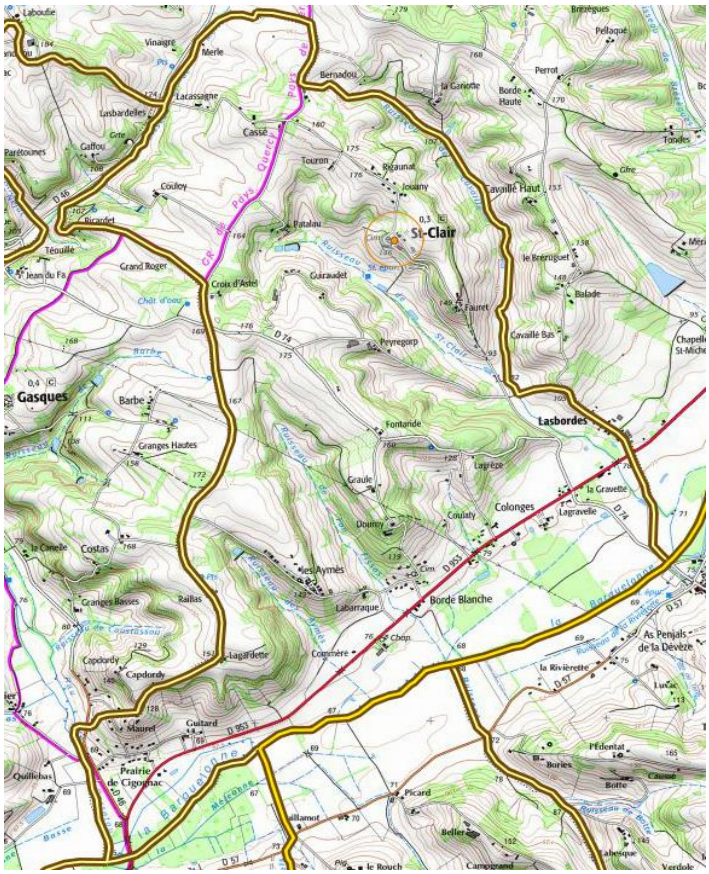
Les terrains au Sud de la RD 953 sont en zone inondable par la Barguelonne.

Alimentation en eau potable

Par la station de Malause qui traite les eaux prélevées dans la Garonne, via l'unité de distribution de Golfech.

Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 100 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.

Voir annexe avec les zones de protection des captages.



Protection défense incendie

Le long de la RD953 il y a une canalisation de diamètre 100 mm sur laquelle plusieurs P.E.I. sont implantés. Les autres P.E.I. se situent sur des canalisations inférieures. Les lieu-dits Borde Blanche, La Bordes, Aymes, Maurel, comme le bourg de Saint Clair, ont une défense incendie insuffisante.

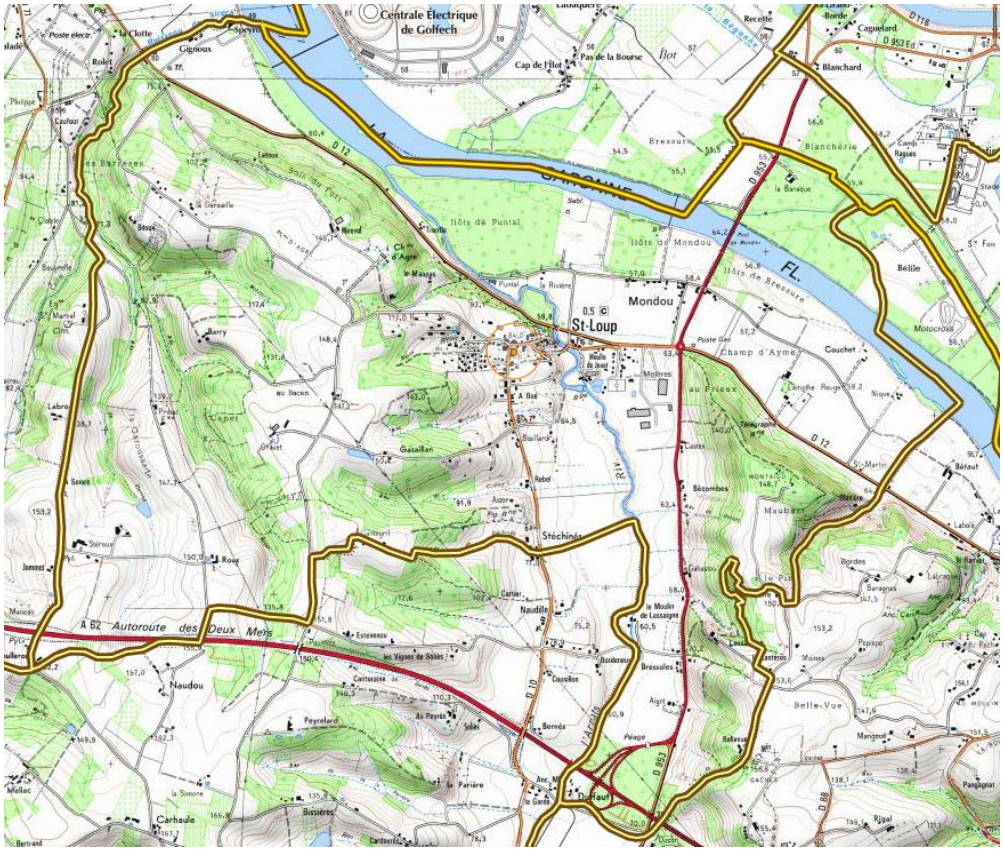
Constat : Plusieurs secteurs urbanisés nécessitent un renforcement.

Assainissement des eaux usées :

- **Assainissement collectif** : Un réseau d'eaux usées séparatif dessert le Bourg. Les effluents sont traités par un filtre à sable dimensionné en 1999 pour 50 EqH. La charge traitée est d'environ 30 EqH.
- **Assainissement non collectif** : Tous les autres secteurs de la commune sont concernés.
- La commune a choisi d'étendre le réseau collectif au nord du village. Il n'est pas connu si ces travaux ont été effectués.

Actualisation 2022 : Le rapport de la visite de la STEP effectuée en juillet 2022 fait état d'une fuite au niveau de la chasse ayant pour conséquence des rejets en azote Kjeldahl elevée et mauvais pour le milieu récepteur. Des travaux sont donc à envisager.

Saint-Loup



Les vallées de l'Arrats et de la Garonne sont inondables ; la station d'épuration située entre l'Arrats (rive droite) et la RD 12 est également classée inondable.

Alimentation en eau potable : Par la station de Candes à Saint-Michel qui traite les eaux prélevées dans la Garonne.
Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 200 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.
Voir annexe avec les zones de protection des captages.

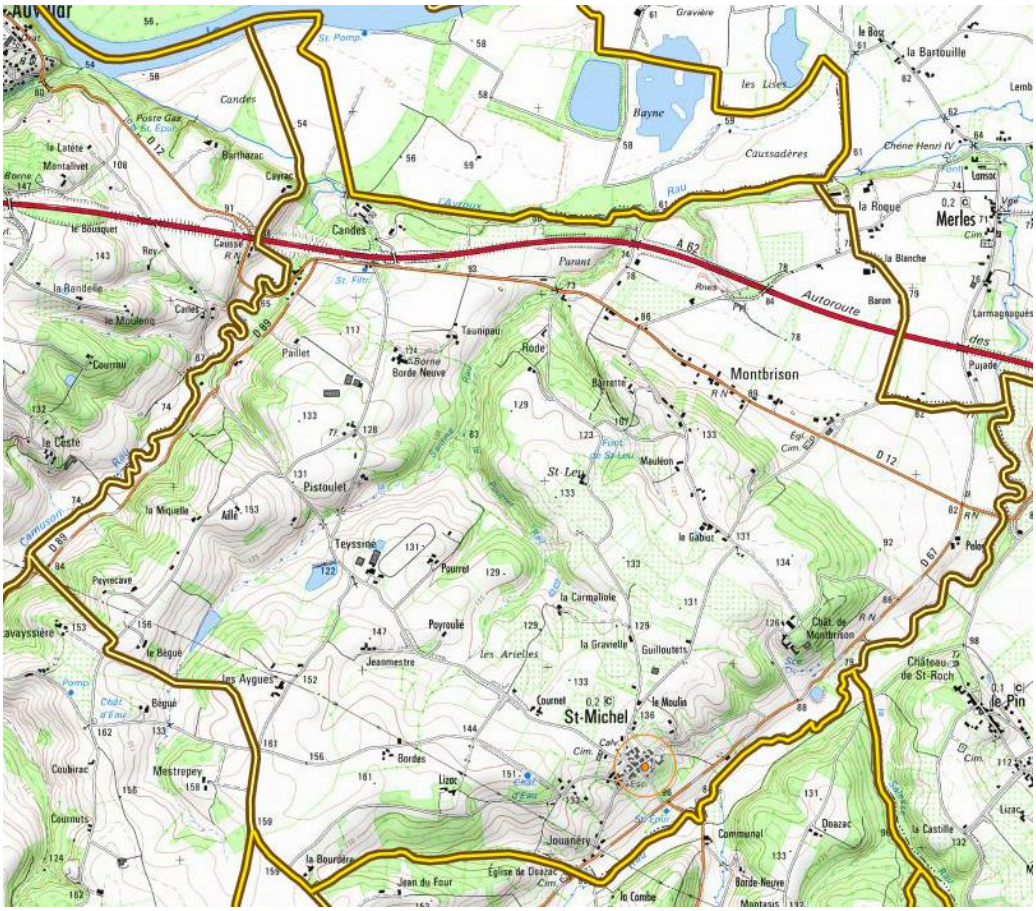
Protection défense incendie
Dans le bourg, des P.E.I. se situent sur une canalisation >100. Les autres P.E.I. se situent sur des canalisations inférieures.
Constat : Plusieurs secteurs urbanisés nécessitent un renforcement.

Assainissement des eaux usées :

- **Assainissement collectif** : Un réseau d'eaux usées séparatif dessert le Bourg, la RD 10 entre dans le village et le hameau de Staillard, ainsi que la zone aménagée entre l'Arrats (rive droite) et la RD12. Une lagune aménagée en 1983 pour traiter 400 EqH rejette les eaux épurées dans l'Arrats. En 2014, la population raccordée était estimée à 290 EqH.
  La station a fait l'objet en 2015 d'une réhabilitation afin d'atteindre sa capacité nominale de 400 équivalent-habitant. Les travaux portaient sur la mise en place d'un dégrilleur, l'installation d'
- **Assainissement non collectif** : Tous les autres secteurs de la commune sont concernés.

Actualisation 2022 : Les travaux évoqués lors de l'élaboration du diagnostic en 2019 ont été réalisés. La STEP a aujourd'hui une capacité nominale de 400 EQH et fonctionne correctement bien by-pass ait été relevé au poste de relevage de Saint-Cirice lors de la visite de contrôle de juillet 2022. Lors de cette visite la charge hydraulique était de 62% de la capacité nominale soit 247 EQH.

Saint-Michel



Alimentation en eau potable

Par la station de Saint-Michel (Candes) qui traite les eaux prélevées dans la Garonne.

Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 200 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.

Voir annexe avec les zones de protection des captages.

Protection défense incendie

Le bourg et quelques endroits stratégiques sur la partie sud du territoire et au lieu-dit « Candes » sont alimentés par des canalisations > 100 mm et ont permis d'y implanter des P.E.I.

Les autres P.E.I. se situent sur des canalisations 40 ou 60 mm.

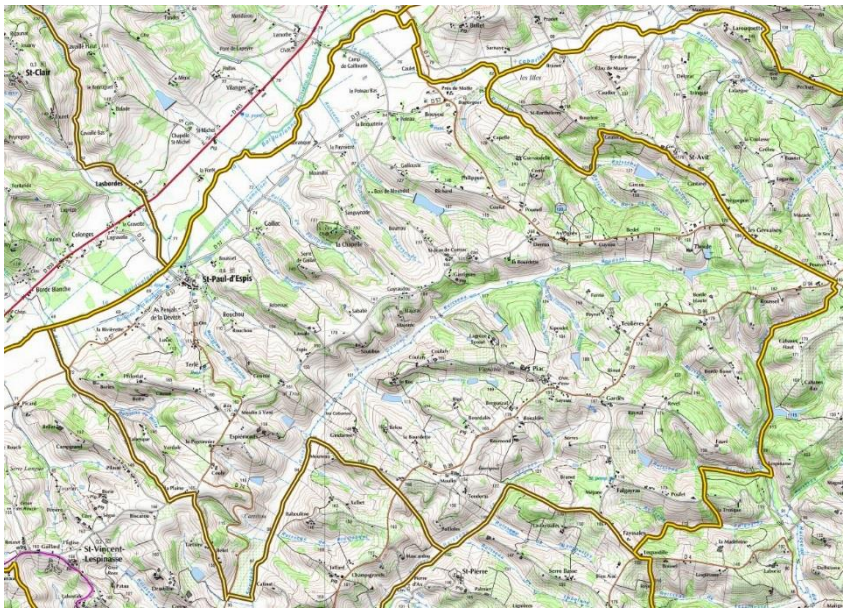
Constat : La situation peut s'améliorer avec quelques renforcements, mais la situation semble en cohérence avec l'urbanisation existante.

Assainissement des eaux usées :

- **Assainissement collectif** : Le Bourg est desservi par un réseau d'eaux usées séparatif. Un filtre à sable vertical drainé pour traiter 100 EqH a été aménagé en bordure de l'Ayroux en 1993. Les eaux épurées rejoignent l'Ayroux. La population raccordée au réseau serait voisine de 70EqH.
- **Assainissement non collectif** : Tous les autres secteurs de la commune sont concernés.

Actualisation 2022 : Aucun nouvel élément issu de la visite de contrôle en mai 2022 ne permet d'enrichir le diagnostic

Saint Paul d'Espis :



Analyse faite à partir du « Schéma communal d'assainissement » de 2001 dont une révision a été faite en 2012 par AGE Environnement

Alimentation en eau potable

Elle est gérée par le syndicat de gestion des eaux de Valence d'Agen-Moissac-Puymirol. L'eau distribuée provient du captage et la station de traitement au lieu-dit Gouffinet sur la commune de Golfech. Le volume d'eau distribuée pour l'année de 1991 est de 56 195m3, soit une moyenne annuelle de 168m3 par branchement.

Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 200 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.

Voir annexe avec les zones de protection des captages.

Protection défense incendie

Le territoire est traversé par plusieurs canalisations de gros diamètre. Le bourg et les lieux-dits d'une certaine importance semblent être bien desservis. Il reste par contre sur les zones moins denses quelques P.E.I. sur des canalisations < 100 mm.

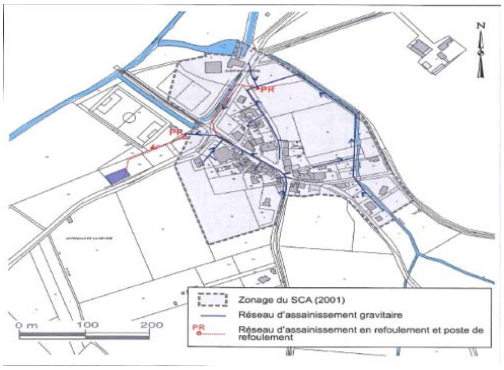
Constat : La situation peut s'améliorer avec quelques renforcements, mais elle semble relativement en cohérence avec l'urbanisation existante.

Assainissement des eaux usées :

Elle s'effectue de manière collective sur le bourg et non collective sur le reste de la commune.

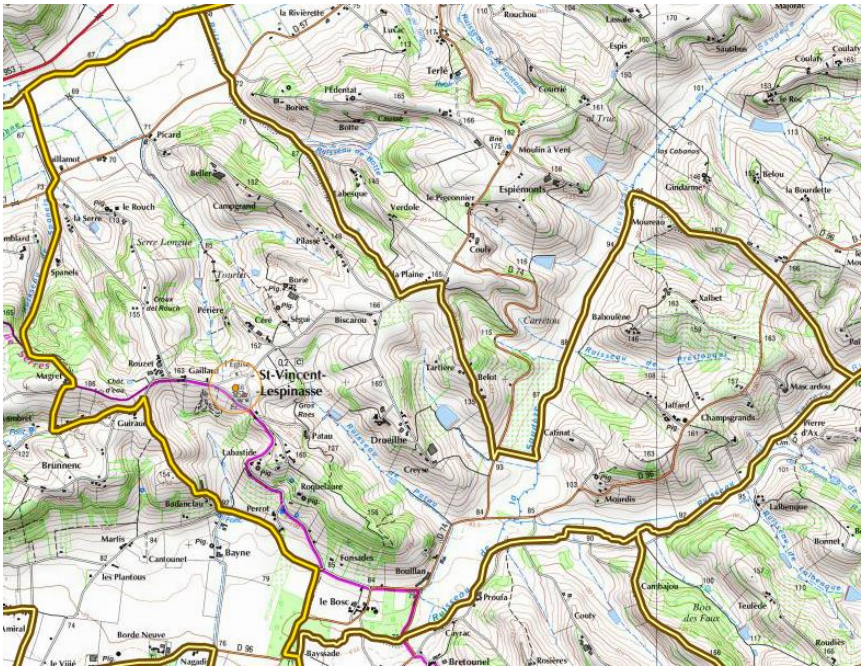
La station d'épuration a été mise en service le 1er janvier 2002. Il s'agit d'une filière de type « disques biologiques » de capacité de 190 EqH avec rejet dans le milieu récepteur « La Barguelonne » par l'intermédiaire d'un fossé qui aboutit à un petit ruisseau « La Rivièrette ». La charge traitée est d'environ 60 EqH.

- **Assainissement non collectif** : Tous les autres secteurs de la commune sont concernés. La Communauté des Communes des Deux Rives a créé son Service Public d'Assainissement Non Collectif le 1er juillet 2005.



Actualisation 2022 : Aucun nouvel élément issu de la visite de contrôle en mai 2022 ne permet d'enrichir le diagnostic

Saint-Vincent-Lespinasse



La zone au Nord de la RD 57 est classée inondable par la Barguelonne.

Alimentation en eau potable

Par la station de Malause qui traite les eaux prélevées dans la Garonne.

Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 100 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.

Voir annexe avec les zones de protection des captages.

Protection défense incendie

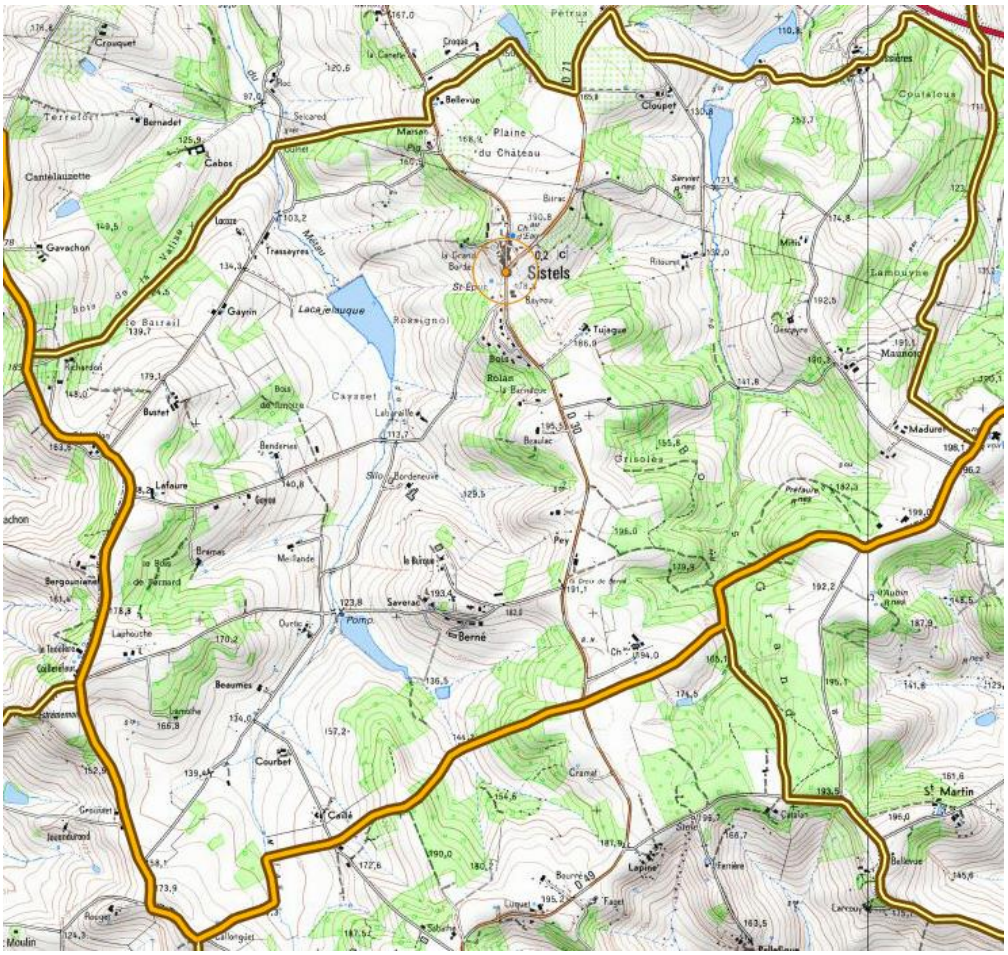
Sur la partie ouest de la commune, la moitié des P.E.I. sont implantés sur des canalisations >100 mm, il n'y en a aucun sur la partie est.

Constat : Un renforcement sur la partie est de la commune est souhaitable.

Assainissement des eaux usées :

- **Assainissement collectif :** Aucun ouvrage d'assainissement collectif n'existe sur le territoire, ni de réseau d'assainissement collectif.
- **Assainissement non collectif** : Tous les secteurs de la commune sont concernés.

Sistels



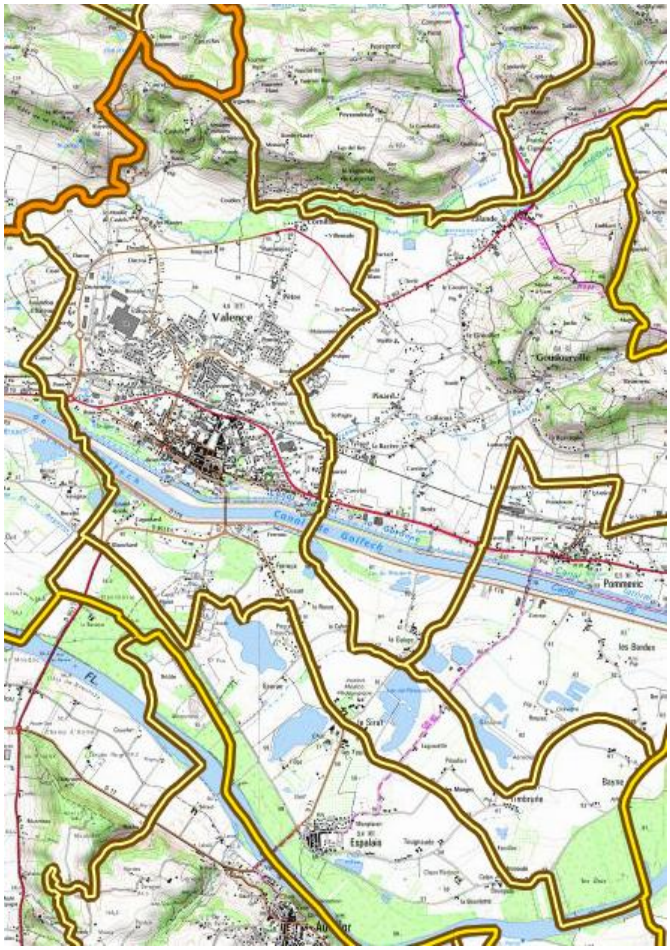
Alimentation en eau potable :
Par la station de Candes (St-Michel), par prélèvements dans la Garonne.
Les canalisations principales sont de diamètre 32 à 90 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.

Protection défense incendie
Les huit P.E.I. sur le territoire se situent tous sur des canalisations < 100 mm. C'est surtout dans le bourg (aucun P.E.I.) et le long de la RD30 et le lieu-dit Berné que la situation nécessite des ajustements.
Constat : Un renforcement du réseau d'alimentation d'eau potable semble nécessaire pour une partie du territoire.

Assainissement des eaux usées

- **Assainissement collectif :** Le bourg est équipé d'un réseau d'eaux usées séparatif gravitaire. Un filtre à sable vertical dimensionné pour 120 EqH a été aménagé en 1999. Les effluents traités sont rejetés dans un fossé sec qui conflue avec le ruisseau du Métau. Le nombre de raccordés au réseau d'eaux usées est estimé à 64EqH.
- **Assainissement non collectif** : Tous les autres secteurs de la commune sont concernés. La commune a fait l'objet d'un premier diagnostic assainissement en 2016.

Valence d'Agen :



Analyse faite à partir du « dossier d'enquête publique de zonage d'assainissement » du 18 novembre 2002, effectuée par IRH environnement. Une partie de la commune est concernée par le risque d'inondation. Un PPRI a été établi en 2000.

Alimentation en eau potable

Valence d'Agen fait partie du syndicat de gestion des eaux de Valence d'Agen-Moissac-Puymirol. Les ressources sont assurées par deux stations de pompage, une située sur la commune de Malause et l'autre sur la commune de Golfech au lieu-dit « Couffinet ». La consommation annuelle des abonnés est de 279 556 m3, soit une consommation moyenne de 103.5m3/foyer.

Les canalisations principales sont de diamètres 32 à 250 mm et semblent en cohérence avec l'usage actuel.

Voir annexe avec les zones de protection des captages.

Protection défense incendie

Hors l'agglomération de la ville de Valence d'Agen, aucun des P.E.I. est implanté sur une canalisation >100 mm. Par contre dans l'agglomération et sur les axes viaires pénétrants, les diamètres des canalisations sont >100 mm (sauf les lieu-dits « Maissonne » et « Ferroux » respectivement D953E et RD11, avec une canalisation 80 mm).

Assainissement des eaux usées :

- **L'assainissement collectif :** Le système de collecte des eaux usées est essentiellement de type séparatif. Les eaux usées sont collectées vers la station d'épuration implantée à l'ouest de la commune au lieu-dit «Roux». Le processus est celui d'une boue activée fonctionnant en aération prolongée. Elle a été dimensionnée pour 7500 EqH en pollution et 9000 EqH en capacité hydraulique.
- **L'assainissement non collectif** : Les sols présents sur l'ensemble de la commune sont peu favorables à l'assainissement non collectif, et défavorables au nord de la commune.

Actualisation 2022 : Le rapport de visite d'autosurveillance réalisé en février 2022 fait état d'un bon fonctionnement de la STEP avec des charges hydraulique et organique respective de 5900 EQH et 3920 EQH soit 49% et 52 % des capacités nominales de la STEP. Aucun autre élément issu de cette visite ne permet de venir enrichir le diagnostic réalisé en 2019.

5.3 Actualisation globale concernant l'assainissement non collectif et l'assainissement collectif

Le Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service public d'assainissement non collectif rédigé en 2021 par la Communauté de Communes des deux Rives indique que le Service Public d'Assainissement Non Collectif (le SPANC) a :

- Commencé a effectué conformément à l'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de l'assainissement lors des transactions immobilières depuis le 1er janvier 2011
- Les contrôles de bon fonctionnement et d'entretien des systèmes d'assainissement non collectifs ont démarré en 2014
- En 2019, les installations des communes de Dunes, Donzac et Lamagistère ont été diagnostiquées
- A cause de la crise sanitaire du Covid-19 ces campagnes ont été stoppées pendant plus de deux ans
- A ce jour, il reste les installations des communes de Valence d'Agen, Saint-Loup, Pommevic à diagnostiquer, un planning a été élaboré pour que l'ensemble des installations du territoire soit diagnostiqué d'ici 2024 au plus tard.
- Le taux de conformité des installations diagnostiquées est de 72,96%, 2442 installations conformes ou ne présentant pas de de dangers pour la santé des personnes ou de risques avérés de pollution de l'environnement sur les 3347 installations diagnostiquées à ce jour. En 2019 ce taux était de 76,81%.

- Des travaux de mise en conformité de la station de Malause sont prévus le moi de juillet 2023 et doivent durer pendant 8,5 mois. Ces travaux permettront de rehabiliter la station et d'augmenter sa capacité épuratoire de 750 EH à 1 400EH.

- Des travaux sont également prévus pour les six stations dont les diagnostics ont mis en exergue une surcharge hydraulique à savoir: Castelsagrat, Donzac, Espalais, Goudourville, Pommevic et Valence d'Agen. C'est travaux

5.3 LISTE DES GESTIONNAIRES DES RESEAUX

- **ELECTRICITE**

Enedis (pour la commune de Valence d'Agen)

SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIE (autres communes du département)
78 avenue de l'Europe
Zone Albasud
82000 MONTAUBAN

SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ELECTRICITE ET D'ENERGIE
(Communes de Clermont-Soubiran et Grayssas)
26 rue Diderot
47000 AGEN

- **EAU POTABLE**

SYNDICAT DES EAUX D'AUVILLAR
Mairie de Bardigues
82340 BARDIGUES

SYNDICAT DES EAUX DE DUNES ET DONZAC
ZA de Chaline
82340 DONZAC

SYNDICAT MIXTE D'EAU POTABLE
10 rue des Lilas
82400 GOLFECH

- **ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

SPANC
2 rue du Général Vidalot
BP 75
82403 VALENCE D'AGEN Cedex

VOIRIE
SUBDIVISION DEPARTEMENTALE
Avenue de Peyroutas
82400 VALENCE D'AGEN

DIVERS
RESEAU FERRE DE France
Immeuble le Spinnaker
17 rue Cabanac – CS 61926
33 081 Bordeaux Cedex
TIGF Région de Bordeaux
Zone Industrielle Tartifume
Rue des Frères Lumière
33130 BEGLES
TRANSPORT ELECTRICITE SUD-OUEST
87 rue Jean Gayral
31200 TOULOUSE

6 DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

6.1 CARACTERISATION DE LA DEMANDE EN DEPLACEMENTS

Le fonctionnement de la communauté de communes des Deux Rives

Le choix d'un logement, les lieux de travail, les sites d'implantation des commerces, équipements et services sont des éléments qui conditionnent les pratiques du territoire. Ces pratiques sont la conséquence d'une organisation et d'une structuration du territoire.

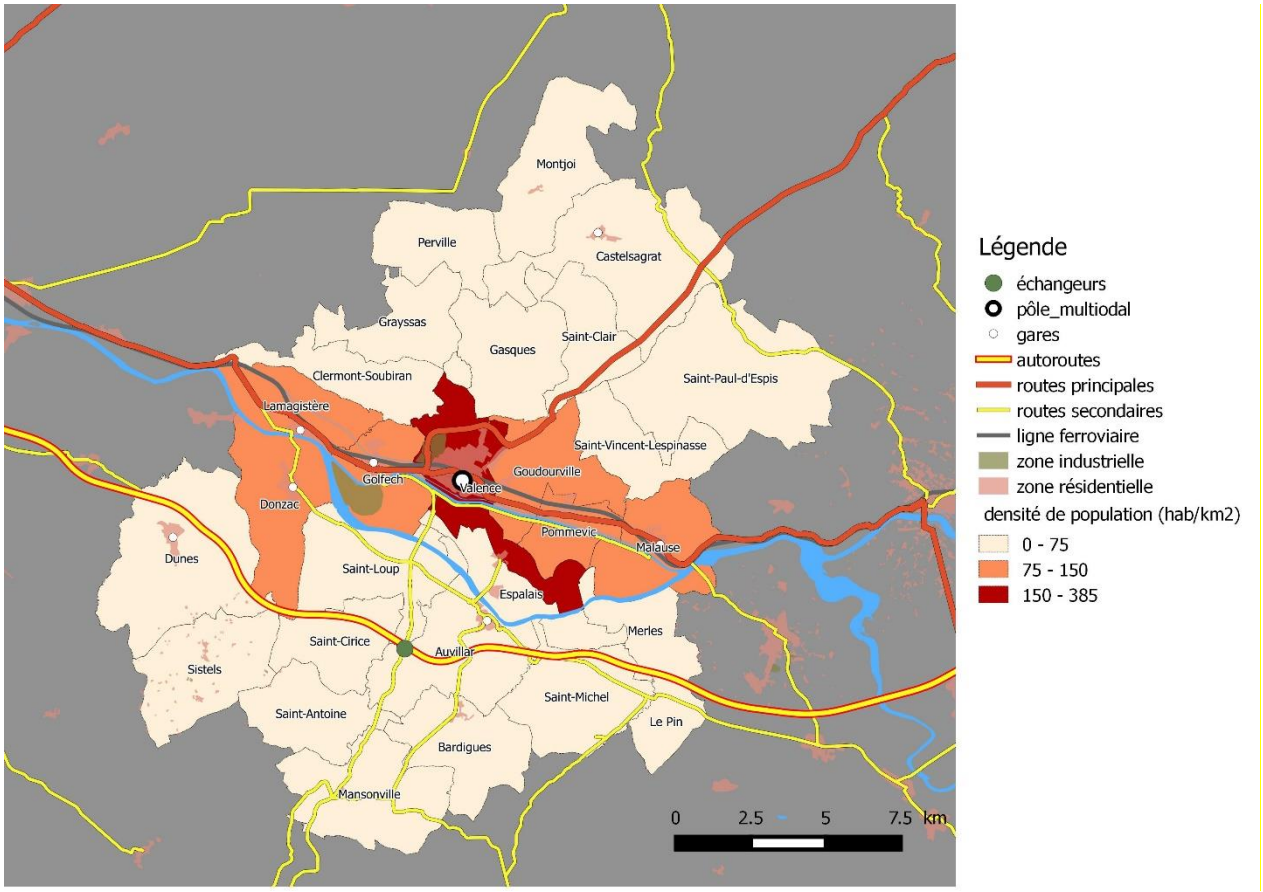
Plusieurs caractéristiques du territoire de la communauté de communes des Deux Rives peuvent être mises en évidence comme base à l'analyse des déplacements :

- La plaine de la Garonne, sur un axe est - ouest (ou axe Garonne), avec comme centre de gravité la commune de Valence d'Agen concentre la majorité de la population du territoire ainsi que les principaux équipements, commerces et services dont les principaux établissements scolaires. Cet axe relie Agen et Montauban et au-delà Bordeaux à Toulouse, les deux métropoles du sud-ouest. Cet axe dispose de plusieurs infrastructures majeures que sont l'A62 et la ligne ferroviaire Bordeaux-Toulouse. Une ligne ferroviaire à grande vitesse devrait s'ajouter dans les prochaines années.
- Les vallées de la Barguelonne et l'Arrats, sur un axe nord-est - sud (ou axe Quercy Gascogne), débouchent dans la plaine de la Garonne au niveau de Valence d'Agen. Ces deux vallées réunies forment un axe secondaire structurant la communauté de communes. Cet axe relie Cahors à Auch par les D953 et D88.
- Le reste du territoire est composé de vallons et de coteaux où se trouvent de petits centres bourgs reliés entre eux et avec la plaine de la Garonne par un réseau de routes départementales et communales.

Ces éléments déterminent un fonctionnement général reposant sur une structure territoriale composée de :

- **Un pôle central** correspondant à la ville de Valence d'Agen, site de polarisation de l'ensemble de la communauté de communes. Il est le pôle majeur d'activités en termes d'emplois et d'équipements.
- **Cinq pôles secondaires**. Il s'agit des secteurs de Dunes-Donzac, Lamagistère-Golfech, Auvillar, Castelsagrat et Malause. Ces pôles disposent d'une offre de services et équipements de proximité qu'il s'agit de préserver afin d'assurer un maillage équilibré du territoire.

La structure territoriale de la communauté de communes est relativement symétrique de chaque côté de la vallée de la Garonne. La densité de population sur les coteaux au nord comme au sud est assez faible, moins de 50 hab/km^2 et souvent moins de 20 hab/km^2. Les structures urbaines de ces territoires se composent de petits bourgs. Dans le plaine de la Garonne, la densité de population est supérieure à 100 hab/km^2 et monte à près de 400 hab/km^2 pour la commune de Valence d'Agen.



➢ **Pôles générateurs de déplacements**

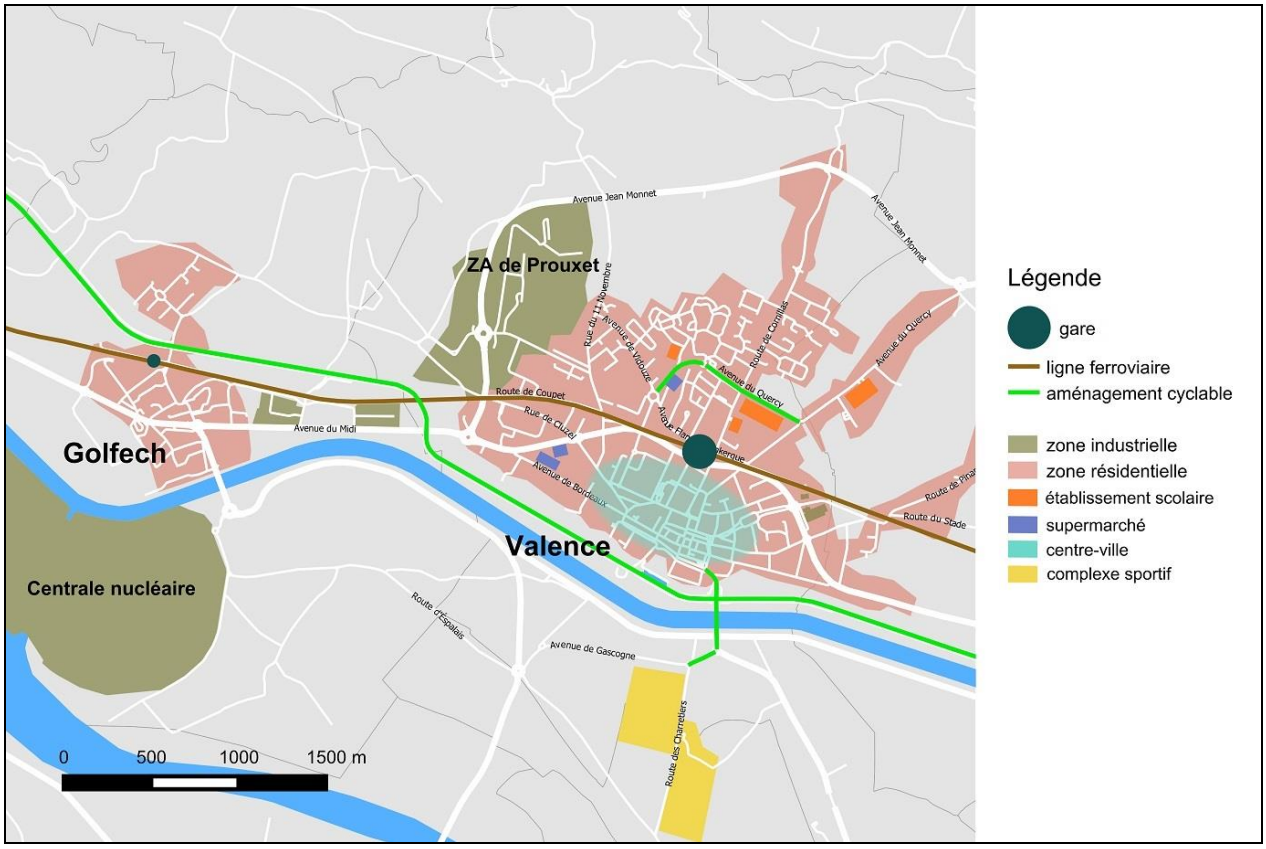
Les pôles générateurs de déplacements sont des lieux qui causent et façonnent la mobilité. La connaissance des habitudes de la clientèle et des usagers de ces grands pôles de destination est utile afin d'évaluer des flux et d'ajuster les services de transport en fonction des volumes, du type d'usager et des heures de déplacements les plus prisées. La commune de Valence d'Agen étant le pôle majeur de l'intercommunalité, la plupart des pôles générateurs de déplacements se trouvent sur son territoire ou à proximité (Golfech).

Principales zones d'activité et de commerces	Sites des grands équipements
• Emplois tertiaires et rues commerçantes du centre-ville de Valence d'Agen, • centrale nucléaire : environ 1000 emplois. • ZA de Cabarrot à Golfech : 8 entreprises et environ 100 emplois. • ZA de la Molère à Saint-Loup : 3 entreprises et environ 100 emplois. • ZA de Prouxet à Valence d'Agen (inclus Villeroy et Boch) : environ 300 emplois à terme. • ZA de Goudourville-Pommevic : en cours d'étude • Centre-bourg des pôles secondaires (Dunes-Donzac, Lamagistère-Golfech, Auvillar, Castelsagrat et Malause).	• Multiples équipements centraux à Valence d'Agen. • Gare ferroviaire • Centre hospitalier des Deux Rives • Lycée Jean Baylet sur Valence d'Agen et collège Jean Rostand sur Goudourville • Complexe sportif E.J. Baylet sur Valence d'Agen et Espalais

Ces pôles générateurs de déplacements sont situés de part et d'autre de la D813, de la voie verte

et de la ligne ferroviaire. Les infrastructures présentes sur le territoire offrent donc de multiples possibilités de déplacements à condition que les cheminements vers ces infrastructures soient adaptés (ex : cheminements vélos et piétons sécurisés). Qu'ils relient des zones d'habitat et/ou des équipements, services, commerces ou zones d'emploi.

Principaux pôles générateurs de déplacements sur le secteur Valence-Golfech et accessibilité.



La mobilité des personnes

- **La mobilité quotidienne liée au travail**

a) Mobilité interne

Les déplacements domicile-travail bien que non majoritaires dans l'ensemble des déplacements, sont les plus importants. En effet, en raison de leur concentration sur de courtes périodes ils sont un des principaux facteurs dimensionnant les infrastructures de transports et l'offre de transports publics.

Les déplacements domicile travail ont un rôle majeur dans les choix de mobilité, contraints ou non, effectués dans la journée :

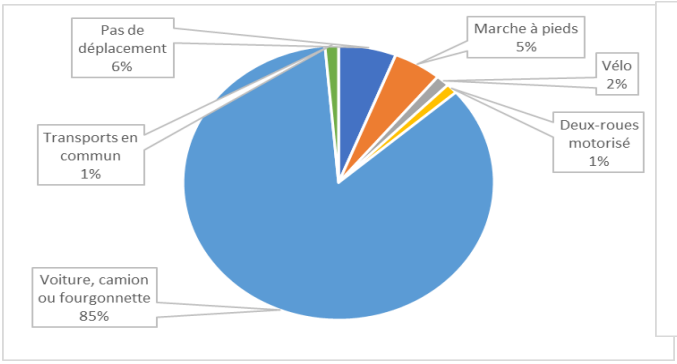
- choix du mode de transport,
- choix des lieux d'achat,
- choix du lieu de scolarisation,

La part modale, les zones d'emploi et les temps de trajet permettent de comprendre les caractéristiques de la mobilité interne.

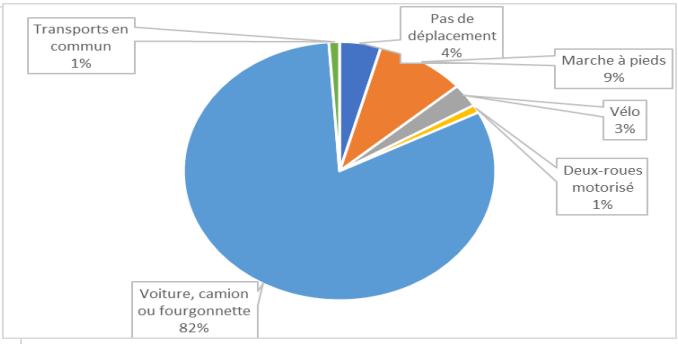
- Part modale

Les statistiques de l'INSEE indiquent qu'en 2019, 85.1 % des habitants de la communauté de communes se rendaient à leur travail en voiture contre 5 % à pied et seulement 1,4 % en transport en commun. Pour les habitants de la commune de Valence d'Agen, la part modale de la voiture est un peu moindre que pour l'ensemble de la communauté de commune tout en restant élevée (81.5%). Cette moindre utilisation de la voiture s'explique par une utilisation des deux roues et de la marche plus importante, respectivement 4 % et 9.3 %.

CC2R, INSEE 2019



VALENCE, INSEE 2019

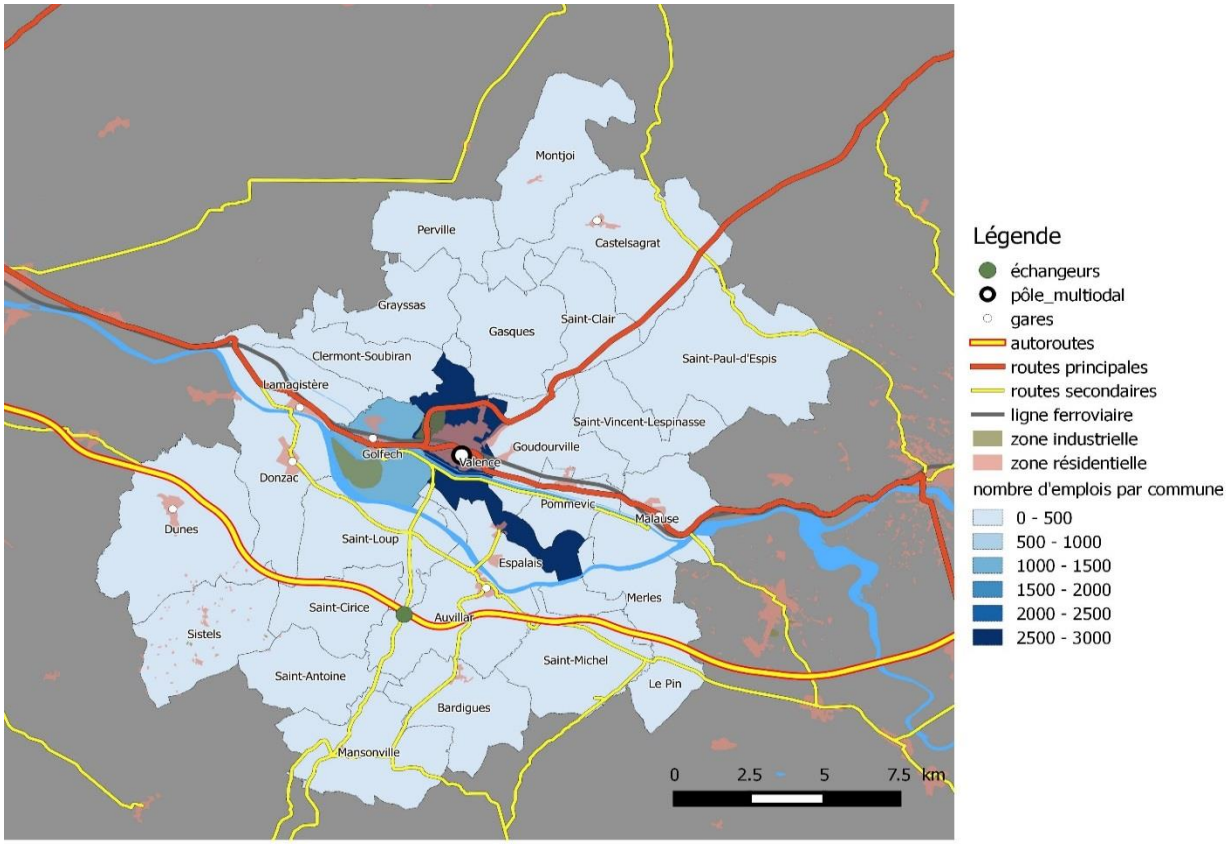


En 2012, 7 023 personnes résidant dans la communauté de commune avaient un emploi parmi lesquelles 29% travaillaient dans la commune de résidence et 70% hors de la commune de résidence. Pour les habitants de la commune de Valence d'Agen, la part des habitants de la commune ayant un emploi et travaillant dans la commune s'élevait à 45%.

La part modale de la voiture plus faible ainsi que la part relativement élevée de travailleurs résidant dans la commune de Valence d'Agen s'explique par une plus grande proximité entre les zones d'habitat et les zones d'emploi. Cependant, alors que les distances domicile travail internes à la commune de Valence excèdent rarement plus de 3km, c'est-à-dire une distance favorable aux deux-roues et à la marche, la part modale de ceux-ci (14.3 %) reste limitée et dispose d'une marge de progression.

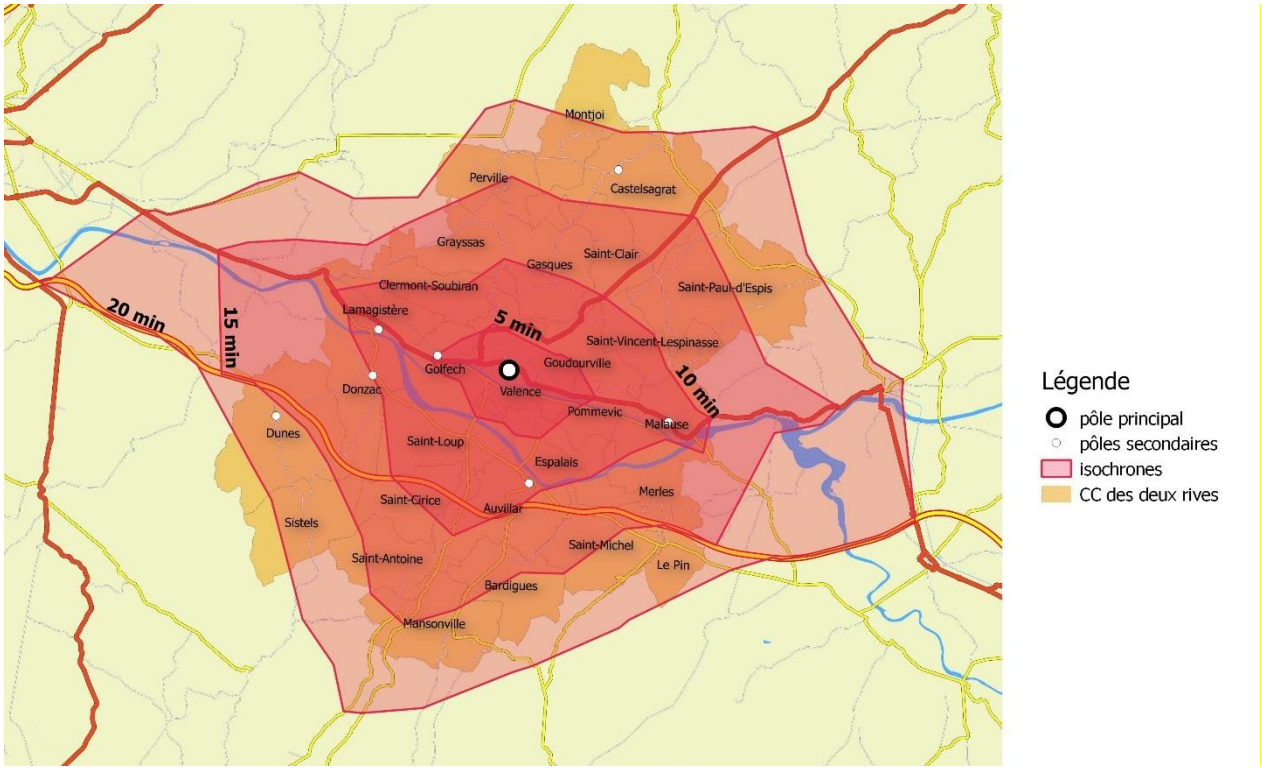
- Zones d'emplois

La Communauté de Communes des Deux Rives proposait 6 401 emplois en 2019. Parmi ces emplois 65% étaient situés sur les communes de Valence d'Agen et Golfech qui sont, par la présence de zones d'activités, en particulier la centrale nucléaire, des pôles d'attractivité générateurs de déplacements pour toute la communauté de communes et même au-delà.



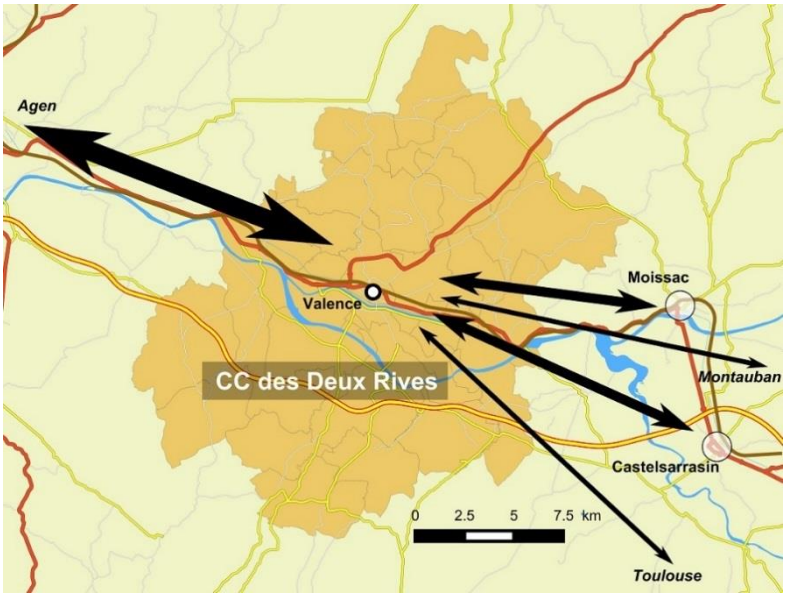
- Temps de trajet

Une analyse des temps de trajet depuis le centre-ville de Valence d'Agen indique que ces temps vers le reste du territoire sont inférieurs à 20 minutes en voiture hormis sur certaines bordures nord (Montjoi) ou sud (Sistels). Le long de la vallée de la Garonne, les distances parcourues à temps de trajet égal sont plus longues en raison de la présence de voies rapides le long de cet axe (A62 et D813).



b) Mobilité externe

Les échanges domicile-travail entre le bassin de vie de la communauté de communes des Deux Rives et les bassins de vie voisins s'effectuent principalement le long de la vallée de la Garonne. Ainsi, une étude de l'Insee de 2004 indique que le bassin de vie de Valence attire, grâce aux emplois qu'il offre principalement sur les communes de Valence et Golfech, 8 % des salariés habitant dans le bassin de vie de Moissac et 4 % des salariés résidant dans celui de Castelsarrasin. Les flux inverses sont moindres. C'est avec le pôle d'Agen, situé à moins de 30 km en Lot-et-Garonne, que le bassin de vie de Valence a le plus d'échanges. Ainsi 15 % des salariés y résidant vont travailler à Agen. A l'inverse, 17 % des emplois du bassin de Valence sont occupés par des salariés habitant dans celui d'Agen. Des échanges ont lieu avec les pôles de Montauban et Toulouse mais dans une moindre mesure en raison de distances élevées, respectivement 50 km et 90 km.



➢ **LA MOBILITE LIEE AUX AUTRES MOTIFS**

Il n'y a pas de donnée permettant de quantifier les flux autres que les déplacements domicile-travail. Cependant la description des pôles générateurs de déplacement permet d'estimer que les flux sont principalement dirigés vers la commune de Valence d'Agen, pôle majeur de la communauté de communes, disposant de nombreux commerces, d'un lycée, d'un collège ou encore d'un EHPAD. Bien que la communauté de communes s'illustre par une certaine autonomie en matière d'équipements, les déplacements des ménages liés aux pratiques d'achats, d'accès aux équipements et services, ou bien de loisirs sont également importants vers les bassins disposant d'équipements supérieurs (centre hospitalier plus complet, centres commerciaux, etc.). C'est principalement le bassin d'Agen, situé à moins de 30 km, qui génère les déplacements hors de la communauté de communes.

6.2 ENJEUX DE LA DEMANDE

L'analyse des déplacements, en particulier ceux concernant les relations domicile-travail, est essentielle pour structurer l'offre de transports sur un territoire. Les risques de précarité énergétique et les enjeux environnementaux invitent à une réflexion sur des modes de déplacements différents du modèle existant reposant quasi exclusivement sur la voiture individuelle. Cette réflexion peut s'articuler autour d'un plan de mobilité rurale ou de plans de déplacements entreprise.

Concernant le territoire de la communauté de communes des Deux Rives, les enjeux se situent autour de deux axes :

- l'accès aux zones d'emploi et de services du territoire (Valence d'Agen et Golfech principalement) depuis l'ensemble des zones d'habitation de la communauté de communes, communes rurales sur les coteaux ou plaine de la Garonne.
  La densité faible de population des coteaux limite les possibilités d'offres de transports collectifs. Cependant d'autres solutions plus adaptées au secteur rural sont envisageables sur ce territoire : covoiturage, autopartage, autostop organisé, TAD. Concernant la plaine de la Garonne, la concentration de la population et des emplois le long de l'axe ferroviaire peut amener à repenser l'offre TER et l'acheminement entre les gares et les zones d'emplois afin de favoriser les déplacements par le mode ferroviaire au sein de la communauté de communes.
- l'accès aux territoires voisins pourvoyeurs d'emplois et de services (Agen, Moissac, Castelsarrasin, Montauban ou Toulouse). De la même manière que pour les déplacements internes à la communauté de communes, un des enjeux est de diminuer l'usage de la voiture individuelle. Plusieurs infrastructures permettent aux populations de rejoindre ces pôles depuis le territoire de la communauté de communes : l'autoroute A 62, la RD 813 et la ligne ferroviaire. L'usage de ces infrastructures peut être repensé pour améliorer l'ouverture du territoire de la communauté de communes vers l'extérieur tout en les utilisant de façon plus rationnelle (amélioration de l'offre TER, développement du covoiturage,etc).

6.3 LES RESEAUX ROUTIERS ET LEURS FONCTIONNEMENTS

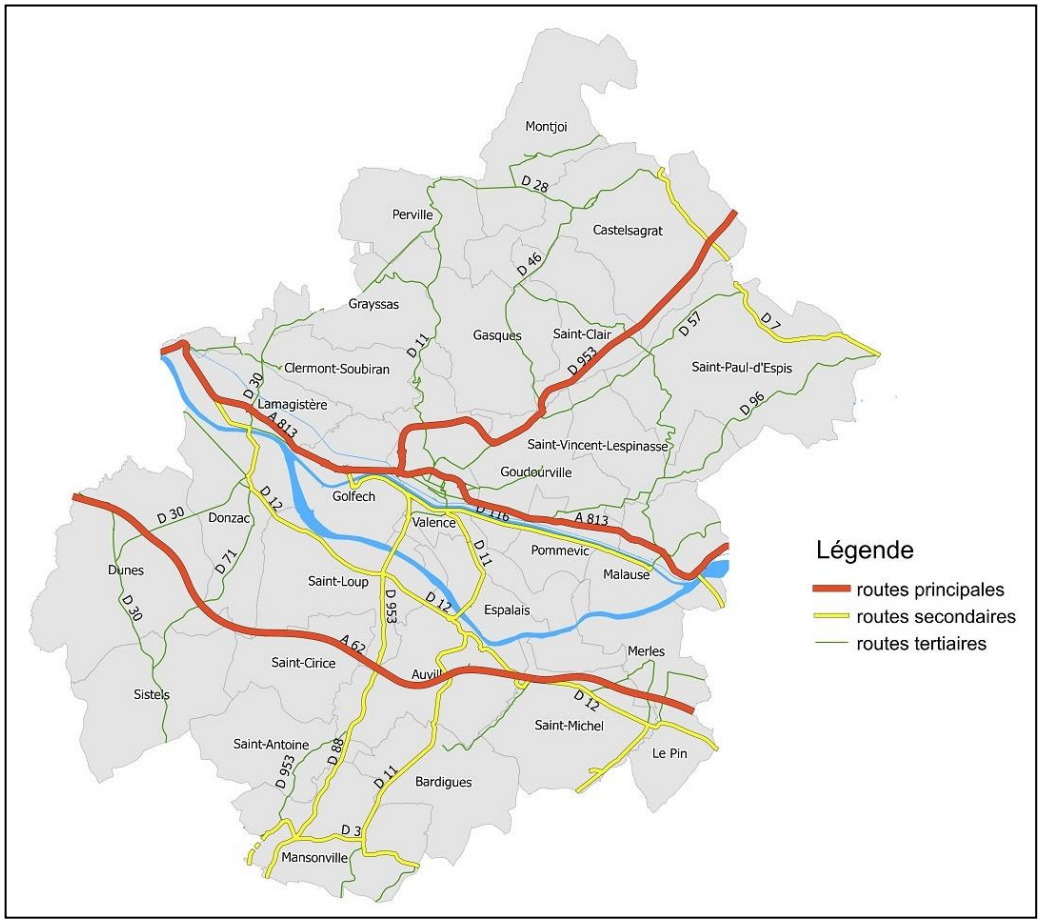
Structure du réseau routier

Le réseau qui irrigue la communauté de communes présente une architecture en croix avec la commune de Valence d'Agen comme intersection.
L'organisation du réseau se structure autour de :

- Un axe est - ouest (dit "axe Garonne") qui longe la plaine de la Garonne et relie Agen à Montauban par le D 813 et surtout l'A62.
    - Sur cet axe, le bassin de Valence d'Agen fait figure de pôle intermédiaire entre Agen et Montauban, eux même pôles intermédiaires entre les deux métropoles du sud-ouest, Bordeaux et Toulouse.

- Un axe nord-est - sud (dit "axe Quercy Gascogne) qui relie Cahors à Auch par la route D 953.

Hiérarchisation du réseau routier de la communauté de communes



L'organisation du réseau routier, au sein de l'agglomération et en relation avec les territoires extérieurs, permet ainsi de distinguer la hiérarchie suivante :

- les routes principales, supports des circulations de transit,
- les voies secondaires, voies majeures de distribution des circulations, en relation avec les axes de transits routiers,
- les voies tertiaires irriguant par un réseau de routes départementales les coteaux. Elles

permettent de relier les bourgs situés sur les coteaux entre eux et à la plaine de la Garonne, notamment Valence d'Agen, le centre de gravité de la communauté de communes.

Les grands axes de transit

- **L'autoroute A 62**

L'A62 est un maillon dans le schéma des grandes relations routières aux échelles régionales, nationales et internationales. Elle permet de relier Paris, le Grand-Ouest (Aquitaine, Bretagne, Pays de Loire), le pourtour méditerranéen et l'Espagne, c'est également un élément important du désenclavement du bassin de vie de Valence d'Agen.
L'A62 met Valence d'Agen à 1h10 de Toulouse, 1h40 de Bordeaux, 45 min de Montauban et 30 min de d'Agen.
La communauté de communes est desservie par un seul échangeur situé, en rive gauche de la Garonne, sur la commune de Saint-Loup. La desserte de l'est de la communauté de communes (Malause) peut également s'effectuer à partir de l'échangeur de Castelsarrasin.

- **La route départementale D 813**

Située sur la rive droite de la Garonne, la route D 813 (ancienne RN 113) est l'axe est-ouest historique de développement des communes de la plaine de la Garonne, de Lamagistère à l'ouest jusqu'à Malause à l'est.
Cette voie est, avec l'autoroute, l'épine dorsale de fonctionnement de la communauté de commune. Elle est un axe d'entrée majeur et un support de grandes liaisons avec les secteurs alentours du Lot-et-Garonne et du reste du Tarn et Garonne.

- **La route départementale D 953**

La D 953 constitue l'axe principal Nord-Sud à l'échelle de la communauté de communes. Elle met en relation les deux rives de la Garonne et s'inscrit dans un itinéraire d'intérêt régional Cahors - Auch.

Les franchissements

- La Garonne

La Garonne constitue la principale barrière naturelle sur la communauté de communes. Les points de franchissement sont peu nombreux et séparés de plusieurs kilomètres. Elle est franchissable en 4 points :

  - la D30 entre Lamagistère et Donzac,
  - la D953 entre Valence d'Agen et Saint-Loup,
  - la D11 entre Espalais et Auvillar,
  - la D26bis entre Malause et Saint-Nicolas-de-Grave.

- Le canal de Golfech

Le canal de Golfech, presque aussi large que la Garonne, est franchissable en 5 points :

  - une voie d'accès à la centrale nucléaire sur la commune de Golfech. Le pont dispose également d'une voie ferrée,
  - la D953 entre Golfech, la centrale nucléaire et Saint-Loup,
  - la D11 à l'entrée de Valence d'Agen,
  - la D116E1 entre Pommevic et Espalais,
  - la D116B au sud de Malause.

- Le canal latéral à la Garonne

Plus étroit que les deux précédentes voies d'eau, le canal latéral à la Garonne est traversé par 17

franchissements routiers et un franchissement ferroviaire. Cependant seuls deux franchissements routiers permettent de le traverser au niveau de Valence d'Agen. Cette situation ne facilite pas les relations avec la rive sud.

- La voie ferrée

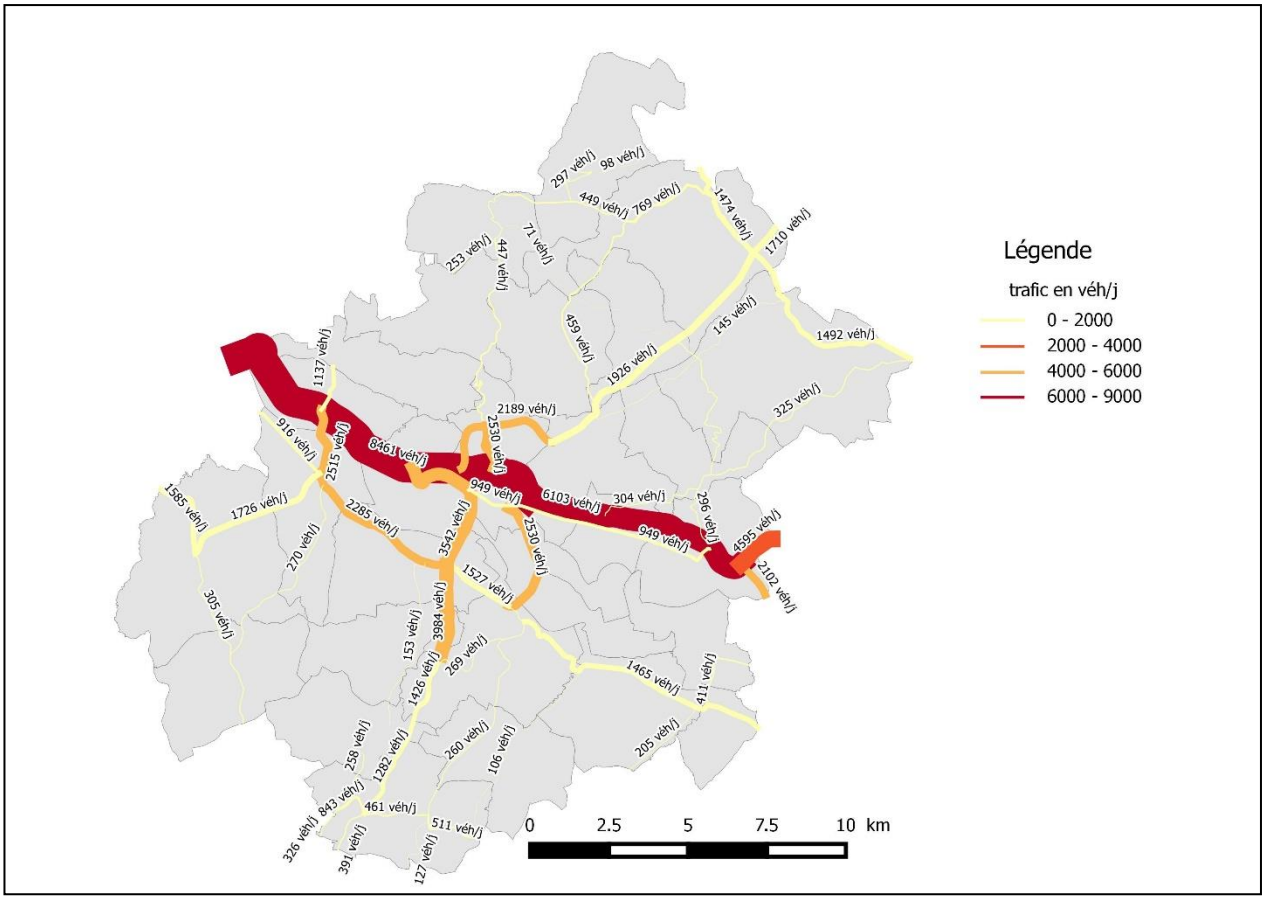
La voie ferrée est franchie en 15 points sur le territoire de la communauté de communes. Cependant les franchissements sont limités sur le secteur de Valence d'Agen le plus dense. Par conséquent, la voie ferrée crée une barrière entre le nord de la ville et le centre-ville pour les voitures et surtout pour les piétons. Un franchissement pour les piétons et les vélos au niveau de la gare permettrait d'offrir un accès direct au centre-ville et par conséquent au pôle multimodal que représente la gare.

Les trafics routiers

Le département du Tarn et Garonne fournit des données de comptage sur l'ensemble de son réseau routier (hors autoroute) ce qui permet d'obtenir une image relativement complète des différents trafics.

- L'analyse des données de trafic indiquent que les principaux flux de circulation se situent dans la plaine de la Garonne, lieu où se concentre l'ensemble des trafics (transit, interurbains et locaux).
  - L'A62 constitue le principal axe de circulation avec plus de 20 000 véhicules par jours.
  - Avec plus de 6 000 véhicules par jour en moyenne, la D 813, le long de la Garonne, est le deuxième axe le plus fréquenté de la communauté de communes. C'est dans la moitié ouest du territoire que le trafic sur la D 813 est le plus élevé dans la mesure où il dépasse 8 000 véhicules par jour. Cette fréquentation supérieure sur la partie ouest s'explique par l'attractivité du bassin d'Agen et par les mouvements pendulaires entre le bassin de vie de Valence et celui d'Agen plus important que ceux vers l'est et le reste du département du Tarn et Garonne.
  - Plusieurs voies d'accès à la plaine de Garonne disposent de fréquentation supérieure à 2000 véhicules par jour.
    - La D 953 entre l'A62 et la commune de Valence. La fréquentation relativement élevée de cet axe (plus de 3 000 véhicules/jour) s'explique aisément par le lien qu'il assure entre l'échangeur autoroutier et le pôle principal de la communauté de communes.
    - La D12 entre Saint-Loup et Lamagistère. Cet axe permet de relier l'échangeur autoroutier au secteur ouest de la communauté de communes.
    - La D11 entre Valence d'Agen et Auvillar
    - Le contournement nord de Valence d'Agen.

Trafic global (sauf autoroute) en véhicules/jour



Source : comptages permanents du conseil départemental du Tarn-et-Garonne, (2015).

L'ensemble de la zone correspondant à la plaine de la Garonne est un lieu de rencontre de flux multiples, lesquels se répartissent sur les différents axes de la communauté de communes.

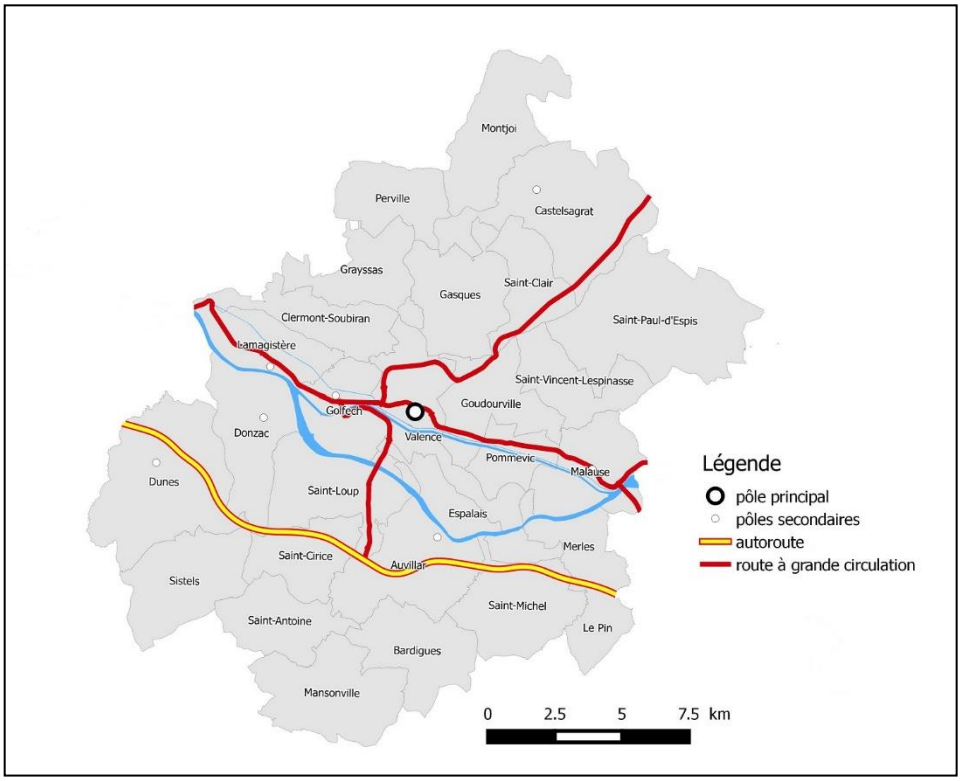
- Sur le reste du territoire, les trafics sont inférieurs à 2 000 véhicules par jour. La D 953 comme axe secondaire de la communauté de commune voit passer un trafic de transit vers Lauzerte, Cahors et Auch.

Routes à grandes circulation

Le terme « route à grande circulation » (ou RGC) désigne les routes qui assurent la continuité d'un itinéraire à fort trafic, justifiant des règles particulières en matière de police de la circulation.
Cette liste des routes à grande circulation est fixée par décret, à la dernière date du 3 juin 2009.
En outre, il est rappelé l'interdiction de construire dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de ces routes (100m pour les autoroutes), conformément aux articles L111-6 à L111-8 du Code de l'urbanisme sauf dispositions particulières prévues dans les documents d'urbanisme de la Commune. L'application de ces dispositions relève de la compétence de l'État.
Sur le territoire de la communauté de communes les routes concernées sont :

- L'autoroute A 62
- Les routes départementales D 813, D 953 entre la limite nord du territoire et l'échangeur *de l'A 62 et la D 26BIS entre Malause et la limite du territoire.*

Routes à grande circulation.



(Source préfecture du Tarn-et-Garonne)

Classement sonore

Dans chaque département, le préfet est chargé de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en cinq catégories en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Cette classification permet de déterminer les secteurs affectés par le bruit au voisinage de ces infrastructures. Ainsi, lorsqu'une construction est prévue dans un secteur affecté par le bruit reporté au PLU, le constructeur doit respecter un niveau d'isolement acoustique de façade apte à assurer un confort d'occupation des locaux suffisant.

Le classement des infrastructures de transports terrestres et la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure sont définis en fonction des niveaux sonores de référence :

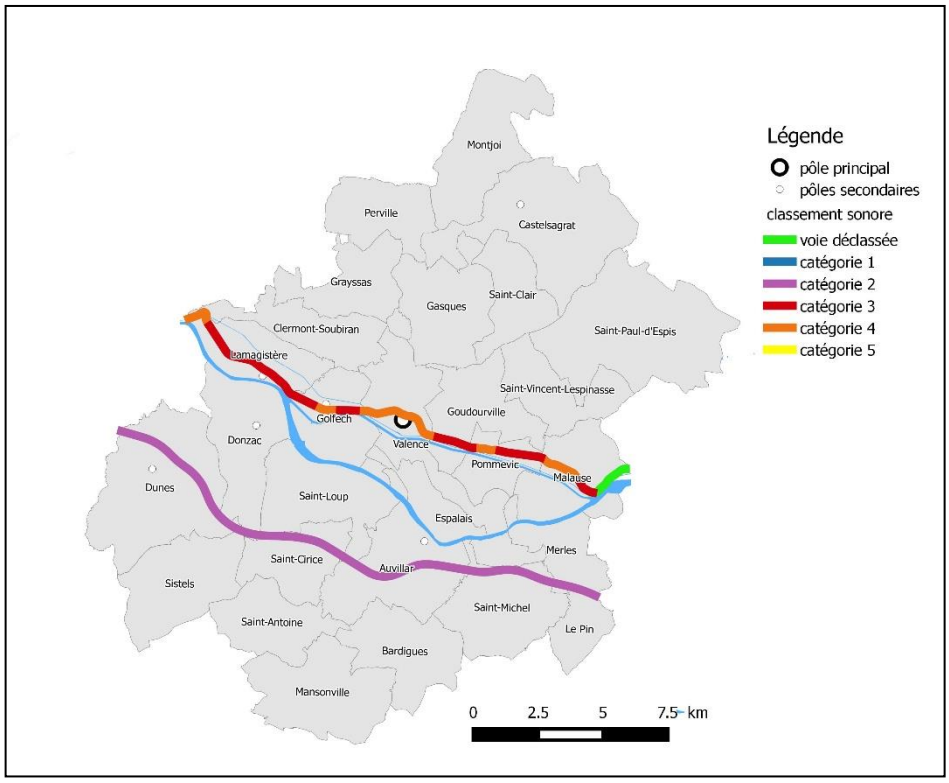
Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
Catégorie 1	300 m
Catégorie 2	250 m
Catégorie 3	100 m
Catégorie 4	30 m
Catégorie 5	10 m

Toutes les routes dont le trafic est supérieur à 5000 véhicules par jour sont classées, qu'il s'agisse d'une route nationale, départementale ou communale. De part et d'autre des infrastructures classées, sont déterminés des secteurs dont la distance à la voie de circulation varie entre 10 et

300 mètres, selon leur catégorie sonore. Sur le territoire de la communauté de communes, deux axes sont concernés par la classification :

- l'autoroute A 62 classée en catégorie 2,
- la route départementale D 813, classée en catégorie 3 ou 4 suivant les sections (cf. carte du classement sonore).

Classement sonore des routes de la communauté de communes



Source Prefecture du Tarn-et-Gronne)

Accidentologie

Sur la période d'étude de 2011 à 2015, un certain nombre d'accidents ont été observés sur le territoire de la Communauté de Communes des Deux Rives.

	Population	Accidents	Accidents mortels	Tués	Blessés hospitalisés	Blessés légers
Tarn-et-Garonne	244 545	880	131	139	737	388
CC des Deux Rives	18 590	34	4	4	35	6

Ont été observés :

- 9 accidents sur la RD813 entre le PR 43 et 60, dont 2 mortels
- 6 accidents sur la RD12 entre le PR 15 et 25
- 2 accidents mortels sur la RD30 entre le PR7 et 10.

Une attention particulière doit être donnée sur ces itinéraires pour les projets d'aménagement et d'accessibilité.

Synthèse des problématiques routières

La communauté de communes est située sur un axe majeur reliant l'Atlantique et la Méditerranée et dispose d'un échangeur avec l'autoroute A62 reliant Bordeaux à Toulouse. Ces deux métropoles sont respectivement à 1 heure 40 minutes et 1 heure par l'autoroute. **Le territoire est donc facilement accessible, ce qui est un atout important**.

La D813 qui traverse le territoire le long de la vallée de la Garonne constitue la colonne vertébrale des déplacements automobiles à l'intérieur de la communauté de communes. **La plupart des principaux commerces, établissements et zones d'emplois se situent le long de cet axe**.

La densité de population relativement faible sur le territoire et la présence d'un réseau routier plutôt dense induisent un niveau de circulation modérée et une faible congestion.

Cependant, des difficultés d'accès à certains équipements apparaissent en raison de coupures physiques liées à la présence de voies d'eau et de la voie ferrée.

6.4 LES TRANSPORTS COLLECTIFS, LE COVOITURAGE ET L'AUTOSTOP ORGANISE

Le transport ferroviaire

- **Etat des lieux**

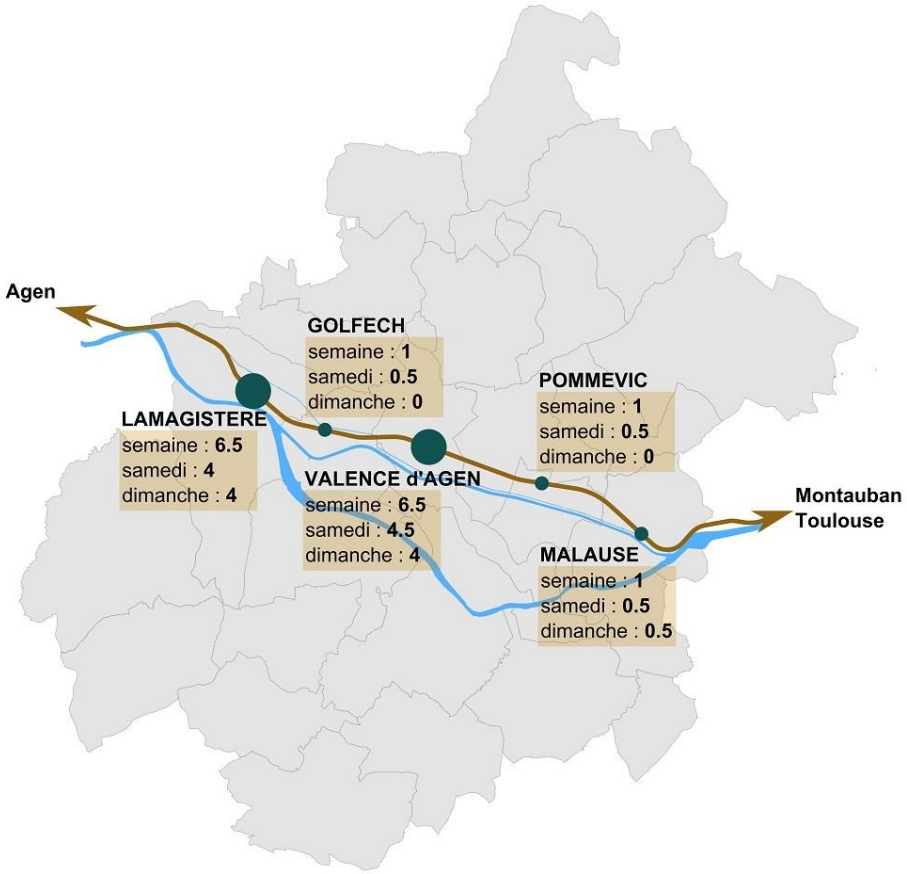
La communauté de communes est traversée par la ligne ferroviaire d'intérêt national reliant Bordeaux à Toulouse. Sur cet axe circulent des trains de fret et pour ce qui est des voyageurs :

- Les TGV Paris – Toulouse
- Les trains Intercités Bordeaux – Marseille
- Les TER Agen – Montauban – Marseille

Cinq gares desservent le territoire de la communauté de communes : Lamagistère, Golfech, Valence d'Agen, Pommevic et Malause. Aucun train grande ligne (TGV ou intercités) ne s'arrête dans ces gares qui ne sont desservies que par des trains express régionaux, reliant d'un côté Agen et de l'autre Toulouse. Aucun TER direct ne permet de relier Bordeaux.

Cependant les gares ne sont pas desservies de façon équivalente. Si les gares de Valence d'Agen et de Lamagistère disposent de 6 à 7 trains dans chaque sens en semaine, les gares de Golfech, Pommevic et Malause ne disposent que d'un seul aller le matin pour Agen et un retour le soir.

- La desserte des 3 petites gares qui ne disposent que d'un aller-retour par jour ne permet que des déplacements domicile travail ou études en direction d'Agen. L'absence de trains en milieu de journée ne permet pas de déplacements loisirs sur une demi-journée.
- Les dessertes de Valence d'Agen et de Lamagistère autorisent des déplacements domicile travail ou études vers Agen mais aussi Moissac, Castelsarrasin, Montauban et Toulouse. De plus un aller-retour en milieu de journée dans chaque sens permet des déplacements loisirs sur une demi-journée.



Meilleur temps de parcours au départ de :

Valence d'Agen

Agen	15 minutes
Montauban	30 minutes
Moissac	10 minutes
Castelsarrasin	15 minutes
Toulouse	1 heure
Lamagistère	5 minutes

Lamagistère

Agen	10 minutes
Montauban	30 minutes
Moissac	15 minutes
Castelsarrasin	20 minutes
Toulouse	1 heure 05
Valence d'Agen	5 minutes

- **Accès et intermodalité**

  - <u>Valence d'Agen</u>

La gare de Valence d'Agen est proche du centre-ville et est reliée à celui-ci par l'avenue de la gare. Cependant il n'existe pas d'accès au nord de la commune pour rejoindre facilement le lycée, le collège et les zones d'habitation.
La gare dispose d'un parking pour automobiles ainsi que de supports de vélo et d'abris sécurisés.
Le rézo pouce d'autostop organisé dispose d'un arrêt à la gare de Valence d'Agen.

  - <u>Lamagistère</u>

La gare de Lamagistère dispose d'un petit parking non aménagé et d'un seul support à vélo ce qui

rend l'intermodalité peu attractive. Le centre-ville est proche mais il est nécessaire de traverser la D813 située devant la gare par un passage piéton peu sécurisé.

Parking de la gare de Lamagistère.

Accès à la gare de Lamagistère.

- **Enjeux du transport ferroviaire**

Le train express régional (TER) est actuellement le seul transport collectif accessible à tous qui irrigue le territoire de la communauté de communes. Il permet une accessibilité depuis les territoires voisins du Tarn-et-Garonne et du Lot-et-Garonne et, par le jeu des correspondances à Agen, Montauban et Toulouse, il offre une accessibilité aux trains grandes lignes en direction du reste du territoire français (Bordeaux, Paris, Lyon, etc). Le train peut constituer un mode de déplacement attractif pour tout type de déplacements (principalement domicile-travail, mais aussi domicile-étude ou pour des motifs de loisirs) le long de la plaine de la Garonne :

Le transport scolaire

Le département du Tarn-et-Garonne finance et organise le transport scolaire à travers le département. Dans la communauté de communes des Deux Rives, il assure le ramassage scolaire vers les établissements suivants :

- Ecoles Maternelles de : Bardigues, Castelsagrat, Donzac, Espalais, Goudourville, Auvillar, Dunes, Valence-d'Agen et Saint-Paul-d'Espis.
- Ecoles primaires de : Auvillar, Bardigues, Castelsagrat, Donzac, Espalais, Valence-d'Agen, Goudourville, Dunes, Valence-d'Agen, Mansonville, Montjoi, Saint-Paul-d'Espis et Saint-Vincent-Lespinasse.
- Collège Jean Rostand (Valence-d'Agen).
- Lycée Jean Baylet (Valence-d'Agen).

Le transport scolaire est assuré également vers les établissements des territoires voisins du département du Tarn-et-Garonne (Beaumont-de-Lomagne, Moissac, Castelsarrasin, Montauban, …).

Covoiturage et autostop organisé

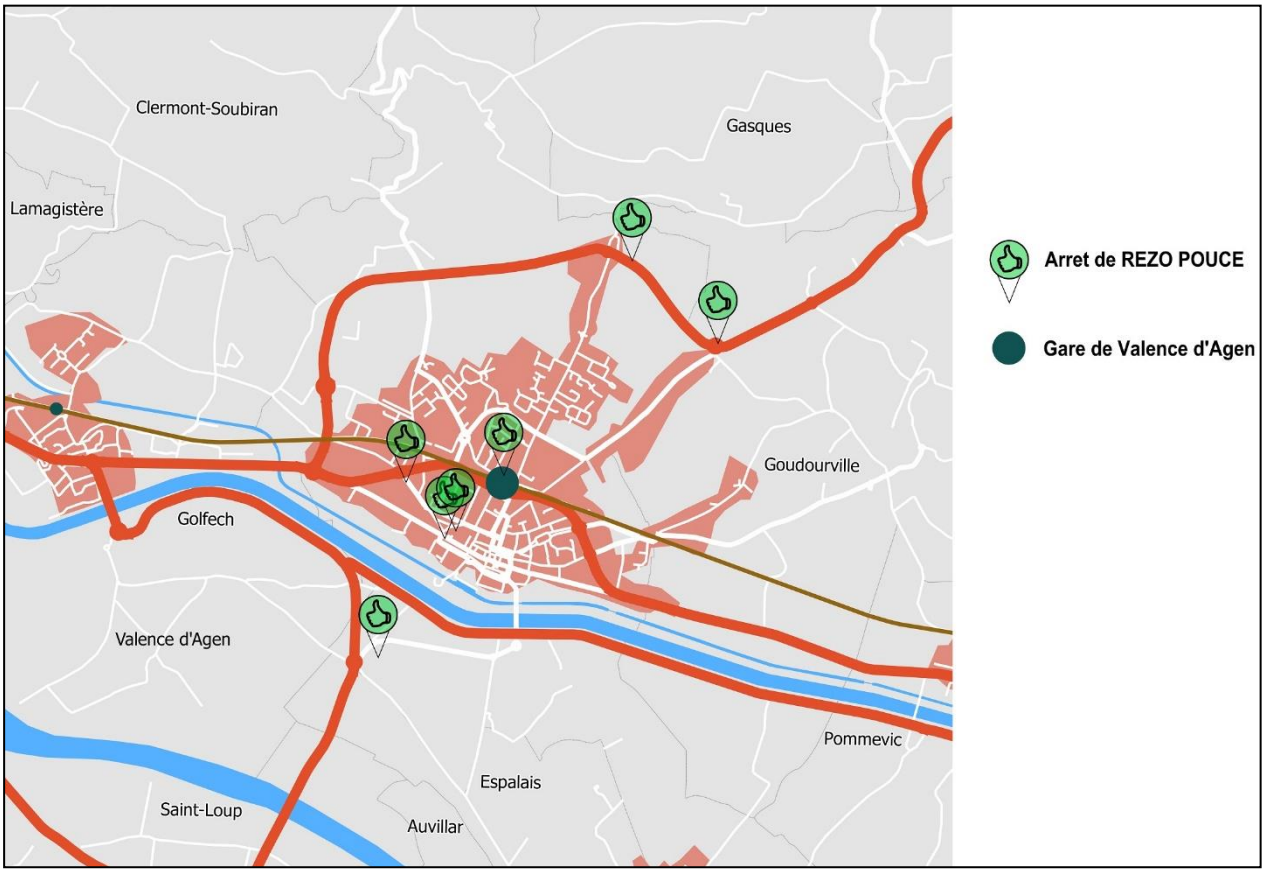
- **Covoiturage**

Le covoiturage s'est considérablement développé grâce à l'arrivée d'internet. Cependant, cette nouvelle forme de mobilité, qui consiste à une utilisation conjointe d'un véhicule à plusieurs dans le but d'effectuer un trajet commun, s'est principalement développé sur du transport intercités de moyenne et longue distance. Pour les liaisons locales, et en particulier en zone rurale, le covoiturage peine à se développer notamment sur les relations domicile-travail. Or c'est une forme de mobilité qui permet de réduire les dépenses en déplacements en partageant les frais. La communauté de communes pourrait, dans le cadre de la promotion du covoiturage sur son

territoire, promouvoir cette pratique à travers une plateforme multimodale en coopération avec le département du Tarn-et-Garonne.
Un parking de covoiturage existe sur la commune de saint-Loup, à proximité de l'échangeur de l'autoroute A 62.

- **Autostop organisé**

L'autostop organisé propose de mettre en relation des conducteurs et des passagers pour les petits trajets du quotidien. Ce système est utilisé la plupart du temps pour des trajets entre 2 et 20 km. Il permet de compléter les moyens de transports existants, de créer du lien social, de structurer, organiser et sécuriser la pratique de l'autostop et de diminuer l'utilisation de la voiture à un seul occupant. Lancé en 2010 sur le Tarn-et-Garonne, le dispositif Rezo Pouce dispose de 7 « arrêts » sur le territoire de la communauté de communes, tous situés sur la commune de Valence d'Agen.



L'autostop organisé est une alternative intéressante à la voiture individuelle pour les secteurs ruraux dépourvus de transports collectifs. Il associe la mise à disposition d'un moyen de transport tout en développant de la cohésion sociale entre les habitants, notamment entre ceux qui disposent d'une voiture et ceux qui ne peuvent pas en disposer (vieillesse, handicap, précarité, etc.). S'il permet des correspondances avec les transports publics, il améliore globalement l'attractivité des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle. Cependant, il faut faire attention à ce que l'autostop organisé n'entre pas en concurrence avec les transports collectifs, auquel cas, faute de demande globale forte, liée à la faible densité de population, la concurrence

tendra à affaiblir les transports collectifs.
Pour la communauté de communes des Deux Rives, l'offre actuelle, concentrée sur Valence d'Agen, pourrait être étendue aux villages alentour avec rabattement sur les gares de Valence d'Agen, Lamagistère et Moissac.

Enjeux des transports alternatifs

Les **enjeux environnementaux et sociaux poussent à une modification des comportements relatifs à la mobilité**. Les déplacements en voiture individuelle, moyen de transport plébiscité dans la communauté de communes, doivent diminuer au profit de modes de déplacements moins énergivores au risque de voir une population exclue de la mobilité.
Le territoire de la communauté de communes aux caractéristiques rurales marquées dispose de peu d'alternatives à la voiture particulière. La mise en place de transports publics parait peu envisageable vers les villages des coteaux en raison du faible potentiel d'utilisation. Cependant **des solutions peuvent être apportées pour diminuer la dépendance à la voiture : covoiturage, autostop organisé, autopartage**. Dans la plaine de la Garonne, la densité de population et la présence d'infrastructures majeures permettent l'intégration de transports collectifs dans l'offre globale de mobilité alternative. Les jours de marché à Valence d'Agen ont permis d'instaurer un système de transports en commun par bus, qui couvre deux itinéraires sur les grands axes de la Communauté de Communes. Un système de transport à la demande est également mis en place au niveau communautaire, à destination des personnes âgées et handicapées.
Le TER, armature principale du transport collectif dans la communauté de communes, peut être non seulement un moyen de se connecter au reste du territoire mais aussi de se déplacer à l'intérieur du territoire. Pour cela, plusieurs orientations peuvent être envisageables :

- Augmentation des fréquences sur l'ensemble des gares pour permettre des allers-retours dans la demi-journée vers les pôles centraux de la communauté de communes et des territoires voisins.
- Modernisation de la gare de Golfech et augmentation des fréquences pour permettre un accès en transport en commun à la centrale nucléaires située à 1,5 km.
- Utilisation du train comme transport scolaire dans la mesure du possible pour éviter les doublons et rationaliser l'offre.

Voies cyclables et cheminements piétons

Les modes doux sont des modes de déplacement dans la rue ou sur route sans apport d'énergie autre qu'humaine comme la marche, le vélo, la trottinette, etc.
Ils permettent des déplacements à moindre coût et améliorent globalement la santé. Ils sont encouragés par la mise en place d'aménagements cyclables, de cheminements piétons et d'espaces dédiés permettant de leur redonner une véritable place dans l'espace public.
Plus spécifiquement pour le vélo, afin de représenter un moyen de transport attractif et une alternative crédible à la voiture, le vélo doit répondre à des usages divers. Les itinéraires doivent être sûrs et en cohérence avec les attentes de la population.
Il existe deux grandes catégories de déplacements :

- les déplacements quotidiens. Ils s'effectuent sur des trajets domicile-travail, domicile-étude ainsi que pour les achats ou les loisirs. Il s'agit de trajets assez courts et habituels en zone urbaine ou interurbaine,
- les déplacements cyclistes sportifs. Ils concernent des trajets plus longs et interurbains ou sur des chemins de randonnée. La vitesse est recherchée de même que la distance,
- les déplacements ludiques. Ce sont les sorties de type familial. Les usagers sont plus sensibles à la lisibilité des itinéraires, la sécurité et au confort car ce sont des usagers

occasionnels.

On distingue donc deux catégories d'usagers :

- ceux qui ont l'habitude de circuler en milieu urbain et interurbain et qui cherchent le trajet le plus court, quitte à intégrer la circulation générale avec les automobiles,
- ceux qui sont moins expérimentés. Ils empruntent dès que possible les aménagements cyclables et évitent au maximum la mixité avec les modes motorisés, quitte à utiliser les trottoirs.

C'est la nature du déplacement qui détermine les attentes en matière de conditions de circulation et définit le comportement du cycliste.

Les statistiques sur la communauté de communes indiquent que les modes doux sont peu utilisés : 7,4 % des déplacements domicile-travail des habitants de la communauté de communes sont effectués en modes doux (1,4 % vélo et 5 % marche). Sur la commune de Valence d'Agen, ce sont 12,2 % des déplacements qui sont effectués en modes doux (2,9 % vélo et 9,3 % marche).

En dehors de la plaine de la Garonne, la pratique du vélo pour des usages quotidiens est plus compliquée en raison du relief des coteaux qui offre des dénivelés trop importants pour les cyclistes du quotidien. Inversement les cyclistes sportifs apprécient les paysages.

Bien que la pratique du vélo soit faible, la marge de progression est importante. En effet la majorité de la population se trouve à moins de 5 km des principaux équipements, services et zones d'emplois. Cette distance est adaptée à la pratique du vélo à condition que les utilisateurs potentiels se sentent en sécurité sur les cheminements, ce qui n'est pas le cas sur des rues ou routes où les voitures circulent à 50 km/h ou plus.

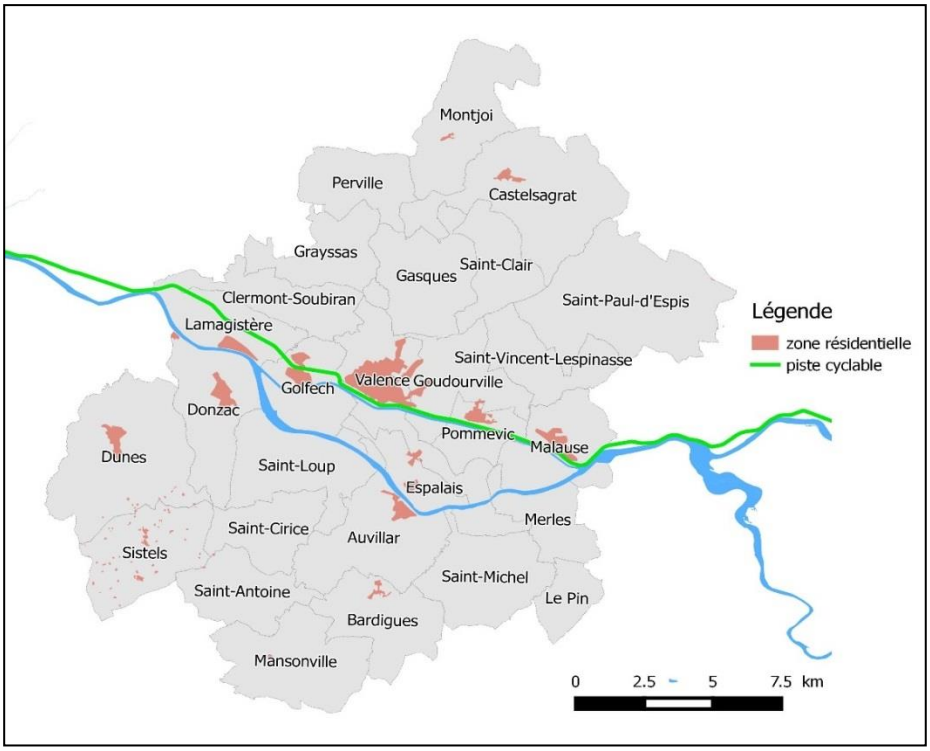
La communauté de communes est traversée par la voie verte du canal de Garonne. Cette dernière traverse les communes de Clermont-Soubiran, Lamagistère, Golfech, Valence d'Agen, Gourdouville, Pommevic et Malause. La voie verte a pour vocation principale le tourisme estival. Elle se parcourt en modes doux.

Près de la moitié de la population et plus des deux tiers des emplois sont situés à moins de 2 km de la voie verte. Le potentiel de développement des déplacements à vélo grâce à la voie verte est donc non négligeable. La sécurisation des cheminements vélo entre la voie verte et les zones d'habitat, d'emploi, de commerces ainsi que les établissements scolaires est donc un enjeu important si l'on souhaite développer la mobilité à vélo.

Or actuellement, en dehors de quelques voies aménagées dans Valence d'Agen pour relier les établissements scolaires, il n'existe pas de réseau cyclable connecté aux principaux pôles générateurs de déplacements (dont la gare de Valence d'Agen). Les quelques voies aménagées sont :

- une bande cyclable le long de l'avenue du Quercy qui permet de rejoindre les établissements scolaires (collège, lycée),

Voie verte du canal de Garonne



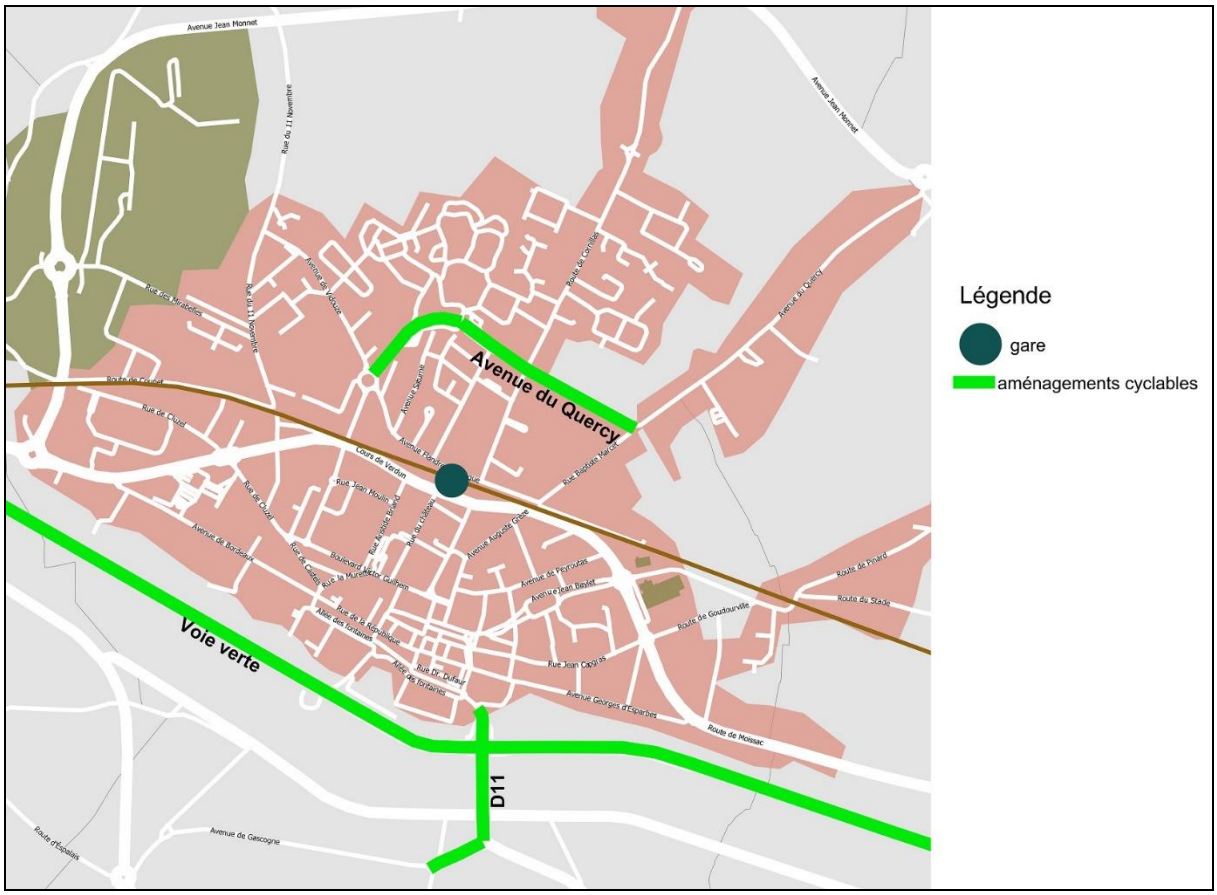
- une piste cyclable sur la D11 pour relier Valence d'Agen et la voie verte au camping et au complexe sportif E.J.-Baylet.

Bande cyclable sur l'avenue du Quercy

Piste cyclable sur la D11

Accès à la voie verte

Aménagements cyclables sur la commune de valence d'Agen



Stationnement vélo

De manière générale, les équipements publics mis à disposition pour le stationnement des vélos sont peu développés sur la communauté de communes y compris Valence d'Agen. Ils sont principalement présents dans le cœur urbain (accroche vélo) et aux abords de la gare (racks pour 5 vélos et casiers individuels pour 10 vélos destinés à l'intermodalité avec le TER). La gare de Lamagistère dispose d'un seul arceau.

Accroche vélo en centre-ville de Valence d'Agen.

Casiers individuels en gare de Valence d'Agen.

Arceau en gare de Lamagistère.

Enjeux du réseau cyclable

Les cheminements cyclables sur le territoire de la communauté de communes sont concentrés sur la plaine de la Garonne avec la **voie verte** qui traverse le territoire de part en part. L'enjeu est que cet axe, dédié principalement au tourisme, puisse devenir **l'élément structurant d'un réseau cyclable** plus vaste permettant des déplacements pour la vie quotidienne (travail, école, achats, etc.). Afin de constituer ce réseau, des aménagements cyclables doivent permettre de relier de façon sécurisée les pôles majeurs de la plaine de la Garonne et les zones d'habitat.

Les modes doux, dont le vélo, doivent être considérés en lien étroit avec les transports collectifs, c'est-à-dire le TER. À cette fin, les réseaux piétonnier et cyclable doivent être reliés aux gares du territoire et en particulier aux gares de Valence d'Agen et Lamagistère. Ces gares doivent être davantage équipées pour accueillir des vélos.

6.5 LE STATIONNEMENT

Cadre général de la politique de stationnement

La politique de stationnement joue un rôle important en matière d'organisation des déplacements. Elle influe directement sur les pratiques, en particulier sur l'utilisation de la voiture particulière, l'aménagement de la voirie et le cadre de vie.

La question du stationnement influence le choix modal. Il est important d'avoir une politique de stationnement cohérente afin d'assurer le succès des actions en matière de déplacements en transports publics et modes doux notamment.

Le comportement vis-à-vis du stationnement est différent en fonction des usages :

- Stationnement résidentiel : Les exigences en matière de stationnement à proximité du domicile sont particulièrement élevées. Les résidents souhaitent pouvoir se garer au plus près de leur lieu de résidence et gratuitement. La tolérance à la marche est très faible.
- Stationnement pour les actifs : La problématique se pose différemment que pour le stationnement résidentiel. La gratuité est recherchée principalement. La distance à parcourir et le temps de recherche de place sont jugés plus secondaires.
- Stationnement pour les usagers des services et commerces : La tolérance à la marche et au stationnement payant est nettement plus élevée d'autant plus si l'on se trouve en zone de forte pression (centre-ville). La mise en place d'un système assurant une bonne rotation du stationnement devient un élément essentiel de la politique de stationnement.

La complexité d'une politique de stationnement vient du fait que les usages de stationnement se

chevauchent sur un même secteur, notamment en centre-ville.

Les usagers peuvent successivement aller au travail, faire leurs courses et rentrer chez eux. Ils adaptent leurs comportements et leurs exigences au gré de leurs besoins.

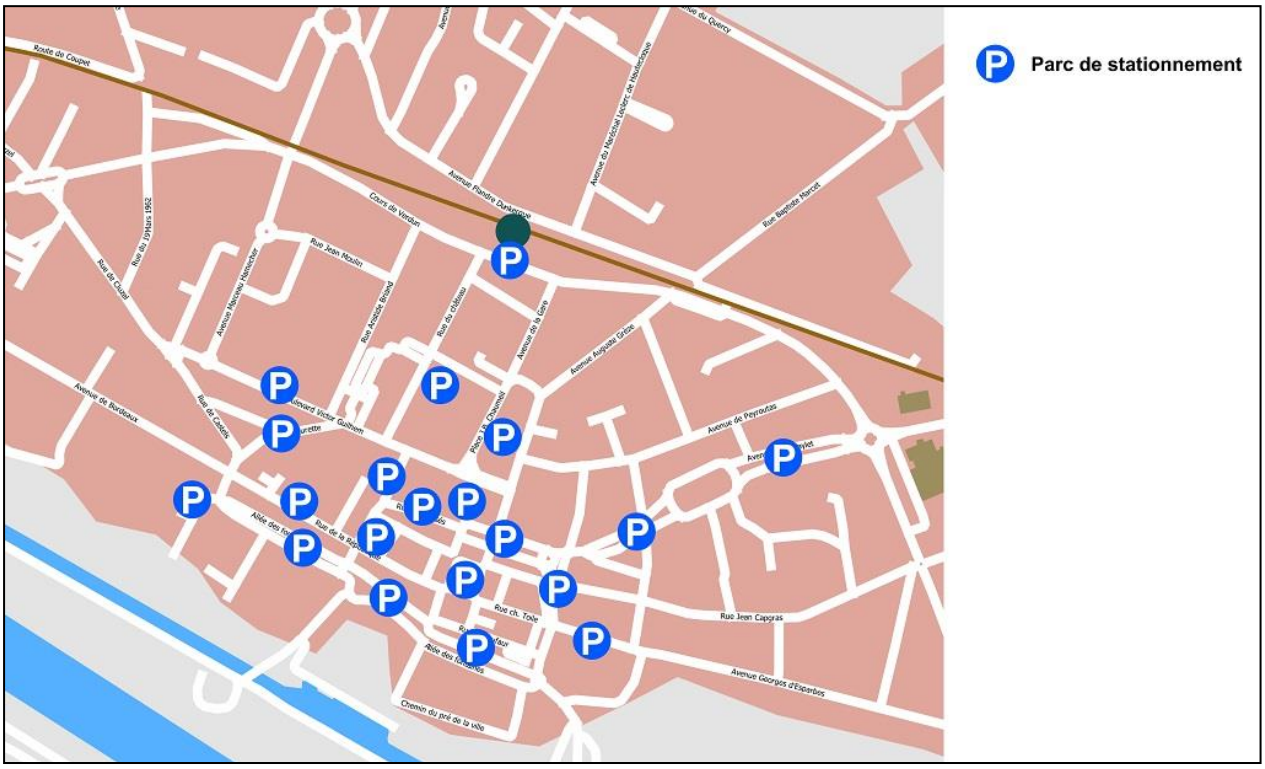
Offre actuelle en matière de stationnement

La problématique du stationnement concerne principalement la commune de Valence d'Agen où se concentrent la plupart des commerces, services et emplois de la communauté de communes. Cependant, la pression en matière de stationnement reste modérée en comparaison de zones urbaines plus denses.

L'offre de stationnement est gratuite sur l'ensemble de la commune de Valence d'Agen. Les principaux sites d'offre de stationnement sont :

- l'avenue Jean-Baylet de part et d'autre de la Halle Jean-Baylet,
- la place J.B.-Chaumeil,
- les allées des Fontaines,
- la place du Château,

Parcs de stationnement sur la commune de Valence d'Agen



- La gare.

Parking avenue Jean-Baylet

Parking de la gare

Dans les autres communes de la communauté de communes, les principaux sites de stationnements publics sont généralement associés aux équipements collectifs centraux (mairies, écoles, etc.) et aux places principales des villages. Les problématiques de stationnement se posent avec moins d'acuité que pour la commune de Valence d'Agen.

Les sites de parkings d'intermodalités

Les parkings intermodaux permettent de garer sa voiture pour passer à un autre transport que ce soit une autre voiture (covoiturage) ou un transport collectif.

On constate depuis plusieurs années un développement des pratiques de covoiturage favorisées en cela par la mise en place de réseaux organisés mettant en relation les automobilistes. Ce développement occasionne des effets de saturation à l'entrée de l'échangeur avec l'A62 où les bas cotés sont devenus des parkings sauvages. Un parking relais ouvre en 2016 pour pallier ce problème.

Il existe principalement deux sites de stationnement intermodal :

- La gare de Valence d'Agen. Le parking à proximité de la gare permet aux usagers de prendre le TER.
- Le parking de covoiturage à Saint-Loup. Ce parking permet aux usagers de l'autoroute, notamment ceux utilisant la voiture pour aller travailler, de se garer pour ensuite partager un autre véhicule.

Parking de la gare de Valence d'Agen

Parc de covoiturage à proximité de l'échangeur avec l'A62 en construction en 2016.

Enjeux du stationnement

L'offre de stationnement répond globalement à la demande des habitants. On ne note pas de phénomènes de saturation. Cependant la prédominance de l'utilisation de la voiture particulière dans les déplacements des habitants de la communauté de communes interroge sur la politique de stationnement, en particulier sur le centre-ville de Valence d'Agen. Une limitation du stationnement automobile sur certains axes pourrait à la fois augmenter l'espace dédié aux piétons et vélo tout en améliorant l'attractivité du centre-ville.

Par ailleurs, la visibilité et l'augmentation du stationnement deux roues renforceraient l'attractivité de ces derniers.

Les parkings relais situés à proximité des gares ou à l'entrée de l'autoroute doivent être améliorés et permettre une plus grande complémentarité entre les modes tout en diminuant le nombre de voitures sur les routes.

Synthèse

Atouts	Faiblesses
• *Présence de sites de stationnement dans le centre de Valence d'Agen, à proximité des commerces.* • *Des zones d'emploi, des établissements publics, des services et des commerces bien desservis et faciles d'accès depuis les grands axes.* • *Situation de la communauté de communes sur un axe majeur de déplacements : Atlantique – Méditerranée. Bonne accessibilité routière.* • *Présence d'une voie verte potentiellement structurante pour un réseau cyclable.*	• *Prédominance de la voiture comme mode de déplacements et dépendance quasi-totale pour les habitants des villages des coteaux.* • *Pourcentage élevé de l'espace urbain (à Valence d'Agen principalement) dédié à la voiture.* • *Problématique du franchissement des voies d'eaux et de la voie ferrée pour les véhicules motorisés et les modes doux.* • *Absence de transports collectifs internes à la communauté de communes.* • *Faible attractivité des trains express régionaux.* • *Aménagements cyclables en faible nombre. Absence de réseau cyclable structurant.*

7 EQUIPEMENTS PUBLICS

Eléments de précision quant à la lecture du tableau à la page suivante :

- Le nombre total comptabilise la totalité des équipements avec leur nombre correspondant.
- Les pourcentages sont calculés à partir de la base de 34 équipements différents sur l'ensemble du territoire de chaque commune, sans distinction de nombre. 100% correspond donc aux 34 équipements, les autres pourcentages qui en découlent sont basés sur ces chiffres.

Sources : sites des communes et les pages jaunes

Equipements de santé : Une première approche a été faite en comparant avec les services déjà présents en 1998 d'après l'INSEE. Il est à remarquer que le nombre d'infirmières a augmenté dans certaines communes, allant même que sur certains territoires d'autres se sont installées.
La médecine spécialisée est plutôt variée sur le territoire de cette communauté de communes, avec notamment des kinésithérapeutes. La commune de Valence-d'Agen, quant à elle est la plus diversifiée avec neuf spécialités différentes sur le territoire communal. En 2012, la communauté de commune comportait plus de 20% de personnes âgées de 65 ans ou plus et on recensait alors sur ce territoire trois maisons de retraite.

Enfance / jeunesse : Les écoles maternelles et primaires sont réparties uniformément sur le territoire de l'intercommunalité, laissant ainsi la possibilité de ne pas trop éloigner les enfants de leur domicile. Par rapport à 1998 et le recensement de l'INSEE, cela a très peu bougé, seulement des écoles qui ont été rajoutées depuis et une qui a été supprimée à Clermont-Soubiran. Les collèges et lycées se trouvent à Valence-d'Agen, commune centrale de l'intercommunalité et la plus développée en termes d'économie et de population.

Loisirs : Les équipements de loisirs sont diversifiés sur le territoire communal, laissant la possibilité aux populations d'avoir des activités à proximité de leur domicile. Un seul cinéma est compté à Valence-d'Agen, les autres communes étant trop petites pour accueillir un tel équipement.

Conclusion : La Communauté de Communes des Deux Rives est dans un contexte rural avec une faible évolution de la population, mais à tendance vieillissante dans certaines communes. Il est donc primordial de maintenir les équipements et les services de santé déjà présents pour éviter un désert médical. Ce dernier concerne déjà une bonne douzaine de communes. L'unicité de l'enseignement secondaire a engendré le développement des transports scolaires sur le territoire.
On remarque que six communes sortent du lot grâce à un niveau d'équipement plus important par rapports aux autres communes : Auvillar, Dunes, Malause, Donzac, Golfech et Valence d'Agen.

	Equipements généraux								Equipements de santé																Enfance / jeunesse					Loisirs				
Communes composant la Communauté des Communes des Deux Rives	Mairie	Cimetière	Bibliothèque	Médiathèque	Salle polyvalente	Déchetterie	Office du tourisme	Bureau de poste	Pharmacie	ORL	Pédiatre	Homéopathe	Acuponcteur	Médecin	Infirmières	Dentiste	Osthéopathe	Naturopathe	Kinésithérapeute	Préparateur physique	Laboratoire d'analyse	Maison de retraite	Taxi	Ambulance	Assistance maternelle	Groupe scolaire	Collège	Lycée	Centre de loisirs	Garderie	Complexe sportif	Cinéma	Piscine	Total	Pourcentage
Auvillar	1	1	1		1	1	1	1	1					1	3	4	1									1			1	1	Terrain de foot / Boulodrome			22	47,1
Bardigues	1	1			1																					1								3	8,8
Castelsagrat	1	1	1		1			1							3								1			1					Boulodrome / salle annexe de l'école / stade municipal			12	23,5
Clermont-Soubiran	1	1			1																													2	5,8
Donzac	1	1		1	1									2	1										2	1				1 crèche	Terrain de foot			13	32,3
Dunes	1	1	1		1			1	1					1	3	1	1						1	2	8	1				1	Terrain			26	47,1
Espalais	1	1	1		1																					1					Terrain de basket / Boulodrome / Golf			8	17,6
Gasques	1	1	1		1																													4	11,6
Golfech	1	1			1										1		1		2				1		5	1				1 crèche	Terrain de foot / Boulodrome / Terrain de basket		1	19	35,3
Goudourville	1	1	1		1										1											1					Stade municipal / Boulodrome			8	20,6
Grayssas	1	1																																2	5,8
Lamagistére	1	1	1		1	1		1	1					2	2	1						1				1					Terrain de foot			15	38,2
Le Pin	1	1			1																													3	8,8
Malause	1	1	1		1				1					1	2	1	1	1	1	1						1					Terrain de foot / un skate park / une aire de jeux / Terrain de basket			18	41,2
Mansonville	1	1			1			1																	2	1								7	17,6
Merles	1	1			1																										Terrain de tennis			4	11,8
MontJoi	1	1			1																					1								3	8,8
Perville	1	1			1																													4	11,8
Pommevic	1	1	1		1																					1				1	Aire de jeux			7	20,6
Saint-Antoine	1	1			1			1																		1								5	14,7
Saint-Clair	1	1			1																													3	8,8
Saint-Cirice	1	1			1																										Boulodrome			4	11,8
Saint-Loup	1	1			2																				1						Stade municipal / Terrain de tennis / Boulodrome			8	14,7
Saint-Michel	1	1			1																													2	5,8
Saint-Paul d'Espis	1	1			1																				3	1				1	Boulodrome			9	20,6
Saint-Vincent Lespinasse	1	1			1																				1	1				1				6	17,6
Sistels	1	1			1																													3	8,8
Valence d'Agen	1	1		1	1	1	1	1	5	1	1	1	1	7	8	2	2		11		1	2	4	2	1 RAM	3	1	1		1	2 boulodromes / Une base de loisirs pour moto / Stade / Piste d'aéromodélisme	1	1	65	82,4
TOTAL	**28**	**28**	**9**	**2**	**28**	**3**	**2**	**7**	**9**	**1**	**1**	**1**	**1**	**14**	**24**	**9**	**6**	**1**	**14**	**1**	**1**	**3**	**7**	**4**	**60**	**19**	**1**	**1**	**1**	**8**	**32**	**1**	**2**	329	100

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Cette partie est traitée dans le tome « 1.B. Etat initial de l'Environnement ».

PAYSAGE ET URBANISATION

1 PAYSAGE

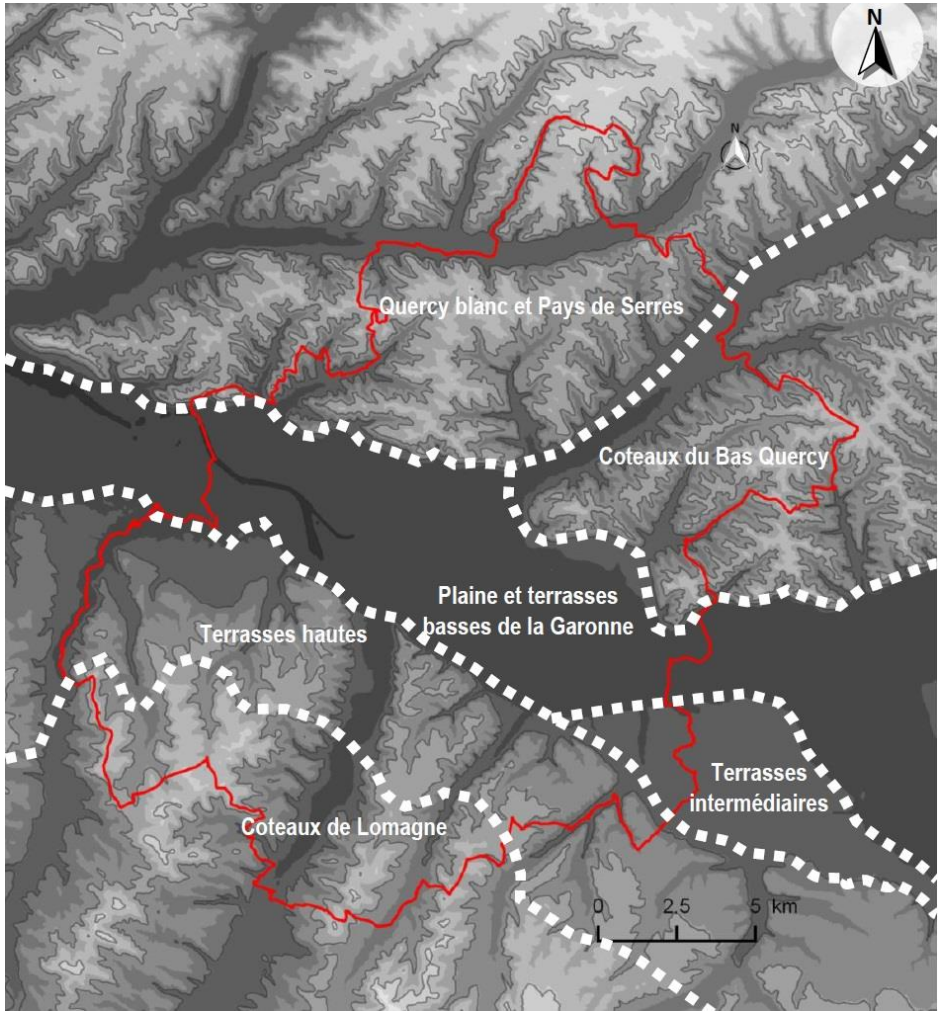
1.1 PERCEPTION DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL A TRAVERS LES UNITES PAYSAGERES

Le fleuve de la Garonne, la large plaine alluviale et les terrasses basses représentent une entité paysagère spécifique qui traverse et partage le territoire intercommunal en deux autres grandes entités paysagères. La partie du territoire qui s'étend au Nord de la Garonne est ainsi rattachée au Quercy alors que la partie Sud dépend de la Lomagne.
A travers ces trois grandes entités paysagères, on perçoit plus sensiblement les unités paysagères suivantes :

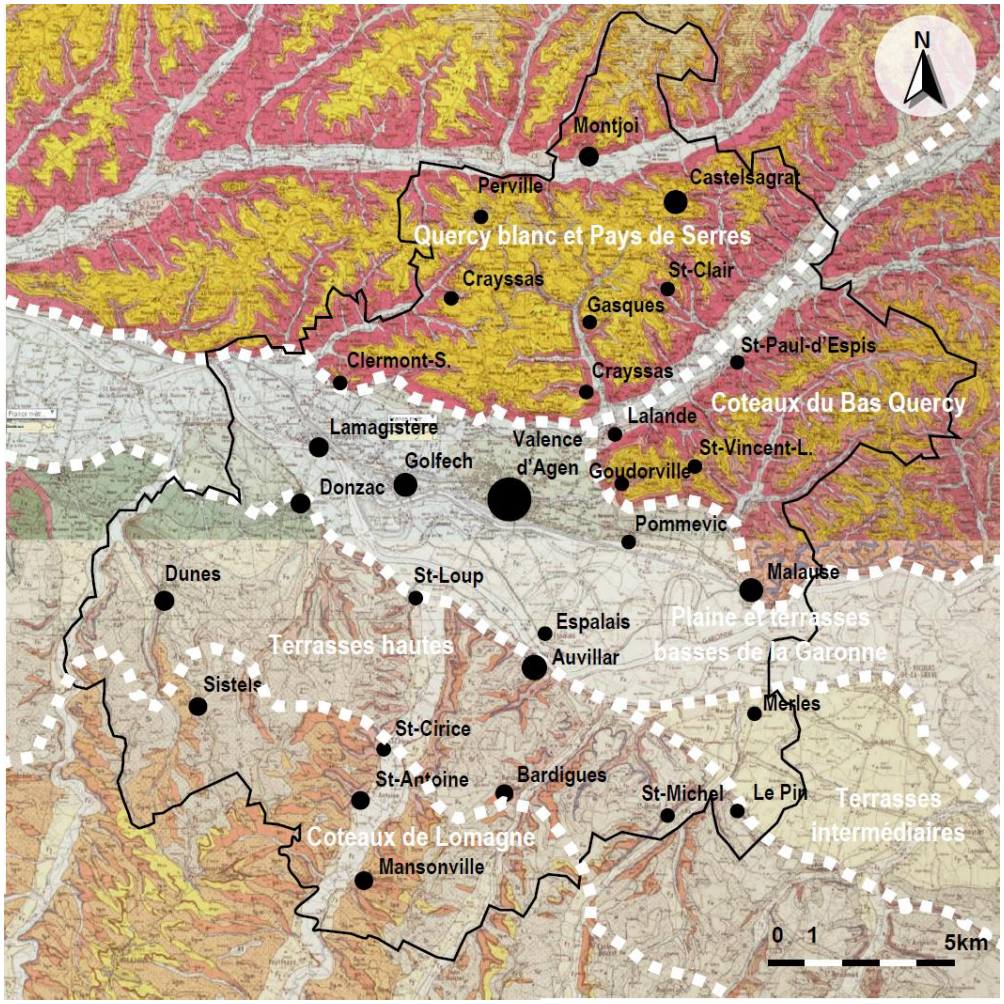
- La Plaine et les terrasses basses et moyennes de la Garonne,
- Les Terrasses hautes et intermédiaires,
- Les Coteaux de Lomagne,
- Le Quercy Blanc et le Pays de Serres,
- Les Coteaux du Bas Quercy.

Ces unités paysagères sont perceptibles notamment à travers la géologie et le relief (Cf. cartes ci-après), mais également à travers leur occupation humaine, les nuances au niveau du bâti, les types de cultures, la trame végétale…
Néanmoins, les limites sont rarement nettes en dehors de la plaine et ces différentes nuances permettent des transitions entre chacune des entités et unités paysagères.

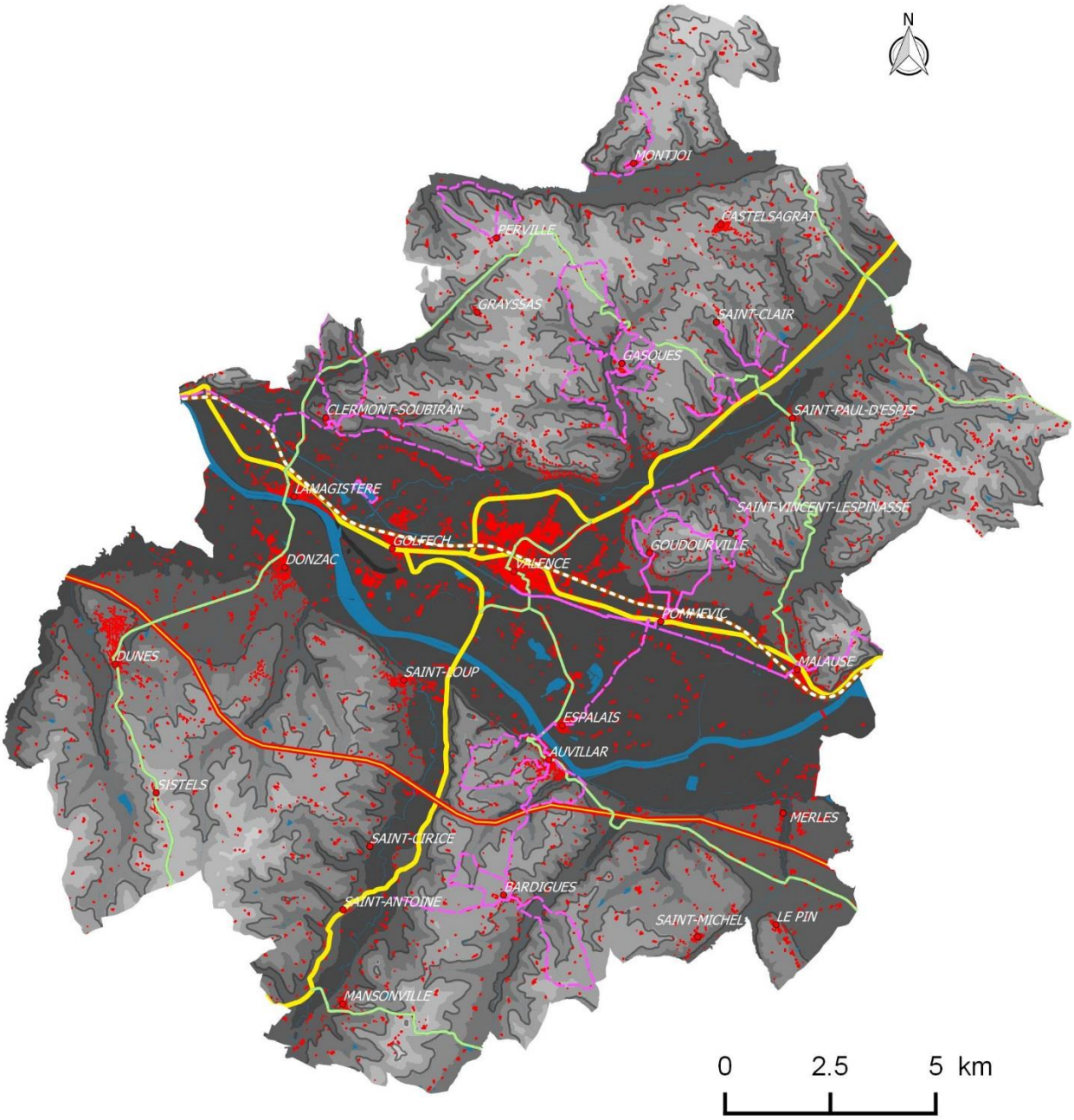
Carte des unités paysagères réalisée à partir de la carte du relief



Carte des unités paysagères réalisée à partir de la carte géologique



Carte de l'occupation humaine par rapport au relief sur le territoire communal



1.2 LA PLAINE ET LES TERRASSES BASSES ET MOYENNES DE LA GARONNE

Caractéristiques naturelles

La plaine alluviale présente une topographie relativement plane dont les variations altimétriques oscillent entre 50 m dans la partie la plus avale et environ 70 m au niveau des basses terrasses situées en rive droite et plus en amont.
Le fleuve de la Garonne présente un élément hydrographique très marquant au sein de la plaine, de par sa largeur d'une part mais également de par sa ripisylve dense.
Les terres alluviales présentent un fort potentiel agronomique mais également un gisement en termes de gravières et de sable.

Les basses terrasses se distinguent de la plaine par leur palier et/ou talus hauts de quelques mètres. Ces derniers créent des marches au bord desquelles se sont implantées la plupart des villes, bourgs et villages cités ci-après pour se protéger des crues de la Garonne.

Occupation humaine

La richesse des terres alluviales et la topographie plane de la large plaine entre Bordeaux et Toulouse ont favorisé le développement de l'agriculture, des infrastructures de déplacements, de l'urbanisation et de nouvelles activités.
Au fil des siècles et plus particulièrement depuis le 19ème siècle jusqu'à aujourd'hui, ce couloir très fortement convoité par ces différents usages s'est donc transformé progressivement, puis de façon plus intensive au cours des dernières décennies.

- Une plaine et des terrasses favorables aux cultures

La fertilité des sols a favorisé en particulier la culture maraîchère mais également la production fruitière grâce au climat océanique à semi-océanique de ce secteur.
Cependant, la mécanisation des cultures au cours des dernières décennies et les remembrements qui en ont découlé pour établir de grandes parcelles ont privilégié l'exploitation des grandes cultures céréalières et notamment celle de maïs.
Il en découle un paysage plutôt « ouvert » où l'on perçoit de part et d'autre les coteaux du Quercy au Nord et ceux des terrasses hautes et de la Lomagne au Sud. Ces derniers ferment la perspective et permettent d'évaluer l'étendue et l'horizontalité de la plaine et des terrasses basses et moyennes. Toutefois, la perception de la plaine et son occupation peuvent véritablement s'apprécier depuis les terrasses hautes ou depuis les coteaux.

La ripisylve de la Garonne, les alignements de platanes le long des routes départementales, les plantations de peupliers et dans une moindre mesure d'eucalyptus, représentent des éléments verticaux qui ressortent dans ce paysage à dominante horizontale.
Le maillage régulier des parcelles arboricoles et des peupleraies crée des motifs géométriques. Néanmoins, les plantations de peupliers aux abords du fleuve de la Garonne nuisent à la perception de la ripisylve.

Cultures maraîchères

Perception de la vaste plaine de la Garonne avec ses cultures céréalières, ses peupleraies, la ripisylve du fleuve…

Le bâti vernaculaire riche et diversifié

Au sein de ce paysage agricole de la plaine, on relève de nombreux ensembles bâtis agricoles issus d'exploitations agricoles anciennes ou encore en activité dont les typologies révèlent selon les cas l'ancienneté, la richesse des exploitations, l'orientation des productions (vignes, tabacs, céréales…). Les corps de ferme révèlent dans bon nombre de cas des maisons de maître. Ces dernières témoignent de la richesse agronomique des terres de la plaine alluviale. Les bâtiments annexes renforcent l'importance de ces ensembles bâtis. Dans certains cas, les parcs agrémentés notamment de cèdres de l'Atlas et/ou du Liban donnent un caractère majestueux à ces domaines. Ils permettent en outre de les repérer dans la plaine.

Parmi les bâtiments annexes, on relève de nombreux pigeonniers attenant ou pas à l'habitation principale, des chais, hangars, séchoirs à tabac...

Les matériaux de constructions sont diversifiés et traduisent la transition entre le Pays Montalbanais, le Quercy et l'Aquitaine.

Exemples de corps de ferme ou ensembles bâtis présents dans la plaine de la Garonne et constituant un patrimoine vernaculaire riche et diversifié

L'ensemble des cultures révèle une exploitation intensive des terres de la plaine et le patrimoine bâti vernaculaire renforce le caractère fortement agricole de la plaine.
Cependant, en dehors des périmètres inconstructibles liés à la zone inondable et à la centrale nucléaire, l'exploitation des terres est peu à peu concurrencée par l'urbanisation.

- Un couloir facilitant le passage des infrastructures

Ainsi, la plaine et les terrasses basses et moyennes concentrent aujourd'hui plusieurs infrastructures importantes et d'envergure à l'échelle nationale dont :

- la RD813 relative à l'ancienne RN 113 reliant Marseille à Bordeaux via Toulouse,
- la voie de chemin de fer et prochainement, la LGV (ligne à grande vitesse) entre Paris Toulouse via Bordeaux,
- l'Autoroute A62 construite en 1975 entre Toulouse et Bordeaux. Toutefois, cette dernière traverse en majeure partie des Terrasses hautes et intermédiaires au niveau du territoire intercommunal.

Notons que le fleuve lui-même a représenté un axe de transport fluvial important depuis le début du Moyen-Âge jusqu'à la création de la ligne de chemin de fer au 19ème siècle.

Le Canal latéral à la Garonne construit au cours du 19ème siècle et en continuité du Canal du Midi était également prévu pour permettre la navigation fluviale dans de meilleures conditions que celles pratiquées sur le fleuve.

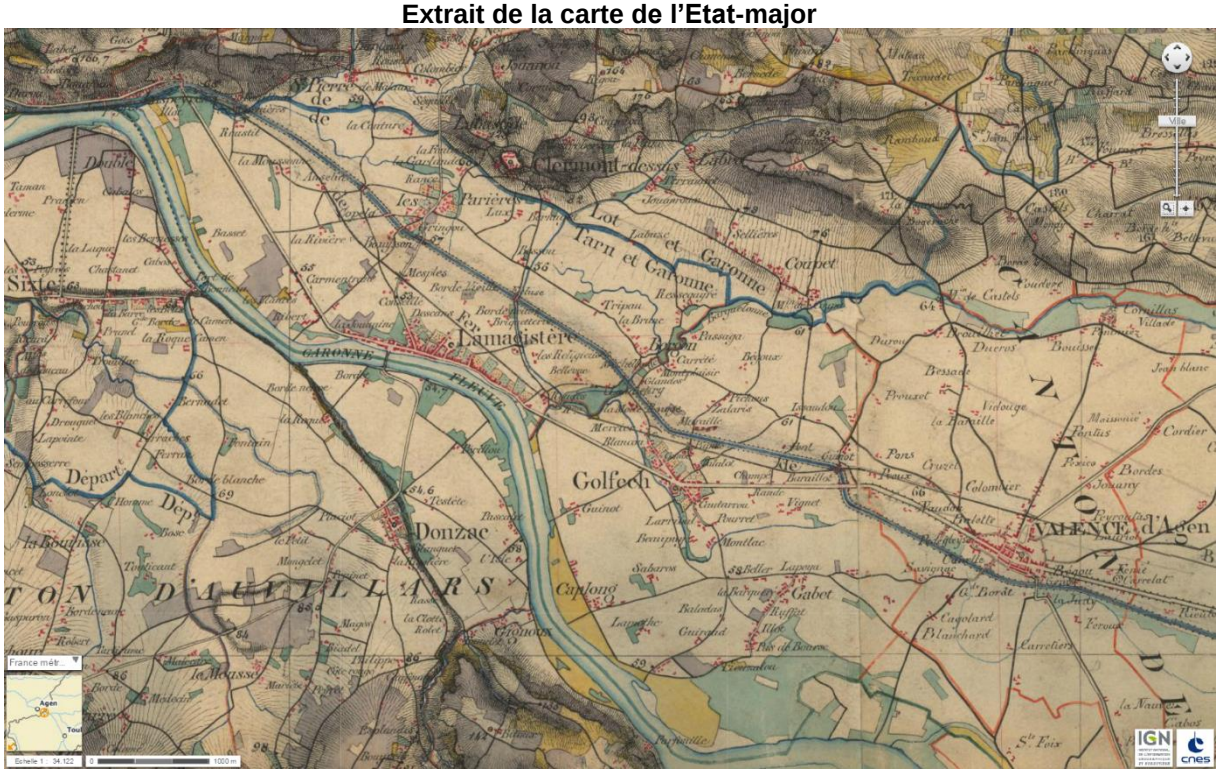
Ces différentes infrastructures de transports routier et ferroviaire associées au fleuve de la Garonne et au Canal latéral à la Garonne représentent à la fois des axes vecteurs de déplacement et des obstacles importants au sein même de la plaine mais également entre les coteaux du Quercy et ceux de la Lomagne. Les points d'échange sont peu nombreux. Ces barrières physiques accentuent la division en deux du territoire intercommunal. Cependant, leur perception est relativement limitée grâce à la végétation.

- Des terrasses planes convoitées par l'urbanisation

Les grands axes de déplacement ont favorisé l'émergence, la concentration et le développement des principales villes de la région Aquitaine et de Midi-Pyrénées. La Communauté de communes comprend à ce titre Valence-d'Agen, devenue la principale ville de son territoire, mais également de nombreux bourgs et villages tels que Lamagistère, Golfech, Pommevic, Malause….

Les cœurs de villes et de villages présentent selon les cas des noyaux concentrés où le bâti implanté à l'alignement des voies et des places structure la morphologie des centres anciens.
Dans d'autres cas, le bâti ancien s'appuie sur la topographie des lieux tout en étant implanté de façon linéaire par rapport à l'axe principal. Tel est le cas par exemple pour les villages de Lamagistère. L'extrait de la carte de l'Etat-major présenté ci-après permet d'apprécier ces différentes structures urbaines relatives aux cœurs anciens.

Extrait de la carte de l'Etat-major



Source : extrait de la carte de l'Etat-major issue de Géoportail

Typologie du bâti

Les cœurs de ville et de village présentent un patrimoine bâti également riche, diversifié et de qualité souvent remarquablement construit au cours de différentes périodes, selon différents courants architecturaux et en fonction des moyens des habitants. Malgré cela, les matériaux et teintes employés assurent une certaine harmonie et unité.

Les toitures à faibles pentes et recouvertes de tuiles canal en terre cuite associées aux formes simples des constructions contribuent à assurer cette harmonisation.

- <u>Matériaux de construction</u>

Que ce soit au sein des villes, bourgs, villages, hameaux ou au niveau des ensembles bâtis ruraux, les constructions plus ou moins anciennes sont composées selon les cas avec une dominante de briques en terre cuite ou de moellons de pierre calcaire.

Dans certain cas, on relève la présence de lits de galets et des constructions en briques de terre crue. Cette mixité des matériaux assure ainsi la transition entre le Pays Montalbanais, le Quercy et l'Aquitaine.

En règle générale, les façades sont enduites à la chaux ou de crépis dont les teintes couleur sable se rapprochent selon les cas vers des tons très clairs, ou rosés, ou jaunes.

Toutefois, dans le cadre de restaurations, les crépis ont été parfois retirés pour laisser apparaître les matériaux de construction.

Il en découle une gamme de tons lumineuse et chaleureuse mise en valeur par les menuiseries et volets dont les teintes diversifiées restent cependant douces (bleus/gris plus ou moins clairs, couleurs pastelles, verts amende, marron…).

Palette (non exhaustive) des matériaux et teintes des enduits, crépis, menuiseries du bâti

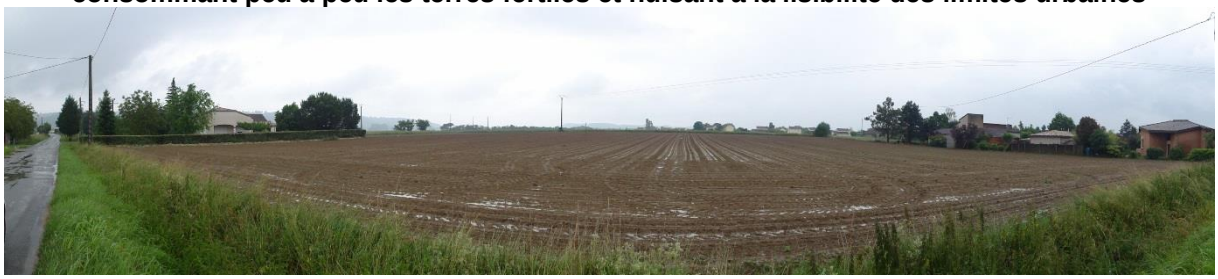
- L'urbanisation récente

L'urbanisation qui s'est développée au cours des dernières décennies depuis les années 1960 jusqu'à aujourd'hui contraste quant à elle avec les centres anciens. L'habitat pavillonnaire standardisé et implanté au milieu de la parcelle n'est plus en lien avec le bâti ancien ni avec la trame bâtie initiale. A ce titre, l'habitat implanté de part et d'autre des voies au gré des opportunités foncières génère une urbanisation linéaire et diffuse dont on ne perçoit pas nettement les limites urbaines. Il en découle un paysage périurbain banalisé.

Les lotissements d'habitations pavillonnaires sont pour leur part très consommateurs d'espace. De plus, leur réalisation au cas par cas et également au gré des disponibilités foncières nuit à l'organisation de la structure urbaine. Ce constat est particulièrement perceptible à Valence d'Agen mais également sur d'autres secteurs tels qu'à Malause.
Il en découle une perception désordonnée de l'aire urbaine de Valence d'Agen et un manque de lisibilité des transitions entre les extensions de village et les espaces ruraux.
En outre, ce type d'urbanisation consomme progressivement les terres particulièrement fertiles de la plaine et des terrasses.

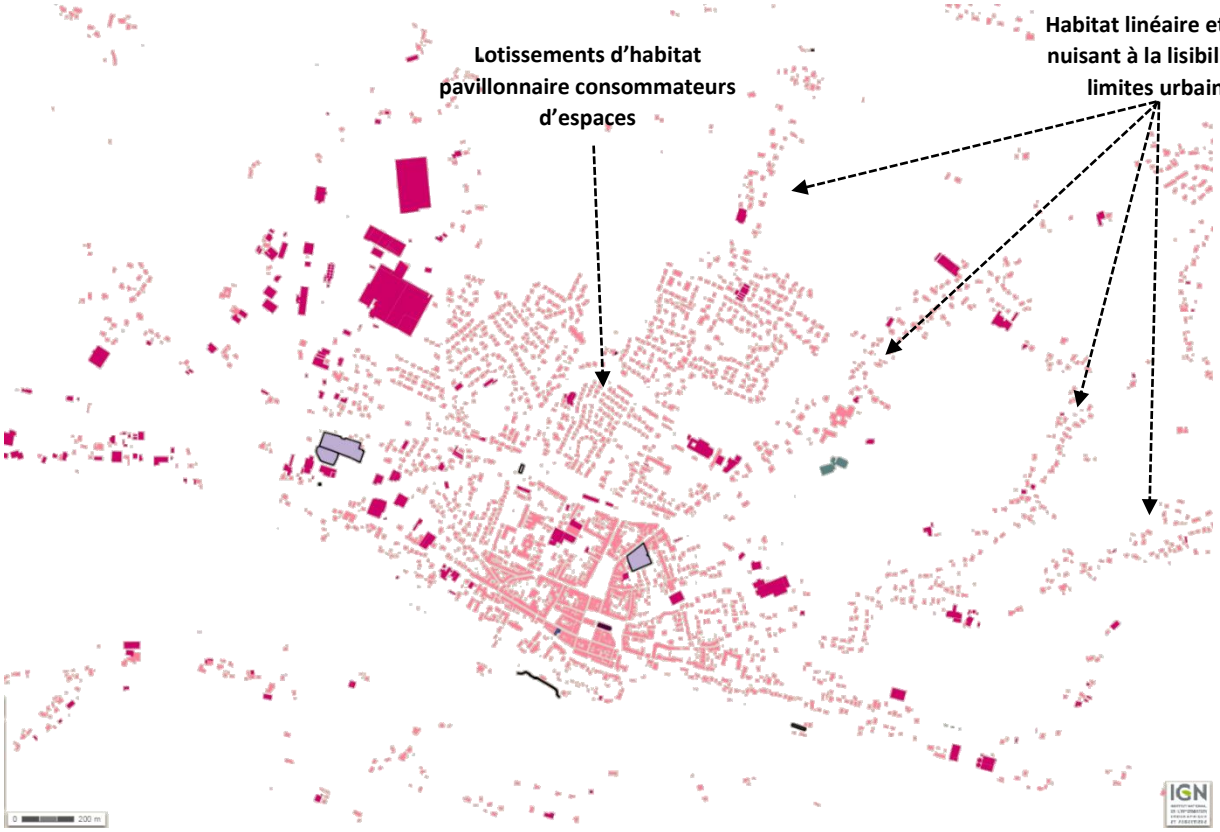
De plus, la voie de chemin de fer constitue un obstacle important qui génère une véritable coupure pour ne pas dire fracture urbaine. Ceci limite fortement la perméabilité entre le centre-ville de Valence d'Agen et les quartiers plus lâches répartis de l'autre côté, au Nord et renforce la distinction et le contraste entre les deux entités urbaines.

Habitat pavillonnaire implanté de part et d'autre des voies de façon linéaire et diffuse consommant peu à peu les terres fertiles et nuisant à la lisibilité des limites urbaines



Lotissement d'habitat pavillonnaire consommant peu à peu les terres fertiles

Habitat pavillonnaire standardisé banalisant le paysage



➢ Une plaine exploitée pour ses autres ressources

La basse plaine de la Garonne étant d'autre part très pourvue en nappes d'eau avec une couche de cailloux constamment alimentée au niveau des eaux ordinaires, celle-ci a favorisé ces dernières décennies l'exploitation de gravières pour fournir en matière première les chantiers divers du secteur.

En outre, la centrale nucléaire de Golfech qui occupe une superficie de 200 hectares fût mise en service en 1991 et 1994 pour alimenter les habitants de la région Midi-Pyrénées. Dans le cadre de sa réalisation, le canal d'amenée a été également réalisé et construit de manière parallèle au Canal latéral à la Garonne pour alimenter la centrale électrique. Ce canal constitue une infrastructure extrêmement large qui représente à ce titre un obstacle de plus dans la plaine. Contrairement au Canal latéral à la Garonne moins large et arboré, le canal d'amenée génère une infrastructure imposante et spectaculaire par sa largeur.

Il en est de même concernant la perception de la centrale nucléaire dont les deux cheminées grises et le réacteur représentent une structure imposante captant le regard.

Lorsque l'on se trouve éloigné, notamment sur les hauteurs et au sein des coteaux, les cheminées apparaissent claires et représentent des éléments de repère plutôt attractifs.

Les deux cheminées grises et le réacteur génèrent représentent une structure imposante lorsque l'on se trouve aux abords ou dans les proches environs.

Les cheminées de la centrale nucléaire représentent des éléments de repère plutôt attractifs lorsque l'on est éloigné de ce site.

➢ Co-visibilité

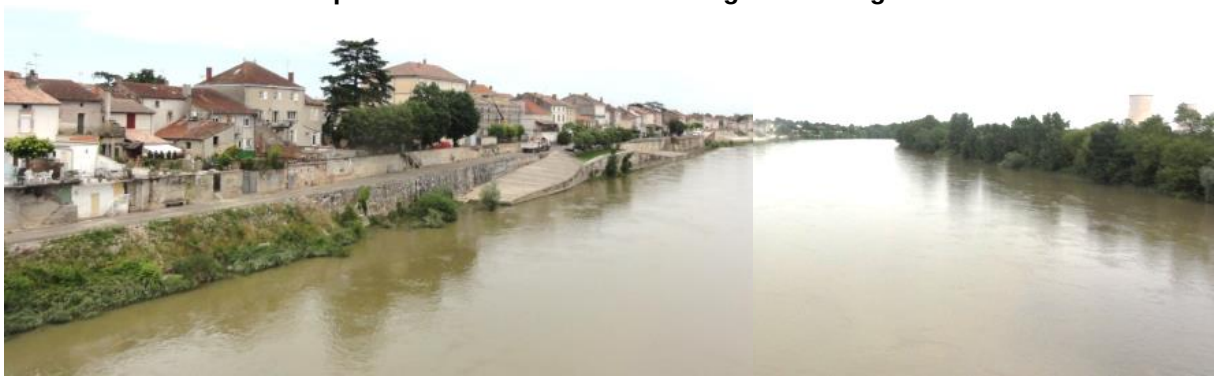
Depuis la plaine de la Garonne, les perceptions sont plus ou moins limitées en raison des constructions et des écrans végétaux qui ferment les fenêtres de vue par endroits. Lorsque les espaces agricoles créent des fenêtres de vue, le regard s'appuie sur les coteaux et les terrasses hautes. Les villages, châteaux, églises… qui y sont accrochés sur les franges représentent alors des éléments de repère et des points d'appel qui renforcent l'attractivité du territoire.

Depuis les franges des coteaux et terrasses hautes, les vues s'ouvrant sur la plaine sont spectaculaires. La plaine peut s'appréhender pleinement et les coteaux du versant opposé permettent d'en apprécier l'étendue tout en faisant écho au versant d'où l'on se trouve.

L'occupation humaine et l'organisation du bâti, des espaces agricoles et des séquences végétales peuvent alors s'apprécier. Cependant, la désorganisation de l'espace générée par exemple par l'habitat diffus, ou les peupleraies masquant la ripisylve de la Garonne, nuisent à la lecture de la plaine.

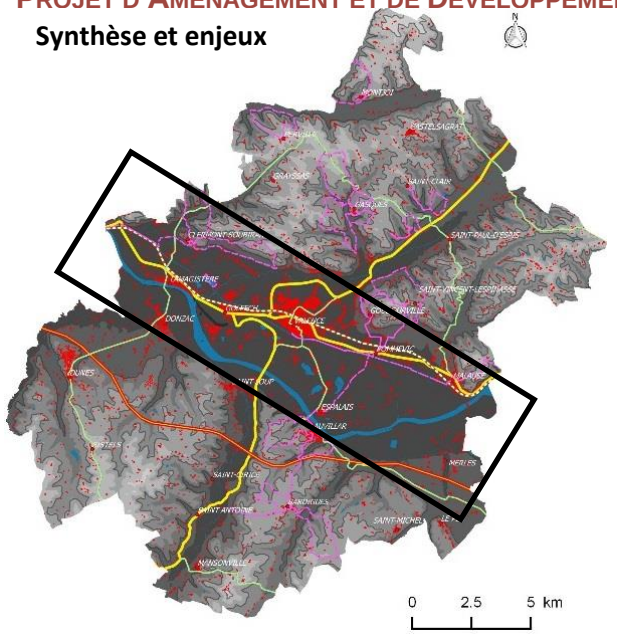
En bordure des terrasses basses et moyennes, les vues sont moins spectaculaires que depuis les franges de coteaux mais pas moins inintéressantes. Ainsi, depuis les Lamagistère, le fleuve se laisse découvrir à travers la végétation et depuis la RD30E.
De même que l'unité de ce village peu s'appréhender depuis le pont traversant la Garonne

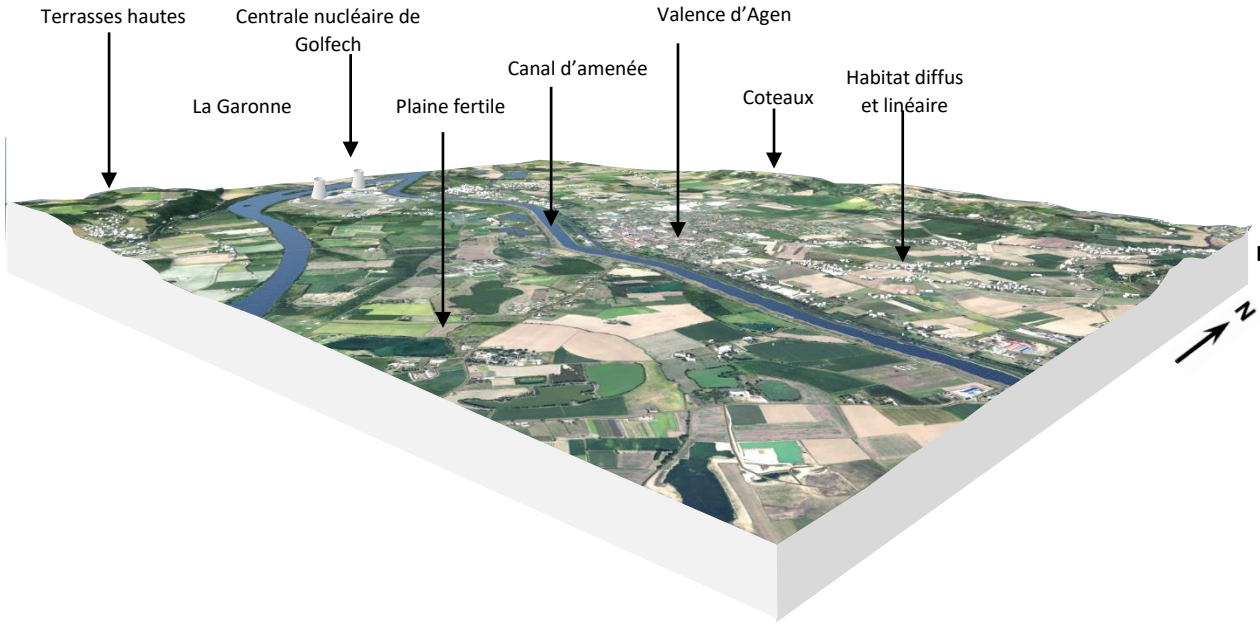
Perception de La Garonne et du village de Lamagistère



Perception de l'habitat diffus et linéaire depuis les Coteaux du Bas Quercy

Synthèse et enjeux





Atouts

- Terres fertiles propices aux cultures, notamment maraîchères, fruitières, vignes (AOC Brulhois), céréalières (maïs…)),
- Couloir bénéficiant d'une desserte favorable par le passage des grands axes de circulation et de transports,
- Topographie plane favorable à l'urbanisation ;
- Plaine exploitée pour d'autres ressources (gravières, centrale nucléaire…)
- Patrimoine vernaculaire riche et diversifié valorisant le territoire ;

Faiblesses

- Infrastructures (voie ferrée, autoroute, Canal latéral à la Garonne, canal d'amenée, et fleuve de la Garonne qui constituent des barrières physiques et limitent les points d'échange ;
- Pression foncière concentrée sur Valence d'Agen avec un habitat à dominante pavillonnaire qui :
  - génère un bâti diffus et linéaire réparti de part et d'autre des voies départementales,
  - consomme les terres fertiles,
  - ne permet pas de lire bien distinctement les limites de l'aire urbaine,
- La centrale nucléaire de Golfech représente une structure marquant le paysage lorsque l'on se trouve à proximité de par ses cheminées.

Enjeux

- Resserrer l'urbanisation afin de :
  - limiter la consommation des espaces agricoles,
  - permettre une meilleure lecture de l'aire et des limites urbaines,
  - préserver les terres fertiles de la plaine.
- Etablir un choix de matériaux qui puisse s'harmoniser avec les matériaux locaux utilisés dans le bâti.
- Limiter les plantations de peupliers aux abords de la Garonne afin de préserver la perception sur la ripisylve de la Garonne.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire.
- Atténuer l'impact des barrières physiques liées notamment à la voie ferroviaire, par exemple par un traitement végétal approprié qui ne constituerait cependant pas non plus un écran visuel.

1.3 LES TERRASSES HAUTES ET INTERMEDIAIRES

Caractéristiques naturelles

Il s'agit de terrasses plus ou moins anciennes marquant la transition entre les Coteaux de la Lomagne et la plaine de la Garonne.
La petite rivière de l'Arrats et les ruisseaux de Cameson et de l'Ayroux traversent et creusent légèrement ces terrasses depuis les Coteaux de la Lomagne jusqu'à la plaine de la Garonne.

Les variations d'altitude oscillent entre 55 m environ pour les plus basses jusqu'à environ 160 m pour les étages les plus élevés. A ce titre, on observe des pentes relativement douces descendant vers la plaine. Par endroits, les terrasses présentent des terrains dont la topographie apparait presque plane.
Les paliers intermédiaires sont cependant marqués par des marches ou talus plus ou moins accentués et hauts.
Les marches, coteaux ou talus entre les différents paliers sont en grande partie restés boisés. Le chêne pédonculé en est l'essence dominante.
Les ripisylves des petites vallées soulignent le tracé des cours d'eau.
De ces terrasses fluviales découlent les boulbènes, sols lessivés et plus pauvres que ceux de la plaine alluviale mais faciles à travailler sur le plan agricole.

Occupation humaine

- Des boulbènes ayant favorisé certains types de cultures

Les boulbènes caractérisées par des sols lessivés et peu profonds reposant sur sous-sols argileux et présentant un PH relativement acide ont également favorisé au cours des dernières décennies, les cultures céréalières (blé, maïs…) mais également fruitières et viticoles. Ces dernières présentent une diversité de cépages qui associés au terroir font la renommée des vins AOC du Brulhois. Le vignoble occupe cependant davantage les terrasses moyennes que les hautes terrasses et sont concentrées en particulier entre Dunes, Donzac et Sistels.
On rencontre également quelques élevages de bovins répartis sur des pâturages.

Cultures céréalières sur les pentes relativement douces des terrasses hautes

Cultures de maïs, céréalières, fruitières et de la vigne

- Recherche d'une implantation des villages en frange des terrasses hautes et intermédiaires

La plupart des villages répartis au sein de cette unité paysagère ont cherché à s'implanter en frange des terrasses afin de bénéficier :

- d'une perception dominant la plaine de la Garonne et les petites et moyennes vallées,
- d'une défense naturelle.

Le village d'Auvillar, implanté sur un éperon rocheux, correspond ainsi à un ancien oppidum gallo-romain qui s'est transformé au cours de siècles en forteresse au Moyen-Âge puis en bastide à l'époque des villes neuves, créées notamment au 13ème et 14ème siècles.
Le village présente à ce titre un patrimoine bâti remarquable hérité de ces différentes périodes historiques, où l'on perçoit encore des vestiges de fortification.
Il est devenu aujourd'hui un village incontournable sur le plan touristique de par sa situation, son patrimoine bâti, ces vues panoramiques s'ouvrant sur la plaine de la Garonne et de par le passage du Chemin de Saint-Jacques de Compostelle qui en fait une étape privilégiée.

Au sein de ces unités paysagères, les autres villages issus d'anciennes bastides tels que Dunes, Donzac et dans une moindre mesure, Saint-Loup, le Pin, Saint-Michel, Bardigues, ont également choisi des situations dominantes surplombant la plaine de la Garonne ou les petites et moyennes vallées qui traversent les terrasses depuis les Coteaux de la Lomagne.

L'extrait de la carte de l'Etat-major ci-après et la carte relative à l'occupation humaine ci-avant permettent de visualiser ces cœurs de villages anciens en frange des terrasses.

Extrait de la carte de l'Etat-major

Source : extrait de la carte de l'Etat-major issue de Géoportail

Des morphologies urbaines et un bâti vernaculaire riche et diversifié constituant un patrimoine remarquable et contribuant à l'attrait des paysages

La structure urbaine sous forme de bastide des cœurs anciens des villages d'Auvillar, Dunes, Donzac, Bardigues, Saint-Michel, Le Pin… assure leur unité et leur caractère ordonnancé.

Les plus importants, tels qu'Auvillar, Donzac ou encore Dunes, sont composés d'une place centrale comprenant une halle.

Cœurs des bastides d'Auvillar, Dunes, Donzac

➢ Perception des hameaux et écarts

Les hameaux et écarts issus d'exploitations agricoles anciennes ou encore en activité présentent des ensembles bâtis parfois remarquables de par la typologie et le volume des habitations et les bâtiments annexes…

Exemples de corps de ferme ou ensembles bâtis présents au sein des terrasses intermédiaires et hautes et constituant un patrimoine vernaculaire riche et diversifié

➢ Matériaux de construction

Comme dans la plaine, les constructions sont composées de briques de terre cuite, de moellons de pierre calcaire, ou d'un mélange des deux matériaux en proportion plus ou moins dominante. Ponctuellement, on rencontre quelques constructions en terre crue.
Ces différents matériaux issus du sol traduisent ici également la transition entre le Pays montalbanais, la Lomagne et l'Aquitaine.
Les enduits à la chaux et les crépis clairs tirent vers des tons blancs et jaune pâle.
Certaines constructions Les menuiseries présentent une diversité de couleurs qui restent cependant douces ou pastels.

Palette (non exhaustive) des matériaux et teintes des enduits, crépis, menuiseries du bâti

➢ Perception du bâti vernaculaire

L'ensemble des constructions révèle ainsi un caractère lumineux et chaleureux des villages et des paysages qui en découlent.
Malgré la diversité des matériaux, des couleurs des menuiseries et des typologies de constructions issues de différentes périodes et des moyens des habitants, il ressort de ce patrimoine bâti vernaculaire une unité et intégration paysagère des constructions de par :

- les matériaux employés,
- une implantation du bâti qui s'inscrit à l'alignement des voies, dans la pente,
- les jardins d'agrément...

Les arbres remarquables tels que les cèdres, platanes, marronniers… révèlent pour certains ensembles bâtis l'importance des domaines tout en mettant en valeur ces derniers.

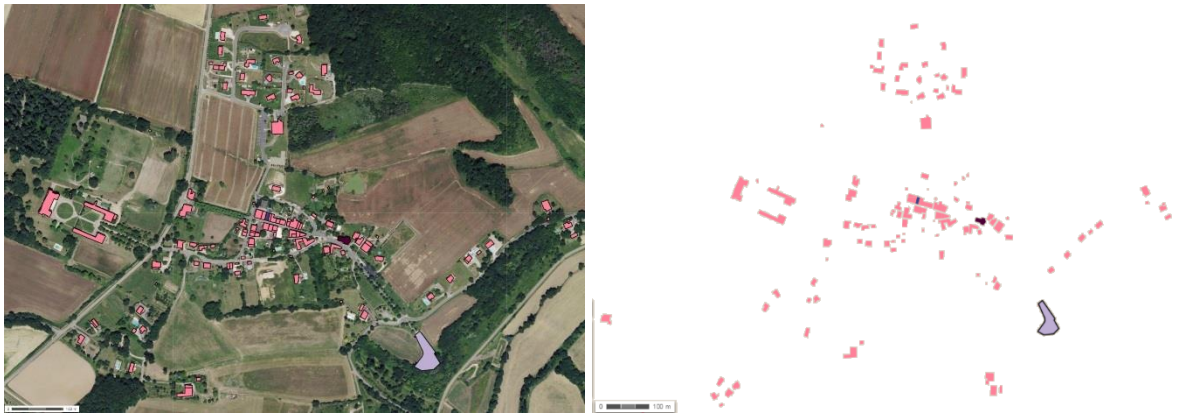
Notons qu'en parcourant les routes de vallée ou de plaine, on perçoit également des châteaux qui ont été accrochés au bord des terrasses pour bénéficier comme les villages de vues remarquables et de défenses naturelles. Le château de Saint-Roch lié au village de Pin compte parmi ces derniers.
Ces différents châteaux et leur parc constituent des points d'appel attractifs contribuant à valoriser ce paysage.

Perception du château de Saint-Roch au sein de son parc paysager depuis la vallée de l'Ayroux

➢ L'urbanisation récente

A l'exception d'Auvillar, Donzac et Dunes, la plupart des villages ont relativement peu évolué au cours des dernières décennies et ont ainsi gardé leur structure initiale.
Néanmoins, on perçoit des amorces d'extensions urbaines récentes qui s'effectuent soit le long des voies, soit sous forme de petits lotissements d'habitations pavillonnaires. Ces derniers sont parfois déconnectés du cœur de village comme à Bardigues ou à l'Est de Saint-Loup. Ces extensions urbaines peu structurées et/ou déconnectées des cœurs de village nuisent à la perception de ces derniers car elles ne dialoguent pas avec eux sur le

plan de la composition ou de leur implantation.



Au niveau d'Auvillar, Donzac et Dunes, l'urbanisation récente s'est plus fortement développée en raison des équipements, services et commerces de proximité présents dans ces villages.
Comme pour Valence d'Agen et Malause, cette urbanisation s'est effectuée à travers un habitat pavillonnaire linéaire implanté de part et d'autre des voies et au gré des opportunités foncières ou dans le cadre de lotissements.
Il en découle un habitat diffus et/ou consommateur d'espace qui :

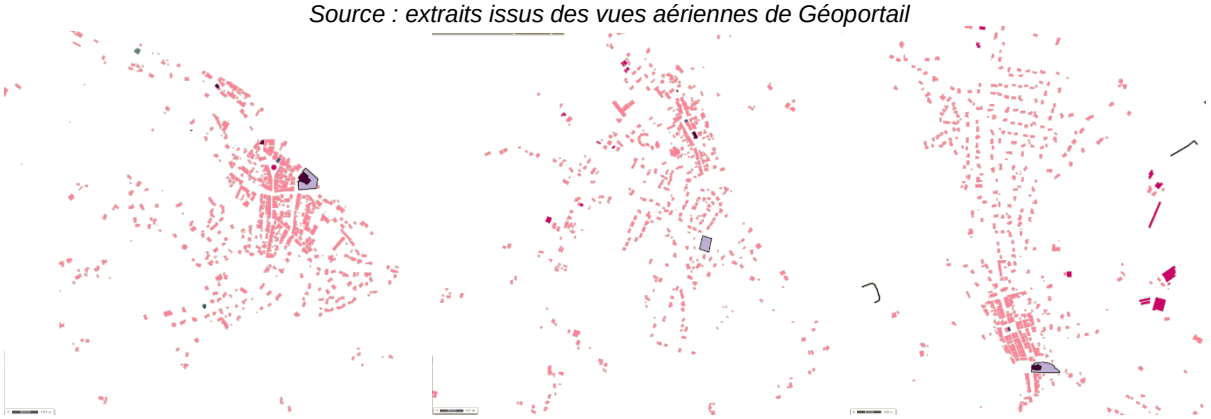
- n'est plus du tout en lien avec les structures très ordonnancées et compactes des bastides,
- ne se raccroche pas au paysage environnant : pas de lien avec la trame verte et bleue, ni avec la topographie des lieux.

De plus, la typologie standardisée des constructions récentes banalise ces paysages d'extensions urbaines.

Perception de l'habitat diffus et consommateur d'espaces en extension des villages de :

Auvillar **Donzac** **Dunes**

Source : extraits issus des vues aériennes de Géoportail



Habitat pavillonnaire standardisé à Dunes banalisant le paysage et l'entrée de village

Au sein des espaces ruraux, le développement des exploitations agricoles au cours des dernières années voire décennies a entrainé la construction de bâtiments agricoles en extension des hameaux et ensembles bâtis. Ces bâtiments destinés à l'élevage de bovin ou servant de hangars pour le stockage des productions fruitières ou des engins agricoles présentent des volumes imposants. Construits dans la plupart des cas soit en parpaings ou briques creuses, soit en bardages métalliques, ils s'intègrent peu au sein du paysage rural.
Si quelques uns d'entre eux ont fait l'objet de plantations de haies au niveau de leurs abords pour atténuer leur impact visuel, il s'agit cependant de haies de thuyas ce qui limite l'intégration paysagère.

- <u>Les pentes relativement douces ont facilité le passage de l'autoroute</u>

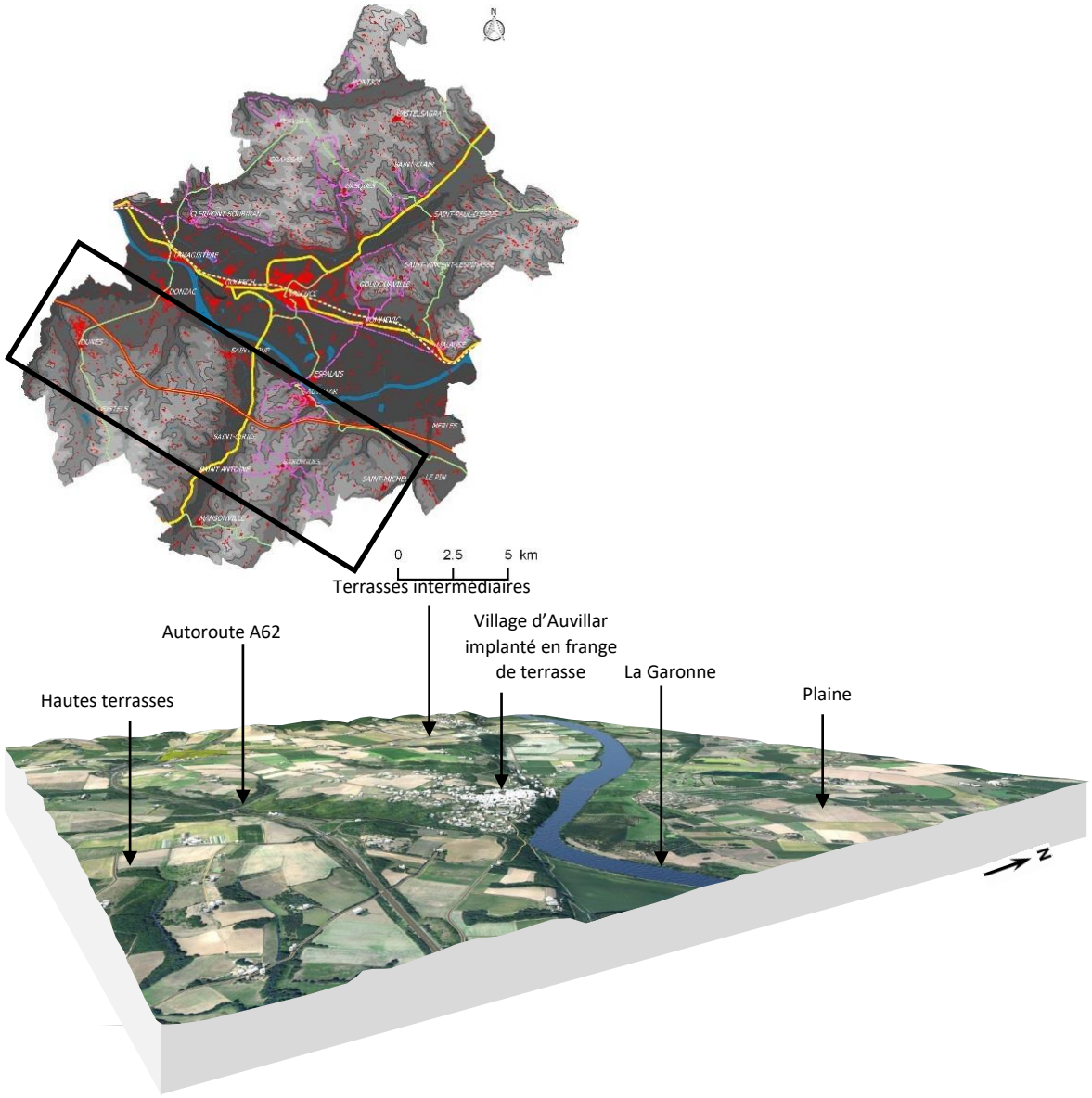
L'autoroute A62 construite en 1975 traverse une grande partie des terrasses hautes et intermédiaires au sein du territoire intercommunal. A ce titre, elle représente une barrière physique importante générant en particulier des nuisances sonores.
Cependant, la plupart des voies communales et départementales descendant les terrasses depuis les Coteaux de la Lomagne vers la plaine de la Garonne franchissent ou passent sous l'autoroute. De plus les pentes relativement douces et la végétation plantée aux abords limitent dans une certaine mesure l'impact paysager de l'axe autoroutier.
L'échangeur autoroutier situé au sud-ouest d'Auvillar représente en outre un atout pour la desserte de ce secteur et il a favorisé en partie le développement des villages d'Auvillar, Donzac, et Dunes situés à proximité, au sein des terrasses hautes et intermédiaires.

- <u>Co-visibilité</u>

Le positionnement de la plupart des villages situés au sein des Terrasses hautes et intermédiaires sur des promontoires rocheux et/ou en frange de terrasse offre des perceptions souvent remarquables sur la plaine de la Garonne.

Perception panoramique de plaine de la Garonne depuis Auvillar

Synthèse et enjeux



Atouts

- Terres fertiles et pentes douces propices aux cultures, notamment céréalières (maïs…), fruitières, vignes (AOC Brulhois)…
- L'échangeur autoroutier situé à proximité d'Auvillar présente une desserte favorable pour le développement des villages répartis à proximité ;
- Topographie avec des pentes douces favorables à l'urbanisation ;
- Cœurs de villages remarquables de par :
  - leur structure urbaine sous forme de bastide,
  - la richesse de leur patrimoine bâti,
  - les points de vue panoramiques qu'ils offrent sur le paysage ;
- Ressource touristique de grande importance liée au patrimoine et au passage du chemin de Saint-Jacques de Compostelle…
- Présence de nombreux petits massifs boisés qui ponctuent les terres agricoles et mettent en valeur les coteaux et talus marquant les paliers entre les terrasses.

Faiblesses

- L'autoroute A62 constitue une barrière physique qui limite malgré plusieurs points d'échange, la perméabilité au sein des terrasses hautes et intermédiaires et ces dernières et la plaine;
- Le développement des extensions urbaines sous forme d'habitat pavillonnaire diffus ou construits au sein de lotissements contraste avec les structures ordonnées des anciennes bastides. A ce titre, ces extensions urbaines nuisent à la perception et à l'harmonie de ces villages.

Enjeux

- Préserver le patrimoine vernaculaire.
- Permettre un développement des villages qui soit en harmonie avec les cœurs anciens ; A ce titre, concevoir une urbanisation qui s'appuie sur la trame bâtie de ces derniers, sur la topographie des lieux et la trame verte et bleue.
- Etablir un choix de matériaux qui puisse s'harmoniser avec les matériaux locaux utilisés dans le bâti.
- Préserver les perceptions panoramiques de l'urbanisation ;
- Assurer l'intégration paysagère des bâtiments agricoles par :
  - l'emploi de matériaux et teintes appropriés,
  - une implantation respectueuse par rapport à la topographie,
  - la mise en place d'écrans végétaux composés d'essences locales…
- Préserver les massifs boisés les haies bocagères et ripisylves qui outre les corridors biologiques qu'ils constituent,
  - soulignent les paliers entre les terrasses,
  - créent des jeux d'ouverture et de fermeture,
  - maintiennent la fertilité des sols
  - limitent le lessivage des sols.

1.4 LES COTEAUX DE LOMAGNE

Caractéristiques naturelles

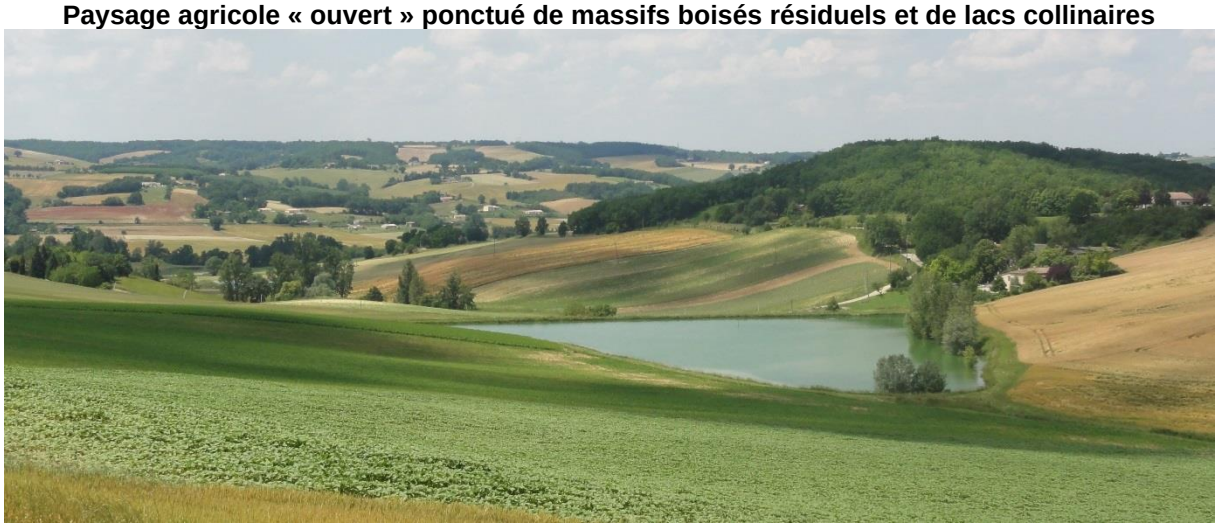
Il s'agit d'une unité paysagère composée d'anciennes terrasses marquant la transition entre la Lomagne et les terrasses hautes.
La petite rivière de l'Arrats et les ruisseaux de Cameson et de l'Ayroux traversent et creusent ces terrasses depuis la Lomagne jusqu'à la plaine de la Garonne.
Les variations d'altitude oscillent entre 160 m environ pour les plus basses jusqu'à environ 190 m pour les étages les plus élevés.
Le relief est davantage ondulé.
Cette unité paysagère est caractérisée par des alternances de molasses, de sables et de calcaires dont découlent les terreforts et boulbènes froides.
Le chêne sessile en est l'essence dominante.
Les ripisylves des petites vallées soulignent le tracé des cours d'eau.

Occupation humaine

- Des terres argileuses parfois difficiles à labourer ayant contraint les agriculteurs à s'adapter

Les terres à dominance argileuses, plus ou moins compactes et calcaires offrent des textures et des qualités différentes. De ces terres parfois difficiles à travailler découlent une agriculture orientée principalement vers les cultures céréalières et de tournesols mais également de melons....
La mécanisation des cultures au cours des dernières décennies a supprimé les haies bocagères. Il en découle des paysages « ouverts » ponctués de massifs boisés résiduels. Ces derniers marquent partiellement les vallons et amorces des talwegs.
De ce paysage agricole « ouvert » associé aux douces ondulations du relief découlent des perceptions lointaines.
Par temps clair, la chaîne des Pyrénées peut ainsi s'apprécier au Sud. Au Nord, les cheminées de la centrale nucléaire se laissent deviner depuis les routes de crête.
Les lacs collinaires ponctuent également ce paysage. Leurs reflets bleu/vert associés à leur ripisylves créent des éléments qui inspirent la fraîcheur dans ce paysage très agricole.

Paysage agricole « ouvert » ponctué de massifs boisés résiduels et de lacs collinaires



Paysage de la vallée de l'Arrats

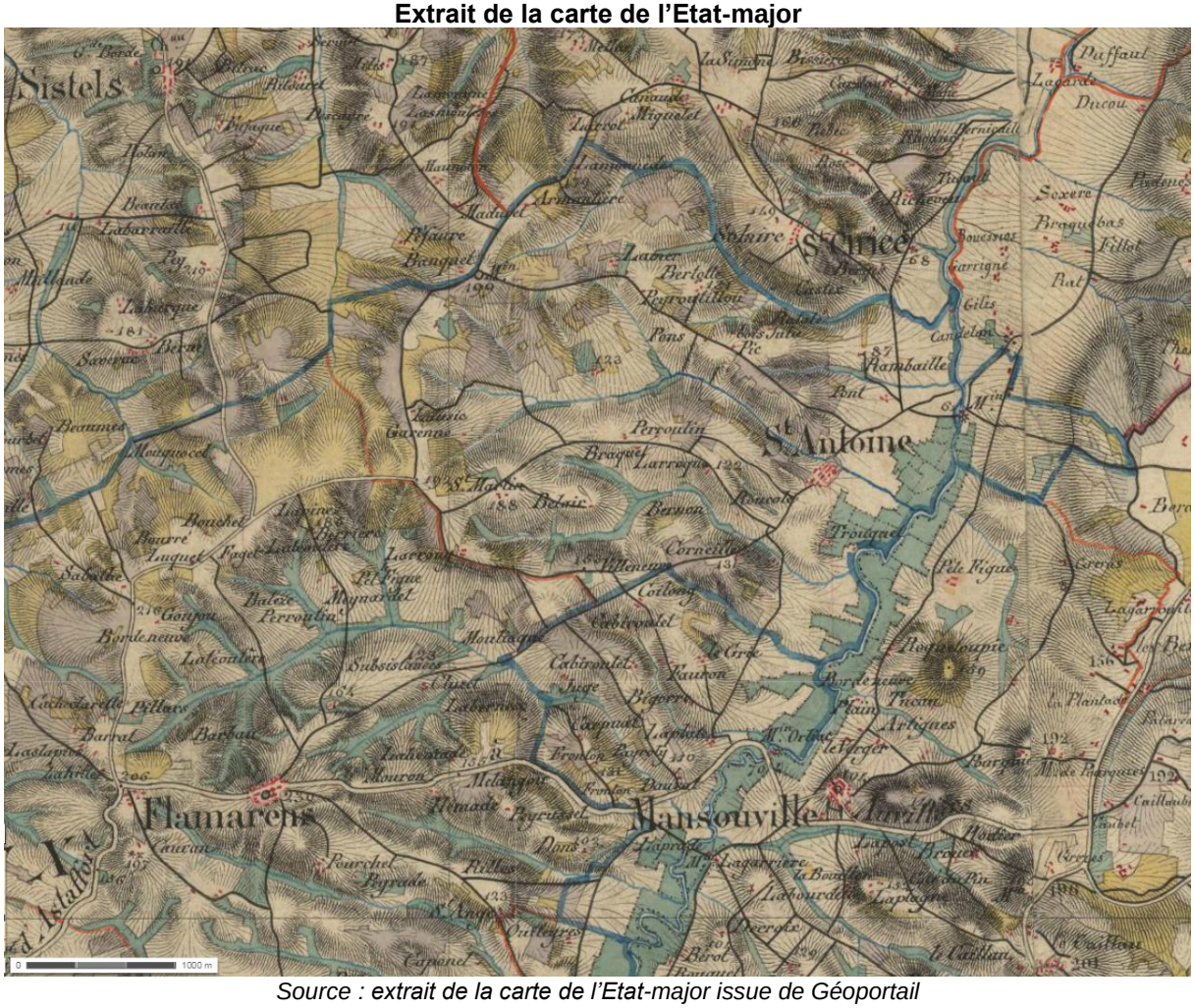
- Des coeurs de villages resserrés et relativement bien préservés

A l'exception de Saint-Antoine, la plupart des villages répartis au sein de cette unité paysagère et dont l'origine remonte au 11ème siècle si ce n'est à l'époque gallo-romaine ont également cherché à s'implanter en frange des terrasses ou sur des crêtes pour bénéficier :

- d'une perception dominante,
- d'une défense naturelle.

L'extrait de la carte de l'Etat-major ci-après et la carte relative à l'occupation humaine ci-avant permettent de visualiser les cœurs de villages anciens de Mansonville et de Sistels en situation dominante. Le village de Saint-Antoine s'est quant à lui implanté au pied du coteau dans la vallée de l'Arrats.

Extrait de la carte de l'Etat-major



Source : extrait de la carte de l'Etat-major issue de Géoportail

Les villages de Mansonville, Saint-Antoine et Sistels présentent des structures urbaines

compactes sous forme de bastide ou pas, dont les constructions implantées à l'alignement des voies et parallèlement aux courbes de niveau en dessinent la trame et les limites.
Ces villages situés au sein d'un contexte fortement agricole et à l'intérieur des terres par rapport à la plaine de la Garonne ont été relativement bien préservés des évolutions urbaines récentes.
En revanche, ce contexte géographique et rural en limite leur développement.
On relève cependant les prémisses d'extensions urbaines récentes identifiables par les habitations de type pavillonnaire implantées au milieu de la parcelle (Cf. paragraphe ci-après « L'urbanisation récente »).
Perchés en frange de coteau ou au sommet des crêtes, les villages de Mansonville et de Sistels accrochent le regard et représentent des points de repère.
La compacité de ces villages associée à l'unité des matériaux de construction issus de la terre et de la roche ainsi qu'aux éléments remarquables (églises, maisons de maître…) en renforcent l'attraction.
Le maillage des éléments boisés, des haies bocagères et des jardins… met en valeur ces villages et le parcellaire agricole tout en créant des jeux d'ouverture et de fermeture.

Perception des villages de Mansonville et de Sistels perchés en frange de terrasse ou sur la crête et perception des éléments boisés (massifs, haies bocagères, parcs et jardins) qui les accompagnent et les mettent en valeur

➢ Perception des hameaux et écarts

Le paysage fortement rural est ponctué de corps de ferme issus d'exploitations agricoles dont la plupart sont encore en activité. Les constructions sont généralement implantées à flan de de collines ou de coteaux, tout en recherchant des situations relativement élevées pour bénéficier d'une exposition favorable.
Certaines constructions présentent des toitures pyramidales révélant ainsi l'identité paysagère de la Lomagne.

Exemples de corps de ferme ou ensembles bâtis présents au sein des terrasses intermédiaires et hautes et constituant un patrimoine vernaculaire riche et diversifié

➢ Matériaux de construction

Les matériaux de construction sont issus des alternances de molasses, de sables et de calcaires. Selon que ces matériaux proviennent du Burdigalien supérieur, du Burdigalien moyen ou inférieur, leurs teintes tirent plutôt vers le blanc jaunâtre, le blanc ou le gris clair.
La brique n'est donc plus très présente. En revanche, dans les villages, on rencontre plusieurs bâtisses ou constructions à colombages comblés de torchis.
Les menuiseries présentent ici également diverses couleurs qui restent cependant douces ou pastels.

Palette (non exhaustive) des matériaux et teintes des enduits, crépis, menuiseries du bâti

➢ Perception du bâti vernaculaire

Malgré la diversité des matériaux, des couleurs des menuiseries et des typologies de constructions issues de différentes périodes et des moyens des habitants, il ressort de ce patrimoine bâti vernaculaire une unité et intégration paysagère des constructions de par :

- les matériaux employés,
- une implantation du bâti qui s'inscrit à l'alignement des voies et à la topographie des sites,
- les jardins d'agrément...

Ces derniers mettent en valeur le patrimoine bâti et créent des espaces de respiration au sein des villages. La végétation souvent présente en façade sous forme de plante grimpante renforce la mise en valeur des constructions et des cœurs de village au caractère très minéral de par leur densité.

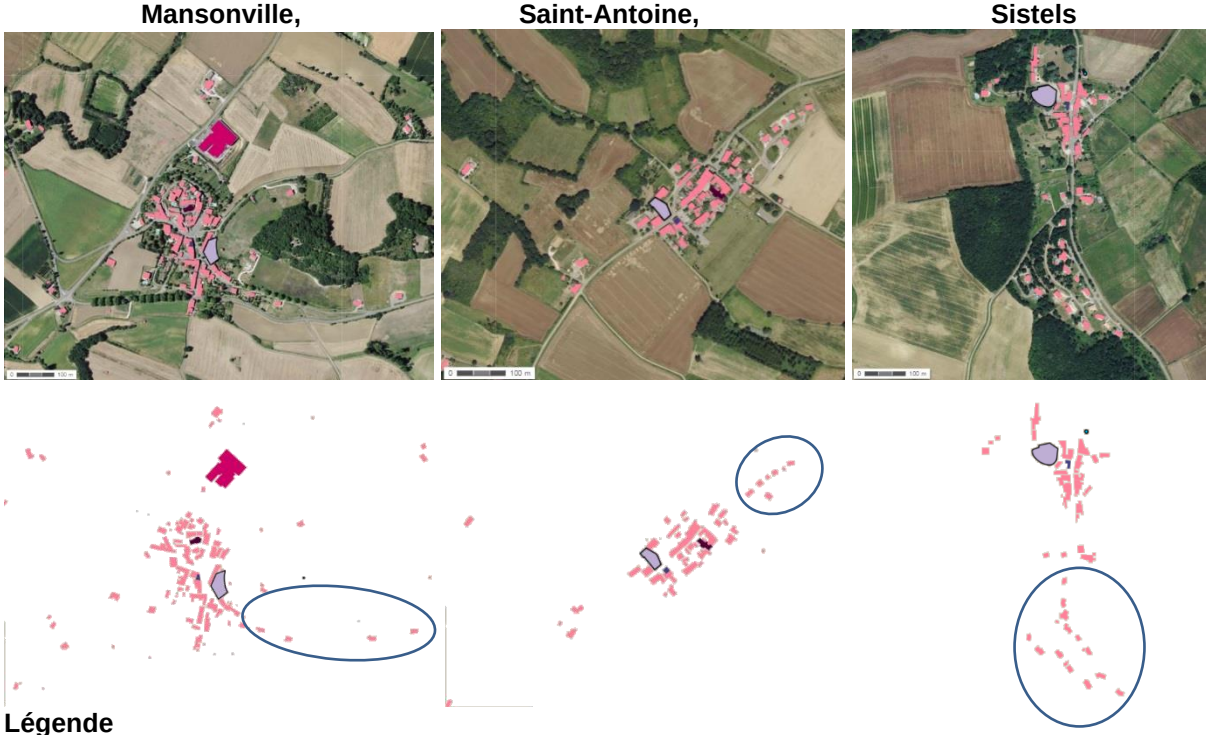
L'ensemble de ce bâti vernaculaire représente un intérêt patrimonial contribuant à révéler l'identité paysagère des Coteaux de la Lomagne.

➢ L'urbanisation récente

Comme perçu dans les autres unités paysagères, les extensions urbaines identifiables par les habitations pavillonnaires implantées au milieu de la parcelle en extension des villages tranchent avec les structures urbaines compactes des cœurs de village et fragilisent la perception et l'unité de ces derniers.
Cependant, ces extensions urbaines sont relativement contenues et limitées.
L'urbanisation récente autour des autres hameaux et au sein de l'unité paysagère reste également très limitée même si ponctuellement on rencontre quelques habitations récentes isolées qui mitent le paysage agricole.

Cœurs et extensions urbaines des villages de :

Mansonville, Saint-Antoine, Sistels



Légende

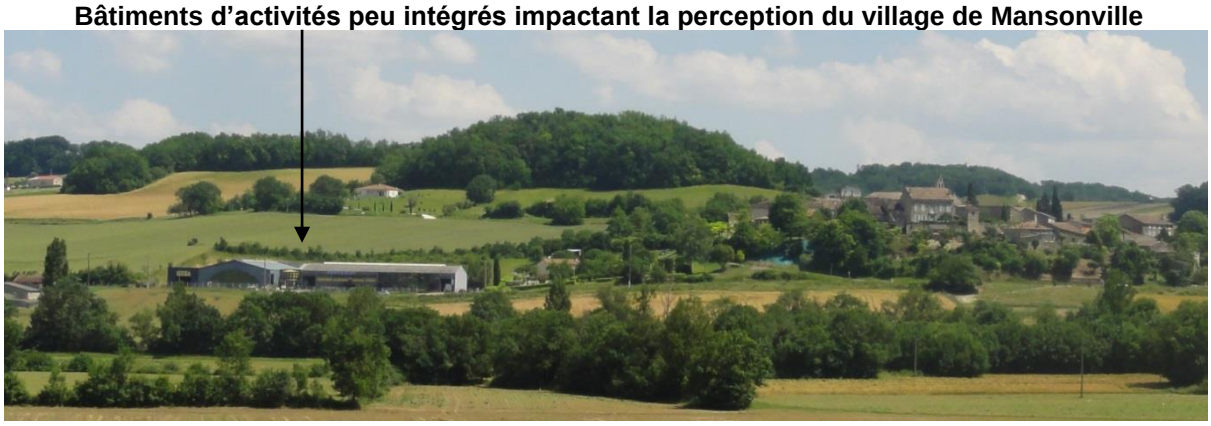
Extensions urbaines d'habitat diffus

Habitat diffus en extension urbaine du village de Sistels

Habitat diffus en extension urbaine du village de Saint-Antoine

Comme sur les Hautes terrasses, les exploitations agricoles se sont développées notamment à travers la construction de hangars agricoles construits soit en parpaings ou briques creuses, soit en bardages métalliques. Ces bâtiments s'intègrent peu au sein du paysage rural et nuisent parfois à la mise en valeur des villages et du bâti rural traditionnel.
Il en est de même pour certains bâtiments d'activité.

Bâtiments d'activités peu intégrés impactant la perception du village de Mansonville



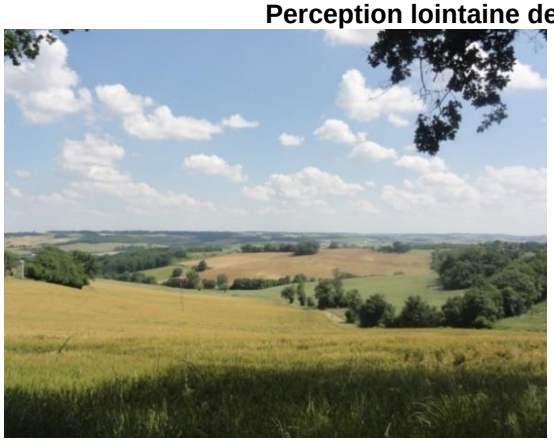
- Un réseau routier suivant la topographie

Le réseau viaire composé de routes départementales et communales suit selon les cas les vallées et les crêtes. Ces voies sont cependant maillées entre elles par un réseau de petites voies qui sillonnent les coteaux et collines.

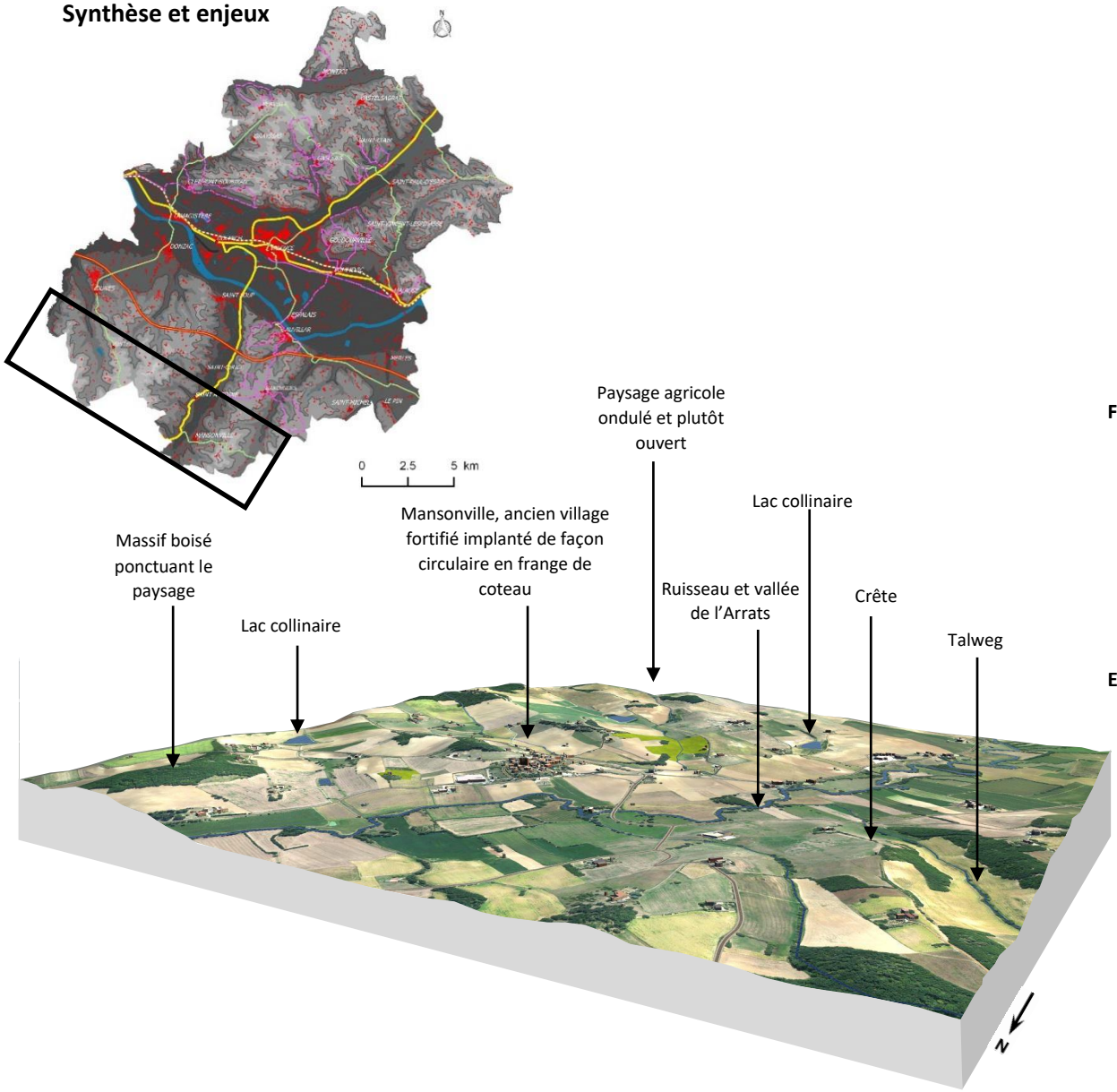
- Co-visibilité

La situation des villages de Mansonville et de Sistels en frange de coteau ou sur la crête offre des perceptions sur les vallées qu'ils dominent.
Les routes de crête offrent également des points de vue parfois lointains et dans bien des cas panoramiques qui permettent d'appréhender et d'apprécier le paysage des coteaux de la Lomagne.
Par endroits, on perçoit les cheminées de la centrale nucléaire de Golfech au Nord ou encore la chaîne des Pyrénées par temps clair.

Perception lointaine depuis les routes de crête



Synthèse et enjeux



Atouts

- Une urbanisation récente relativement limitée préservant :
  - les terres dominées par les cultures céréalières et les paysages plutôt ouverts qui en découlent.
- Cœurs de villages remarquables de par :
  - leur structure urbaine concentrée et située en situation dominante pour la plupart d'entre deux,
  - la richesse de leur patrimoine bâti,
  - les points de vue panoramiques qu'ils offrent sur le paysage ;
- Autre patrimoine bâti vernaculaire de grand intérêt lié aux corps de ferme, maisons de maîtres, châteaux…
- Présence de petits massifs boisés, tronçons d'anciennes haies bocagères, lacs collinaires qui ponctuent les terres agricoles et mettent en valeur les coteaux et douces ondulations du relief.
- Points remarquables s'ouvrant sur le paysage depuis les routes de crête et les villages perchés.

Faiblesses

- Le développement des extensions urbaines sous forme d'habitat pavillonnaire diffus ou construits au sein de lotissements contraste avec les structures ordonnées des anciennes bastides.
- Disparition progressive des massifs boisés, haies bocagères et ripisylves par l'exploitation des grandes cultures et par les remembrements ce qui génère un lessivage et des sols et tend à un appauvrissement de la biodiversité.
- Territoire peu peuplé générant peu de ressources financières.

Enjeux

- Préserver le patrimoine vernaculaire.
- Permettre un développement des villages qui soit en harmonie avec les cœurs anciens ; A ce titre, concevoir une urbanisation qui s'appuie sur la trame bâtie de ces derniers, sur la topographie des lieux et la trame verte et bleue.
- Etablir un choix de matériaux qui puisse s'harmoniser avec les matériaux locaux utilisés dans le bâti.
- Préserver les perceptions panoramiques de l'urbanisation ;
- Assurer l'intégration paysagère des bâtiments agricoles par :
  - l'emploi de matériaux et teintes appropriés,
  - une implantation respectueuse par rapport à la topographie,
  - la mise en place d'écrans végétaux composés d'essences locales…
- Préserver les massifs boisés les haies bocagères et ripisylves qui outre les corridors biologiques qu'ils constituent,
  - soulignent les paliers entre les terrasses,
  - créent des jeux d'ouverture et de fermeture,
  - maintiennent la fertilité des sols

1.5 LE QUERCY BLANC ET LE PAYS DE SERRES

Caractéristiques naturelles

Ce secteur est dominé par les plateaux de Marnes à Ostrea (terrain marno-calcaires) et par les plateaux de calcaires blancs de l'Agenais. Ces plateaux sont bordés par les coteaux constitués des molasses de l'Agenais inférieur.
Les petites rivières de la Barguelonne et de la Séoune ont entaillé ces plateaux depuis les hauteurs du Quercy blanc vers la Garonne sur un axe Nord-Est/Sud-Ouest.
Ces alternances de plateaux et de vallées rapprochées et parallèles en définissent le Pays de Serres.
Depuis les plateaux, d'innombrables rus et petits ruisseaux descendent vers ces rivières créant un chevelu hydrographique.
Sur les secteurs de plateaux, le relief n'est que légèrement prononcé et se perçoit au travers des amorces de talwegs ou entre les Marnes à Ostrea et les calcaires blancs de l'Agenais.
Les variations d'altitudes oscillent ainsi de 150 à 200 m sur les secteurs de plateaux répartis au Nord de la Séoune et de 150 à environ 175 m pour les secteurs de plateaux répartis entre la Séoune et la Barguelonne.
Les vallées se trouvent quant à elles à une altitude moyenne de 75 m pour la Barguelonne et de 100 m pour la Séoune.
Le chêne pédonculé est l'essence dominante.
Bien qu'ayant partiellement disparus sous la pression agricole, les tronçons de ripisylves existants soulignent le tracé des principales rivières.
Les versants abrupts des talwegs et des petits cours d'eau sont le plus souvent boisés ce qui les distingue des plateaux.

Occupation humaine

- Des plateaux calcaires peu propices à l'agriculture

Sur les secteurs de plateau, les sols calcaires ayant une faible capacité à stocker l'eau et étant parfois caillouteux sont peu favorables à l'agriculture en dehors des dolines.
Ils ont alors été principalement utilisés en prairies permanentes ou temporaires, notamment pour l'élevage ovin et caprin, ainsi que pour la vigne. Ces dernières ont cependant disparues à la fin du 19ème siècle et la mécanisation des cultures ainsi que les remembrements ont davantage favorisé ces dernières décennies l'agriculture céréalière au détriment de l'élevage. On recense également de nombreuses cultures de tournesol peu exigeantes en eau et ponctuellement des parcelles utilisées pour les semences ou les portes greffes.
Les coteaux relatifs au terrefort et dont les sols sont davantage argileux sont pour leur part exploités par la polyculture quand ils ne sont pas boisés.
Les plaines fertiles des vallées de la Séoune et de la Barguelonne sont davantage exploitées par la polyculture mais on rencontre cependant une dominante de cultures céréalières et de maïs.
Les plateaux présentent donc des paysages ruraux relativement « ouverts ». Les prairies et les cultures céréalières et de tournesol qui les occupent assurent la transition entre la plaine de la Garonne et les causses du Quercy. Cependant, la dominance des cultures céréalières tend à appauvrir les sols ainsi que la biodiversité.
Le parcellaire agricole dessine les vallées. Ponctuellement, des haies bocagères en soulignent la trame. Cependant, ces dernières ont très largement disparu à travers les remembrements et la mécanisation des cultures.

Sur le plateau calcaire les prairies d'élevage et de fauche associées aux cultures céréalières et de tournesols créent un paysage rural plutôt « ouvert »

Dans la vallée de la Séoune, le paysage agricole est dessiné par les cultures céréalières et de maïs et par quelques tronçons de haies bocagères. Le cours d'eau de la Séoune se laisse deviner à travers sa ripisylve bien que cette dernière ait été partiellement supprimée.

Perception des coteaux depuis la vallée de la Séoune

Perception des versants semi boisés au niveau des talwegs des petites vallées

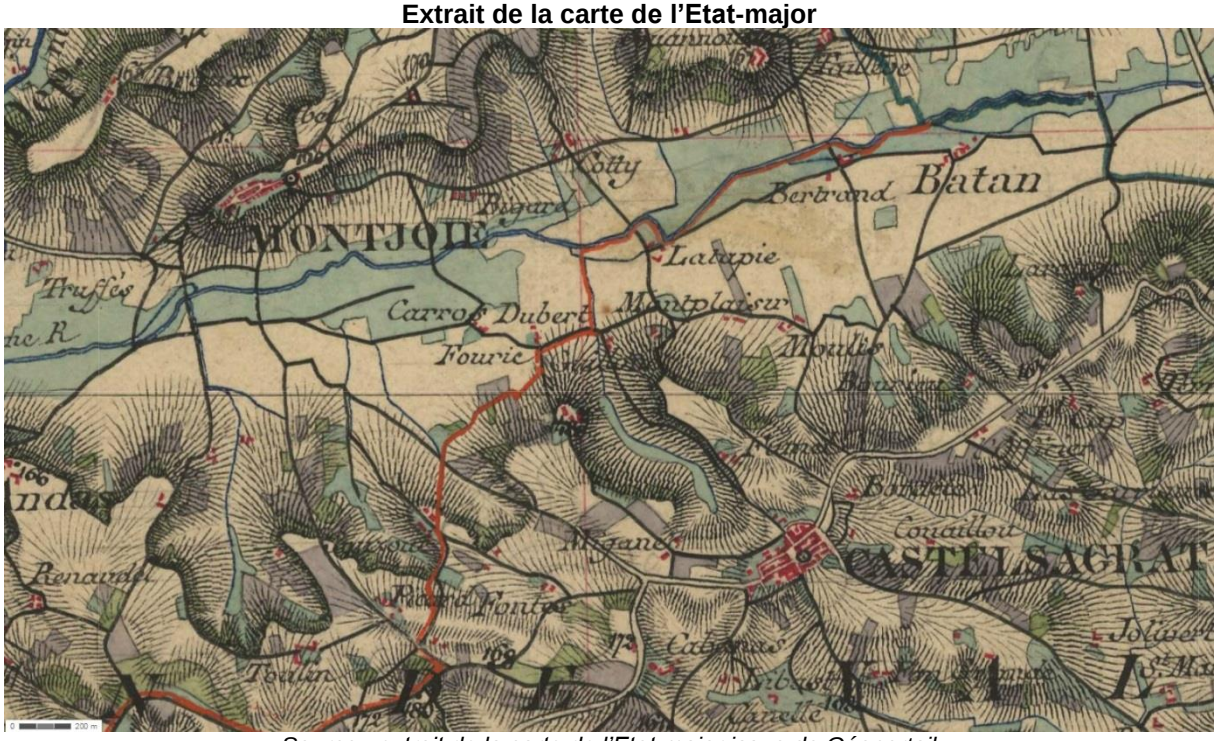
➢ Des villages perchés en frange des coteaux

La plupart des villages se sont établis à partir du 11ème siècle et au cours du 13ème siècle, au moment de la création des bastides, en frange de coteau et/ou sur des éperons rocheux.
Leur implantation stratégique leur permet de bénéficier :

- d'une perception dominante,
- d'une défense naturelle.

L'extrait de la carte de l'Etat-major ci-après et la carte relative à l'occupation humaine ci-avant permettent de visualiser les cœurs de villages anciens de Castelsagrat et de Montjoi en situation dominante.

Extrait de la carte de l'Etat-major



Source : extrait de la carte de l'Etat-major issue de Géoportail

Les anciennes bastides de Castelsagrat et de Montjoi sont conçues selon les mêmes caractéristiques que pour les bastides présentes au sein des autres unités paysagères.
Leur place centrale carrée d'où part un réseau de voies basé sur un plan orthogonal en révèle la structure urbaine très caractéristique des bastides qui se retrouve dans une vaste partie du Sud-Ouest de la France et sur d'autres communes du territoire intercommunal.
L'ancienne place forte du village de Clermont-Soubiran et le village de Perville présentent également un réseau de voies ordonné qui suit la topographie des promontoires rocheux. Le bâti implanté à l'alignement des voies en structure la morphologie urbaine.

Place centrale de la bastide de Castelsagrat

Perception du village de Montjoi perché en frange de coteaux

➢ Perception des hameaux et écarts

Comme au sein des autres entités paysagères, on relève plusieurs corps de fermes issus d'exploitations agricoles encore en activité ou pas. Ces ensembles bâtis aux volumes simples ponctuent le paysage et contribuent à révéler son identité. Quelques-uns d'entre eux présentent des maisons de maître issues notamment des cultures antérieures de la vigne. Ces maisons aux allures de petits châteaux en raison de leurs tours rondes sont parfois peu visibles, masquées par la végétation ornementale qui les entoure mais qui en revanche magnifie les propriétés et le paysage.

Exemples de corps de ferme et de maisons de maître aux lieux-dits de Cadillon, Roussignol, Lézy et Cotty

➢ Matériaux de construction

Les moellons de calcaire blanc composent en majeure partie la structure des constructions et contribuent ainsi à révéler fortement l'identité paysagère du Quercy Blanc.
Au sein des bastides, on relève des maisons à colombages. Ces derniers sont comblés de torchis ou de briques et témoignent d'un courant architectural remontant au moyen-âge bien que les constructions aient été restaurées depuis.
Les menuiseries peintes de teintes plus ou moins pastels révèlent la blancheur des pierres et créent un bâti lumineux.

Palette (non exhaustive) des matériaux et teintes des enduits, crépis, menuiseries du bâti

➢ Perception du bâti vernaculaire

Les cœurs de village hameaux et écarts présentent une unité et un intégration paysagère remarquables des constructions de par :

- l'utilisation plutôt homogène des matériaux (moellons calcaires),
- une implantation des constructions respectueuse de la topographie,
- des abords soignés, aussi bien au niveau de l'espace public que des jardins…,
- des restaurations et mises en valeur réussies…

Clermont-Soubiran **Montjoi**

Perville **Catelsagrat**

➢ L'urbanisation récente

Dans ce secteur du territoire intercommunal, les extensions urbaines réalisées au cours des dernières décennies présentent également un bâti diffus, implanté au milieu de la parcelle, contrastant avec les cœurs de village structurés et compacts.

La typologie standardisée des constructions banalise le paysage. Toutefois, les volumes simples, les enduits clairs et les toitures à faibles pentes recouvertes de tuiles canal assurent une relative intégration paysagère.

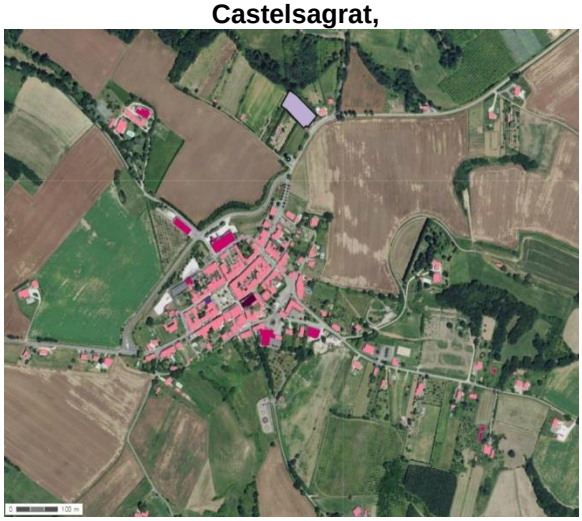
Par endroit, on relève des constructions isolées, générant un mitage du paysage. Tel est le cas par exemple sur la commune de Creyssas.

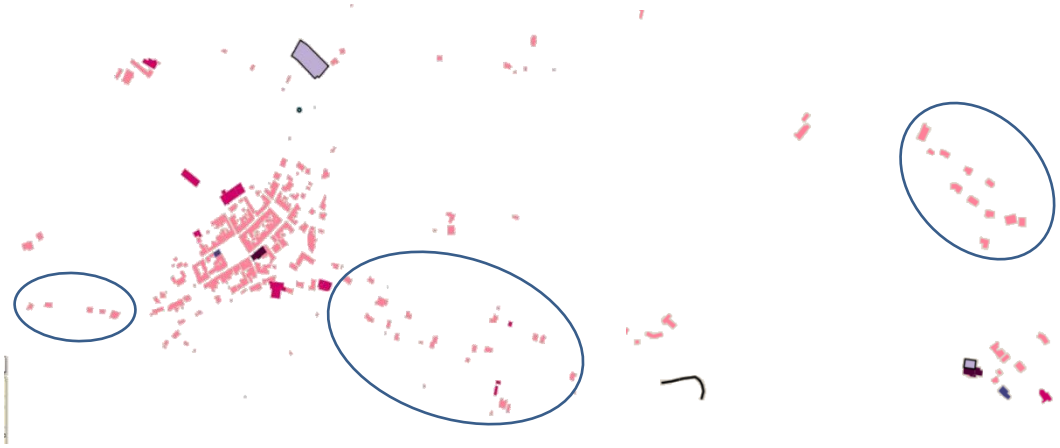
Ponctuellement, on relève des constructions incongrues de par leur volume imposant, leur situation, tel que par exemple les bâtiments de Qualisol situés en bordure et entrée de la bastide de Castelsagrat. Ce dernier nuit à la perception de la bastide.

Bâtiment ayant une situation incongrue par rapport à la bastide de Castelsagrat

Cœurs de village et extensions urbaines de :

Castelsagrat, **Saint-Clair**





Légende

Extensions urbaines d'habitat diffus

Habitat diffus en extension urbaine du village hameau de Grayssas

Mitage par l'habitat pavillonnaire sur la commune de Grayssas

- <u>Un réseau routier suivant la topographie</u>

Les voies départementales et communales suivent les crêtes, vallons et vallées. Elles dessinent à ce titre un maillage routier qui s'inscrit à la topographie du territoire. Les routes de crête offrent des perceptions lointaines.

- <u>Co-visibilité</u>

Depuis les franges des coteaux, les fenêtres de vue s'ouvrent sur le paysage et permettent d'appréhender celui-ci. Certaines perceptions sont remarquables, en particulier depuis les villages précités qui ont choisi une implantation dominante ou depuis certaines routes de crête. Ces derniers sont en retour perçus depuis les coteaux et vallées et se font parfois écho, tels que les villages de Castelsagrat et Montjoi.
En frange du coteau bordant la plaine de la Garonne, on perçoit distinctement la progression de l'aire urbaine de Valence au sein des terres agricoles réparties dans la plaine.
Les cheminées de Golfech se découvrent également distinctement depuis ce versant et elles représentent des éléments de repère qui captent le regard.

Perception sur la plaine de la Garonne depuis le village de Clermont-Soubiran

Perception du village de Clermont-Soubiran depuis la plaine de la Garonne

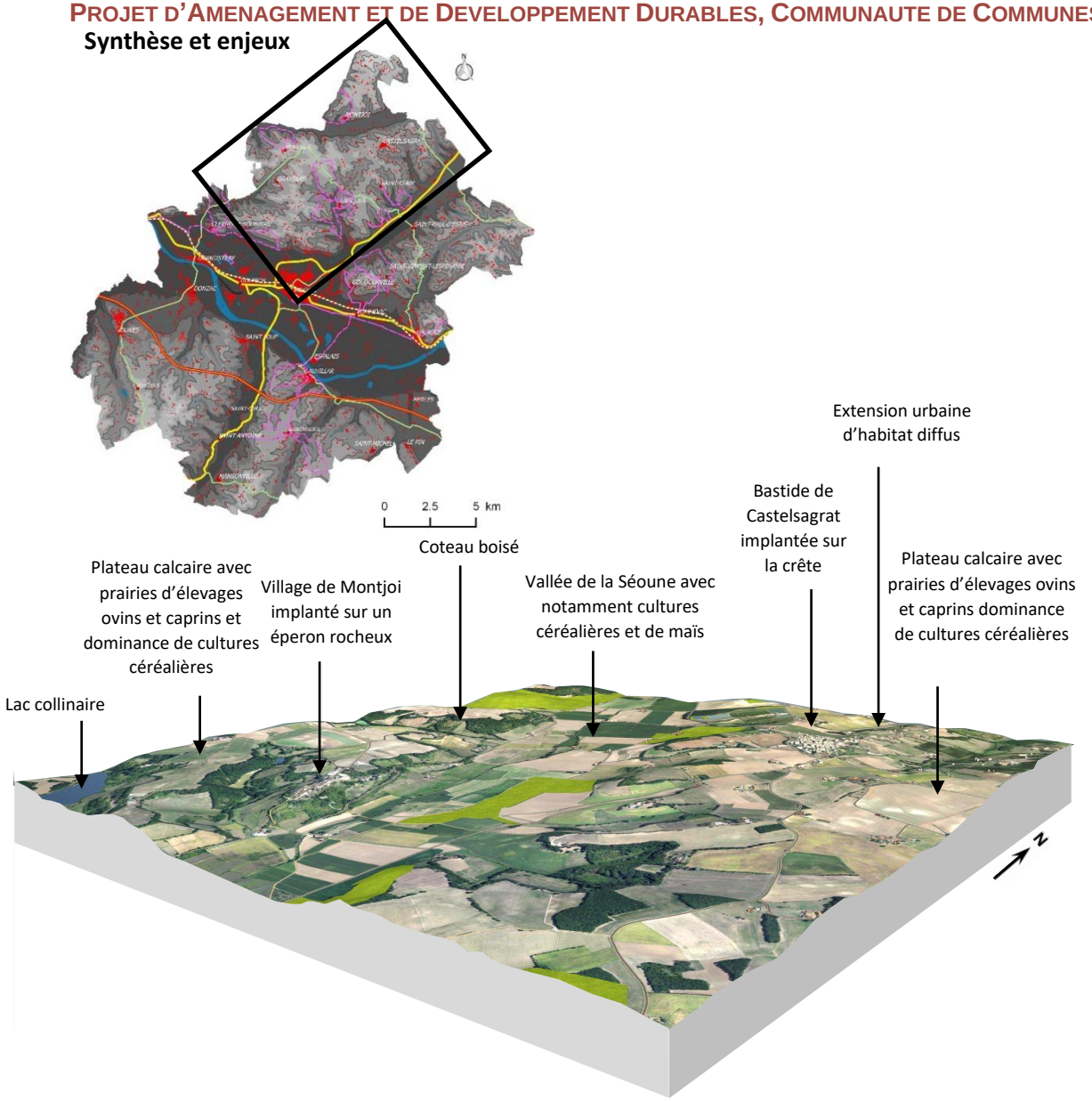
Perception de l'aire urbaine de Valence d'Agen progressant sur les terres agricoles réparties dans la plaine de la Garonne

Perception du paysage de la plaine de la Garonne depuis les routes de crête où les cheminées de Golfech captent le regard

Perception lointaine s'ouvrant sur le Quercy Blanc et le Pays de Serres avec l'une des cheminées de Golfech comme élément de repère

Perception sur la vallée de la Séoune depuis Montjoi

Synthèse et enjeux



Atouts

- Cœurs de villages remarquables de par :
  - leur structure urbaine sous forme de bastide,
  - l'unité du bâti vernaculaire liée notamment à l'emploi des matériaux de construction et à l'insertion paysagère du bâti par rapport à la topographie,
  - les aménagements urbains de qualité et les abords des maisons soignés par les habitants
  - les points de vue panoramiques qu'ils offrent sur le paysage ;
- Ressource touristique potentielle liée à la qualité du patrimoine bâti et paysager ;
- Présence de nombreux petits massifs boisés qui mettent en valeur les coteaux et talwegs.
- Urbanisation récente peu développée permettant de préserver les paysages et perception de village.

Faiblesses

- Terres peu fertiles sur les plateaux en raison des sols calcaires ayant une faible capacité à stocker l'eau.
- La disparition progressive des élevages d'ovins et caprins, de la polyculture au profit des cultures céréalières tend à appauvrir les sols et la biodiversité.
- La disparition également progressive des haies bocagères et des ripisylves favorise le lessivage des sols et rompt les continuités écologiques.
- Le faible peuplement de cette portion de territoire génère peu de ressources financières.
- Extensions urbaines ne s'intégrant pas dans le paysage et mitage des terres agricoles par l'urbanisation en certains endroits.

Enjeux

- Préserver le patrimoine vernaculaire.
- Permettre un développement des villages qui soit en harmonie avec les cœurs anciens ; A ce titre, concevoir une urbanisation qui s'appuie sur la trame bâtie de ces derniers, sur la topographie des lieux et la trame verte et bleue.
- Etablir un choix de matériaux qui puisse s'harmoniser avec les matériaux locaux utilisés dans le bâti.
- Préserver les perceptions panoramiques de l'urbanisation ;
- Préserver les massifs boisés les haies bocagères et ripisylves qui outre les corridors biologiques qu'ils constituent,
  - soulignent les paliers entre les terrasses,
  - créent des jeux d'ouverture et de fermeture,
  - maintiennent la fertilité des sols
  - limitent le lessivage des sols.

- Encourager la polyculture pour assurer une meilleure biodiversité et limiter l'appauvrissement des sols
- Déplacer dans la mesure du possible certains bâtiments nuisant à la perception des cœurs des bastides

1.6 LES COTEAUX DU BAS QUERCY

Caractéristiques naturelles

Ce secteur comprend la même structure géologique que celle relative au Quercy Blanc vue précédemment. Toutefois, les plateaux de calcaires blancs de l'Agenais ont davantage été érodés par un chevelu hydrographique dense.
Les cours d'eau principaux dont la Bargueulonne et le ruisseau de la Soudèze descendent de manière rapprochée sur un axe Nord-Est/Sud-Ouest les hauteurs du Quercy blanc vers la Garonne depuis.
A ce titre, cette unité paysagère fait également partie du Pays de Serres.
Les coteaux constitués des molasses de l'Agenais supérieures et inférieures forment des pentes douces descendant vers les cours d'eau principaux. Le réseau hydrographique secondaire descend ces coteaux depuis les plateaux résiduels vers les cours d'eau. Il en découle un relief vallonné.
Des molasses supérieures et inférieures découlent les terreforts (terres à dominance argileuses plus ou moins calcaires).

Occupation humaine

- Des terreforts propices à l'agriculture et notamment aux cultures fruitières

Les terres à dominance argileuse plus ou moins calcaire liées aux terreforts sont relativement fertiles et ont une certaine capacité à retenir l'eau. En revanche, ces terres lourdes sont difficiles à travailler. Ces atouts et inconvénients associés au climat océanique à semi-océanique de ce secteur ont favorisé la polyculture et notamment les forages, les cultures céréalières, de la vigne (chasselas de Moissac), porte-greffes et fruitières.
Ces dernières dessinent des motifs géométriques et ordonnés au sein des parcelles qui participent à révéler l'identité paysagère des Coteaux du Bas-Quercy.
Comme au sein des Coteaux de la Lomagne, de nombreux lacs collinaires ont été créés pour au cours des dernières décennies pour irriguer les cultures et favoriser ainsi le maintien et le développement des exploitants agricoles.
Bien que la mécanisation des cultures et les remembrements ont supprimé progressivement le bocage et les massifs boisés, il reste ponctuellement quelques tronçons d'anciennes haies bocagères, de ripisylves et quelques petits massifs boisés morcelés couvrant notamment les versants des talwegs les moins bien exposés.
Néanmoins, la disparition progressive de ces éléments naturels structurants induit plusieurs conséquences :

- Elle nuit à la perception de l'identité paysagère des coteaux du Bas Quercy,
- les sols sont lessivés,
- elle appauvri les sols et la biodiversité…

Paysage vallonné dominé par la polyculture et en particulier les cultures céréalières, de la vigne (chasselas de Moissac) et fruitières

➢ Des villages hameaux et des ensembles bâtis implantés sur les crêtes ou à mi pente

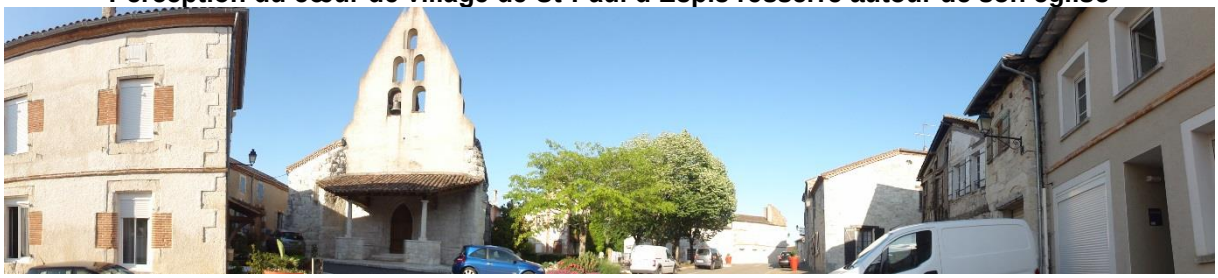
Ce secteur fortement rural et agricole comprend seulement quelques petits villages hameaux et de nombreux ensembles bâtis issus d'exploitations agricoles encore en activité ou pas.
Dans certains cas, les villages hameaux et écarts ont ici aussi recherché une situation dominante tel que par exemple Saint-Vincent de Lespinasse, situé en crête et surplombant la plaine de la Garonne.
Le village de Saint-Paul d'Espis s'est quant à lui implanté sur le versant du coteau bordant la Barguelonne pour bénéficier notamment des terres alluviales de la vallée et des voies de desserte présentes.
L'extrait de la carte de l'Etat-major ci-après et la carte relative à l'occupation humaine ci-avant permettent de visualiser l'existence de ces villages hameaux et écarts répartis notamment en hauteur.
Comme indiqué, les villages de ce secteur correspondent plus à des hameaux et ce sont peu développés, bénéficiant de la proximité des villes et bourgs plus importants situés dans la plaine de la Garonne.
Néanmoins, les villages hameaux de ce secteur présentent ici aussi une structure urbaine resserrée avec un bâti implanté à l'alignement des voies.

Extrait de la carte de l'Etat-major

Source : extrait de la carte de l'Etat-major issue de Géoportail

Village hameau de St-Vincent-Lespinasse implanté sur la crête

Perception du cœur de village de St-Paul d'Espis resserré autour de son église



- Perception des hameaux et écarts

Les nombreux ensembles bâtis liés aux exploitations agricoles encore en activité ou pas et implantés le plus souvent dans la partie haute des collines ponctuent le paysage.
Ils présentent des volumes simples mais on perçoit cependant des distinctions entre les maisons de maître et les fermes plus modestes.
Ces corps de fermes contribuent à révéler son identité.

Exemple d'ensembles bâtis implantés en partie haute des collines

Exemples de corps de fermes et de maisons de maître aux lieux-dits

➢ Matériaux de construction

Les constructions sont encore largement réalisées en moellons de pierre calcaire mais on relève cependant l'emploi de la brique de terre cuite notamment dans les ornements (encadrement des ouvertures) annonçant ainsi dans une certaine mesure la transition avec le bâti construit davantage en brique de terre cuite ou crue dans la partie Est des Coteaux du Bas Quercy.

Palette (non exhaustive) des matériaux et teintes des enduits, crépis, menuiseries du bâti

➢ Perception du bâti vernaculaire

Les cœurs de villages hameaux et les écarts présentent une unité et une intégration paysagère remarquables des constructions de par :

- l'utilisation plutôt homogène des matériaux (moellons calcaires, encadrements en brique),
- une implantation des constructions respectueuse de la topographie,
- des restaurations et mises en valeur respectueuses du bâti ancien…

Ce patrimoine bâti contribue à révéler l'identité paysagère de ce secteur. En outre, il comprend de nombreux bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination à plus ou moins long terme dans le cadre d'une réhabilitation qui respecte les caractéristiques architecturales de ce patrimoine.

Bâti vernaculaire au sein des villages hameaux de St-Vincent Lespinasse et de St-Paul d'Espis

➢ L'urbanisation récente

Ce secteur de territoire intercommunal étant dominé par l'agriculture et situé relativement à proximité des villes et bourgs répartis dans la plaine de la Garonne, les villages hameaux se sont alors peu développés.

En, revanche, de nombreuses exploitations agricoles se sont agrandies et développées avec notamment la construction de bâtiments annexes (hangars et chambres froides pour les fruits,…).

On relève cependant des habitations construites au cours des dernières décennies jusqu'à aujourd'hui détachées des villages hameaux.

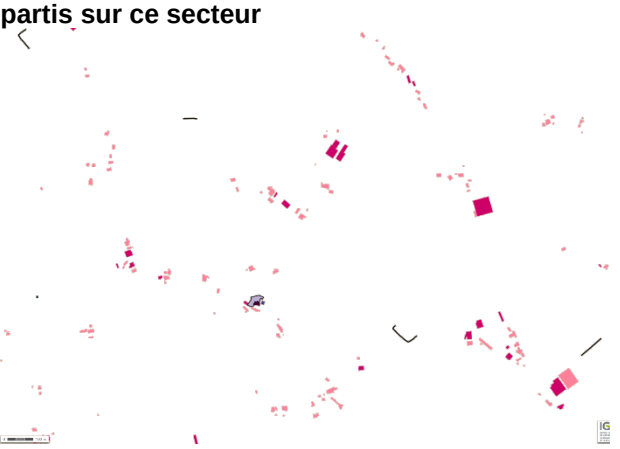
Ces constructions plus ou moins récentes créent un mitage de ce secteur rural et leurs typologies standardisées banalisent le paysage.

Les bâtiments annexes récemment construits dans les exploitations agricoles sont également peu en lien avec le bâti vernaculaire.

Leur structure imposante en taule ou en parpaings non enduits le plus souvent nuit à la perception des ensembles bâtis.

Dans certains cas, les abords de ces extensions agricoles sont peu soignés (engins agricoles laissés à découvert, ensilage non masqué…), ce qui contribue également à nuire à l'image de ces ensembles bâtis et à celle du territoire.

Cœurs de villages hameaux préservés des extensions urbaines et perception des nombreux écarts agricoles répartis sur ce secteur



Exemple d'habitat récent diffus mitant le paysage agricole

Exemple de bâtiment annexe à vocation agricole non intégré dans le paysage

- Un réseau routier suivant la topographie

Comme perçu à travers les autres unités paysagères, les voies départementales et communales suivent les crêtes, vallons et vallées. Elles dessinent à ce titre un maillage routier qui s'inscrit à la topographie du territoire. Les routes de crête offrent des perceptions lointaines.

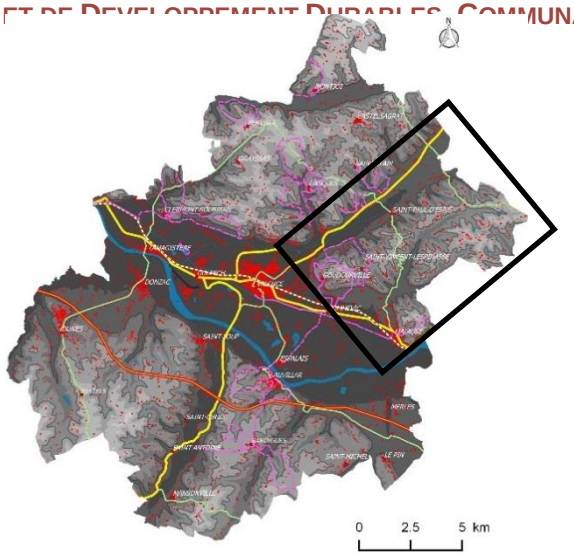
- Co-visibilité

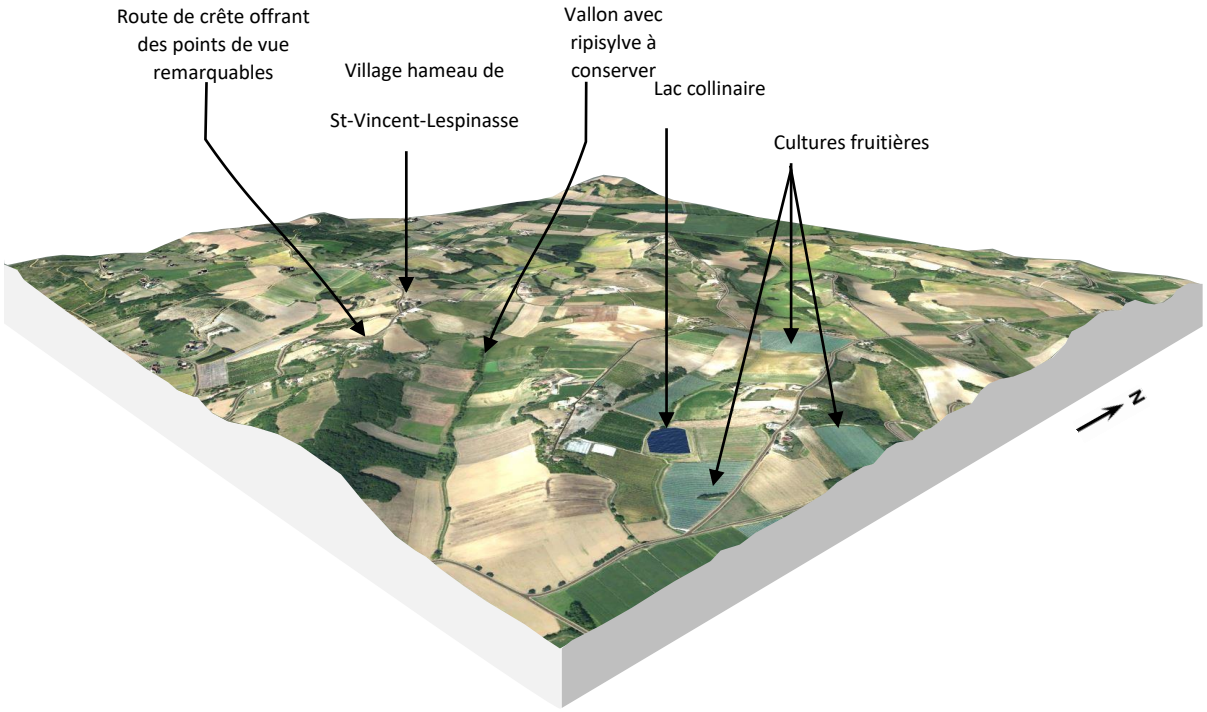
Depuis le sommet des coteaux, les fenêtres de vue s'ouvrent sur les Coteaux du Bas-Quercy, sur la plaine de la Garonne et sur la vallée de la Barguelonne.
Ces perceptions sont dans bien des cas lointaines et remarquables et elles permettent d'appréhender le paysage.

Paysage de collines et de plaine perçu depuis le village de St-Vincent Lespinasse

Paysage agricole et vallonné perçu depuis les routes de crête

Synthèse et enjeux





Atouts

- Terres plutôt fertiles (bien que difficiles à travailler) et donc propices aux cultures, notamment céréalières, fruitières, vignes (AOC du chasselas de Moissac) …
- Proximité relative par rapport aux villes et bourgs répartis dans la plaine de la Garonne.
- Patrimoine bâti vernaculaire de grand intérêt lié aux nombreuses exploitations agricoles encore en activité pour bon nombre d'entre elles. Ce patrimoine bâti participant aux paysages constitue une ressource aussi bien pour le tourisme que pour accueillir de nouvelles populations dans le cadre d'une réhabilitation possible.
- L'unité et la structure urbaine compacte des villages,
  - l'unité de leur patrimoine bâti vernaculaire,
  - les points de vue panoramiques qu'ils offrent pour certains d'entre eux sur le paysage ;
- Relief vallonné créant un paysage rural remarquable propre aux Coteaux du Bas Quercy.
- Présence de petits massifs boisés, bosquets et tronçons de haies bocagères qui ponctuent les terres agricoles et mettent en valeur les coteaux.

Faiblesses

- Le développement des exploitations agricoles se fait souvent au détriment des paysages en raison :
  - des bâtiments agricoles disgracieux (hangars, chambres froides…) qui sont mal intégrés de par leurs volumes imposants, leurs matériaux (béton non enduit, taule…) et leur implantation pas toujours respectueuse de la topographie ;
  - de par leurs abords parfois négligés (engins agricoles et ensilage non masqués…)
- La disparition progressive de la trame verte appauvrie la biodiversité, favorise le lessivage et l'érosion des sols, fait disparaître l'identité paysagère propre à celle des Coteaux du Bas Quercy.

Enjeux

- Préserver et permettre une réhabilitation du patrimoine bâti vernaculaire.
- Permettre un développement des villages qui soit en harmonie avec les cœurs anciens ; A ce titre, concevoir une urbanisation qui s'appuie sur la trame bâtie de ces derniers, sur la topographie des lieux et la trame verte et bleue.
- Etablir un choix de matériaux qui puisse s'harmoniser avec les matériaux locaux utilisés dans le bâti.
- Préserver les perceptions panoramiques de l'urbanisation ;
- Assurer l'intégration paysagère des bâtiments agricoles par :
  - l'emploi de matériaux et teintes appropriés,
  - une implantation respectueuse par rapport à la topographie,
  - la mise en place d'écrans végétaux composés d'essences locales…
- Préserver les massifs boisés les haies bocagères et ripisylves qui outre les corridors biologiques qu'ils constituent,
  - soulignent les vallons,
  - créent des jeux d'ouverture et de fermeture,
  - maintiennent la fertilité des sols

1.7 CONCLUSION

L'approche paysagère de ces différentes unités paysagères a permis d'identifier certaines caractéristiques qui leur sont propres, notamment à travers :

- les caractéristiques naturelles : relief, géologie, hydrologie, propriétés agronomiques des sols et trame verte,
- l'occupation humaine et notamment à travers le développement urbain et rural,
- l'usage agricole des terres,
- la typologie des constructions,…
- la répartition urbaine
- la perception des paysages qui en découle…

De cette approche, il ressort des distinctions qui sont parfois nettes ou au contraire qui sont communes avec seulement quelques nuances.
Ainsi, la plaine de la Garonne tranche avec le reste du territoire intercommunal de par :

- sa topographie plane qui contraste avec les coteaux,
- son occupation humaine plus importante tant sur le plan urbain que sur le plan des infrastructures de déplacements et des activités économiques,
- la fertilité de ses terres et par l'usage agricole intensif qui en est fait…

Cependant, comme évoqué, les autres unités paysagères réparties de part et d'autre de la plaine comprennent des caractéristiques communes.
Ainsi, les cœurs de villages issus d'anciennes bastides se retrouvent dans chaque unité paysagère.
Des sols issus des calcaires de l'Agenais découle un patrimoine bâti vernaculaire construit le plus souvent en moellons de pierre calcaire dont les nuances se lisent à travers les tons plus ou moins blancs, gris, ou jaunes pâles selon les secteurs.
La brique cuite ou crue se retrouve davantage dans les constructions réparties dans la plaine de la Garonne ce qui distingue davantage cette dernière des autres unités paysagères. Cependant, la présence de la brique cuite dans des proportions plus ou moins perceptibles permet d'une part d'assurer la transition entre la plaine et les autres unités paysagères et de relier les entités paysagères réparties de part et d'autre de la plaine de la Garonne.

De ces caractéristiques communes ont été identifiés des atouts, dysfonctionnements et enjeux souvent communs.
Ces derniers devront ainsi se traduire au niveau du PLU pour permettre un développement du territoire intercommunal qui :

- préserve et mette en valeur chaque unité paysagère tout en tenant compte des potentialités de chacune,
- cherche un vocabulaire commun pour révéler l'identité de ce territoire sans pour autant nuire à la perception de ces différentes unités paysagères ;

1.8 PERCEPTION DES ZONES D'ACTIVITES

Zones d'activités intercommunales

Les zones d'activités du territoire intercommunal ont été implantées principalement dans la plaine de la Garonne pour notamment bénéficier des infrastructures routières, de la topographie favorable et d'une vitrine propice.

En dehors de la centrale nucléaire qui présente un cas particulier, les zones d'activités économiques intercommunales présentent pour la plupart des caractéristiques et aspects communs :

- diversité des activités (industries, commerces, services),
- bâtiments clairs souvent imposants, disgracieux et peu intégrés (absence d'accompagnement végétal pour casser les grands volumes),
- traitement des limites peu valorisé, voire négligé,
- absence d'harmonie, au niveau des bâtiments, espaces verts, clôtures,
- clôtures métalliques, qui sont dans bien des cas claires et donc très visibles,
- grillages nus (sans accompagnement végétal),
- aires de stockage et de stationnement fréquemment mal intégrées (absence de traitement végétal pour limiter leur perception),
- diversité et multiplicité des enseignes, contribuant à la perception d'un aspect désordonné,
- absence d'effet « vitrine » (espace végétalisé valorisant et continu) le long des axes principaux (RD913 et RD953) et des zones d'activités,
- implantations différentes des bâtiments le long des grands axes,
- absence d'espaces « tampon » entre les zones d'activités et l'espace rural…

Ces différents aspects découlent pour une part d'activités artisanales et industrielles qui se sont installées pour plusieurs d'entre elles depuis relativement longtemps sur le territoire intercommunal et sans qu'il y ait eu de véritables mesures pour favoriser leur intégration paysagère. Aussi, ces aspects génèrent les incidences suivantes :

- perception désordonnée et peu accueillante des zones d'activités,
- lecture des limites des zones d'activités peu claire et nuisant également à la lecture des limites urbaines,
- conflits de voisinage vis-à-vis des habitations situées à proximité et des activités agricoles,

En outre, ces aspects peuvent nuire à :

- l'image et à l'attractivité des activités elles-mêmes,
- l'image des entrées de villes et de la traversée du territoire intercommunal dans la plaine de la Garonne.
- la venue de nouvelles activités…

Absence « d'effet vitrine », multiplicité et diversité des enseignes, aires de stockage et de stationnement visibles, abords souvent peu soignés,

Activités situées de part et d'autre de la RD813 en entrée de Valence d'Agen, côté Est (en venant de Pommevic)

Activités situées de part et d'autre de la RD813 entre Valence d'Agen et Golfech

Aires de stockage et de stationnement mal intégrées

(ex. ZA située entre Valence d'Agen et Golfech)

Absence de transition avec l'espace rural et bâtiments clairs très visibles
(ex. ZA de Saint-Loup)

(ex. ZA de Pommevic)

Bâtiments clairs aux volumes imposants et peu intégrés (ZA du Prouxet)

De plus, les bâtiments imposants tout comme les aires de stationnement et de stockage parfois étendues imperméabilisent les sols, rompent les continuités écologiques et peuvent être perceptibles depuis les coteaux. Les toitures souvent claires renforcent la perception des bâtiments depuis ces derniers.
On relève cependant ponctuellement quelques entreprises récentes ayant cherché à assurer une certaine intégration paysagère de leurs abords et bâtiments par les moyens suivants :

- teintes neutres des bâtiments et clôtures,
- accompagnement végétal des limites…

Zones d'activités communales

La zone d'activités de la commune de Mansonville implantée en bordure de la RD 88 présente une activité récente dont les bâtiments soignés aux teintes neutres et hauteurs limitées favorisent l'intégration paysagère. Néanmoins, l'absence d'accompagnement végétal en bordure de voie et/ou au pied des bâtiments atténue l'intégration paysagère de

ces derniers. Le front bâti relativement long apparait en conséquence depuis la petite vallée de l'Arrats et nuit sensiblement à la perception du village de Mansonville.

Front bâti relativement perceptible depuis la vallée de l'Arrats en raison de l'absence d'accompagnement végétal le long de la voie et/ou au pied des bâtiments

La centrale nucléaire de Golfech

La centrale nucléaire présente un cas particulier en raison de ses volumes « hors normes » et de ses besoins techniques.

Comme entrevue en amont, sa perception se fait en de nombreux points du territoire intercommunal, en particulier au travers de ses deux cheminées imposantes. Ces dernières représentent des points d'appels forts et la vapeur d'eau qui s'en échappe les rend encore plus attractives.

Lorsque l'on est à proximité du site, la structure de la centrale s'impose comme une entité à part qui n'est pas forcément esthétique mais qui n'en demeure pas moins attractive par l'ouvrage qu'elle constitue.

Les activités isolées, agroalimentaires et agricoles

Dans la plaine de la Garonne et plus ponctuellement sur l'ensemble du territoire, on relève la présence de grands silos, entrepôts de fruits, bâtiments de stockage pour l'agroalimentaire (commerce de gros de céréales, de tabac non manufacturé, de semences et d'aliments pour le bétail).

Les bâtiments sont pour la plupart d'entre eux imposants et peu intégrés (structures en béton non enduites, toitures métalliques ou parfois en amiante…).

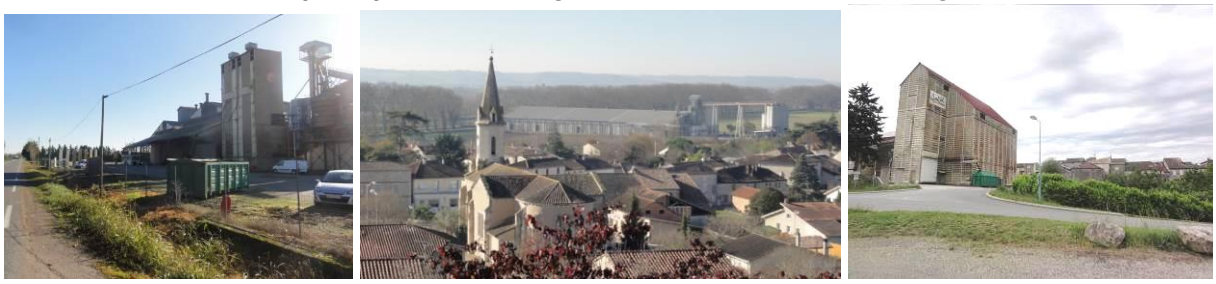
On note cependant un effort d'intégration paysagère pour certains entrepôts de fruits, dont les teintes neutres atténuent l'impact visuel.

Dans certains cas :

- les abords en bordure de route départementale sont peu soignés et laissent apparaître les aires de stockage négligées ;
- Certaines activités entrent dans le champ visuel des villages et nuisent à leur perception comme par exemple les bâtiments des activités agroalimentaires implantées à Malause ou à Castelsagrat.
- L'absence d'accompagnement végétal au niveau des abords de ces bâtiments renforce leur perception disgracieuse.

Dans la plaine, on relève également des serres parfois très étendues comme à Malause pour les productions maraîchères et horticoles. Ces vastes serres de verre ou de plastique réfléchissent la lumière et sont particulièrement perceptibles depuis les coteaux. Il en est de même pour les filets protégeant les cultures fruitières.

Ex. de bâtiments imposants, mal intégrés impactant la traversée du territoire depuis la RD813 ou la perception des villages de Malause et de Castelsagrat



Exemple d'entrepôts relativement intégrés par leurs teintes neutres, de serres et de filets perceptibles depuis les coteaux et parasitant la perception des paysages

Enjeux

Pour :

- atténuer l'impact des zones d'activités vis-à-vis du paysage,
- limiter l'imperméabilisation des sols,
- assurer les continuités écologiques,
- garantir la pérennité et l'attractivité des activités existantes et futures ainsi que l'image du territoire intercommunal,

il serait souhaitable d'envisager une requalification paysagère des zones d'activités existantes, aussi bien sur le domaine public que privé.

Il conviendra en outre d'établir des mesures règlementaires d'intégration paysagère et architecturale des nouvelles activités et extensions de zones d'activités.

Ces dispositions devront ainsi garantir la prise en compte d'un traitement paysager des :

- espaces verts,
- aires de stationnement et de stockage,
- limites de propriétés,
- espaces « tampon » ou de transition avec l'espace rural,
- mises en valeur des effets « vitrine »,
- intégrations paysagères des bâtiments, tant au niveau des façades (matériaux, enduits…) que des toitures,
- essences employées,
- implantations harmonieuses du bâti,
- valorisation des espaces destinés à la gestion des eaux pluviales…
-

Les réponses à ces enjeux pourront se traduire dans le PLUi au travers de :

- servitudes de projet,
- études Amendement Dupont,
- orientations d'aménagement et de programmation,
- règlement d'urbanisme….
- Document graphique de zonage.

1.9 PERCEPTION DES ENTREES ET TRAVERSEES DE VILLES ET VILLAGES

Dans la plaine de la Garonne

La perception des entrées et traversées des villes et bourgs situés dans la plaine de la Garonne peut s'appréhender sensiblement différemment par rapport à celle des autres bourgs et villages répartis sur le territoire intercommunal pour les raisons suivantes :

- La RD813 représente un axe fédérateur attractif en matière de desserte et de connexion.
- Les noyaux urbains et leurs extensions se sont greffés naturellement de part et d'autre de cette voie structurante. Ils concentrent en conséquence une plus forte population et diversité des usages et fonctions, en particulier sur la commune de Valence d'Agen…

Perception des entrées et sorties urbaines au niveau de la RD813

Si les cœurs anciens sont resserrés, les extensions récentes et les zones d'activités économiques présentent une trame bâtie plus lâche qui devient diffuse au niveau des extrémités urbaines.
Il en découle un continuum urbain sur presque l'ensemble de la traversée du territoire intercommunal, de part et d'autre de la RD813.
Seules quelques fenêtres de vue s'ouvrent ponctuellement sur l'espace rural au travers du mitage, lorsque l'urbanisation est moins intense (Cf. carte ci-après).
Entre Valence d'Agen et Golfech, l'urbanisation constante se fait particulièrement sentir par les activités économiques mêlées par endroit à de l'habitat pavillonnaire.

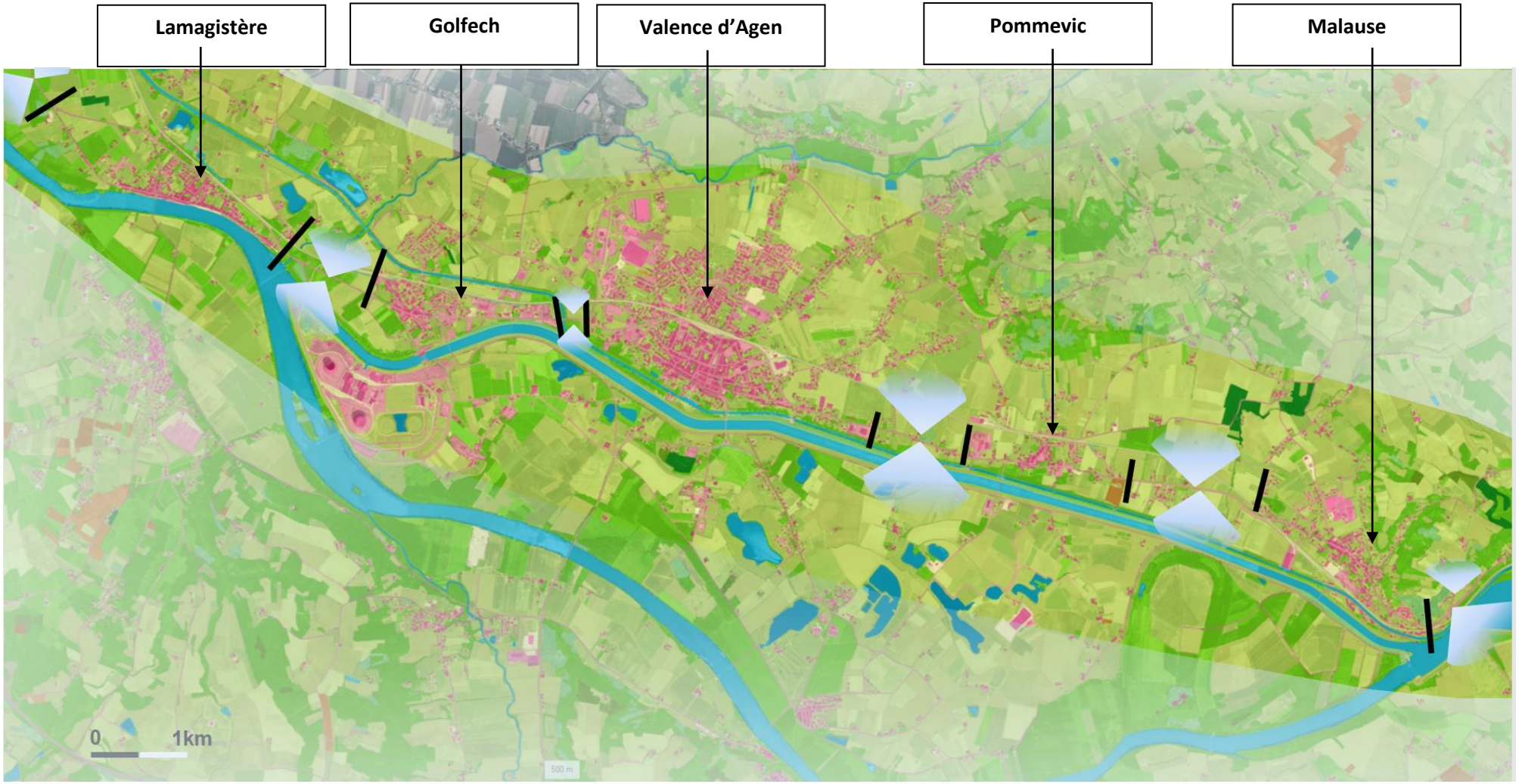
De ce constat, il ressort que les limites urbaines le long de cet axe principal sont rarement lisibles à l'exception de quelques communes comme à Pommevic par exemple, où des érables pourpres soulignent l'entrée et sortie de village.
De plus, comme entrevu dans la partie sur la perception des zones activités, les abords souvent peu soignés des activités et l'absence de continuité ou de valorisation de ces dernières nuisent à la perception et à l'image des limites urbaines.
Il en est de même avec l'habitat diffus, où la multiplicité des clôtures et l'absence d'aménagements urbains pour marquer progressivement les différentes séquences contribuent à une perception peu lisible des limites et transitions urbaines. Seuls les panneaux de signalisation de limitation de vitesses et d'entrées/sorties d'agglomération (EB10 et EB20) annoncent le plus fréquemment ces transitions.

Néanmoins, on relève quelques carrefours giratoires qui suggèrent ponctuellement des portes d'entrées ou de sorties, telles qu'en entrées Ouest de Valence d'Agen et de Lamagistère.
Les alignements de platanes issus des anciennes entrées de villes marquent dans certains cas des seuils d'entrée ou des paliers de transition. Ces derniers annoncent l'approche du centre bourg, comme en entrée Ouest de Malause ou de Lamagistère.

Habitat diffus le long de la RD813 à l'Est de Valence d'A. et alignement de platanes suggérant l'approche du coeur de village à Malause (côté Ouest)

Rares fenêtres de vue s'ouvrant sur l'espace rural depuis la RD813, en sortie Est de Pommevic

Carte localisant le long de la RD813 les limites urbaines et les fenêtres de vue à préserver qui s'ouvrent sur le paysage rural pour limiter la perception d'un continuum urbain



Perception des traversées urbaines par la RD813

Plusieurs bourgs ont réalisé ou amorcé des aménagements urbains pour sécuriser et valoriser leurs coeurs de village, tels que par exemple à Golfech, Pommevic et Malause (partie Ouest du village).

La traversée de Valence d'Agen par l'axe de la RD813 représente de son côté un large boulevard urbain qui longe pour une part la voie ferrée.
Il en découle une perception peu valorisante et sécurisante et la fracture entre la partie Sud et Nord de la ville se fait davantage ressentir.
Le bourg de Lamagistère est quant à lui contourné par une déviation préservant ainsi sa traversée. L'ancienne route départementale au sein du village a été aménagée dans presque sa totalité en une véritable rue qui met en valeur le village et les perceptions sur la Garonne. Seul le tronçon lié à l'hyper centre n'a pas encore été aménagé et les nombreux logements vacants recensés à ce niveau ternissent dans une certaine mesure l'image de ce tronçon de rue.
Les rues perpendiculaires reliant ces deux voies représentent des entrées de ville secondaires. Elles créent des perspectives depuis la RD813 qui s'ouvrent vers le cœur du village. Ces percées visuelles sont pour certaines mises en valeur par les alignements de platanes.

Traversée de Valence d'Agen peu valorisante et sécurisante par la RD813 et entrée de ville perpendiculaire à la RD813 assurant une perspective vers le cœur de village de Lamagistère.

Enjeux

Il s'agira de :

- préserver autant que possible les rares fenêtres de vue qui s'ouvrent sur le paysage rural,
- affirmer davantage les entrées de villes tout en mettant en valeur les différentes séquences urbaines,
- atténuer la fracture urbaine entre les parties Sud et Nord au sein de Valence d'Agen par un traitement valorisant aux abords de la RD813,
- envisager une certaine cohérence des aménagements pour les communes traversées par la RD813 …

Les réponses à ces enjeux peuvent se traduire dans le PLUi au travers de :

- servitudes de projet,
- études Amendement Dupont,
- document graphique de zonage…

Perceptions des entrées et sorties urbaines au niveau des axes secondaires

Les carrefours giratoires réalisés au cours des dernières années sur la voie de contournement raccordant la RD813 à la RD953 (Axe rejoignant Cahors), représentent d'une certaine manière les portes d'entrées et sorties clairement identifiées au Nord de Valence d'Agen.

Néanmoins, l'on peut déplorer l'urbanisation linéaire et diffuse qui s'est développée de part et d'autre des voies reliant cette voie de contournement au cœur de Valence d'Agen, pour les raisons suivantes :

- cela génère des conflits de voisinage avec les espaces agricoles,
- l'aire urbaine n'est pas clairement identifiable,
- les lotissements récents se sont greffés au cas par cas, sans réelle trame urbaine structurante et cohérente,
- la diversité des clôtures et parfois l'absence d'aménagements urbains valorisants nuisent à la lecture et à l'image et des entrées de ville de part et d'autre de ces axes secondaires,
- la multiplicité des accès privés contribue à perturber la lecture des séquences…

On note cependant que pour :

- l'avenue du Quercy, l'alignement de platanes sur l'un des côtés assure une certaine continuité le long de l'axe tout comme le cheminement doux sur le côté opposé.
- L'avenue du Cornillas comprend un mobilier urbain récent (candélabres) et des accotements récemment aménagés sur l'ensemble du tracé ce qui assure là également une certaine continuité.

Ces différents aspects se rencontrent également au niveau des autres axes secondaires de Valence d'Agen mais aussi sur d'autres bourgs et villages répartis dans la plaine de la Garonne tel que par exemple à Malause, au Nord-Ouest du village.

Enjeux

Il s'agira de :

- affirmer davantage les limites urbaines pour mieux appréhender les entrées de villes tout en mettant en valeur les différentes séquences urbaines sur les axes secondaires n'ayant pas encore fait l'objet d'aménagements valorisants,
- envisager une certaine cohérence des aménagements sur les différents axes…

Les réponses à ces enjeux peuvent se traduire dans le PLUi au travers de :

- la mise en place de servitudes de projet,
- document graphique de zonage,
- Règlement d'urbanisme ;

Dans les autres communes du territoire intercommunal

Concernant les autres villages répartis au sein du territoire communal (non traversés par la RD813) et ayant eu un développement plus contenu, à l'exception d'Auvillar, Dunes, Goudourville et Saint-Loup :

- Les problématiques rencontrées au niveau des entrées et sorties de village sont moins fortes que celles entrevues dans la plaine.
- Leurs noyaux urbains restent encore des entités relativement bien préservées, et structurantes, ce qui permet d'en percevoir encore relativement bien leurs limites urbaines.

Néanmoins, comme entrevu dans le cadre de la perception des unités paysagères, des amorces d'extensions urbaines comprennent des habitations pavillonnaires diffuses, implantées sans lien avec ces noyaux villageois.

Ces extensions récentes sont situées le plus souvent en entrée et sortie des villages, le long des axes principaux qui desservent ces derniers.

De ce fait, ces extensions annoncent l'approche des cœurs de villages et assurent dans une certaine mesure un palier de transition avec l'espace rural, en raison des jardins qui entourent les habitations.

Toutefois, la diversité des clôtures parfois rencontrée comme à l'Est de Mansonville, nuit à la mise en valeur des entrées de village.

En revanche, on relève certains efforts engagés pour assurer une meilleure perception des entrées de village.

Par exemple, à l'entrée Nord-Est de Saint-Antoine, les habitations sont implantées en retrait par rapport à la voie. Cela préserve la vue sur le paysage et la perception du village dans la perspective de la route départementale.
Les clôtures sont également discrètes pour la plupart, car elles sont composées de grillages aux tons neutres. Néanmoins, on rencontre ponctuellement la présence de haies mono-spécifiques de thuyas ce qui atténue leur intégration paysagère.

En entrée Sud de Sistels, les chênes conservés en bordure de la route départementale masquent partiellement les habitations récentes sans les cacher totalement. Cela assure une bonne transition entre le cœur de village et l'espace rural.
Dans certains cas, des alignements d'arbres mettent en valeur les entrées et sorties de cœur de village tel qu'à Bardigues ou dans une moindre mesure à Saint-Paul d'Espis.

Habitations récentes implantées en extension de Saint-Antoine. Leur retrait par rapport à la voie préserve la vue sur le paysage et sur le village

Transition assurée entre le village de Sistels grâce aux chênes conservés en bordure de la RD30 et masquant ainsi les habitations récentes sans les masquer totalement

Alignements d'arbres mettant en valeur les entrées et sorties de cœurs de villages

Les villages d'Auvillar, Dunes, Goudourville et Saint-Loup présentent quant à eux davantage de problématiques au niveau de certaines de leurs entrées et limites urbaines en raison de leur développement urbain récent plus intense.
Par exemple, la commune de Goudourville s'est développée par le biais d'un habitat diffus réparti de part et d'autre des voies parcourant la plaine. Ces extensions urbaines rejoignent dans bien des cas celles de Valence-d'Agen. Il est alors difficile d'en percevoir les limites.
De plus comme pour Valence d'Agen, la multiplicité des accès et la diversité des clôtures nuisent à la lecture et à la valorisation des traversées du territoire.

Ce cas de figure se présente également au Sud-Est de Dunes et sur certains axes autour de Donzac.

En revanche, certains cônes de vue ont été préservés comme en entrée Sud de Dunes où l'église domine et attire le regard dans la perspective.

On rencontre quelques cas où les carrefours aménagés suggèrent de véritables portes tel qu'en entrée/sortie Nord de Dunes. Mais l'effet est atténué car les lotissements récents répartis à proximité captent également le regard.

En entrée Sud de Dunes, le cône de vue s'ouvrant sur l'église est préservé ; en entrée Nord, le carrefour aménagé suggère l'entrée de ville mais les lotissements en atténuent l'effet.

Les traversées de village ont fait dans bien des cas l'objet de traitement paysagers valorisant et sécurisant. Toutefois, quelques villages ou hameaux plus modestes n'ont pas encore bénéficié de tels traitements comme Merles par exemple.

Enjeux

Il s'agira de :

- Créer des extensions urbaines qui préservent dans la mesure du possible les perceptions sur les cœurs de village,
- Atténuer la perception de l'habitat diffus le long des voies,
- affirmer davantage les limites urbaines pour mieux appréhender les entrées de villes,
- mettre en valeur les différentes séquences urbaines sur les axes secondaires n'ayant pas encore fait l'objet d'aménagement valorisant,
- envisager une certaine cohérence des aménagements sur les différents axes…

Les réponses à ces enjeux peuvent se traduire dans le PLUi au travers de :

- servitudes de projet,
- document graphique de zonage,
- orientations d'aménagement et de programmation,
- Règlement d'urbanisme.

2 L'URBANISATION A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Comme pour l'environnement et le paysage, l'approche supracommunale permet de mener une réflexion sur des tissus bâtis dont l'évolution s'est largement affranchie des limites communales.
Des continuités s'observent en premier lieu en périphérie de Valence et le long des axes de circulation. L'ensemble des tissus bâtis de la vallée de la Garonne en rive Nord peut être lu comme une conurbation en devenir, alternant centres historiques, secteurs résidentiels, activités (industrie et commerce)…

Au-delà du cœur urbanisé, les évolutions récentes ont vu également une urbanisation le long des axes de plaines (le long de la Barguelonne ou de l'Arrats), s'affranchissant là aussi des logiques d'appartenance communale.

Les communes de la CC des Deux Rives partagent plusieurs similitudes qui sont liées notamment à la présence de la centrale nucléaire de Golfech.
D'importants moyens ont pu être mobilisés et ont servi à valoriser le territoire par 2 biais essentiels :

- La (re)qualification des espaces publics majeurs
- La réalisation, l'extension et l'entretien de nombreux équipements : salles des fêtes, équipements sportifs, espaces verts publics, écoles…

Ces deux facteurs créent des tissus urbains et villageois agréables et attractifs même si ce niveau d'équipement peut sembler parfois supérieur au besoin réel.
L'implantation des équipements s'est faite dans la plupart des cas dans la continuité des tissus bâtis existants et a pu permettre de renforcer les centres villages.
La ville centre, Valence, a, en revanche, construit plusieurs de ses équipements en retrait du centre bourg (lycée et collège au nord, équipements sportifs au sud du canal).

L'ensemble du territoire a fait l'objet d'une urbanisation pavillonnaire récente forte, en particulier dans l'axe central et sur ses franges.
La diversité de l'habitat ne s'observe que dans des tissus plus anciens.
En creux, la contrainte du PPRI peut se lire dans les espaces laissés vides et plus subtilement dans des constructions « surhaussées ».

Le fleuve de la Garonne, la large plaine alluviale et les terrasses basses représentent une entité paysagère spécifique qui traverse et partage le territoire intercommunal en deux autres grandes entités paysagères. La partie du territoire qui s'étend au Nord de la Garonne est ainsi rattachée au Quercy alors que la partie Sud dépend de la Lomagne.

Si l'on excepte les bourgs historiquement structurants, les centres villages sont peu développés et l'urbanisation est diffuse répondant aux besoins de l'exploitation agricole du territoire.
Les bastides sont des cas particuliers qui ont apporté une structuration urbaine créant une échelle de village intermédiaire, trois d'entre elles ayant connu un développement particulièrement conséquent.

Les axes de communication ont largement défini le développement récent de l'urbanisation avec des centres villages peu structurants qui ont pu s'avérer marginalisés par rapport à des secteurs mieux situés.

Les tissus bâtis des centres villes / bourgs / villages peuvent ainsi être distingués de la façon suivante :

- Les bourgs structurants dont la singularité historique se lit encore aujourd'hui : Valence d'Agen, Lamagistère et Auvillar.
- Les communes associées au développement de la vallée de la Garonne : Golfech, Goudourville (à l'amorce des premières hauteurs), Pommevic et Malause, auxquelles on peut ajouter Espalais
- Les bastides (hors Valence) : 2 sont situées au Nord (Castelsagrat et Montjoi) et 2 au Sud (Donzac et Dunes).
- Les villages dotés de centres anciens constitués plus ou moins développés (Mansonville, Saint Antoine, Bardigues, Saint Michel, Clermont Soubiran, Le Pin, Perville, Sistels, Saint Loup et Saint Paul d'Espis)
- Les autres villages qui se caractérisent par une absence presque complète de centre ancien, réduit à une église et quelques maisons : Gasques, Grayssas, Merles, Saint Cirice, Saint Clair, Saint Vincent Lespinasse.

3 URBANISATION QUANTITATIVE

Les surfaces retranscrites au sein des tableaux correspondent à la surface totale de la parcelle et non pas à la surface du plancher du bâti construit (habitat ou activité économique) sur celles-ci. Ainsi, les tableaux ci-après rendent compte de l'artificialisation des espaces par l'urbanisation tant par l'habitat que les activités économiques. La comparaison entre les communes n'est donc pas nécessairement représentative.

3.1. AUTORISATIONS D'URBANISME DEPOSEES ENTRE 2005 ET 2021 POUR DE L'HABITAT

Surface des parcelles concernées par des permis de construire pour l'habitat par année et par commune en hectare et nombre de logements

Ce tableau reprend les autorisations d'urbanisme délivrées entre 2005 et 2021 pour de l'habitat et la superficie des parcelles consommées.

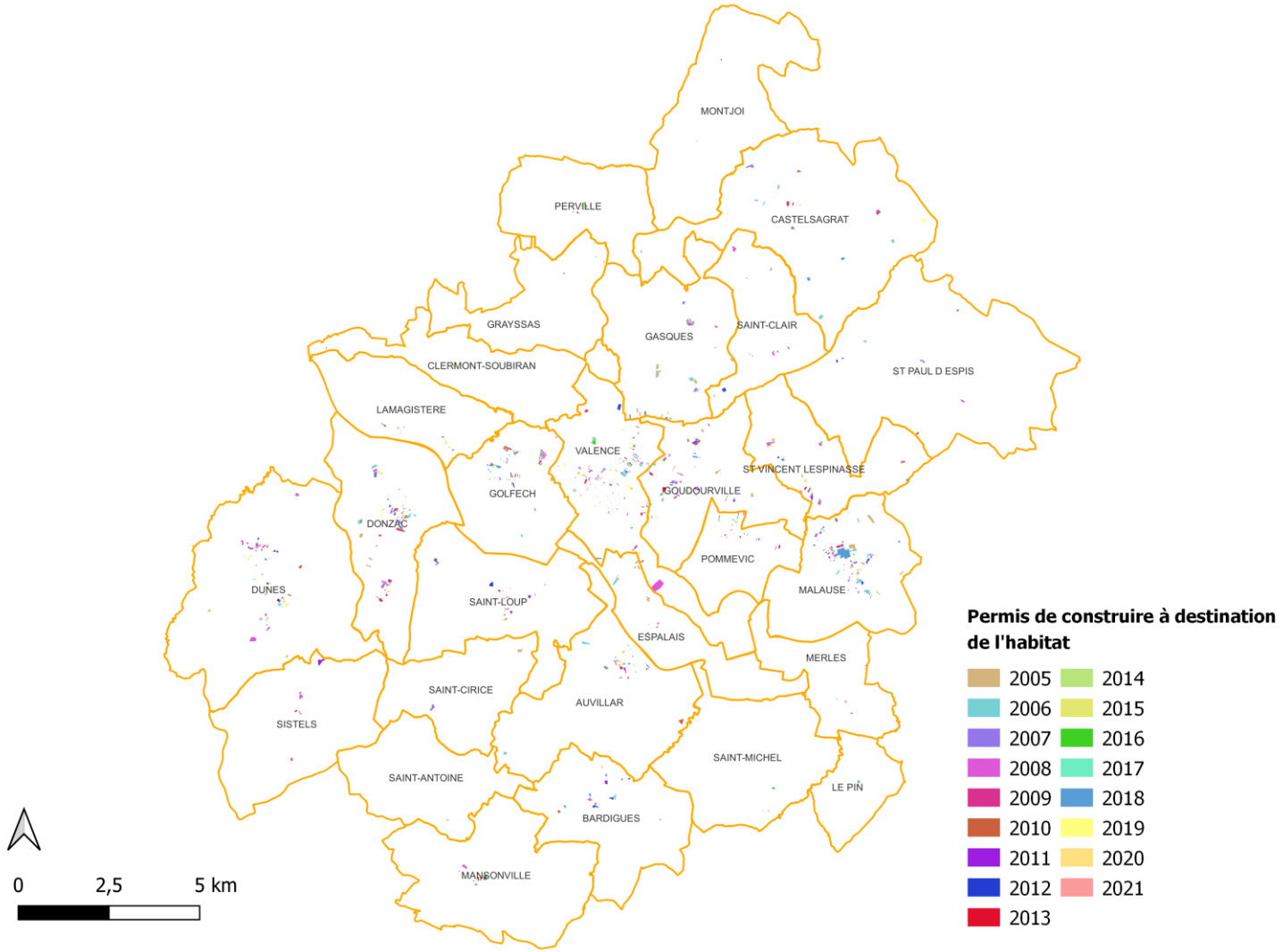
A l'échelle de la communauté de commune, sur 16 ans, 215 hectares ont été urbanisés pour de l'habitat. Les années où les demandes ont été les plus nombreuses et les plus consommatrices sont celles de 2005 à 2008.

Sur une période plus récente de 10 ans (2011-2021), 82.7 hectares sont concernés par 489 permis, pour une taille moyenne de parcelle de 1 700m², soit la moyenne observée à l'échelle des 16 années.

Tableau des permis « habitat » accordés entre 2005 et 2021 sur la CC2R

Année	Ha consommés	Nbre de pc	Taille moyenne d'une parcelle (m²)
2005	29,9	167	1790
2006	28,6	144	1986
2007	19,2	130	1477
2008	30,2	149	2027
2009	10,7	86	1244
2010	14,2	93	1527
2011	12,6	87	1448
2012	13,6	114	1193
2013	5,7	33	1727
2014	7,1	44	1614
2015	7,8	49	1592
2016	5,7	33	1727
2017	4,7	32	1469
2018	15,9	38	4184
2019	5,7	33	1727
2020	3,7	24	1542
2021	0,2	2	1000
TOTAUX	**215,5**	**1258**	**1713**

Localisation des permis « habitat » accordés entre 2005 et 2021



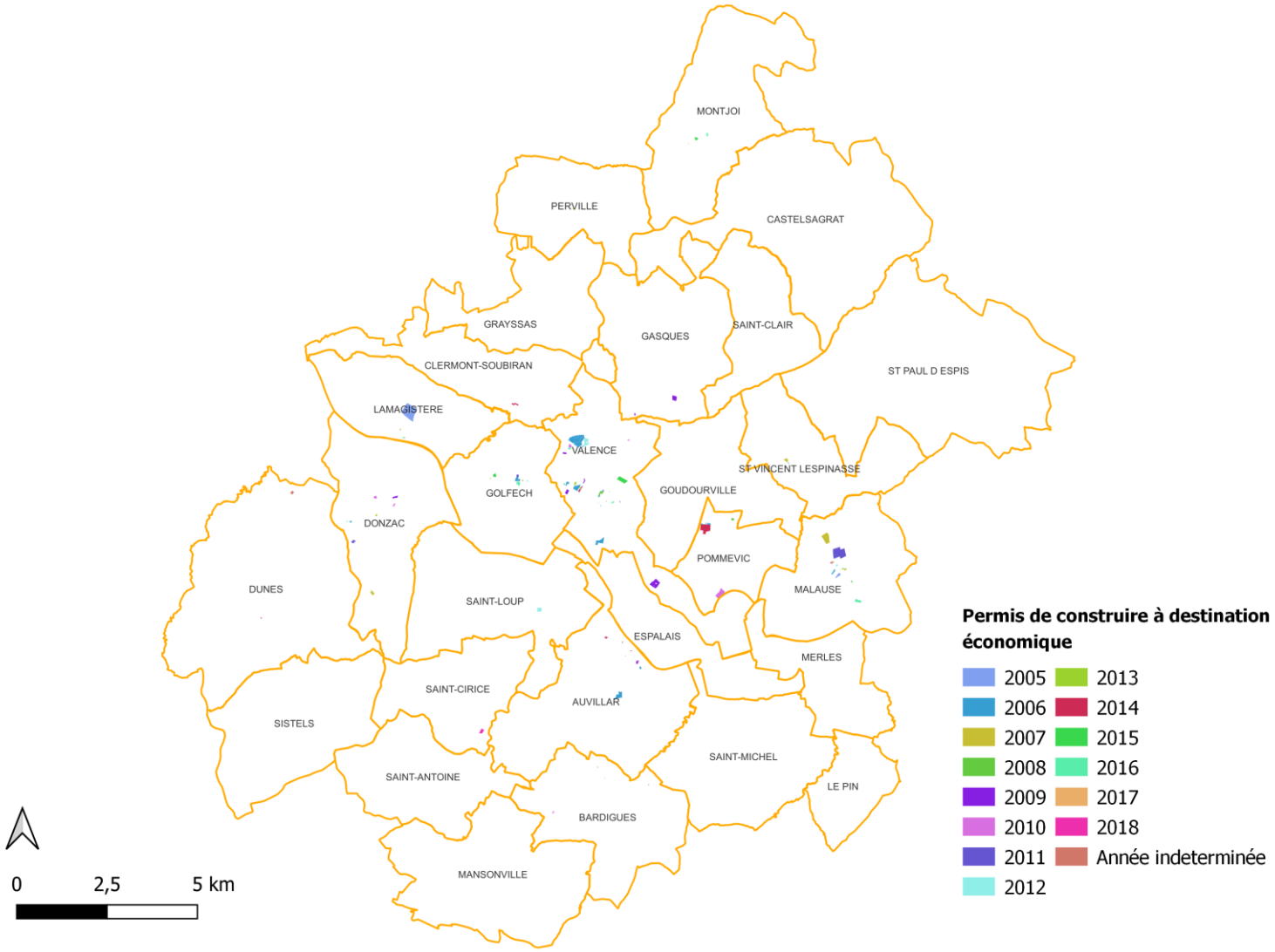
AUTORISATIONS D'URBANISME DEPOSEES ENTRE 2005 ET 2018 POUR DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Surface des parcelles concernées par des permis de construire pour de l'activité économique par année en m²

Année	Ha consommés	Nbe de pc	Taille moyenne des parcelles (m²)
2005	13,1	18	7278
2006	20	58	3448
2007	6,59	16	4119
2008	1,54	15	1027
2009	8,43	25	3372
2010	5,62	13	4323
2011	9,62	10	9620
2012	3,74	10	3740
2013	1,19	8	1488
2014	7,08	8	8850
2015	4,29	11	3900
2016	2,78	5	5560
2017	0,14	1	1400
2018	1	1	10000
TOTAUX	**85,12**	**199**	**4275**

Les constructions nouvelles pour des activités ont consommé 85 hectares entre 2005 et 2019 et 45 hectares sur la dernière période de 10 ans observée (2008-2018).
Les permis pour des activités ont concernés en moyenne des parcelles de 4 200m² environ.

Localisation des permis « économie » accordés entre 2005 et 2021



4 L'URBANISATION DES COMMUNES

L'autoroute n'a pas créé jusqu'à présent de tissu bâti significatif : le regain d'attractivité résidentiel a touché des tissus bâtis existants.
Seule la zone d'activités économiques communautaire présente à Saint Loup a pu bénéficier pleinement de la proximité de l'échangeur ; elle est à présent pleine.

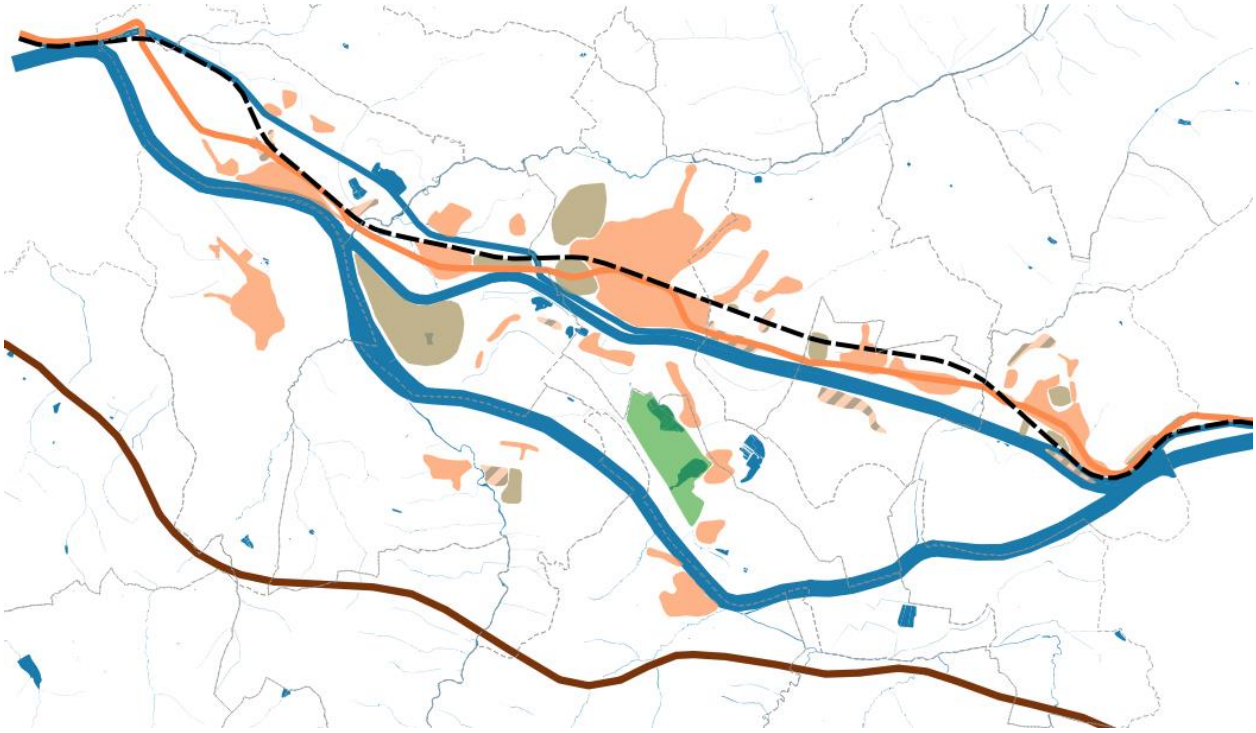
En dehors des quelques communes de l'axe central, nous pouvons observer une faible diversité des formes urbaines récentes : le pavillonnaire est la forme généralisée de l'urbanisation qui peut s'organiser soit sous forme de lotissements, soit en linéaire.
Cette urbanisation banalisante et dévalorisante pour les paysages se met en place sur une strate bâtie ancienne déjà très diffuse.
Une différence s'observe entre les communes dont le tissu ancien, constitué et structuré, ont pu donner un appui au développement pavillonnaire et celles dont la polarisation a été plus complexe à affirmer.
La création d'équipements et des documents d'urbanisme récents ont cependant pu permettre de réaffirmer un rôle de centralité pour certains villages. L'attractivité de leur emplacement reste au cœur de la problématique du développement des territoires les plus ruraux.

4.1. LA VALLEE DE LA GARONNE ET AUVILLAR

La vallée de la Garonne accueille les bourgs les plus importants au travers de ce qui est désormais quasiment un continuum bâti plus ou moins dense de Lamagistère à Malause.
Valence y occupe évidemment une place structurante centrale mais le territoire est également fortement polarisé par Agen et par Moissac/Castelsarrasin.
Plus globalement, ce tronçon appartient à un corridor plus long de Bordeaux à Toulouse. Parmi les agglomérations les plus dynamiques de France, ces deux villes agissent comme des locomotives à une échelle beaucoup plus étendue.
La vallée de la Garonne fonctionnant comme un corridor d'infrastructures entre les deux métropoles, elle est au premier rang des territoires dont l'attractivité peut se trouver stimulée.

Ce corridor d'infrastructures a commencé à évoluer avec un tracé de l'autoroute et celui de la future LGV plus au sud (même si les portails d'accès à ces nouvelles infrastructures sont réduits avec un seul échangeur sur le territoire situé à Saint Loup et aucune gare TGV).

Les communes de la vallée de la Garonne occupent traditionnellement une position similaire vis-à-vis du fleuve avec une implantation en bordure de lit majeur.



Cartographie générale des tissus bâtis
Les tissus bâtis résidentiels, d'activités ou mixtes sont pratiquement continus et laissent peu de respirations paysagères / coupures vertes…

Carte d'Etat-Major
Lamagistère, Auvillar et Malause possèdent des ports sur la Garonne

Lamagistère, ville-port, entretient un rapport beaucoup plus direct qui l'expose de la façon la plus manifeste aux inondations.

Dans l'évolution de leurs tissus bâtis, ces communes partagent la problématique de la traversée par la RD813, le canal des Deux Mers et la voie ferrée.
Ces infrastructures se croisent et créent des situations différentes pour chacune des communes, la constante étant des contraintes fortes pour les connexions Nord-Sud à l'intérieur des tissus pour les automobiles et/ou pour les cheminements doux.
Ces césures dans les tissus bâtis renforcent la différenciation entre tissus anciens et récents (Golfech, Valence d'Agen).
Sur la séquence de la traversée, une mosaïque d'occupation est visible et a pu s'exprimer :

- Strate historique : villages anciens denses et activité agricole (impliquant également des implantations bâties lâches et diffuses)
- Strate en lien avec les ressources du sous-sol : gravières / sablières
- Strate périurbaine :
    - Activités économiques (activités et commerces) nécessitant des emprises conséquentes et nécessitant une bonne connexion au réseau routier
    - Habitat : urbanisation diffuse en lotissement ou linéaire

De Lamagistère à Malause, l'urbanisation est donc désormais pratiquement continue et des projets majeurs en devenir vont logiquement poursuivre cette urbanisation en profitant toujours des axes de communication principaux et de la proximité des réseaux, tissus bâtis…
Au-delà du maintien d'une dynamique économique, l'enjeu de ce développement est désormais qualitatif pour maîtriser une forme de séquençage paysager et définir plus clairement les différents types de tissus et préserver des espaces naturels et agricoles comme des respirations indispensables pour éviter la saturation des paysages.
La réflexion supracommunale du PLUI est indispensable pour mener à bien un tel objectif.

Séquence périurbaine de la RD813 entre Valence et Pommevic (traversée du territoire de Gourdourville)

De rares constructions éparses sont visibles sur la carte d'Etat-Major (voir ci-dessous).

Les tissus bâtis anciens principaux se sont positionnés au Nord de la Garonne.

Sur le cadastre napoléonien, l'axe structurant est-ouest n'est visible que dans les deux communes qui sont alors les plus développées : Valence et Lamagistère. Même si Valence a déjà le plus grand nombre d'habitants, la différence est beaucoup moins marquée qu'aujourd'hui.

L'histoire urbaine de Lamagistère est singulière : elle est associée au développement du commerce fluvial sur la Garonne.
Il s'ensuit 2 caractéristiques spatiales :

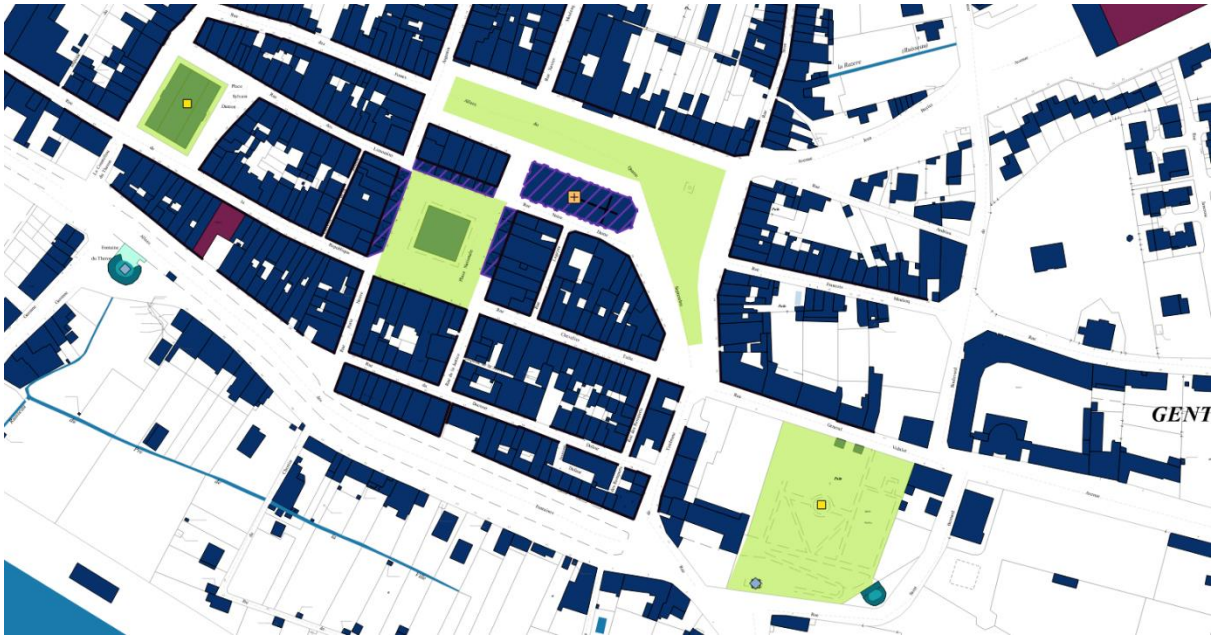
- L'existence d'un front bâti directement sur la Garonne suivant un linéaire particulièrement conséquent. Ce front bâti est une rareté sur le cours de ce fleuve.
- Des bâtisses monumentales exprimant la richesse d'une bourgeoisie ayant fait fortune en tant qu'armateurs et/ou négociants. Ces bâtisses associent logis et locaux d'activités.

MONUMENTS HISTORIQUES
TRACES HISTORIQUES STRUCTURANTS
ALIGNEMENTS
PATRIMOINE BATI REMARQUABLE
ESPACES PUBLICS SIGNIFICATIFS
EQUIPEMENT
SECTEUR D'EQUIPEMENT
LOGEMENTS VACANTS/RUINES
ENJEU DE DEVELOPPEMENT LOISIRS/TOURISME
ENJEU DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
ENJEU DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Cheminement doux existant
Cheminement doux à créer

La commune a subi un long déclin avec le percement du canal des Deux Mers sur lequel le trafic fluvial s'est déplacé.
La commune paye également sa proximité avec le fleuve par un risque d'inondation qui la couvre dans sa presque totalité. La dernière grande inondation a eu lieu au début des années 1950.

A Lamagistère et à Valence une différence de hauteur est à noter entre les bâtiments qui donnent sur les espaces publics structurants (places, voies, quai de la Garonne) et les bâtiments en retrait donnant sur un réseau secondaire ou tertiaire de voies.
L'intérêt de ces bâtiments est beaucoup plus réduit : si le vocabulaire de base des matériaux ou les typologies peuvent être similaires, les modénatures sont moins riches.

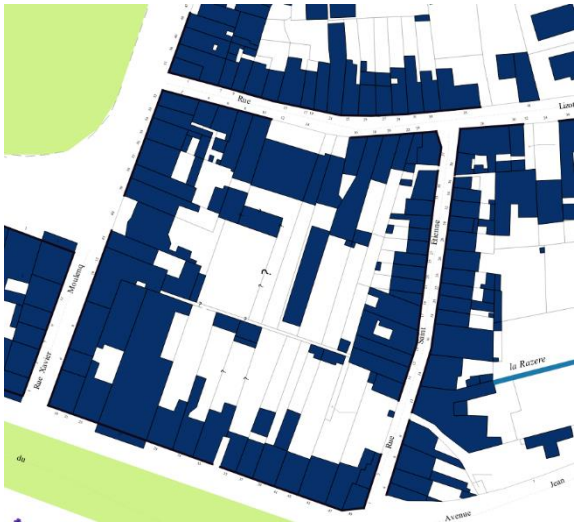


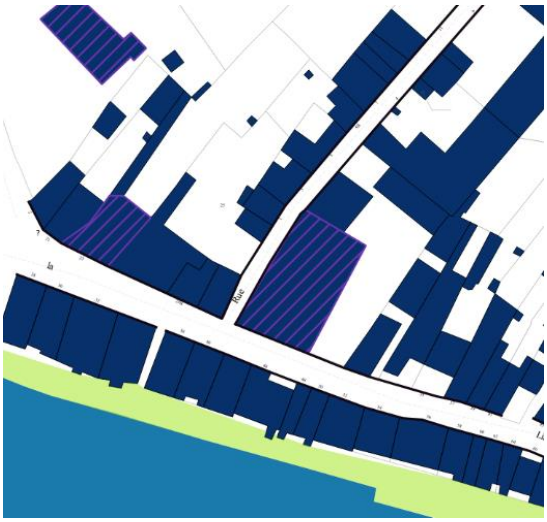
A Valence, le bâti le plus ancien correspond à l'ancienne bastide et aux développements de son tissu principalement vers l'ouest.
La forme de la bastide est encore lisible et a même su se développer avec une articulation des 4 espaces publics majeurs d'une grande qualité (places Nationale, Dumon et Chaumeil et allée du 4 septembre).

En périphérie immédiate du cœur de la zone agglomeré, le tissu s'est développé avec d'une part des maisons urbaines simples et d'autre part avec des bâtiments répondant à des fonctions nécessitant des emprises plus conséquentes que ce qui pouvait être disponible au sein de la zone agglomérée.
Des ateliers et des entrepôts sont présents mais également de nombreux équipements de différentes époques : écoles, hôpital, gendarmerie, halle Jean Baylet, maisons de retraite…
D'autres équipements se sont installés au-delà : collège et lycée au nord-est et équipements sportifs au sud.

Ce tissu forme le cœur de la commune mais compte tenu des contraintes géographiques et spatiales, le développement de Valence dans les dernières décennies s'est effectué principalement au nord de la voie ferrée (secteur de La Garenne).
Ce secteur correspond à une urbanisation de type périurbaine avec une juxtaposition de lotissements pavillonnaires distribués par des impasses. Les typologies bâties sont peu variées mais un travail a été effectué concernant la création d'un centre commercial et d'équipements : école Pierre Perret, jardin de Pontus (7ha, datant de 2003).
A proximité se trouve les emprises industrielles les plus conséquentes du territoire avec en particulier la seule usine française de Villeroy et Boch.

En ce qui concerne le bâti résidentiel, il est possible d'observer un gradient majeur dans l'importance du bâti entre les espaces publics majeurs et les rues en retrait : les maisons sont moins hautes et plus petites en emprises (moins de travées, bâtiments moins profonds).
Ce gradient est également visible à Lamagistère entre la rue de la Libération et ses perpendiculaires.





Au-delà, le tissu est discontinu : les maisons sont des pavillons, des villas qui empruntent parfois à des typologies balnéaires (typologies, vocabulaire architectural, gamme de couleurs). Cette périphérie entre en relation directe avec une urbanisation pavillonnaire récente et des tissus d'activités et commerciaux aux architectures standardisées.

La frange sud est un cas particulier façonné par la proximité avec le canal des Deux Mers et une zone inondable. Cette frange est aussi celle des lavoirs historiques de Valence.

Les gares n'ont pas généré de tissus spécifiques montrant une attractivité particulière. Les abords de la gare de Valence possèdent de véritables opportunités de (re)développement compte tenu de la déprise observable.

Extrait du PLU : au nord du tissu bâti, la plaine agricole est encore largement pourvue en zones à urbaniser (au-delà des jardins de Pontus)

« L'île »

Entre le canal de Golfech et la Garonne, se trouve désormais dessinée une « île » à l'extrémité ouest de laquelle se trouve la centrale nucléaire. Elle est partagée entre 7 communes mais une seule y a son centre village : Espalais. Peu perceptible et relativement enclavée par sa nature même, elle est au centre de la Communauté de Communes et représente donc un enjeu d'appropriation et d'intégration au projet communautaire important.

Les équipements sportifs de Valence se sont développés au cœur de ce secteur avec une piscine, un terrain de sport, un centre équestre… ainsi qu'un camping. A proximité se trouve le golf (commune d'Espalais) dont le gestionnaire est la CC2R.
Les plans d'eau issus de la mise en eau d'anciennes gravières/sablières ne sont pas en revanche pleinement valorisés avec cependant quelques activités nautiques.
La CC2R a la volonté d'un aménagement sport et loisirs plus poussé en envisageant ce secteur dans son intégralité.
Si ce secteur subit un périmètre contraignant lié à la centrale et un risque d'inondation important en emprise, il possède également un fort potentiel de valorisation compte tenu des équipements déjà présents, de sa qualité paysagère et son positionnement porteur entre Valence et l'échangeur autoroutier. Le découpage administratif peut être surmonté face à un enjeu d'ordre communautaire.
L'urbanisation (linéaire) est particulièrement dynamique entre Valence et Espalais. Cet axe ne comporte pas de zone d'activités et se trouve dans un cadre attractif (alignements de platanes, proximité d'espaces de loisirs…).

4.1.1. Golfech

Le centre ancien est constitué de maisons formant une enceinte urbaine autour de l'église. L'avenue du midi est le second élément structurant du centre village avec une dilatation au niveau de la rue Blancou qui ouvre sur 2 places triangulaires.

Les espaces publics sont qualifiés et la commune est dotée de nombreux équipements. L'objectif général est de mailler le centre bourg avec des cheminements doux desservant tissus résidentiels et équipements en retrait de la traverse.
De nombreux projets récents et des réhabilitations sont visibles dans le village.
Autour du centre ancien, le tissu bâti de la commune est hétérogène avec des lotissements pavillonnaires, des équipements et des bâtiments d'activités.

Espace public significatif au cœur du bourg

Voirie dans le centre-bourg

Programmes de logements à proximité du centre ancien

Equipements au Nord du bourg

Au-delà du canal au nord, le développement de l'urbanisation s'est traduit par la création d'un quartier pavillonnaire homogène.

La commune mène une politique volontariste en matière de logements puisqu'elle en possède une centaine. Elle continue d'acheter du bâti ancien à caractère patrimonial pour le réhabiliter / réaffecter. La mairie est en travaux pour son extension.

Document d'urbanisme

Du fait du risque d'inondation et de la configuration spatiale de la commune, les possibilités d'urbanisation apparaissent limitées : le PLU tend à les utiliser pleinement par l'intermédiaire de zones à urbaniser ouvertes ou fermées.

Au nord-est de la commune, la problématique réside à terme dans la répartition entre tissu résidentiel et tissu d'activité.

Après l'urbanisation de ces terrains, Golfech n'aura plus de possibilité d'extension sur son territoire communal.

Il est à souligner par ailleurs, que l'urbanisation de la commune est fortement impactée par le plan particulier d'intervention de la centrale nucléaire. Ce PPI impacte les communes dans un rayon de 20 km.

PLU de Golfech - 2008

4.1.2. Goudourville

Goudourville est la commune la plus marquée par la périurbanisation autour de Valence avec une forte urbanisation linéaire le long des pénétrantes que forment la RD 953, la route de Pinard et la route du Stade, auxquelles il faut ajouter l'urbanisation de la route des Pigeonniers et du chemin des vignes.
Le manque de structuration est flagrant avec un centre ancien réduit à quelques bâtiments emblématiques (mairie, église, château à proximité).
Le tronçon de la RD813 entre Valence et Pommevic appartient pour la plus grande part à la commune de Goudourville : le tissu y est très hétéroclite.

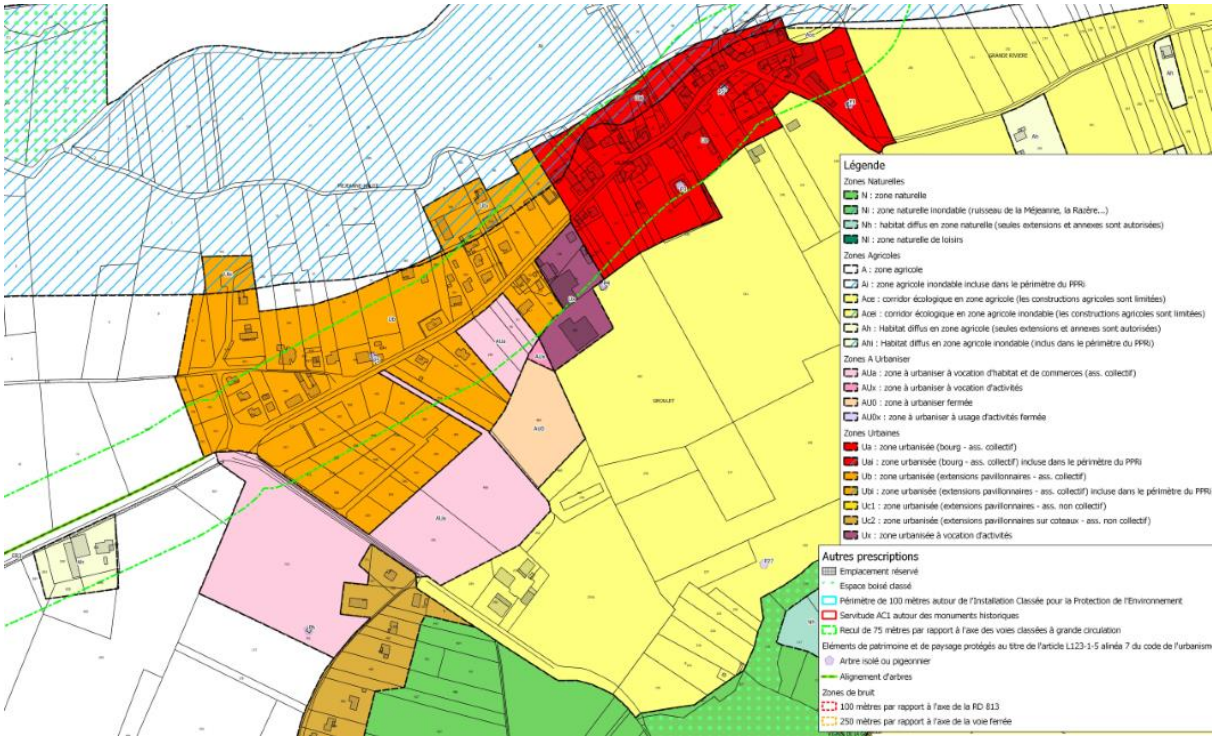
Le secteur de Lalande organisé le long de la RD953 est le plus développé de la commune.

RD 953 à Lalande

Développement pavillonnaire à Lalande

Document d'urbanisme

La commune est dotée d'un PLU récent qui marque la volonté d'appuyer le développement du secteur de Lalande le long de la RD953. Ce secteur possède l'école et se trouve à proximité du collège. Des lotissements récents sont achevés et devraient être étendus au travers de nouvelles zones AU (les seules de la commune).
Malgré cette hiérarchisation, les zones Ub sont nombreuses et permettent de nombreux projets en densification de l'urbanisation linéaire existante.
Deux emprises en devenir sont présentes le long de la RD813 avec un secteur de loisirs / terrain de sport sous-utilisé et une zone destinée à de l'activité (zone à urbaniser fermée).



Extrait du zonage du PLU – Secteur de Lalande

Extrait du zonage du PLU – Secteur sud

4.1.3. Pommevic

Le centre ancien de Pommevic est d'une dimension réduite mais son appartenance à l'axe urbain central de la CC2R lui a permis de connaître un fort développement tant résidentiel qu'économique.
Les dimensions réduites de la commune et les risques d'inondations contraignent cependant ce développement.
Les espaces publics du centre ancien ont été requalifiés et s'organisent autour de l'église et de son prieuré (MH).
La place Saint Denis est relativement étendue et permet une forme de mise en scène des bâtiments qui l'entourent. Ses dimensions permettent également d'inclure à la fois une partie dédiée au stationnement et une partie piétonne.
La promenade du prieuré longe et domine l'avenue de Bordeaux. Utilisée comme terrain de pétanque, elle est un lieu de convivialité renforcé par la présence d'un café-restaurant et le passage de pèlerins / randonneurs de Compostelle.
Malgré cela, l'avenue de Bordeaux se perçoit comme une césure importante dans le tissu.

Place Saint-Denis

Promenade du prieuré

Plusieurs éléments de petit patrimoine enrichissent directement ces espaces publics centraux (puits, fontaine).
Sur la place Saint Denis, une maison intéressante architecturalement et patrimonialement est vacante.

L'ouest de la commune est occupé par 2 emprises d'activités importantes.
L'accès sur l'avenue de Bordeaux, accidentogène, sera revu par l'intermédiaire d'un rond-point au carrefour avenue de Bordeaux / RD116E et d'une nouvelle voie en direction du nord qui innervera aussi les zones à urbaniser fermées.

Au-delà d'une densification des tissus existants, deux scénarios semblent se proposer pour le développement de la commune :

- Urbanisation de l'espace interstitiel entre activités et tissu résidentiel (« scénario PLU » actuel)
- Urbanisation en direction de l'est du village en intégrant à la zone agglomérée des secteurs classés Ah (triangle bordé par l'avenue de Toulouse et chemin Jacques Peres). Ce scénario éviterait des conflits d'usage entre activités et habitat.

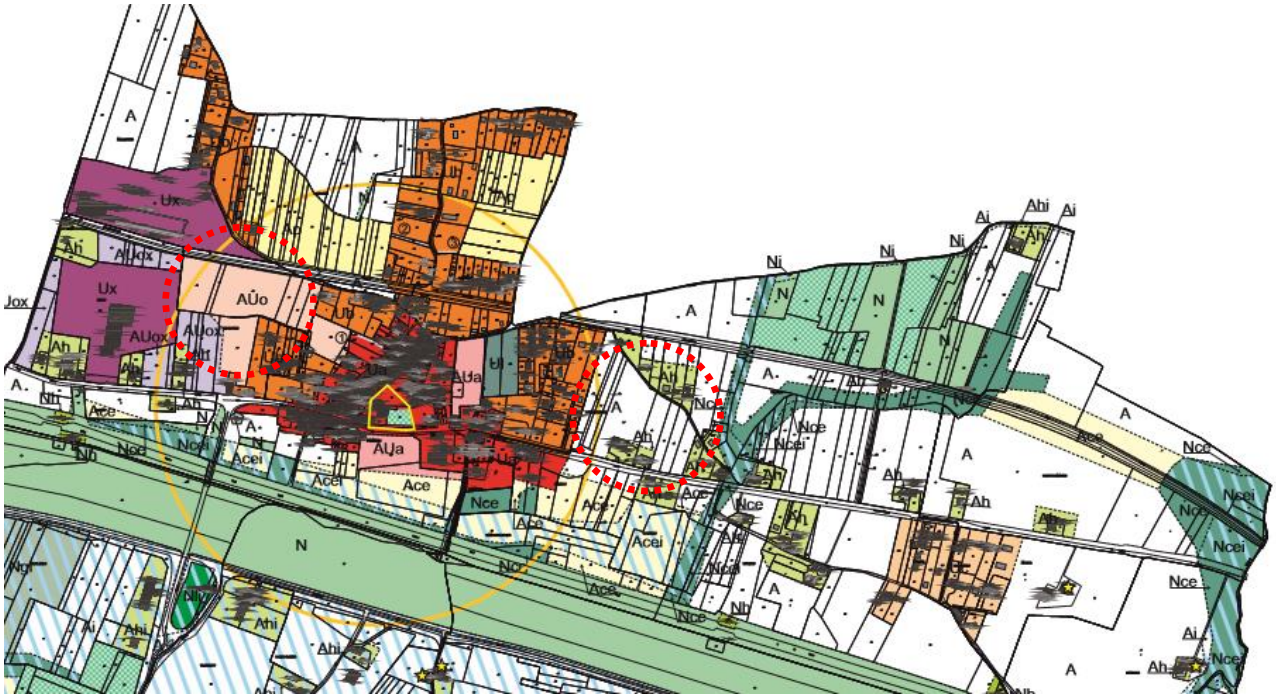
A l'est du village, il existe un tissu bâti dans le secteur de la Gravière qui porte pour l'avenir des enjeux d'urbanité et de mise en cohérence (absence d'espaces publics).

Il n'y a pas de foncier communal disponible pour de l'urbanisation.

Document d'urbanisme

Au-delà de la zone Ua centrale, le PLU définit une importante zone Ub autour des secteurs pavillonnaires.
La Gravière est classée Uc.
L'espace interstitiel entre activités et tissu résidentiel est classé en zone Ap (au nord de la voie ferrée), en zone AU0x sur le pourtour de la zone Ux sud et surtout en zone AU0.
Ce caractère essentiellement résidentiel du devenir de ce secteur sera à revoir en fonction des enjeux économiques présents et des distances réglementaires ou non à respecter entre des bâtiments de type ICPE (Installations Classées Pour l'Environnement) et des habitations. Une zone intermédiaire pourrait être envisagée.

L'expression de la Trame Verte et Bleue et des risques par l'intermédiaire de la zone N (et de ses secteurs et sous-secteurs) est à vérifier en fonction des enjeux et contraintes avérées.



PLU de Pommevic – Secteurs de développement envisageables

4.1.4. Malause

Historiquement, Malause a eu un développement plus conséquent que Pommevic en lien avec la présence d'un port sur la Garonne (de moindre importance cependant comparativement à celui de Lamagistère). La commune atteint ainsi un premier maximum démographique (avant aujourd'hui) déjà au milieu du XIXème siècle.
L'urbanisation ancienne est surtout présente le long de la RD813 sur laquelle elle conserve un tissu commercial conséquent. Si la voie constitue une césure, elle irrigue aussi ce tissu commercial.
Le développement de l'urbanisation se réalise par le biais d'un double mouvement :

- D'urbanisation linéaire en direction des coteaux vers le nord de la commune (avenue de Quercy, chemin de Las Moles, chemin de Sainte Rose).
- D'urbanisation par des lotissements qui densifient plus systématiquement les abords du centre village et donnent plus de profondeur au tissu bâti (nord-ouest du village).

Dans les deux cas, cette urbanisation pavillonnaire ne répond pas à un minimum d'exigence en matière de qualité urbaine.

Urbanisation linéaire en direction des coteaux

Frange du village : potentiel de développement et serres

La commune est bien équipée avec des équipements sportifs situés au nord-est du village.

Au sud de la commune, le tissu bâti et les occupations sont très hétérogènes entre villas en bordure de terrasse, activités industrielles, présence de la gare ferroviaire et tourisme sur le canal.
La commune accueille également en frange nord-ouest de son village un horticulteur d'envergure internationale.

Le GR65, chemin de Compostelle, traverse la commune et passe notamment à l'église Saint Rose sur les hauteurs.

Document d'urbanisme

Il reste encore environ 10ha en zone AU0 qui pourront satisfaire en grande partie les besoins futurs. La proximité avec le centre village, ses équipements et ses commerces est à privilégier.

4.1.5. Espalais

Espalais possède un centre historique organisé suivant quatre voies historiques : une au nord orientée est-ouest et trois perpendiculaires au sud orientées nord-sud. Les bâtisses sont peu élevées.
Une caractéristique du centre ancien est d'être formé de parcelles traversantes avec une différenciation entre bâtisses principales et bâtiments secondaires à l'arrière.

Rues du centre ancien – Différenciation du bâti

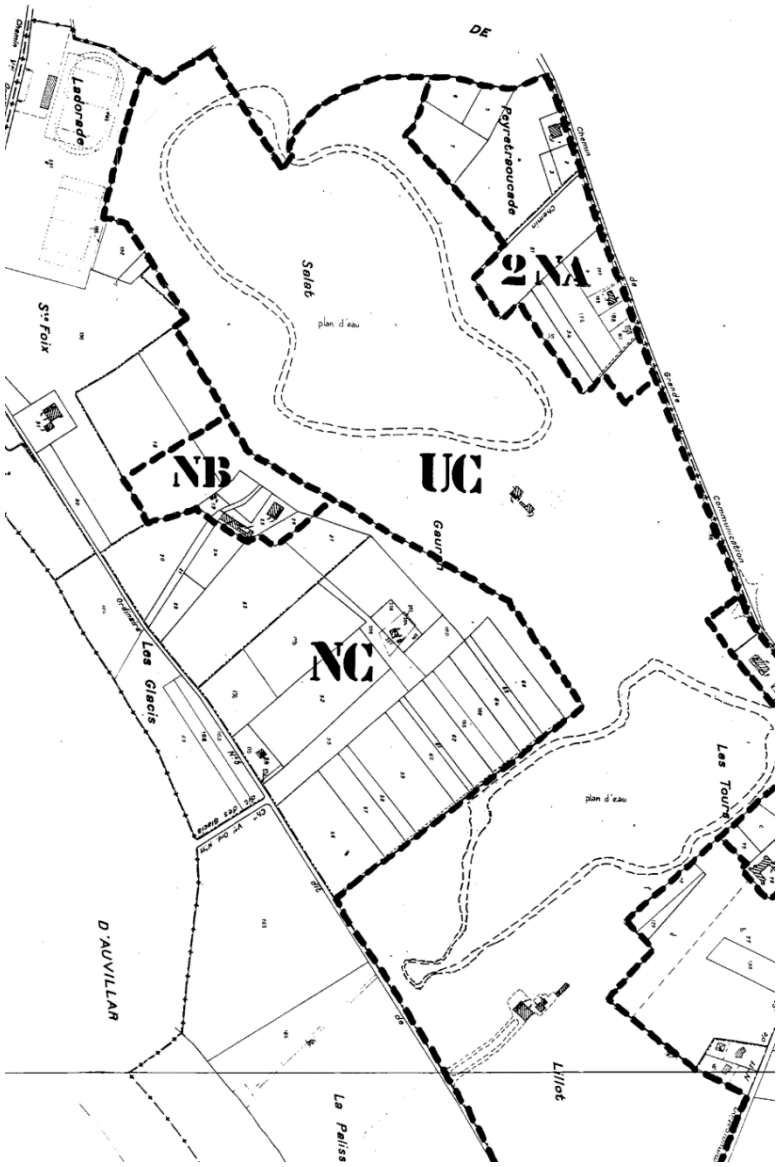
Si la rue Grande présente bien des bâtiments principaux sur ses deux côtés, les rues de Palhoulet et Pertuzet sont asymétriques.
Le développement récent de l'urbanisation a été réalisé au nord du village ancien. Les équipements (église, école, mairie, salle des fêtes, équipements sportifs, espace vert public) sont positionnés à l'articulation entre tissus ancien et récent.
Les parties basses du village sont régulièrement inondées.

A l'extérieur du centre village, un lotissement privé a été réalisé récemment en retrait de la RD11. Il ne présente pas de qualité particulière mais la commune d'Espalais, propriétaire de terrains à proximité, envisage un renforcement de ce secteur en y associant un grand projet d'aménagement autour du plan d'eau (lac de Salat Gauran).

La commune est aussi dotée d'un parcours de golf à 9 trous, pensé comme un équipement de proximité, avec un restaurant. Le complexe sportif de Valence est partagé entre les 2 communes.

Document d'urbanisme

La commune est dotée d'un POS de 1990 largement obsolète.
Il visait à conforter le centre village et permettait une urbanisation limitée dans le secteur de Gauran. Une extension du golf avait été envisagée.



Zone Uc sur le site de Salat Gauran

4.1.6. Auvillar

En tant que village touristique pourvu de nombreux bâtiments classés MH et « plus beau village de France », la commune d'Auvillar structure aussi ce territoire même si elle se trouve en retrait de l'axe de développement principal.
Le village est une étape du chemin de Compostelle (via Podensis). L'étape précédente est Moissac et la suivante Saint Antoine.

La structure urbaine est relativement claire avec la partie ancienne du village organisée autour d'une place triangulaire occupée par une halle circulaire. L'église est à l'est.
La route de Castel, à l'emplacement d'anciens remparts, sépare ce cœur historique du tissu de la sauveté (Sauvetat basse et Sauvetat haute qui s'élèvent vers le sud), elle-même cernée par la promenade des Moines et le boulevard de la Papayette à l'emplacement également d'anciens remparts.

En contrebas se situe le quartier du Port qui possède aussi un caractère patrimonial marqué.

A l'extérieur de ces tissus patrimoniaux, une urbanisation pavillonnaire commune est la règle (Cap du Pech, les Peyrères…).

Les espaces publics du cœur historique ont été requalifiés, les travaux se poursuivent dans la Sauvetat.

Etonnamment, malgré l'attrait touristique, plusieurs bâtiments vacants sont visibles au cœur même du village. La réaffectation de ces bâtiments est un enjeu fort pour le village ; ils représentent aussi un gisement opportun mobilisable pour de futurs projets de développement, touristique ou autre.
Le chantier d'un nouvel office de tourisme est en cours.

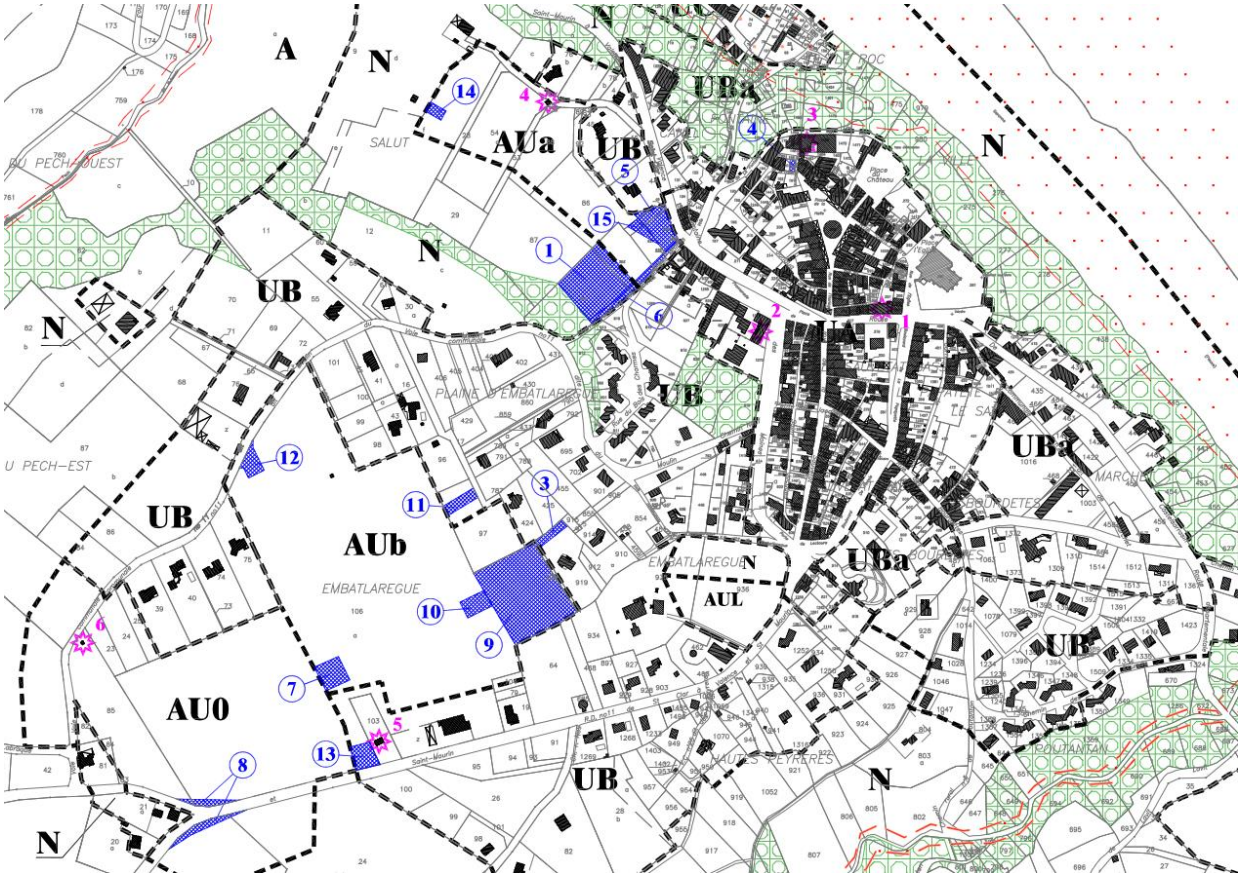
Si l'organisation urbaine laisse observer des bâtiments tournés vers les espaces publics structurants traditionnels, le village a également connu une réorientation vers la Garonne avec une ouverture plus importante sur la place du Château en belvédère et des façades composées qui donnent dans sa direction.

L'observation du cadastre napoléonien permet d'observer la présence de bâtiments qui ont disparu, notamment sur le pourtour de la place de la halle et à l'est du Port.

La réhabilitation de bâtiments souffrant déjà de pathologies est d'autant plus sensible.

Document d'urbanisme

La commune est dotée d'un PLU.
Le développement récent s'est effectué au coup par coup dans les zones UB du PLU alors que les zones AU sont restées non construites. On peut y observer des contraintes fortes à la fois sur le fond et sur la forme, notamment sur la zone AUb : dessin des OAP ne tenant pas compte du relief, maillage dense destiné à rappeler une bastide, emplacements réservés pour les accès et un important ouvrage de rétention des eaux en aval, seuil minimum de 2ha pour autoriser l'urbanisation… Sur la zone AUb, 80 logements sont attendus alors même qu'elle se trouve déconnectée du cœur de village et cernée par un tissu pavillonnaire.
Une zone AU0 doit s'ouvrir à l'urbanisation en amont après l'urbanisation de la zone AUb, celle-ci ayant alors permis un prolongement suffisant des réseaux.
Compte tenu du contexte patrimonial et géographique de la commune, le bien-fondé des secteurs définis pour être urbanisés semble cohérent : ils sont les plus proches du centre village. En revanche, leur dessin et la question de leur opérationnalité sont à revoir.



4.2. LES BASTIDES ET LES VILLAGES STRUCTURES

La création des bastides trouve son origine dans les rivalités entre couronnes de France et d'Angleterre.
La bastide de Valence est fondée par Edouard Ier d'Angleterre en 1283.
Les quatre autres (Montjoi en 1265, Donzac en 1265, Dunes en 1269, Castelsagrat en 1270) sont fondées par Alphonse de Poitiers, comte de Toulouse, et frère du roi de France Louis IX.
Donzac existait déjà avant ; la distinction en tant que bastide constitue un changement de statut juridique menant à l'obtention de droits plus importants.
Si l'on s'en tient aux caractéristiques urbaines des bastides, elles se distinguent par un plan préétabli (que l'on pourrait dire « d'urbanisme » même si le terme est anachronique) qui les distingue des autres villages par une géométrie claire.
En ce qui concerne les bastides de la CC2R, les traits génériques que l'on trouve dans la plupart des autres bastides (il en existe plusieurs centaines) sont plus ou moins présents :

- carrefours des voies à angle droit
- hiérarchisation des voies
- place centrale bordée de bâtiments à arcades, cette place est historiquement dévolue au commerce
- église en retrait de cette place centrale (la bastide amorce une sécularisation de l'espace urbain au profit d'une logique plus fonctionnelle et commerciale)

Quel que soit leur nombre d'habitants, le dessin de ces villages relève d'une urbanité évidente.
Ces villages étaient entourés de fortifications que l'on voit encore représentées sur la carte de Cassini, à l'exception de Donzac, dont la forme même de la bastide est peu lisible.

Malgré le caractère géométrisé préétabli de la forme urbaine, celle-ci est contextualisée.
A Montjoi, la crête étroite ne permet pas le déploiement d'un réseau viaire complexe, alors qu'à Dunes, sur un site similaire mais avec une croupe plus large, le tissu bâti est plus développé.
Les tissus bâtis de ces villages sont très homogènes avec des bâtiments à l'alignement et en ordre continu. Parfois, la découpe parcellaire des îlots est restée très homogène.

L'enjeu majeur de ces bastides réside dans la préservation et l'éventuelle réactivation du bâti existant.
Le site de Montjoi a été attractif pour une population qui a pu restaurer le bâti patrimonial.
A Castelsagrat, il existe plusieurs bâtiments vacants à réhabiliter. La municipalité en a acquis plusieurs et s'emploie ainsi à restaurer et maintenir la qualité du centre ancien. Cette politique est associée à un travail sur le maintien du commerce dans le centre village.

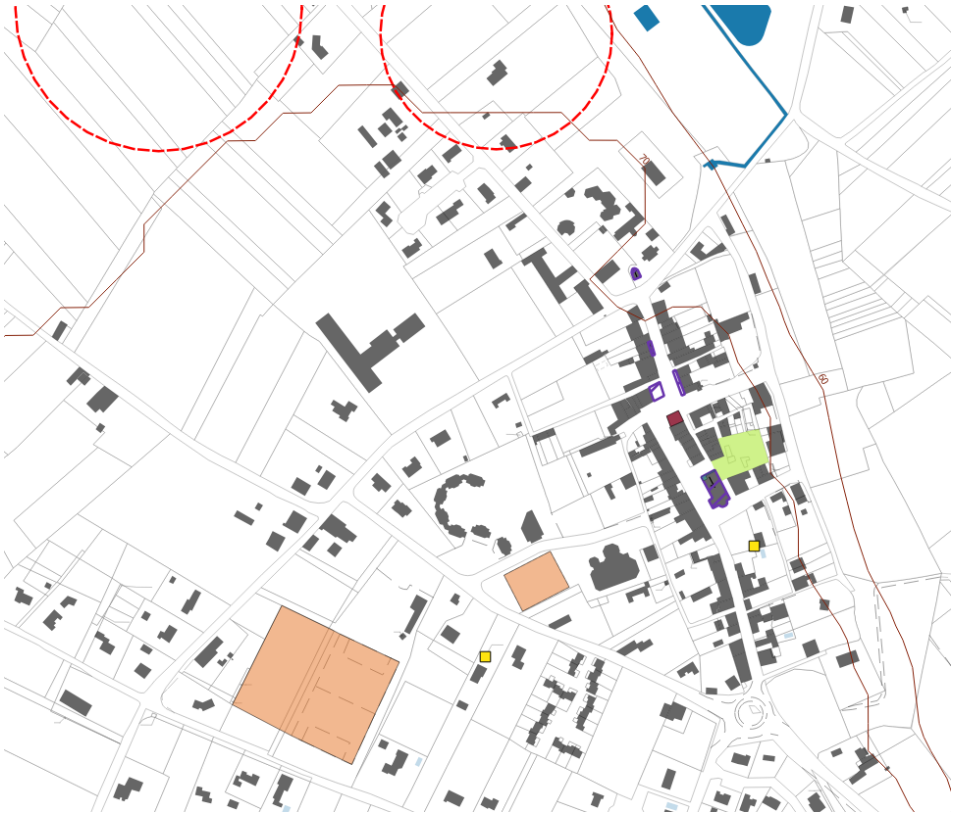
Si l'on excepte Montjoi dont l'échelle est plus réduite, les bastides du territoire sont les communes qui possèdent encore un tissu commercial plus ou moins développé en dehors des communes de la vallée de la Garonne et d'Auvillar. Elle garde ainsi d'une certaine façon leur rôle structurant historique, sans marché, mais avec une supérette et/ou des commerces de proximité.

L'emprise d'une bastide étant fixée dès sa fondation, il est possible que l'ensemble de l'espace défini ne soit pas urbanisé suivant les évolutions dans le temps et la « réussite » de la fondation. Ainsi à Dunes ou à Castelsagrat, le tissu bâti paraît « incomplet » dans certains

secteurs.

4.2.1. Donzac

Le village de Donzac domine la plaine de la Garonne au Nord. Son caractère de bastide est moins évident que dans les autres bastides du territoire.
La commune a connu un bouleversement avec la création de la centrale nucléaire : à la fois avec l'installation du poste électrique au sud du village et avec l'arrivée d'une nouvelle population logée dans un lotissement créé par EDF. La fiscalité associée à la présence du poste électrique a également donné des opportunités de développement à la commune : valorisation des espaces publics, création d'équipements en particulier sportifs et mise en place du Conservatoire des Métiers d'Autrefois.



Le village maintient un tissu commercial qui a pu profiter du développement démographique du territoire.
Une réflexion est en cours pour éventuellement regrouper les commerces encore présents et les repositionner le long de la RD30 permettant ainsi de profiter du flux automobiles.
A l'intérieur du tissu bâti, malgré leur rôle dans l'animation villageoise, leur situation économique semble à terme plus précaire.

La vallée de la Garonne et le poste EDF ont contraint le village à un développement soit vers le nord, soit vers l'ouest. Cette seconde option a été privilégiée dans le PLU en cours.

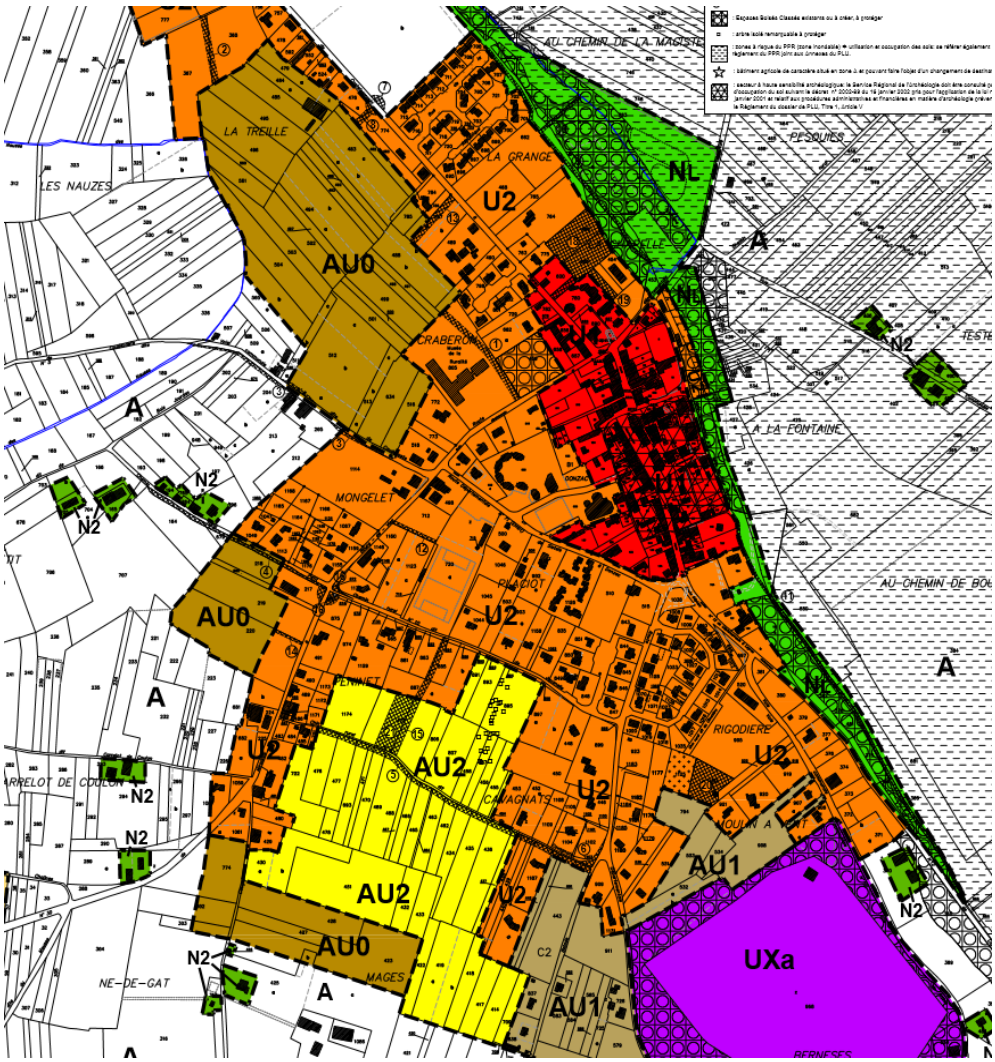
Néanmoins, la commune porte un projet d'urbanisation au nord de l'école qui tend à réorienter le développement dans cette direction avec l'enjeu de connecter un nouveau quartier à cet équipement structurant par des cheminements doux.

A l'ouest de la commune, le long de la RD30, une petite zone d'activités (zone de la Chaline) est présente. L'architecture est banale et se voit de loin dans ce paysage ouvert.
La cave coopérative du Brulhois est également implantée dans ce secteur.

L'urbanisation linéaire est visible sur la plupart des axes de circulation majeurs de la commune.

Document d'urbanisme

La commune est dotée d'un PLU.
Les zones AU sont très généreuses au sud du village. La rétention longtemps observable dans ce secteur et les projets de la commune à l'ouest devront mener à une réévaluation des priorités à donner au développement.



4.2.2. Dunes

Le village de Dunes se situe sur une croupe orientée nord-sud dont le sommet, plat, s'élargit légèrement vers le nord. Il domine la vallée du ruisseau de Métau à l'ouest et du ruisseau de Sempesserre à l'est.
Les pentes à l'ouest sont raides tandis que les pentes à l'est ont permis un développement de l'urbanisation.
La place centrale est pourvue d'un bâtiment occupé par la mairie. Essentiellement dévolue à la circulation et au stationnement, elle peut être considérée comme insuffisamment qualifiée.
Il existe quelques commerces mais le centre est peu animé.
Plusieurs bâtiments sont visiblement vacants et pourraient faire l'objet de réhabilitations.
Au nord-est, la trame n'est pas complète et des jardins offrent une respiration dans ce tissu dense.

L'église est située au sud de la bastide, face au foirail. Au-delà, l'avenue des Pyrénées est densément construite sur un court tronçon mais le développement du village s'est fait au nord de la bastide : de part et d'autre de l'avenue Vidalot, l'urbanisation a gagné l'ensemble du plateau, laissant quelques rares dents creuses.
Ce développement est pavillonnaire et sans intérêt architectural.
Une zone artisanale a été créée au-delà d'un thalweg qui borde le plateau au nord.
Un espace interstitiel autour de ce thalweg représente l'opportunité la plus évidente pour poursuivre le développement du village.

Les constructions les plus récentes ont gagné les pentes est du village avec un impact très fort sur la perception du site de la bastide (prolongement de la rue Moussaron, Lafargue). Les équipements sportifs au pied de la croupe ont un impact beaucoup plus réduit.

Il n'existe pas de hameau.
Une urbanisation linéaire pavillonnaire est visible au sud et au sud-est du village.

Document d'urbanisme

La commune est dotée d'une carte communale.
Les zones constructibles sont nombreuses et pratiquement remplies au nord du village. Les terrains encore libres font le plus souvent l'objet d'une rétention manifeste.
Un développement de l'urbanisation est encore possible au sud.
L'urbanisation pavillonnaire peu dense et peu contrôlée a mené à des opérations relativement standardisées et sans intérêt particulier.
Les OAP du PLUi pourront encadrer plus efficacement les futures zones à construire.

4.2.3. Castelsagrat

Si l'on exclut la bastide, les tissus bâtis de la commune sont très diffus. Il n'existe pas de hameau constitué.

Le développement de la commune en empruntant la trame de la bastide a été contrarié au nord par la réalisation d'un bâtiment empêchant la poursuite du chemin de la Bourdette.

La commune mène une politique volontariste pour le maintien de l'activité dans le village et possède plusieurs bâtisses dans le centre ancien.

Rue et place du centre bourg

Carte communale

La carte communale privilégie le centre village avec une zone constructible conséquente qui permet notamment une urbanisation linéaire conséquente à l'est du village.
Les autres zones constructibles, beaucoup plus réduites, apparaissent cependant comme disproportionnées par rapport aux « tissus bâtis » auxquels elles se rattachent.
Une zone d'activités est prévue au nord du village mais n'a pas vu l'arrivée d'autres entreprises de la première présente qui a motivé la mise en place de cette zone.

4.2.4. Montjoi

Le village occupe un éperon qui domine la vallée de la Séoune.

Bien qu'en retrait des secteurs d'emplois principaux, la bastide bénéficie d'une image positive qui lui a permis d'attirer ou de maintenir des habitants qui ont participé à sa restauration. Les espaces publics ont été requalifiés.
Le centre village est animé par un restaurant, une galerie d'art et le passage de randonneurs (plusieurs gîtes sont présents).

La commune mène un projet comprenant 5 chambres d'hôtes de standing dans le cœur du village.
Un chemin permet de faire le tour du village et d'observer des restes de remparts.

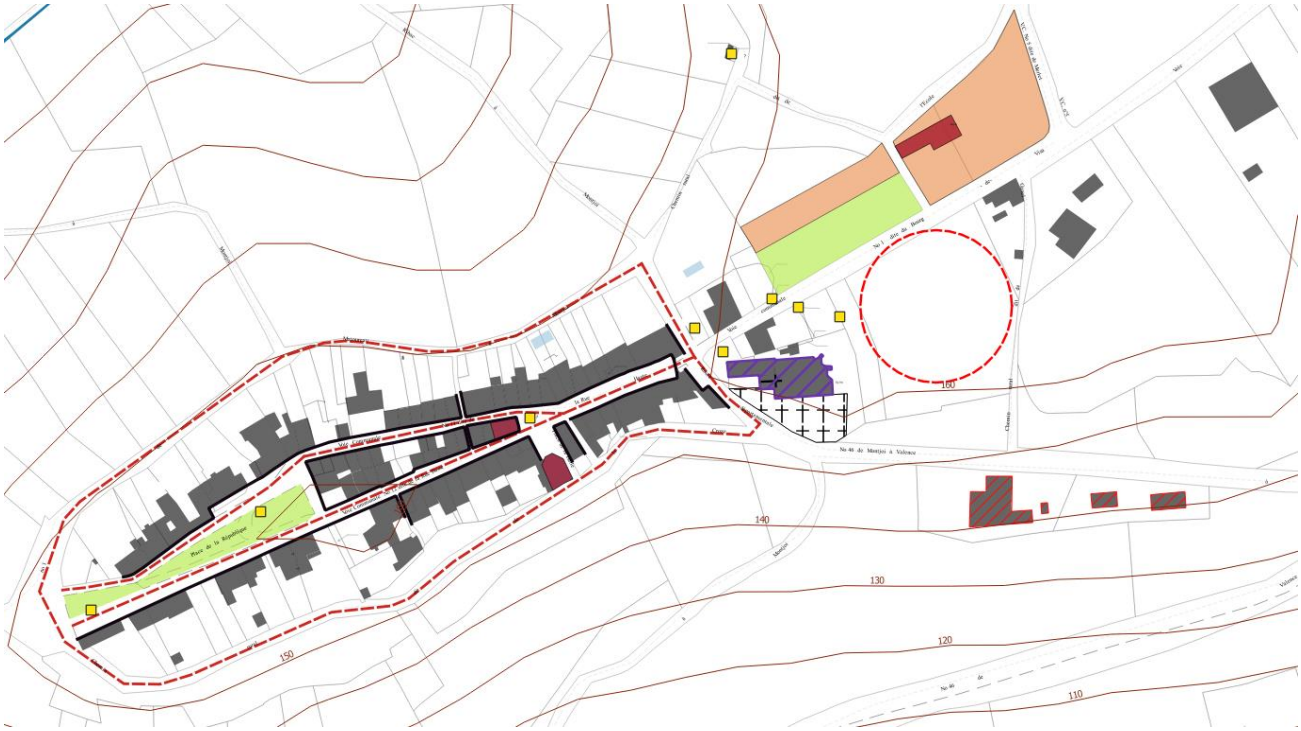
Silhouette du bourg

Rue dans le centre bourg

Place à l'Ouest de la bastide

Chemin « de ronde »

De façon plus anecdotique, la commune possède à l'est du village une ancienne colonie de vacances rendue célèbre par Pierre Perret qui y est venu étant enfant.
Elle est désormais désaffectée mais représente un potentiel certain pour un futur projet de réhabilitation.



Ce secteur Est est naturellement privilégié pour un projet de développement du village.
Un parking permet d'accueillir les visiteurs, le cœur du village est en effet fermé en été.
A proximité de ce parking, une salle des fêtes est projetée.
L'école se maintient grâce à un RPI avec Castelsagrat.

Plus à l'Est, les bâtiments de la CUMA marquent les limites du village.

Un espace interstitiel entre ceux-ci et les équipements pourrait accueillir un projet d'urbanisation limité non visible depuis la vallée de la Séoune ou le village. Cette discrétion est indispensable pour tenir compte de la qualité du site dans sa globalité.

Les autres tissus bâtis de la commune ne forment pas de hameau constitué si ce n'est au lieu-dit Brézègues.

La commune ne possède pas de document d'urbanisme.
L'urbanisation récente est restée discrète : les projets ont surtout consisté en des réhabilitations et restaurations de bâtiments anciens préservant le cachet du village.

4.2.5. Perville

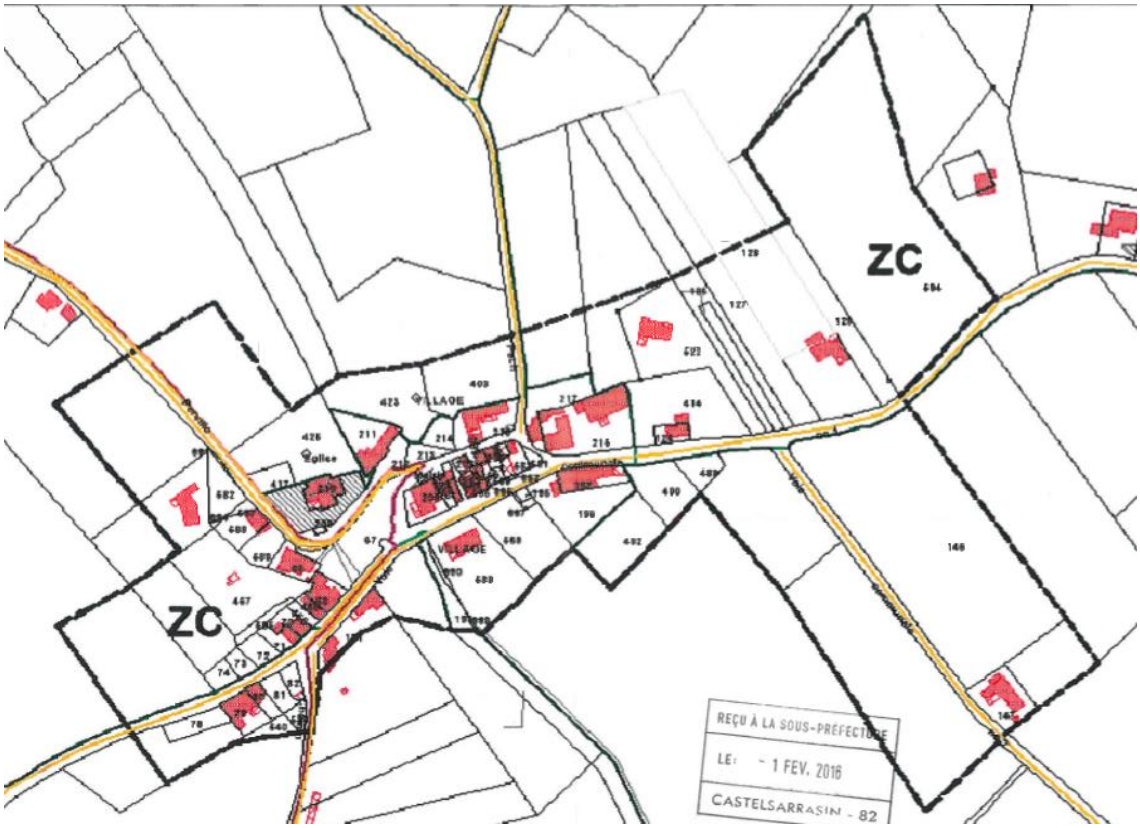
Le centre village est réduit. Il s'organise le long d'une voie en ligne de crête.
Les espaces publics ont été requalifiés et les maisons sont pour la plupart occupées.

La municipalité mène un projet de lotissement avec huit lots à l'est du village. La densité est moyenne avec des surfaces entre 1 100 et 1 700m² par lot.

En-dehors des bastides, plusieurs villages possèdent un centre développé et structuré. Ils se distinguent des autres villages par une plus grande capacité à attirer le développement récent à proximité même des tissus bâtis existants et parfois à maintenir un restaurant ou un commerce.

Document d'urbanisme

La commune est dotée d'une carte communale qui prévoit une seule grande zone constructible autour du village. Celle-ci est suffisamment étendue pour permettre un développement conséquent, bien que l'on puisse observer de la rétention foncière.
Aucun autre secteur de la commune n'est susceptible d'accepter de zone à urbaniser compte tenu de l'urbanisation très diffuse de ce territoire.
En revanche, un enjeu majeur réside dans la possibilité d'effectuer des changements de destination en zone agricole. Il existe là un gisement conséquent pour de futures résidences, principales ou non.



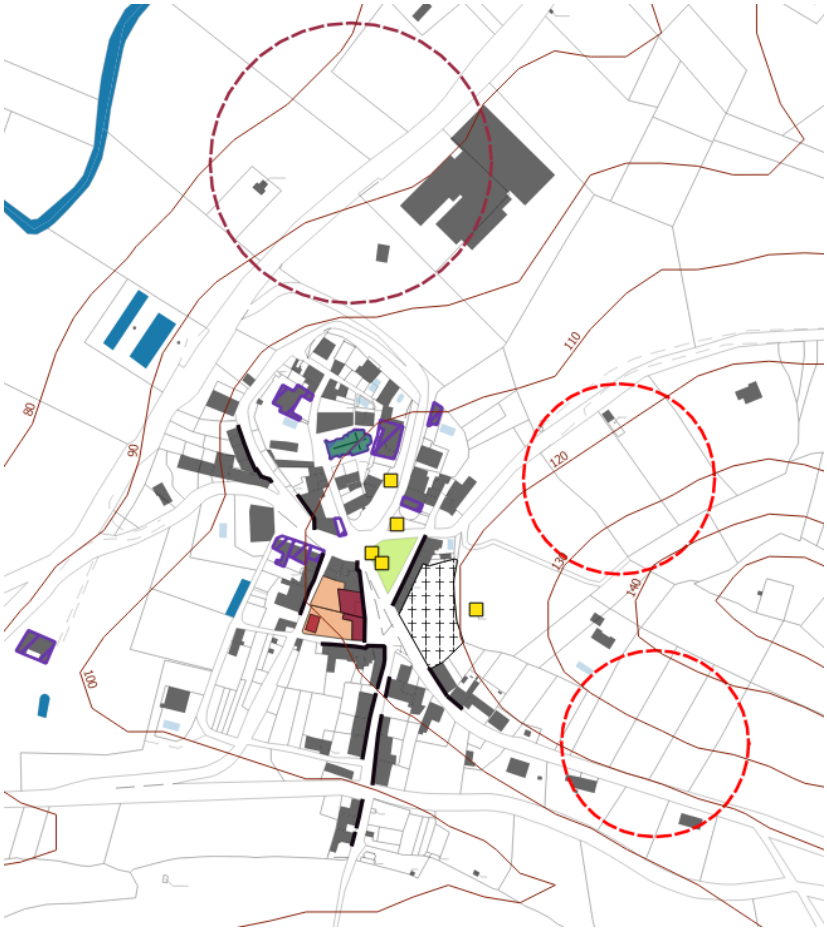
Zonage de la carte communale de Perville

4.2.6. ***Mansonville***

La commune possède un centre village de forme circulaire organisé autour de son église.
Il domine la vallée de l'Arrats.
Au sud de ce cœur historique, plusieurs voies se rencontrent au niveau de ce qui était l'entrée du village. Les espaces publics y sont plus ouverts.
La voie communale du village avec la fontaine au sud s'apparente à une voie de faubourg encore densément construite.
Le centre village rassemble les équipements.
Le développement récent de l'urbanisation, pavillonnaire s'est surtout réalisé au sud du village et dans son prolongement.
Il n'existe pas de hameau.

Arcades dans le centre bourg

Place

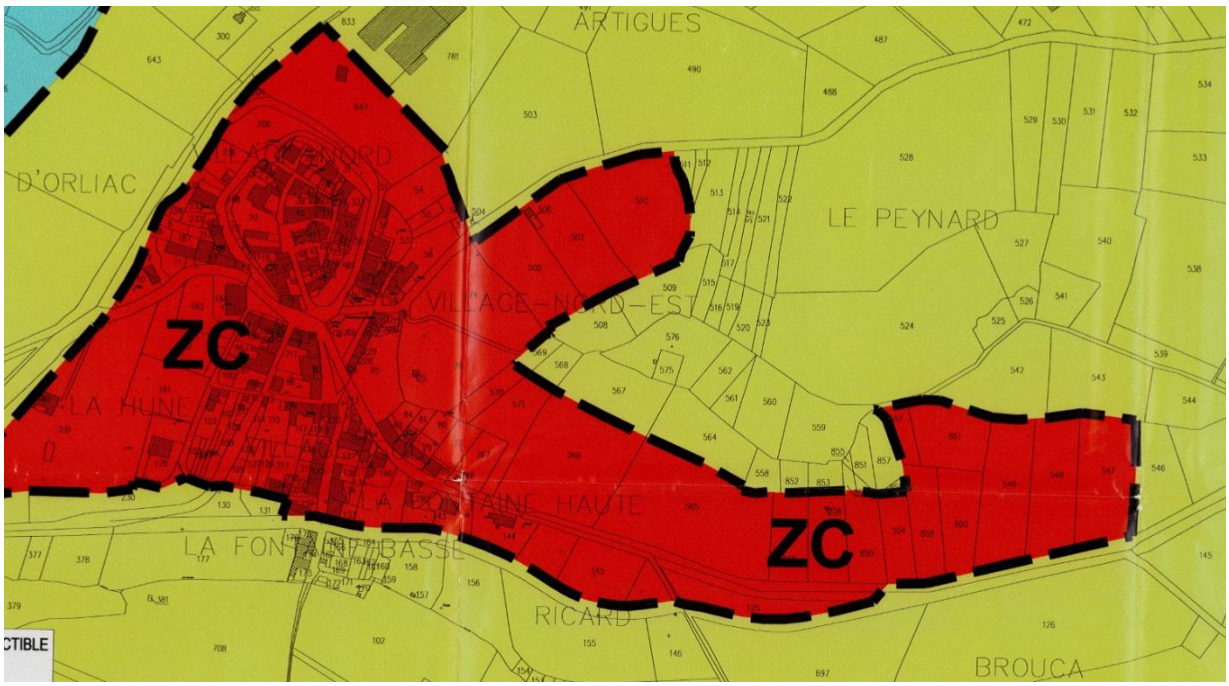


Document d'urbanisme

La carte communale de Mansonville, qui date de 2010, définit 2 zones constructibles :
- à vocation résidentielle autour du village
- à vocation économique au lieu-dit La Couture – Celle-ci est encore très largement vide

La zone constructible résidentielle est importante et peu construite. Au nord, elle subit de la rétention.

L'absence de schéma d'aménagement est dommageable : le peu de constructions a entraîné une consommation excessive d'espace. La priorité est à donner à des tissus bâtis à greffer au village existant.



4.2.7. Saint Antoine

Saint Antoine est le village-étape qui suit Auvillar sur le chemin de Compostelle.
Le centre village est de qualité avec une ancienne commanderie qui marque son entrée et un porche qui donne sur la rue centrale. Il possède un restaurant et un gîte destiné aux pèlerins.
L'urbanisation récente s'est faite au nord-est du village sous la forme d'un lotissement pavillonnaire.

Place dans le centre bourg

Franges du village

Document d'urbanisme
La commune est au RNU.

4.2.8. Bardigues

Le village de Bardigues se partage en 3 entités :

- Le centre ancien organisé le long de la rue de la mairie qui se prolonge à l'ouest par un double alignement de platanes et 2 grandes bâtisses formant comme des pavillons d'entrée donnant sur la RD 11. L'église est située dans le même axe à l'Est. La forme singulière de l'ensemble est dictée par le relief.
- Le château de la Motte et son parc à l'ouest du village (MH). Le château occupe un point haut.
- Un tissu pavillonnaire récent au nord (Mareil) – L'architecture est standardisée, l'articulation avec le reste du village se fait par la salle des fêtes en entrée de lotissement.

Espace public significatif et maison à colombage

Rue du centre bourg

Les terrains entre ces 3 entités s'apparentent à un glacis paysager, un espace tampon qui vise à préserver l'intégrité de la perception du site du château.

L'amorce d'une urbanisation à l'est du village s'observe avec des espaces publics aménagés le long de la voie plantée qui va au cimetière et des pavillons au lieu-dit Ribère.

L'axe d'entrée au château prolonge la rue des Amandiers qui contourne le village au sud.

La commune ne possède pas de hameau.

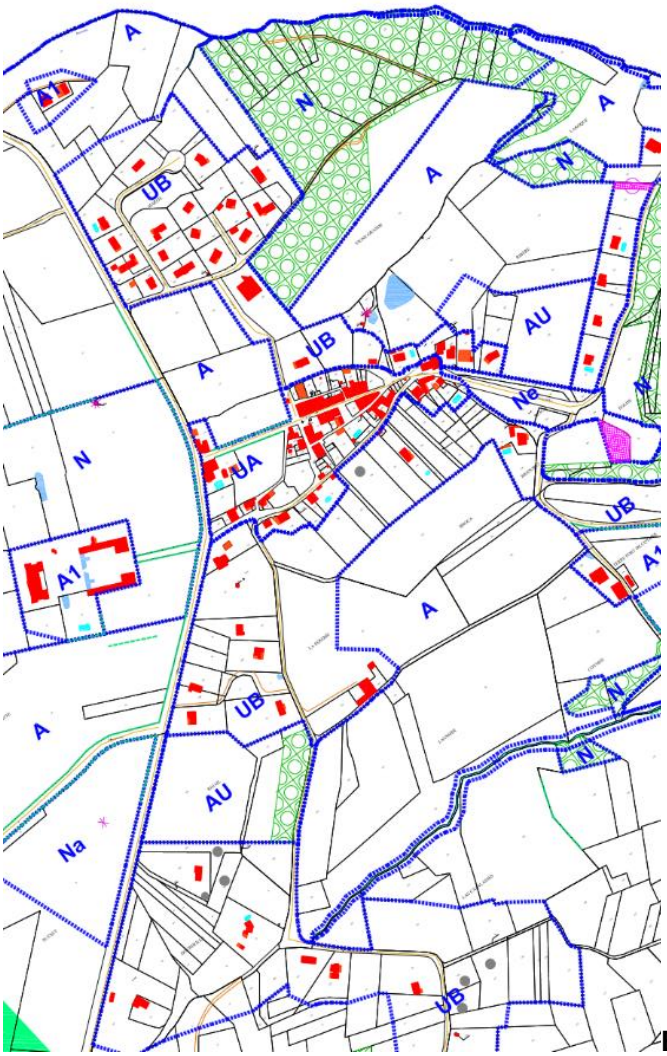
Le GR65 passe le long de la RD11.
L'auberge apporte une part d'animation importante.

Un ancien télégraphe de Chappe est présent à l'ouest du lotissement.

Document d'urbanisme

La commune est dotée d'un PLU approuvé en 2013.
Les zones à urbaniser sont déjà partiellement construites ce qui peut laisser envisager l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains.

Certains aspects du PLU sont à revoir :
. Caractère bloquant de certaines OAP
. Non-indication d'autorisations de changement de destination en zone A



Extrait du zonage du PLU

4.2.9. Saint Michel

Le village de Saint Michel domine la vallée de l'Ayroux.
Il possède un tissu bâti ancien structuré. Aucun développement pavillonnaire ne vient altérer sa perception.
Des bâtiments vacants forment des opportunités pour réactiver le village.
Un développement éventuel du village devra assurer une continuité avec les tracés structurants actuels.
Il peut s'envisager prioritairement dans des espaces interstitiels au nord du village à proximité du cimetière et d'un bâtiment agricole déjà transformé.

Aucun hameau n'existe à Saint Michel mais une urbanisation linéaire peut être observée le long de la RD12 au nord de la commune (Montbrison). Une église est présente au lieu-dit Pin Merle sur ce même axe.
La commune possède un MH avec le château de Montbrison.

La commune ne possède pas de document d'urbanisme.

4.2.10. Saint Loup

Comme Donzac, Saint Loup domine la vallée de la Garonne.
Son emprise est cependant beaucoup plus réduite.
Les équipements sont situés en marge du centre ancien.

Au-delà, les constructions pavillonnaires sont dominantes : elles correspondent à des lotissements communaux et à un lotissement d'EDF.
Des terrains interstitiels sont encore constructibles mais la rétention est forte.

Par le biais de la zone d'activités et d'un lotissement, l'urbanisation s'est développée au pied du village.
La zone d'activités est communautaire et pleine. Proche de l'autoroute, elle possède un fort potentiel de développement, en particulier industriel.

La vacance est très faible ; la commune est attractive notamment du fait de la proximité de l'échangeur.

Un cheminement piéton relie le village à la vallée, en passant par un lavoir en contrebas des maisons du centre ancien.

Document d'urbanisme

La commune possède une carte communale.
Au sud du village, de nombreuses zones restent à construire, mais la rétention y est forte.
Ces secteurs restent relativement proches du village.

Au pied du village, un pigeonnier marque en quelque sorte son entrée et le signale aux usagers de la RD.
En partie haute, la commune possède un télégraphe de Chape.

4.2.11. Le Pin

Le village du Pin est organisé le long d'une voie unique suivant une gradation du sud au nord avec :

- Un bâti ancien à l'alignement et en ordre continu dans la plupart des cas
- Des espaces et équipements publics : halle, salle des fêtes, église, mairie
- Des bâtisses patriciennes imposantes au sud de l'axe
- Le château Saint Roch sur l'axe

L'ensemble est situé en limite de terrasse avec une vue donnant en direction de Saint Nicolas de la Grave.

Au-delà du bourg, secteur Fond de la Peyre

Entrée du Château Saint-Roch

Un lotissement a été créé au nord-est et en contrebas du village le long d'une voie parallèle à l'axe structurant.

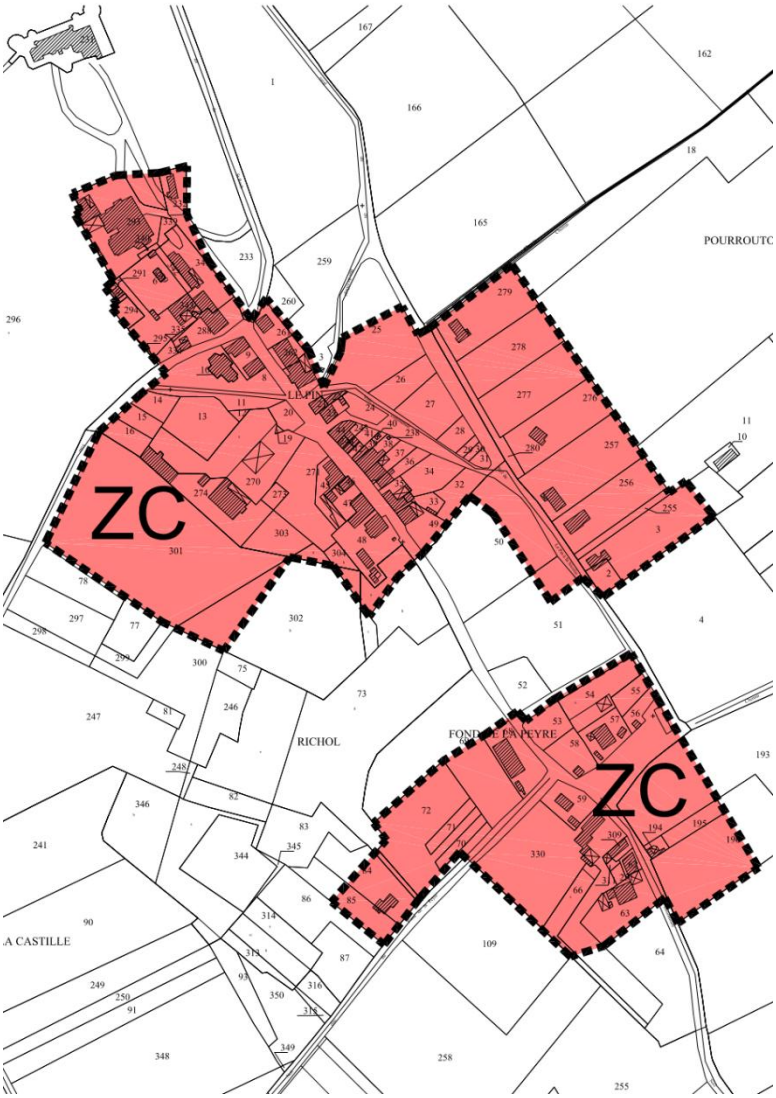
Les maisons sont des pavillons sans intérêt particulier.

Peu éloigné du village, le Fond de la Peyre s'apparente à un hameau.

La commune a mené plusieurs opérations de réactivation d'un bâti ancien à proximité du village et anciennement propriété du château : salle des fêtes, futurs gîtes dans l'ancienne bergerie …

Document d'urbanisme

Le Pin possède une carte communale d'une ampleur relativement modeste.
Les nouveaux tissus, pavillonnaires, sont implantés en contrebas du village et ont un impact réduit sur celui-ci tout en restant en continuité avec lui. Le développement futur pourrait se positionner en partie ouest à proximité des bâtiments communaux en voie de réhabilitation.
Là encore, l'impact paysager sur le village (et le château) serait relativement réduit.



Extrait du zonage de la Carte Communale

4.2.12. Sistels

Le centre village de Sistels s'organise le long de la RD 30 en ligne de crête.
Ses dimensions sont réduites. L'église et le château sont situés en retrait. Le relief contraint fortement l'évolution du village.
Le développement récent a pris la forme d'un lotissement pavillonnaire à 150m au sud du village. Sa caractéristique principale réside dans la création d'une contre-allée parallèle à la RD30 ; elle se dédouble à l'ouest pour desservir une autre série de maisons en contrebas.

Un château d'eau marque l'entrée nord du village.

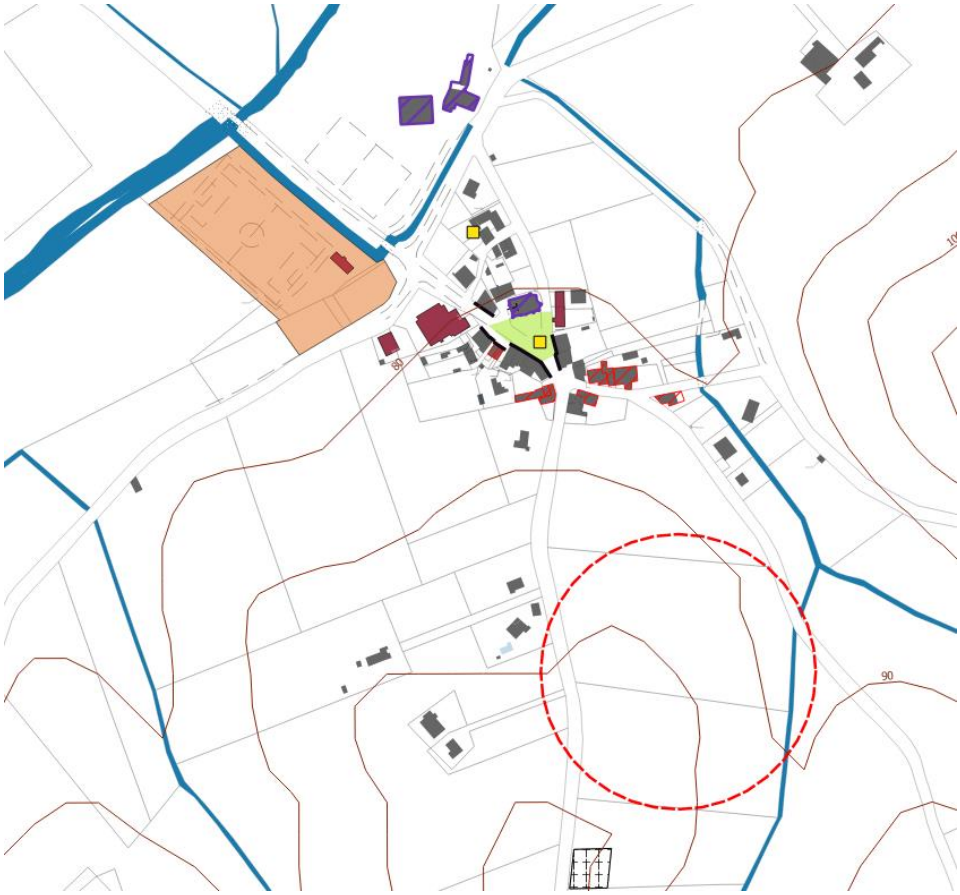
Il n'existe pas de hameau ; le secteur de Berné a vu la réalisation de maisons sur quelques très grandes parcelles.
L'ancien château est partiellement abandonné.

La commune a acquis le terrain à proximité du château d'eau. En continuité immédiate avec le village, il pourrait représenter l'amorce d'une urbanisation qui gagnerait également la partie basse de la commune en direction du lavoir.

La commune ne possède pas de document d'urbanisme.

4.2.13. Saint Paul d'Espis

Le vieux village de Saint Paul d'Espis occupe un coteau dominant la vallée de la Barguelonne. Ses dimensions sont réduites. Le bâti s'organise essentiellement autour d'une place triangulaire et des quelques rues qui s'y croisent.
Au regard de cette emprise réduite, les équipements sont nombreux : école donnant sur cette place et mairie en contrebas, salle des fêtes, équipements sportifs dans la plaine...
Les espaces publics centraux sont valorisés.



Le patrimoine ancien ne présente pas de particularité.
Au sud est du centre village, plusieurs maisons et bâtisses sont largement abandonnées et présentent des signes extérieurs d'insalubrité.
Sur ce secteur, même s'il s'agit d'un contexte très rural, une problématique de type renouvellement urbain est donc à aborder.

Il faut noter l'architecture de l'école, en particulier par sa façade sur la place.
Un lavoir peu visible est présent au cœur du tissu bâti.
Un travail à ferrer est également présent.

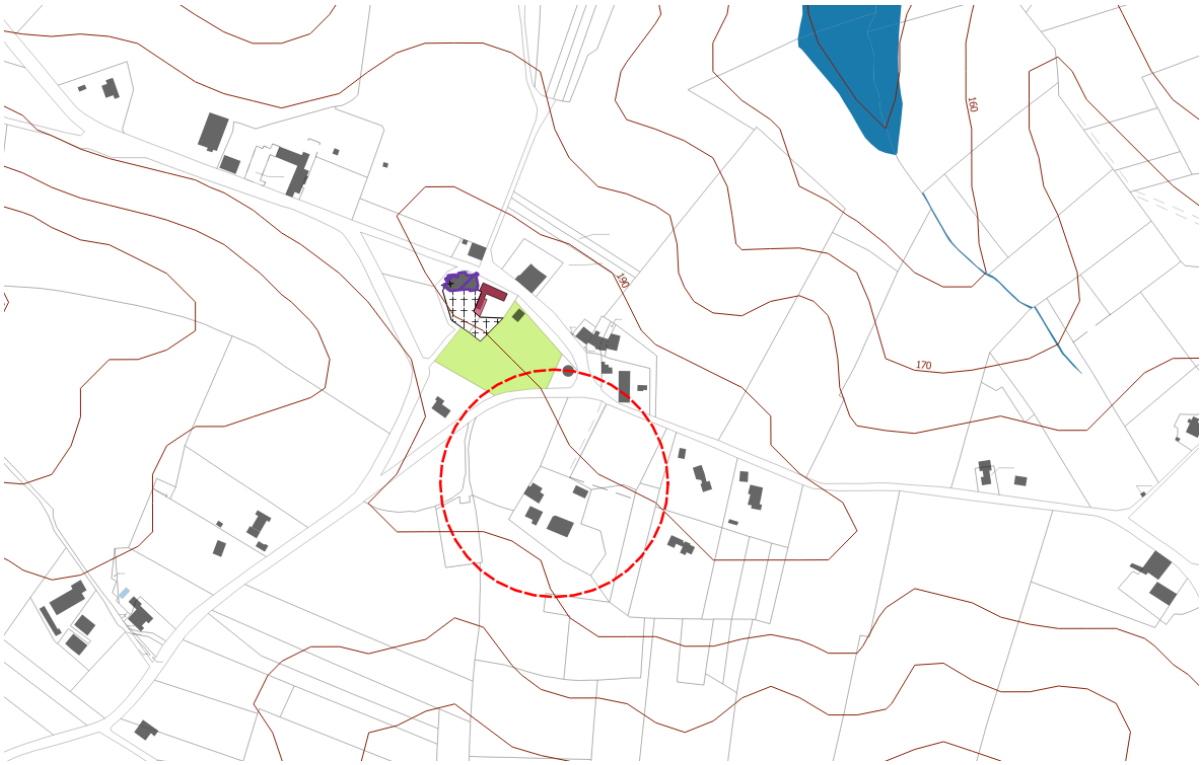
Dans la plaine, en contrebas du village, une minoterie a récemment arrêté son activité et laisse un bâti relativement intéressant à la fois sur le plan patrimonial et en tant que gisement pour de futurs projets.

La collectivité a acquis des terrains entre le tissu bâti et le cimetière de façon à mener un projet d'urbanisation prévu dans son PLU.

Si ces terrains sont en continuité du tissu bâti, leur position dominante implique un enjeu paysager réel (covisibilité avec la vallée).

La commune compte un Monument Historique inscrit avec l'église Saint Jean de Cornac qui se situe en dehors d'un contexte bâti.

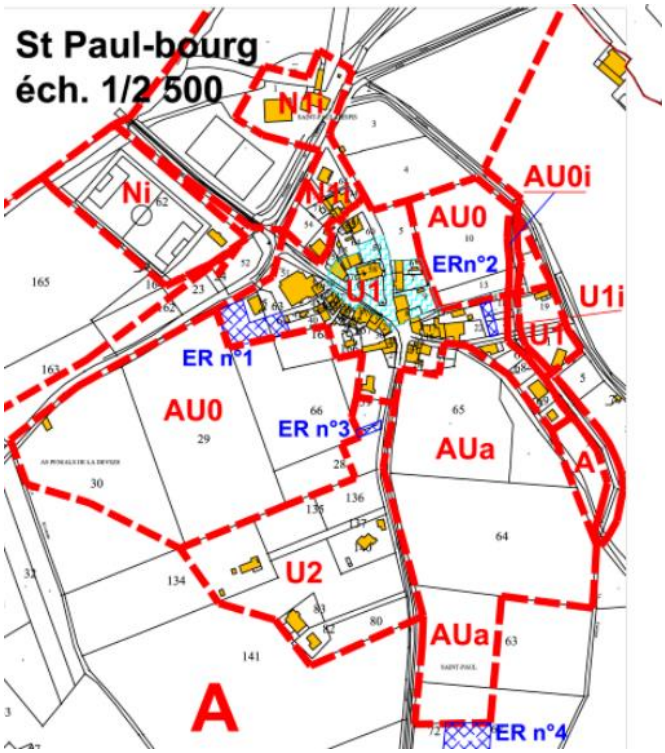
Un deuxième village est présent à l'est de la commune : Piac.
Malgré, là aussi, une emprise faible, la présence d'une église et d'une école doit faire considérer qu'il s'agit bien d'un « village » et non d'un hameau.
Un espace public central est présent et structure l'espace.



Les zones constructibles présentes sur le PLU sont nombreuses et tendent à relier le cœur de Piac à différents lieux dits proches. La rétention foncière de la part de certains propriétaires a empêché l'urbanisation de ces secteurs.
Il faut également noter la présence d'un château d'eau au cœur même du village.

Document d'urbanisme

La commune est dotée d'un PLU permettant un développement important du centre village, de Piac mais aussi de Guyraudou à proximité de Saint Jean de Cornac.
Comme indiqué plus haut, les zones AUa du village sont en passe d'être partiellement construites, de la rétention impliquant de réaliser une opération d'ensemble tronquée. Les zones AU0 sont nombreuses et globalement disproportionnées.
A Piac et Guyraudou, le développement est défini par des zones U2. Les emprises concernées devraient amener à proposer des schémas d'aménagement.
Le pastillage des secteurs N1 est obsolète.



Extrait du zonage du Plan Local d'Urbanisme

4.3. LES VILLAGES DEPOURVUS DE CENTRE BOURG

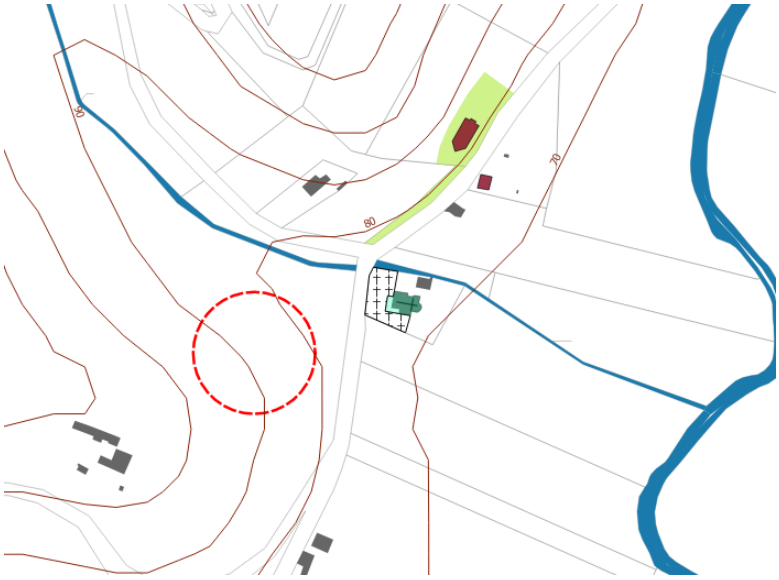
Malgré leur urbanisation limitée, les communes dépourvues de centre ancien constitué ont cependant rassemblé leurs équipements à proximité des églises et mairies, ce qui contribue à étoffer leur tissu bâti.

Cependant l'urbanisation récente montre les difficultés à rendre structurants ces centres villages : ils sont dépourvus de commerces et les implantations historiques sur des points hauts les éloignent des axes de circulation majeurs des vallons.
Des hameaux anciens ou récents plus développés ou des tissus pavillonnaires récents altèrent la lisibilité des centres anciens et affectent leur poids démographique.

Par ailleurs, les communes dotées d'un document d'urbanisme marquent leur objectif de privilégier le centre village. Mais lorsque les emprises constructibles sont conséquentes et concernent également des « hameaux mieux situés », le développement du centre village est pénalisé. Ainsi, des tissus pavillonnaires importants se sont développés en frange de Gasques ou Saint Clair (Gasques : Vignoble et Vignoble de Cornillas ; Saint Clair : abords de la RD953).

4.3.1. Saint Cirice

Le centre village de Saint Cirice est essentiellement réduit à quelques bâtiments publics : mairie, église, salle des fêtes…
L'urbanisation récente a été limitée et s'est concentrée sur quelques hameaux, en particulier La Garde ou la Bordeneuve.



Saint Cirice sera l'une des communes les plus touchées par le passage de la LGV avec plusieurs maisons détruites.
Le planning flou entourant le projet de cette infrastructure rend difficile certaines projections en matière d'urbanisation.
Un renforcement limité du centre village peut s'envisager.

La commune souhaite voir la restauration du moulin de La Garde.

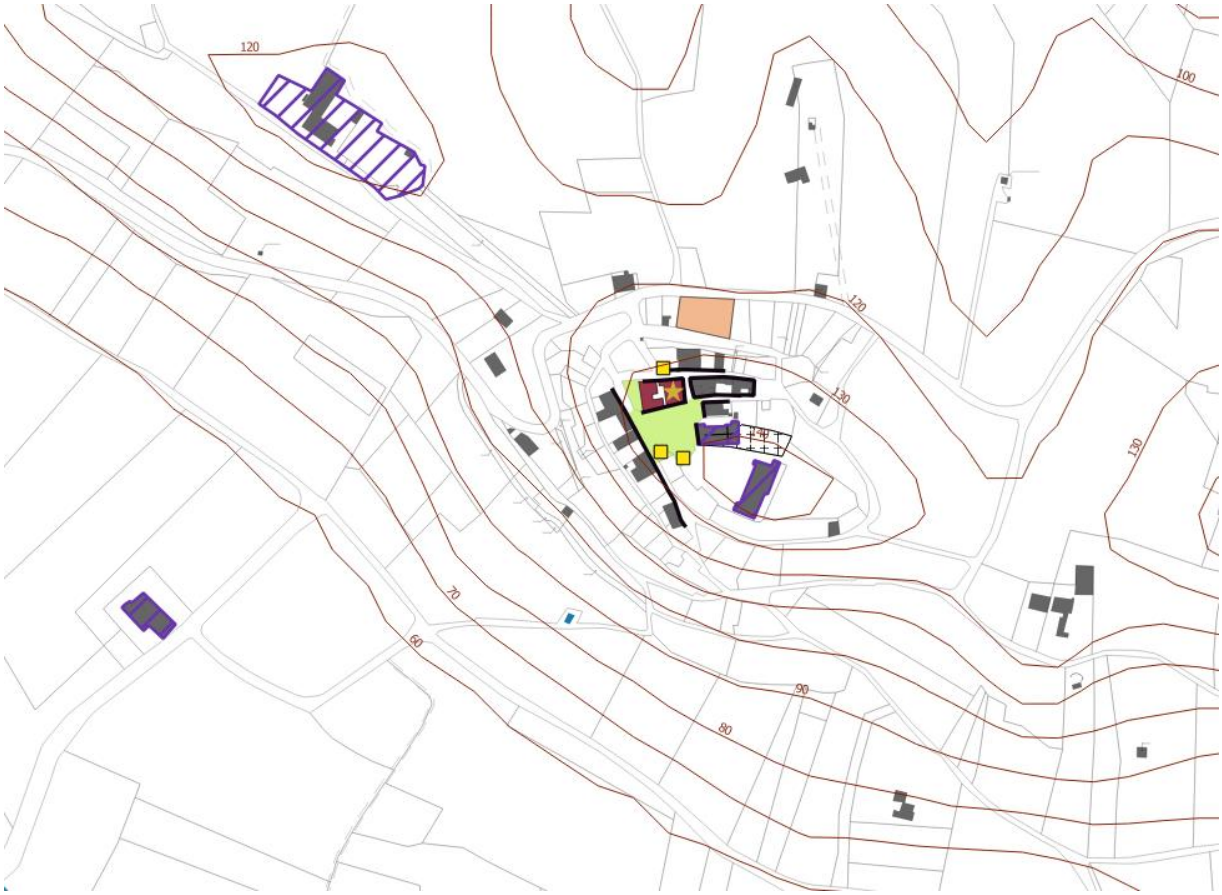
La commune est couverte pas une carte communale qui relève de la compétence de la préfecture.

4.3.2. Clermont Soubiran

La commune se partage entre coteaux et vallée avec un centre village situé sur un point haut au centre de la commune. Il est organisé autour d'une église et d'un château (MH inscrit). La place centrale a été requalifiée.
La configuration du centre village ne permet pas de développement avec des pentes abruptes et boisées sur tout son pourtour.

Place au pied du château

Silhouette du bourg

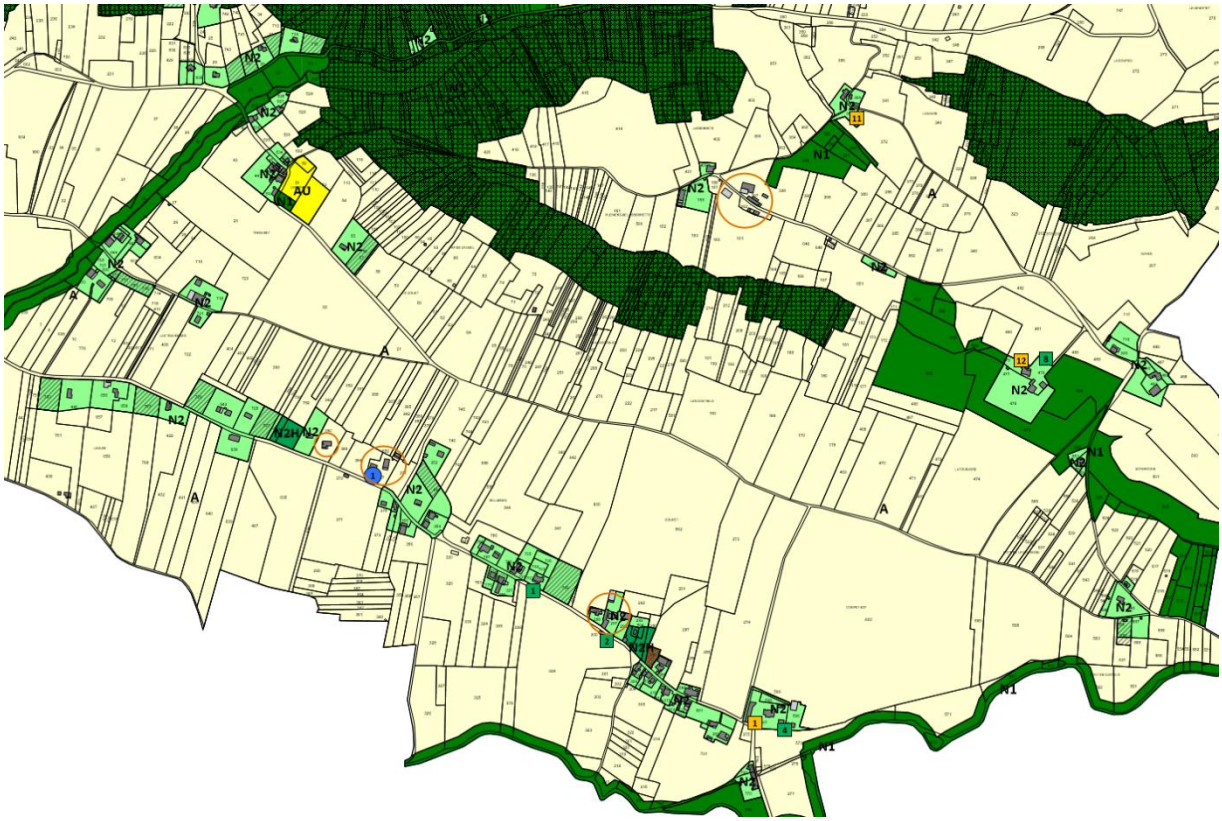


L'urbanisation récente s'est donc manifestée par un développement le long des axes de circulation des vallées.

Cette urbanisation linéaire est amorcée par des tissus bâtis anciens (Sellières, Coupet) ; une église relativement isolée est même présente entre Sellières et Coupet.
A l'ouest, le secteur de Laspeyres est traversé par l'axe de circulation majeur de la vallée.
Le secteur de Saint Pierre de Malaure est affecté par une zone inondable.
Le développement est donc à envisager au niveau de tissus à l'est qui ont encore besoin d'une structuration (tissu linéaire et discontinu).

Document d'urbanisme
Le PLU ne permet pas d'observer une hiérarchisation entre les tissus bâtis de la commune, ce qui reflète ce qui a été indiqué ci-dessus : les tissus historiques constitués pâtissent de contextes qui ne leur permettent pas de se développer.
Une seule zone AU est prévue en prolongement de secteurs N1 et N2, ce qui est paradoxal, alors que les zones U en sont dépourvues.
Le canal des Deux Mers est classé en zone naturelle de loisirs.

Dans la vallée, l'enjeu réside dans une proposition de zone(s) à construire donnant une épaisseur au tissu bâti et donnant une structure au développement de l'urbanisation.
Un emplacement réservé est déjà positionné pour constituer un espace public à proximité de l'église de Coupet.
Les bâtiments et éléments patrimoniaux sont indiqués, de même que les bâtiments pouvant changer de destination.
Le pastillage des secteurs N1 et N2 est aujourd'hui obsolète.



Extrait du zonage du PLU

4.3.3. Gasques

Le village de Gasques, très réduit, occupe une position dominante sur une croupe cernée par les ruisseaux de Carretou et de Barbe.

Dans les dernières années, un important projet de développement a été conduit avec le lotissement des Frayssinettes, qui étend considérablement son emprise. Son dessin est réfléchi pour reprendre les courbes de niveau et intègre un espace commun central. Les architectures sont plus standardisées.

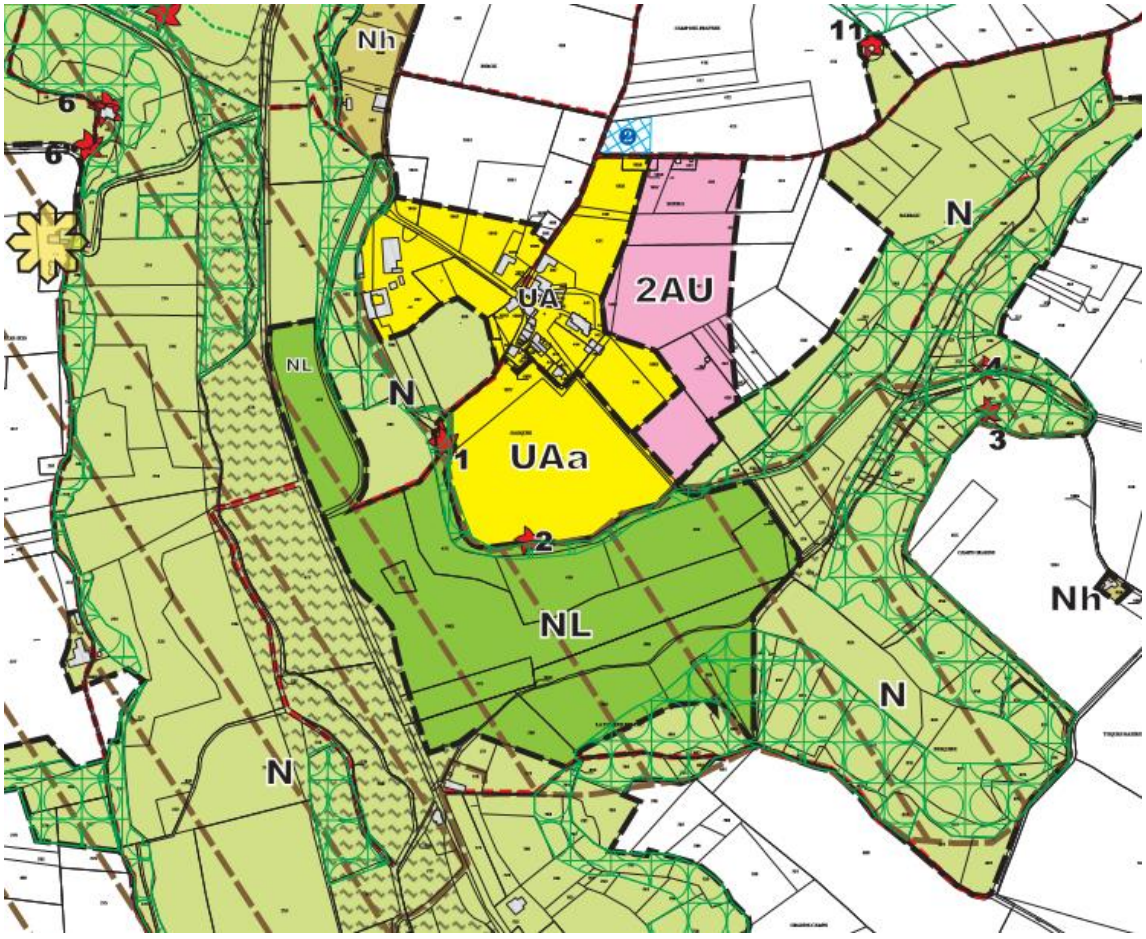
Il faut cependant voir ce développement comme un élément positif compte tenu de la « concurrence » des secteurs développés plus anciennement le long des voies de communication plus facilement accessibles depuis Valence, en particulier le Vignoble / Vignoble de Cornillas.

Place

Rue

Document d'urbanisme

La commune est dotée d'un PLU qui affiche la volonté de développer principalement le centre village dans un premier temps au sud (secteur UAa) et dans un second temps à l'est (secteur 2AU). Compte tenu du site, les enjeux paysagers sont forts pour poursuivre une forme de village en accord avec le relief et les perceptions du village.
Au sud du village, une importante zone NL a été définie pour des activités touristiques, de loisirs et / ou sportives.
De nombreuses zones UB permettent un développement des tissus pavillonnaires périphériques, en particulier dans des dents creuses, mais aussi en frange de ces tissus.
Les bâtiments et éléments patrimoniaux sont indiqués, de même que les bâtiments pouvant changer de destination.
Le pastillage des secteurs Nh est aujourd'hui obsolète.



Extrait du zonage PLU

4.3.4. Grayssas

Le village de Grayssas est également très réduit en emprise.
Il domine le ruisseau de Néguevieille.

Potentiel de développement sur les franges

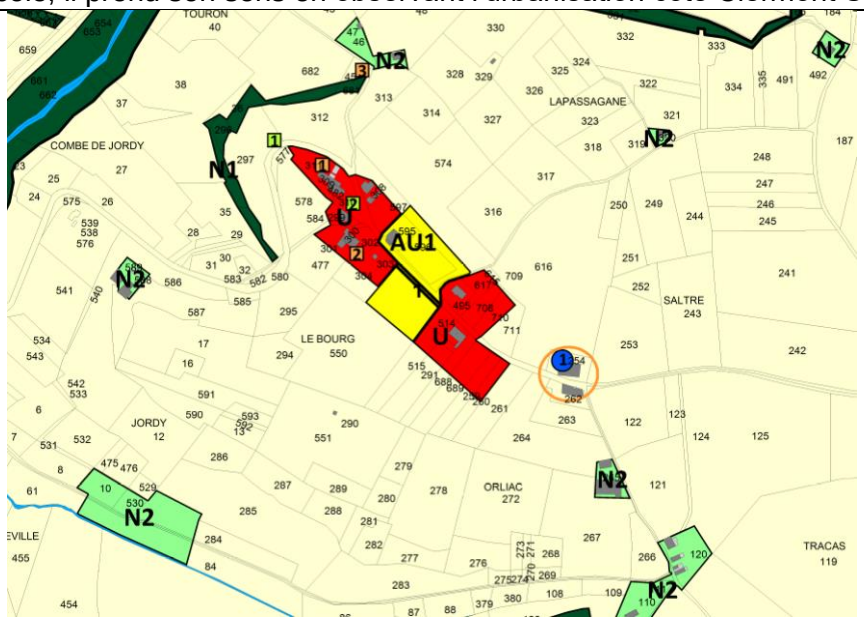
La commune n'a pas connu de développement pavillonnaire diffus comme les communes de Gasques ou Saint Vincent Lespinasse. Elle se trouve entièrement dans un secteur vallonné, plus en retrait des pôles d'emplois de la vallée.
Quelques pavillons sont présents à l'est du vieux village laissant un espace interstitiel entre les deux secteurs. Une ruine y est présente.

Document d'urbanisme

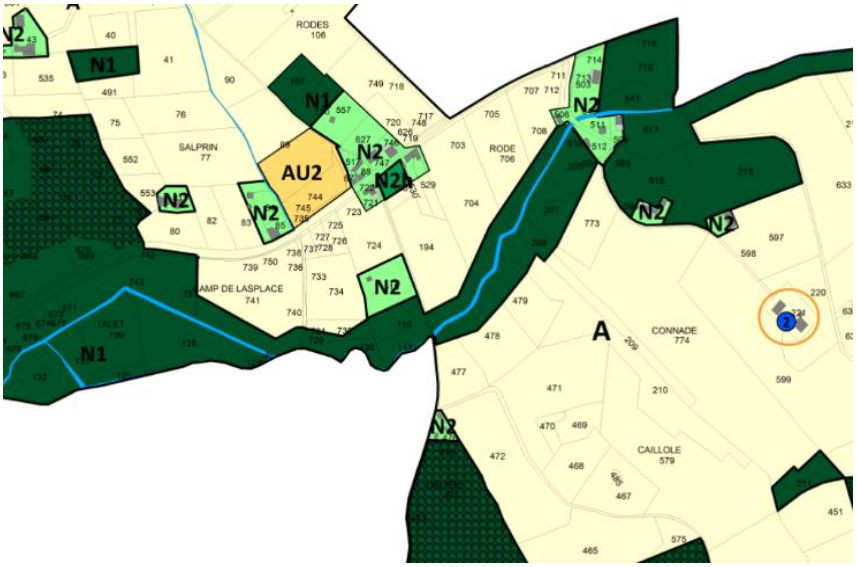
La commune est dotée d'un PLU qui affiche la volonté de développer principalement le centre village mais dans des proportions bien moindre que pour Gasques.
Les seules zones U sont situées au centre village. L'espace interstitiel évoqué plus haut est doté logiquement d'une zone AU1.

Une deuxième zone AU est présente mais fermée à l'urbanisation (AU2) dans le secteur de Rodes.
L'échelle du village est telle que la distinction entre AU1 et AU2 n'apparaît pas pertinente : ce n'est pas parce que l'urbanisation du secteur de Rodes se fera qu'elle bloquera/concurrencera celle du village. Le développement des communes proches interagit également avec celui de Grayssas.

Les bâtiments et éléments patrimoniaux sont indiqués, de même que les bâtiments pouvant changer de destination.
Le pastillage des secteurs N2 est aujourd'hui obsolète. Un sous-secteur N2h est censé permettre marginalement une urbanisation de secteurs excentrés.
Au sud, à Tucole, il prend son sens en observant l'urbanisation côté Clermont Soubiran.



Extrait du zonage du PLU - Village



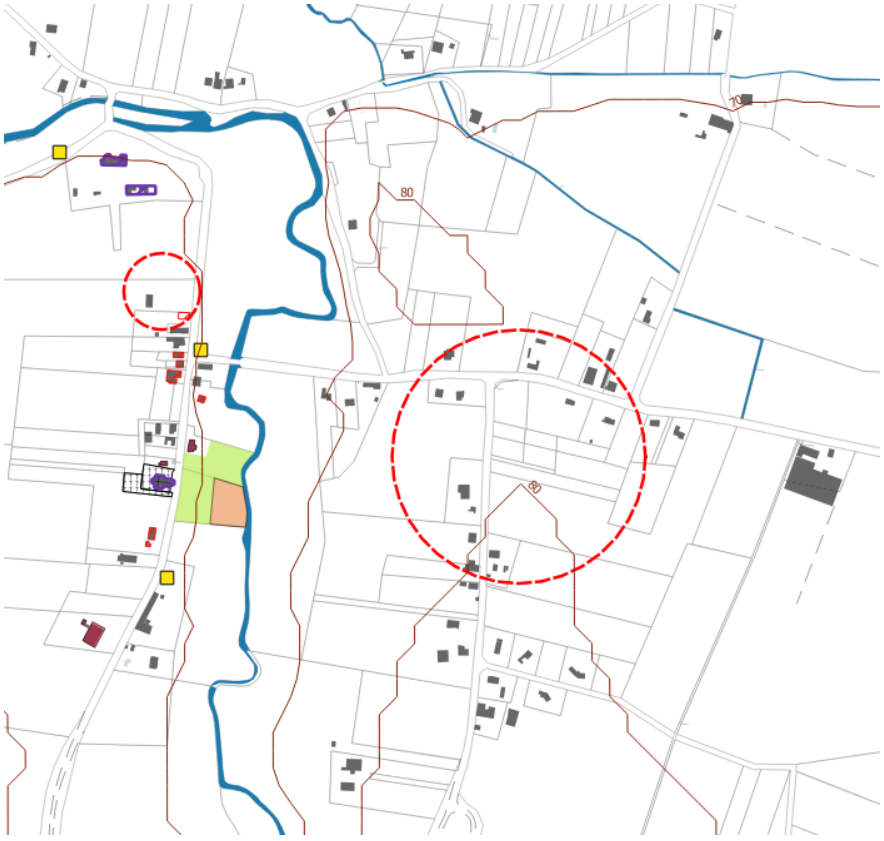
Extrait du zonage du PLU - Rodes

4.3.5. ***Merles***

Merles est le seul village de la CC2R de la rive sud de la Garonne à être situé en plaine.

La commune est polarisée en grande partie par Saint Nicolas de la Grave.

Son tissu ancien est peu développé et cette faible hiérarchisation a mené à une urbanisation diffuse essentiellement linéaire.
Le cœur du village comprend cependant quelques équipements et serait donc à développer en priorité. Il apparaît cependant qu'il subit une certaine rétention foncière.



Centre village et Condourine

Deux autres secteurs bâtis se distinguent :
- Capdordis (« partie basse »)
- Condourine (« partie haute »)

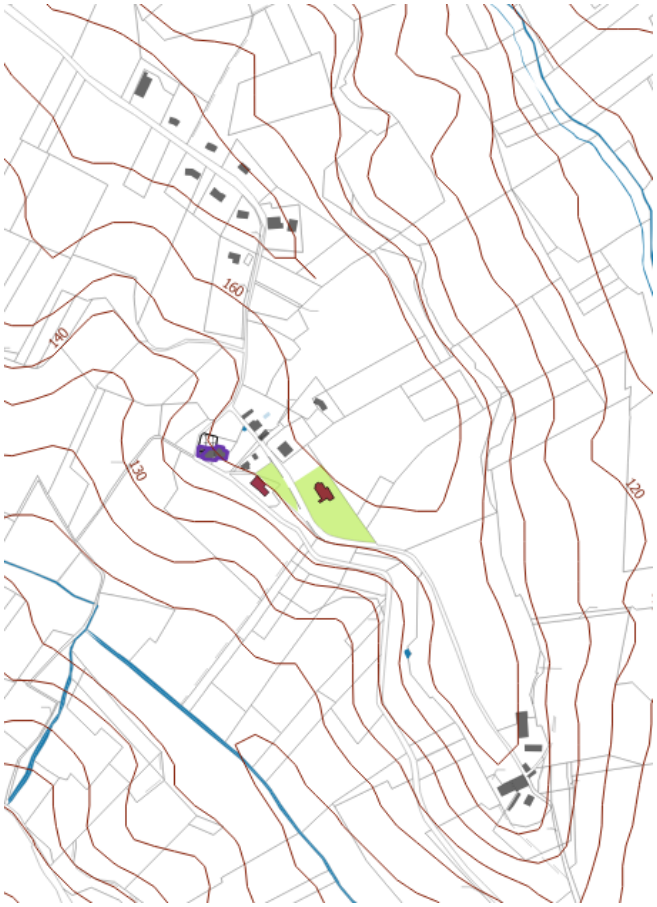
Pour ces 2 secteurs, en cas de nouveau développement, des espaces de centralité seraient à proposer pour structurer l'urbanisation.
Les dents creuses sont nombreuses et leur capacité dépasse largement ce que le village est en capacité d'accueillir.
La priorité serait à donner autant que possible au village.

L'autoroute tangente la commune au sud.

La commune ne possède pas de document d'urbanisme.

4.3.6. Saint Clair

Le centre village, réduit, domine le vallon du ruisseau de Saint Clair.



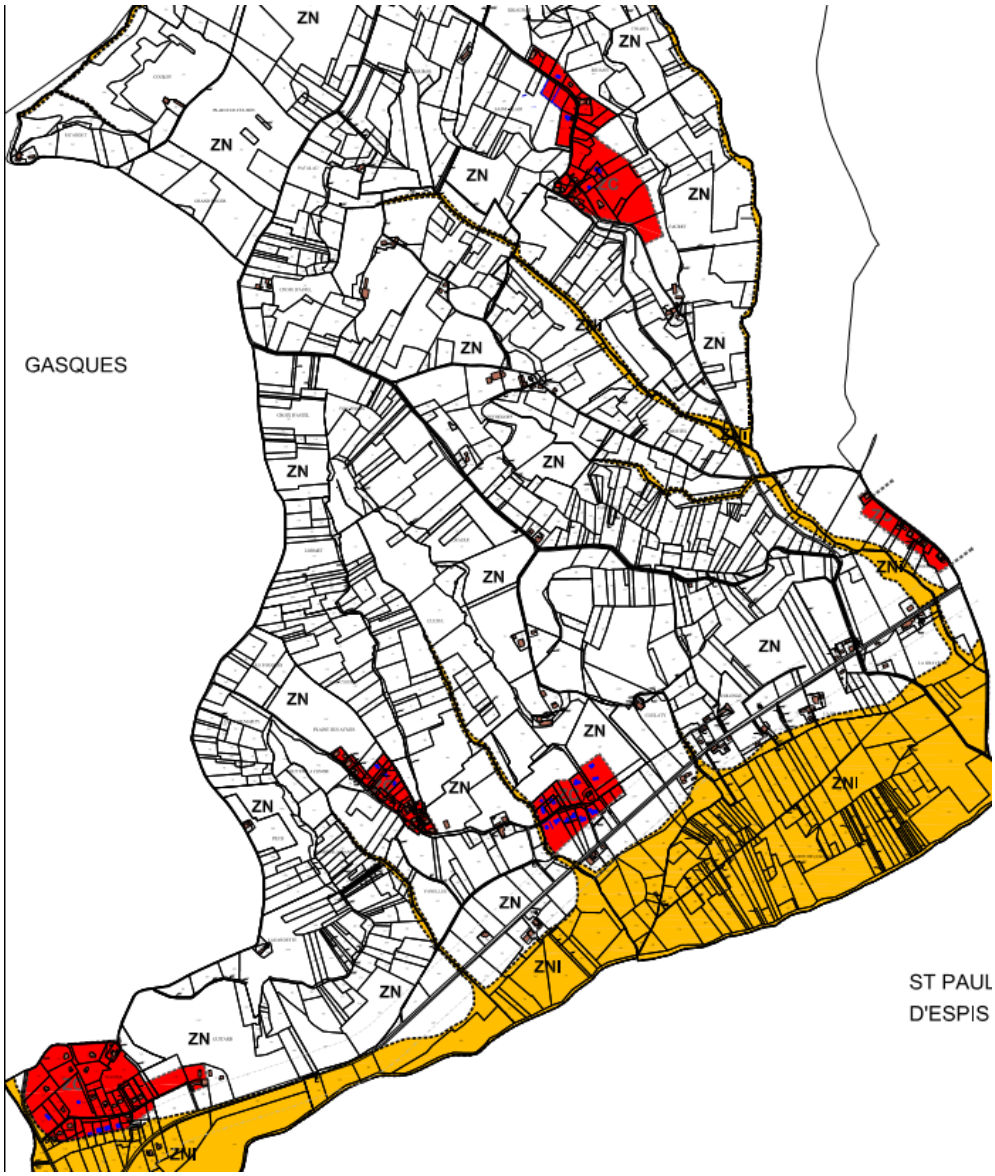
L'urbanisation de la commune est anciennement très diffuse.
Le développement récent s'est positionné à proximité et le long de la RD 953 (Maurel, Les Aymès, Lasbordes).

L'urbanisation récente la plus conséquente a été réalisée de façon surprenante à proximité d'une église isolée.

Urbanisation récente à proximité d'une église

Carte communale

La carte communale a défini 5 zones constructibles : 1 au centre village (y compris Jouany) et 4 à proximité de la RD 953. Les emprises constructibles étaient globalement conséquentes.
Le centre village est le secteur qui a connu le développement le plus limité.
La carte communale n'a donc pas permis de hiérarchiser les tissus pour renforcer le centre village par rapport aux tissus périphériques mieux situés.
Elle n'a pas non plus pu organiser l'urbanisation, en particulier, celle, très discutable, de la Borde blanche.
Le PLUI devra à la fois privilégier des zones constructibles plus en lien avec le centre village qui concentre les équipements communaux et plus qualitatives (rôle des OAP).



Extrait du zonage de la carte communale

Borde blanche
Source : IGN – Geoportail

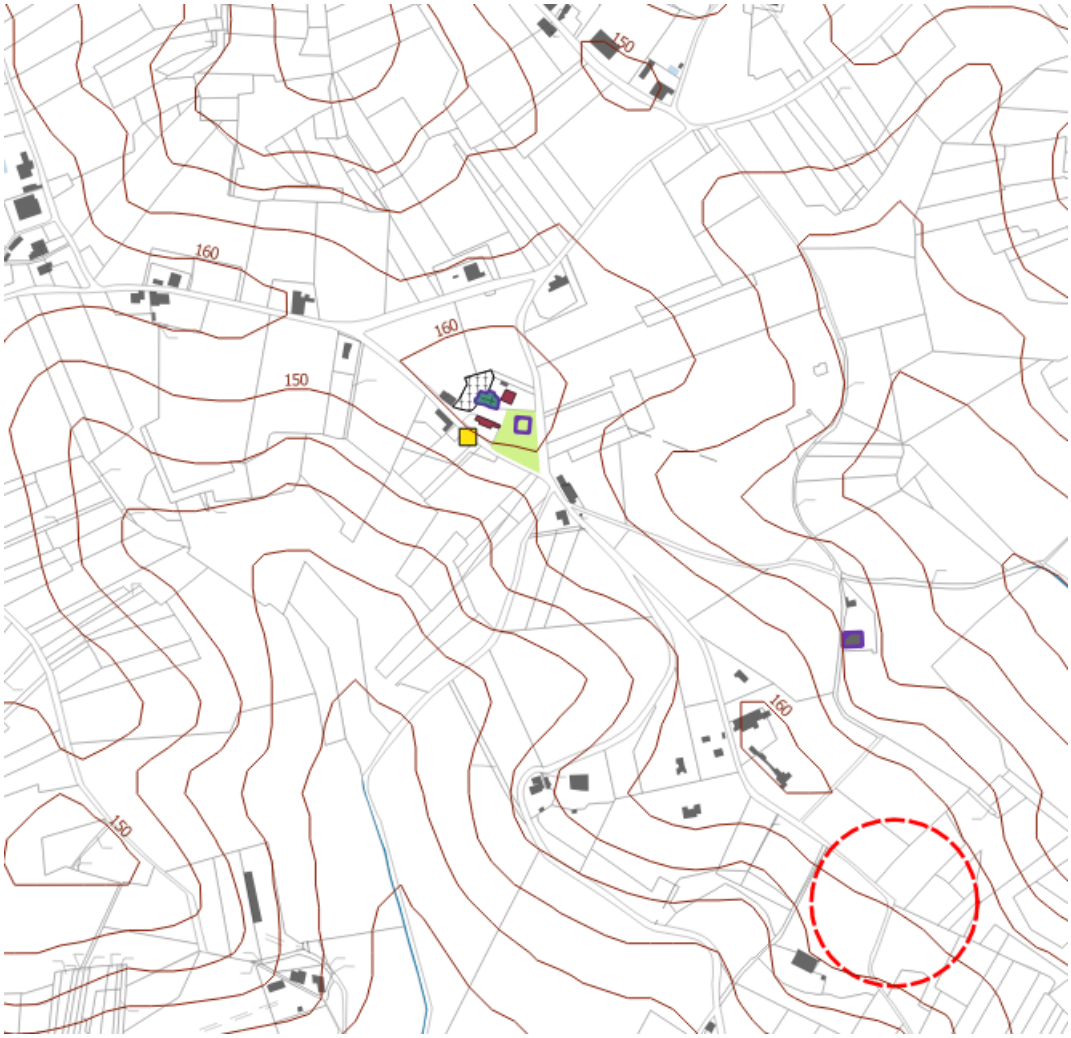
L'église et son cimetière sont désormais insérés à l'intérieur d'un tissu pavillonnaire banal dépourvu d'une réflexion d'ensemble et pleinement visible depuis la RD 953.

4.3.7. ***Saint Vincent Lespinasse***

Le centre village est réduit. Il s'organise au carrefour de 3 voies en ligne de crête.
Il est surtout constitué d'une juxtaposition d'équipements. L'école est organisée en RPI avec Saint Paul d'Espis.

Silhouette

Halle dans le centre



Ce site privilégié permet de nombreuses vues.
L'urbanisation diffuse est manifeste avec une absence de projets récents à proximité du village. La commune possède le foncier du triangle du centre village et souhaite geler les constructions pour le préserver.
Les projets récents s'observent en retrait (Labastide, Serrelongue, Fonsades) et prennent la forme d'un tissu pavillonnaire banal et consommateur d'espace.
Le tissu bâti le plus cohérent est le hameau du Bosc à l'extrême sud de la commune ; il n'a pas suscité de développement récent.
L'urbanisation future doit pouvoir renforcer des tissus déjà structurés.

Carte communale
La carte communale a encouragé un développement linéaire consommateur d'espace.
La volonté de préserver le centre village, cohérente, a aussi poussé à un développement dépourvu de toute hiérarchie et organisation concertée.
La carte communale possède des zones ZC2 destinées à être construites ultérieurement.

4.4. LES TISSUS PARTICULIERS

4.4.1. Les équipements

Les équipements sont nombreux et qualifient fortement le territoire.
Ils sont en règle générale bien situés et articulent anciens et nouveaux tissus bâtis.
Ils ne présentent en revanche qu'un intérêt architectural limité.

4.4.2. Les zones d'activités

Les zones d'activités sont positionnées le long des axes structurants du territoire.
Accessibles depuis la route, leur connexion par des cheminements doux aux tissus résidentiels est peu développée.
La vocation mixte activités/commerces rend compte de la difficulté d'accueillir des programmes spécifiques à l'intérieur de zones qui seraient plus spécialisées.
Le territoire de la Communauté de Communes des Deux Rives présente un attrait moindre pour les entreprises par rapport aux pôles voisins plus urbains.
L'architecture des zones d'activités est de qualité standard (comme ailleurs) même si l'aspect spectaculaire de certains bâtiments leur confère un rôle de marqueur paysager.

4.4.3. Les commerces

Le tissu commercial à Valence reste dense et participe de la qualité urbaine de la ville.
En revanche, les petits commerces ont des difficultés à se maintenir dans des centres secondaires comme Lamagistère et Donzac où ils vont faire l'objet de regroupements plus proches des axes de circulation majeurs.
Pour Lamagistère, il s'agit d'un renversement de situation puisque la commune développée le long de la Garonne sur un axe est-ouest s'appuie désormais sur un axe nord-sud beaucoup plus fréquenté (pont dans l'axe de la rue du 8 mai 1945 avec 1800 véhicules jour).
Le devenir des locaux commerciaux abandonnés est un enjeu pour ces communes.

4.5. LES ESPACES PUBLICS

Comme il l'a été indiqué, les espaces publics sont globalement de bonne qualité et ont bénéficié d'une valorisation récente et qui se poursuit encore, comme notamment à Auvillar.
Les matériaux utilisés renvoient au vocabulaire et aux couleurs locales déjà présents historiquement, en particulier sur les façades : carreaux de terres cuites, galets, pierre blanche…

Plusieurs « points noirs » existent cependant liés aux impératifs de trafic et/ou au statut de certaines voies : traversées de Lamagistère et de Malause, voies dont les abords se densifient sans que des aménagements piétons/cycles ne soient proposés…

L'axe est-ouest structurant est devenu avec l'automobile et l'augmentation de son trafic une césure parfois majeure dans le tissu bâti. Le commerce bénéficie du flux mais peut pâtir du manque d'aménagements adaptés.

L'automobile est présente sur toutes les places et espaces publics majeurs et emblématiques du territoire. Le nombre de places de stationnement est très conséquent. Il répond en particulier à une demande de la part des commerçants pour assurer une desserte optimale, en particulier dans le centre de Valence.
Les seules exceptions sont les centres d'Auvillar et de Montjoi (en été) qui sont fortement valorisés pour le tourisme.
Les places emblématiques des bastides pourraient accepter un traitement similaire.

Les espaces verts publics sont nombreux, aménagés et le plus souvent de petite taille / adaptés aux échelles des villages.
Il n'existe qu'un seul grand parc public, le jardin de Pontus, au nord de Valence.
Son importance (7ha) est à relativiser par son rôle de bassin d'orage qui impacte ses aménagements et sa qualification.
Par ailleurs, compte tenu de son positionnement, il possède un statut ambivalent entre l'équipement de quartier, espace fédérateur pour les tissus bâtis au nord de Valence, et l'équipement communal voire supracommunal.

Du fait des activités présentes et du risque d'inondation, la connexion aux berges du Canal des Deux Rives ou de la Garonne n'est que peu valorisée alors que leur présence constitue une des qualités premières de ce territoire.

Conclusion

Enjeux territoriaux

Les équipements sont nombreux tant au niveau communal (salles des fêtes, équipements sportifs) qu'au niveau communautaire (halle Jean Baylet, complexe sportif).
Le territoire pourrait cependant accueillir des équipements fédérateurs nouveaux à l'échelle communautaire qui pourraient renforcer la structuration du projet de territoire (culturel, sportif…).
Néanmoins, il faut noter que la proximité d'Agen et de Montauban, voire même de Moissac et de Castelsarrasin, tend à limiter les projets pouvant fonctionner à une échelle supérieure.

Une pensée globale est à porter sur l'aménagement du secteur « île » délimité par la Garonne et le canal de Golfech et partagée entre 8 communes.
Son positionnement est très favorable à l'articulation entre le corridor d'infrastructures de la vallée de la Garonne et la pénétrante depuis l'échangeur.
Si la partie ouest est occupée par la centrale, de nombreux équipements sont déjà présents : terrain de sport, skate parc, piscine, centre équestre, camping, golf …
Cette plaine doit poursuivre son aménagement et devenir progressivement une vaste plaine de loisirs pensée à l'échelle communautaire, projet majeur déjà amorcé par la Communauté de Communes des Deux Rives.

Des projets résidentiels sont également envisageables, même si l'inondabilité du secteur reste problématique et limite cette possibilité.

La traversée de l'autoroute offre des opportunités pour de futurs développement, plus particulièrement la zone d'activités de Saint Loup.

Les tissus anciens se caractérisent par des formes relativement introverties enserrées à l'intérieur de limites claires (remparts, éléments de relief).

Enjeux paysagers

Les abords des tissus patrimoniaux doivent faire l'objet d'une attention particulière que ce soit :

- Sur les points hauts (Saint Paul d'Espis, Auvillar),
- En contrebas sur des coteaux (Dunes),
- En continuité (Sistels, Saint Antoine, Dunes…)

Cette attention pourra se traduire par la définition de règles d'urbanisme allant dans le sens d'une bonne insertion paysagère : prescriptions réglementaires, maintien d'espaces verts naturels, boisés…

A l'échelle de la vallée de la Garonne, un séquençage des différents tissus bâtis et des respirations est à organiser pour qualifier un morceau de territoire très hétérogène.

Enjeux urbains

Le premier axe vise une réhabilitation / un renouvellement urbain dans des secteurs centraux ou péricentraux ayant un intérêt patrimonial, à proximité d'équipements…
(Auvillar, Saint Paul d'Espis…)
Plusieurs municipalités souhaitent accueillir des programmes de logements groupés pour des personnes âgées à différents niveaux de dépendance.

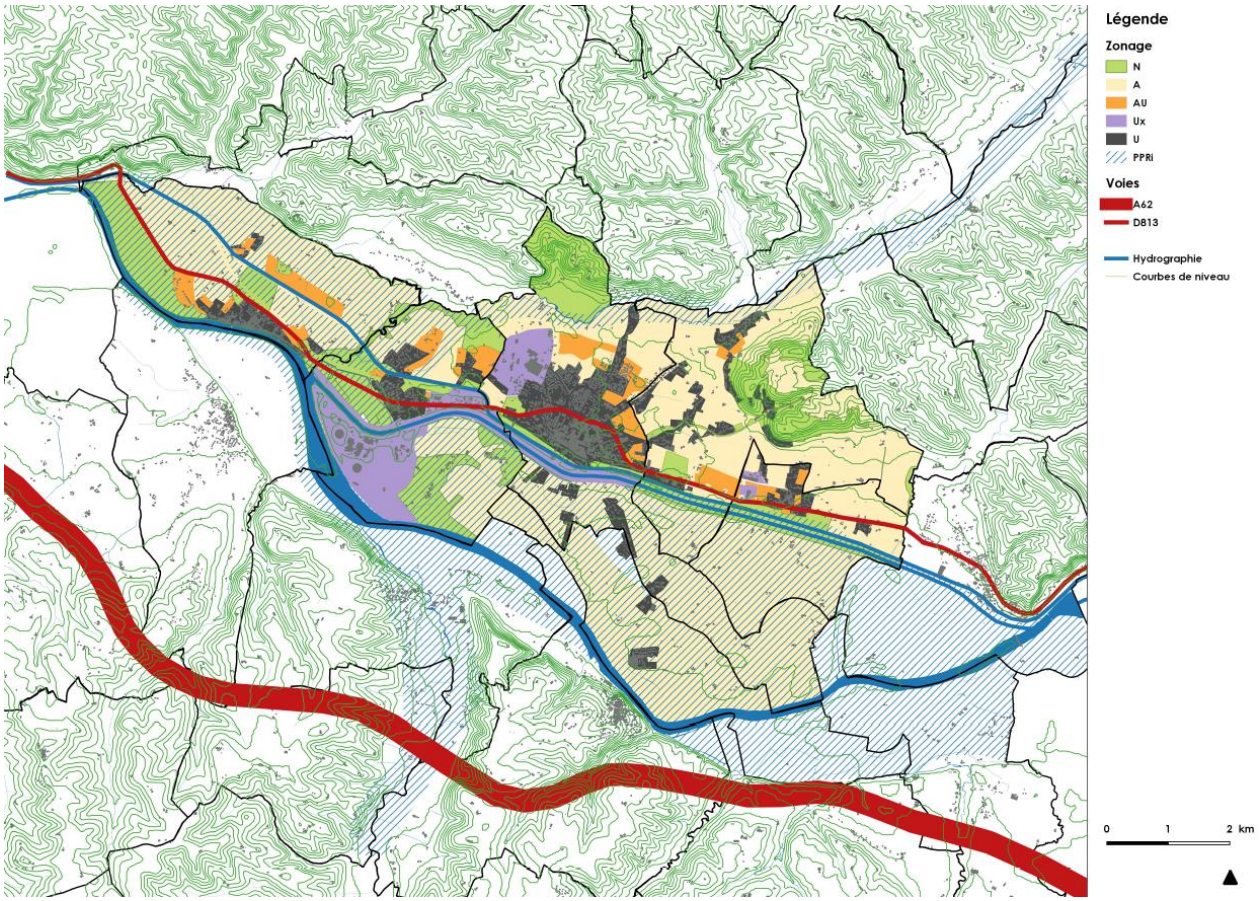
La requalification des espaces publics est à poursuivre :

- En direction des tracés routiers qui traversent les villages en les dévalorisant et en créant parfois des césures importantes
- En direction des quartiers récents faiblement qualifiés et parfois en discontinuité avec les centres villages

Les disponibilités foncières sont encore nombreuses à l'intérieur des formes urbaines existantes : les tissus bâtis existants sont à optimiser (densification encadrée, aménagements).

Des greffes urbaines sont à promouvoir en continuité avec les tissus anciens et récents.
Celles-ci pourront permettre de mailler plus efficacement les formes urbaines et d'améliorer leur fonctionnalité.

La qualification des zones à urbaniser résidentielles ou économiques sera un atout pour stimuler l'attractivité du territoire.



Enjeux économiques

L'accueil de nouvelles entreprises et la pérennisation de celles qui sont présentes est un enjeu central et peut être facilité par le maintien d'un zonage prévoyant la mixité activités / commerces.
Une clarification sera à opérer par rapport aux tissus résidentiels en développement.

4.6. ARCHITECTURE

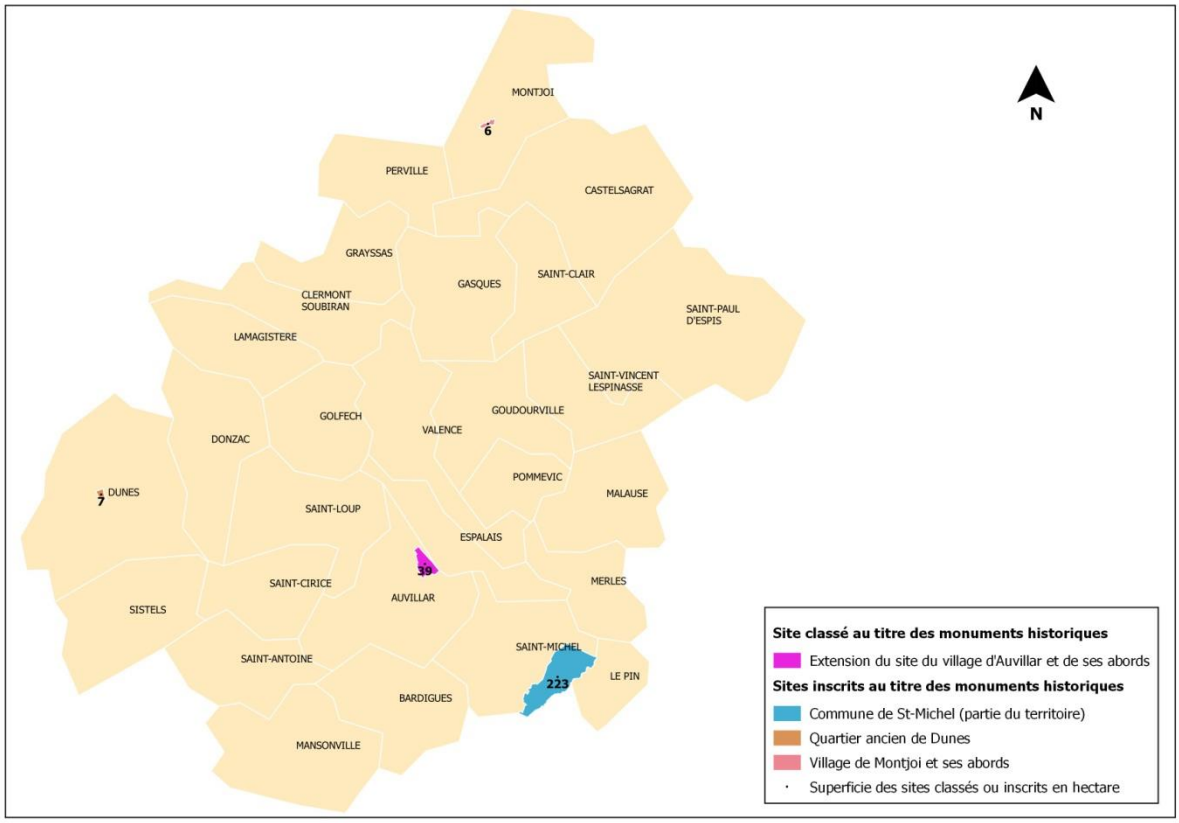
4.6.1. LES ARCHITECTURES REMARQUABLES

LES MONUMENTS ET SITES CLASSES ET INSCRITS

MONUMENTS HISTORIQUES	COMMUNES	STATUT
Halle aux grains	Auvillar	Classée le 30-04-1946
Tour de l'Horloge	Auvillar	Partiellement inscrite le 01-02-1978
Eglise St Pierre	Auvillar	Classée en 1862
Eglise Saint Catherine du Port	Auvillar	Inscrite le 26-12-1980
Immeuble Desbordes	Auvillar	Inscrit le 27-08-1956
Immeubles	Auvillar	Inscrits le 30-04-1946
Château, cours, avant-cour, communs, moulin	Bardigues	Partiellement Classé le 18-11-1999
Parc et Garenne du château	Bardigues	Partiellement Classé le 18-11-1999
Eglise de l'Assomption	Castelsagrat	Classé le 20-12-1972
Puits sur la place	Castelsagrat	Inscrit le 23-06-1950
Maisons entourant la place de la Liberté	Castelsagrat	Inscrit le 16-02-1951
Château	Clermont Soubiran	Inscrit le 25-05-1960
Eglise de l'Assomption	Donzac	Partiellement Inscrite le 30-04-1925
Eglise paroissiale Sainte-Madeleine	Dunes	Inscrite le 17-12-1926
Maisons place de la Mairie	Dunes	Partiellement Inscrites le 23-06-1950
Château de Goudourville	Goudourville	Partiellement Inscrit le 07-08-1974
Eglise Saint-Julien de Brioude	Goudourville	Inscrite le 31-05-1927
Château de Saint-Roch, terrasse, salle des Gardes, exèdre, communs, fontaine, maison du gardien et portail d'entrée du parc	Le Pin	Classé le 10-05-1988
Parc du Château Saint Roch	Le Pin	Inscrit le 09-02-1993
Eglise Saint Saturnin	Mansonville	Inscrite le 05-04-1979
Eglise Saint Denis	Pommevic	Classée le 26-11-1979
Pigeonnier de Roques	Pommevic	Inscrit le 02-11-2010
Eglise Saint-Cyr et Sainte- Juliette	Saint-Cirice	Inscrite le 21-12-1984
Château de Candes, orangerie, serre	Saint-Michel	Partiellement Inscrit le 26-02-1997
Eglise Saint Jean de Cornac	Saint Paul d'Espis	Inscrit le 23-04-1979
Eglise Saint-Antoine	Saint-Antoine	Inscrit le 02-10-1963
Commanderie	Saint-Antoine	Inscrite le 12-05-1972
Eglise Saint-Cyr et Sainte- Juliette	Saint-Cirice	Inscrite le 21-12-1984

Eglise Saint Jean de Cornac	Saint Paul d'Espis	Inscrite le 23-04-1979
Eglise de Saint-Vincent-Lespinasse	Saint-Vincent-Lespinasse	Inscrite le 23-06-1978
Lavoirs (lavoir saint-Bernard, Lavoir Del-Théron, Lavoir de Pé de Gleyze)	Valence d'Agen	Inscrits le 07-12-1987
Château de Castels	Valence d'Agen	Partiellement Inscrit le 07-12-1987

SITES	COMMUNES	STATUT
Promenade du château	Auvillar	Classée le 24-08-1932
Village de Clermont-Soubiran	Clermont-Soubiran	Inscrit le 14-12-1942
Quartier ancien	Dunes	Inscrit le 10-01-1972
Village de Montjoi	Montjoi	Inscrit le 10-03-1972
Partie de la commune de Saint Michel	Saint Michel	Inscrite le 15-01-1992



Sites classé et inscrits de la Communauté de Communes des Deux Rives

La majorité des éléments architecturaux classés ou inscrits sont des églises ou des châteaux.
Les maisons que l'on retrouve dans l'inventaire sont le plus souvent liées à la place centrale d'une bastide.
Auvillar fait figure de cas particulier avec de nombreuses maisons inscrites.

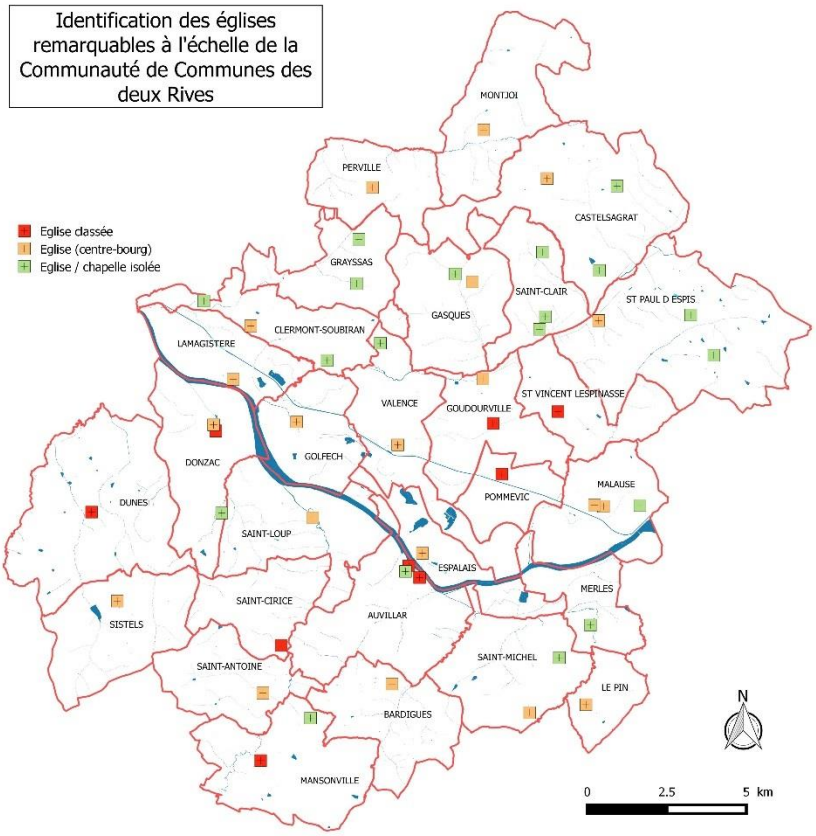
4.6.2. Une logique territoriale à mettre en valeur

Les églises et châteaux inscrits ou classés couvrent le territoire de façon relativement homogène.
Les églises à clocher-mur (ou clocher-pignon) forment un ensemble de grande qualité dont

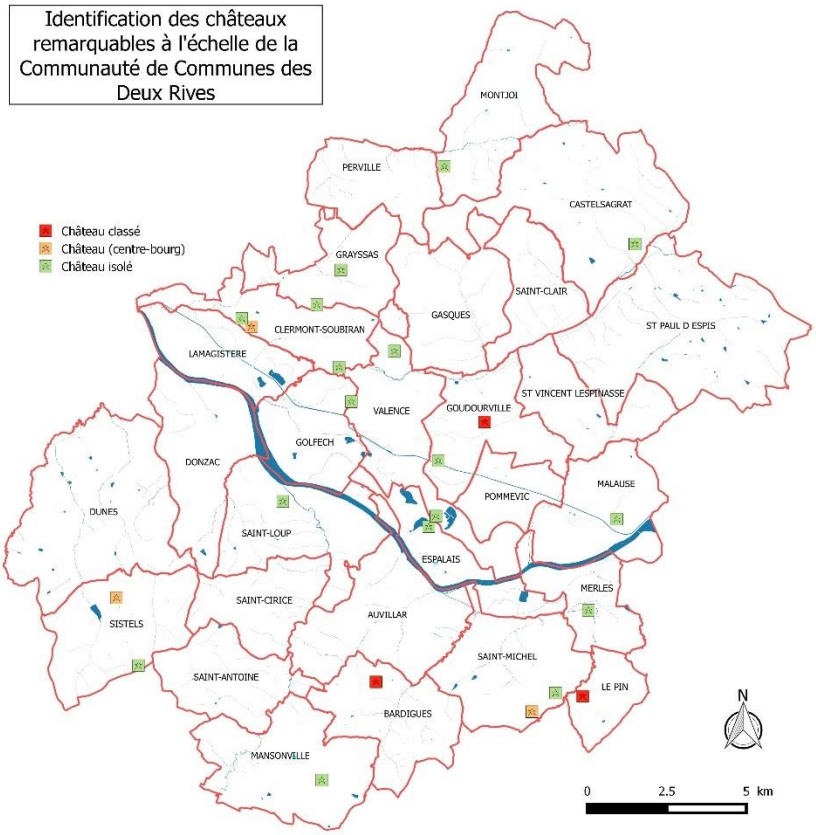
une partie seulement fait l'objet d'un classement ou d'une inscription aux Monuments Historiques. Cette typologie n'est pas la seule (Auvillar, Sistels…) mais caractérise cependant fortement ce territoire.

L'aspect déterminant pour entrer dans une perspective de territoire plutôt que dans une approche village par village ou ville par ville est le caractère souvent rural / isolé des éléments de patrimoine. Cette caractéristique se retrouve aussi bien pour les églises que pour les lavoirs et (d'autant plus) pour les châteaux.

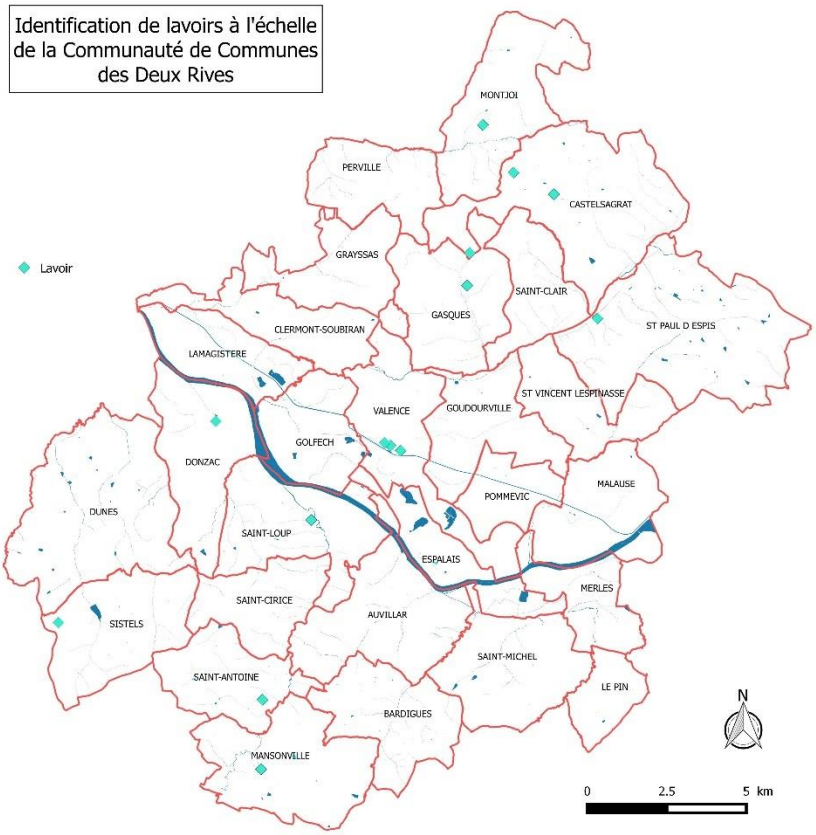
Si les chemins de randonnée (Compostelle, clunisien ou autres) permettent de découvrir ce patrimoine, ce n'est que partiellement et sans bénéficier du focus que peuvent avoir Valence, Auvillar ou les bastides.



Identification des châteaux remarquables à l'échelle de la Communauté de Communes des Deux Rives



Identification de lavoirs à l'échelle de la Communauté de Communes des Deux Rives



Eglises villageoises et rurales
(de g à dr et de ht en bas : Perville, Saint Cirice, Sainte Rose à Malause, chapelle Saint Michel, Lalande (Goudourville), Le Pin)

Déclinaison du modèle de la halle depuis la halle aux grains d'Auvillar
Présente sur les places emblématiques des villes du territoire, cette typologie agit comme le marqueur d'un espace fédérateur de référence.
(de g à dr et de ht en bas : Auvillar, Valence, Lamagistère, Donzac, Saint Vincent Lespinasse)

4.7. L'ARCHITECTURE DOMESTIQUE

4.7.1. Les typologies

Les maisons urbaines

Si elles ne sont pas majoritaires, les maisons urbaines emblématiques sont celles situées autour des places centrales des bastides avec des arcades et un ordonnancement des façades qui confère à ces ensembles leur cachet.
1 à 2 niveaux se développent au-dessus des arcades.

Maisons à Valence, Dunes et Castelsagrat

Les maisons les plus anciennes peuvent dater de la fondation de la bastide mais il est possible d'observer une évolution du bâti dans le temps avec le maintien des caractéristiques urbaines des places.

Des bâtisses à arcades sont observables en-dehors des bastides et valorisent fortement les villages où elles se situent en instaurant d'intéressants rapports entre espace public et espace privé.

Maisons à Le Pin et Mansonville

Les autres bâtisses singulières et parmi les plus anciennes de l'architecture domestique sont les maisons à colombages avec un remplissage variable (que l'on peut observer également sur les places centrales des bastides) : terre crue, briques terre cuite ou pierre.
Elles sont souvent dotées d'un encorbellement au-dessus du niveau bas et de débords de toiture plus important que les autres bâtisses.
Dépourvues d'enduits contrairement à leur origine, elles font partie des architectures les plus pittoresques.

Maisons à Montjoi et Bardigues

La maison urbaine possède un clair ordonnancement de sa façade en fonction du nombre de travées. A Valence, lorsqu'il n'y a que 2-3 travées, la porte d'entrée (et parfois les autres ouvertures du rez-de-chaussée) n'est pas axée sur les baies supérieures. A partir de 3 travées pleines, les baies sont axées d'un étage à l'autre.

Ordonnancement et richesse des modénatures en fonction du nombre de travées (allée du 4 septembre à Valence)

La hauteur est R + 2 ou 3 avec un dernier niveau parfois partiel.
A partir de 4 travées, les maisons sont des demeures bourgeoises qui possèdent des modénatures plus riches : des balcons en fer forgé apparaissent à l'étage noble, l'encadrement des ouvertures (de la porte notamment) est plus travaillé…
Les maisons de maîtres avec locaux d'activités datant de la période la plus prospère de Lamagistère font partie des bâtisses urbaines les plus caractéristiques du territoire (voir ci-dessous).
Leur réhabilitation est enjeu central pour le territoire.

Les perrons avec double emmarchement distinguent ces constructions et tiennent considération du risque d'inondations.

Exemples à Golfech et Pommevic

Cet enjeu de réhabilitations touche toutes les maisons de maîtres qui ponctuent les tissus bâtis.
Certaines communes ont déjà pu engager d'importants projets de réactivation / réhabilitation de ces éléments bâtis.

Dans la vallée de la Garonne, les maisons de maître peuvent se positionner en frange des tissus bâtis et en bordure de terrasse alluviale. Elles sont accompagnées de parcs arborés (ci-dessus : Malause).

Traitements d'angles soignés (Auvillar et Valence)

Si l'on excepte leurs parties les plus structurées et denses, les villages comptent aussi des bâtiments à caractère agricole ou des maisons de maître qui diversifient leurs tissus bâtis.

Les maisons récentes, essentiellement des pavillons, ne possèdent le plus souvent aucune qualité architecturale.

Afin de loger son personnel, EDF a régulièrement produit des opérations d'ensemble.

Lotissement ancien (Donzac) et lotissement récent (Valence)

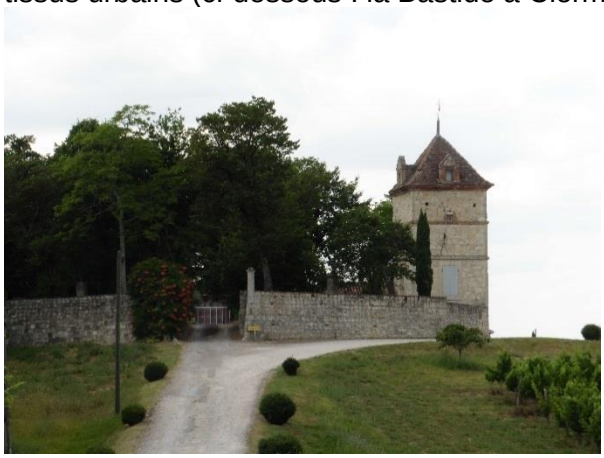
Elles ne se distinguent pas particulièrement d'autres opérations : elles n'offrent pas une qualité architecturale ou urbanistique particulière. A l'image d'autres lotissements, elles sont relativement autonomisées à l'intérieur du tissu bâti (Donzac, Golfech, Valence).

Les typologies agricoles / rurales

La typologie majoritaire dans l'architecture rurale est la grande bâtisse basse avec une large toiture avec demi-croupes qui regroupe à la fois le logis et la remise agricole, avec parfois un espace ouvert formant auvent soutenu par des poteaux en bois.

Exemples à Saint Vincent Lespinasse, Espalais et Clermont Soubiran (Coujetou)

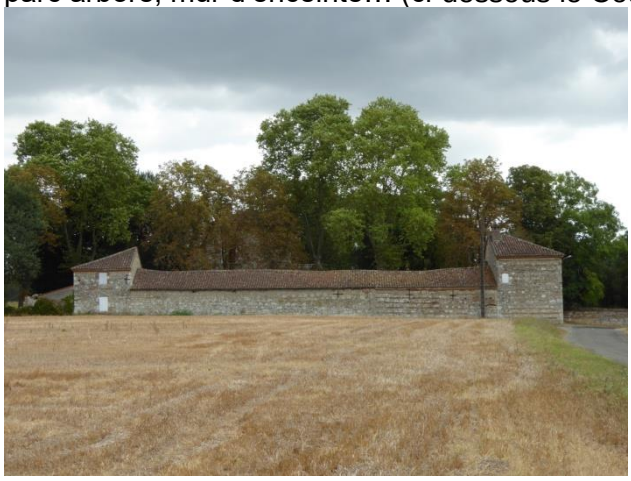
A cette typologie plus « rustique », a pu s'ajouter dans le temps, avec la décohabitation, un logis plus cossu séparé du bâtiment agricole.
Le logis s'apparente dans ce cas aux maisons de maître que l'on peut observer dans les tissus urbains (ci-dessous : la Bastide à Clermont Soubiran).



Château de Bardigues et château de Le Pin

La déclinaison de ce bâti rural cossu va jusqu'à de véritables châteaux plus ou moins visibles en fonction des parcs et clôtures qui les cernent.

Le rapport qu'ils instruisent avec l'espace rural ou villageois participe de la qualité spatiale : parc arboré, mur d'enceinte… (ci-dessous le Coupet à Clermont Soubiran)



Ces qualités de composition s'observent aussi dans des agencements particuliers de villages (voir Bardigues ci-dessous).

La culture du tabac, aujourd'hui abandonnée, a laissé de nombreux séchoirs caractéristiques.

Exemple à Donzac

Au travers des mairies et des écoles en particulier, il faut noter l'existence d'un patrimoine riche issu de la IIIème république notamment.

Ecole de Saint Paul d'Espis (à Merles, la typologie de l'ancienne école est similaire)

Le travail soigné des architectures et l'ordonnancement des façades peut également s'observer sur un patrimoine d'origine industrielle (ci-dessous : exemple à Valence rue Garonne).

De façon plus marginale et en périphérie de Valence en particulier, des maisons à caractère balnéaire sont visibles. Elles empruntent leur vocabulaire architectural et leur palette de couleur à des modèles plus proches de la côte.

Exemples avenue de Bordeaux

D'autres bâtisses peuvent présenter un caractère original (ci-dessous : promenade des Moines à Auvillar).

Dans l'architecture récente ou contemporaine, peu d'édifices se distinguent.

4.7.2. Les formes et modénatures

Les volumes bâtis traditionnels sont compacts.
Dans l'architecture rurale, la toiture de tuile, peu pentue, unifie le bâti et les fonctions.

Les toitures sont peu pentues si l'on excepte les églises, les pigeonniers ou des configurations particulières. Dans ces cas précis, le matériau de couverture change : la tuile plate est alors à privilégier.
En mitoyenneté, les toitures sont à 2 pans mais lorsque le bâti est isolé, les demi-croupes sont plus fréquentes.

En fonction de la rusticité du bâti, les façades sont plus ou moins ordonnancées.
Des pigeonniers peuvent être intégrés dans des bas de versants, les ouvertures et pierres d'envol jouent alors également un rôle dans la composition de la façade.
La maison urbaine est dotée d'une gênoise.

Exemples de pigeonniers à Saint Antoine et Clermont Soubiran.
Parties de façades à Clermont Soubiran et à Gasques.

4.8. LE PETIT PATRIMOINE

4.8.1. Les pigeonniers

Le petit patrimoine se présente essentiellement sous la forme de pigeonniers qui accompagnent presque chaque tissu bâti ancien / exploitation agricole historique.
Leur typologie dominante est celle dite en « pied de mulet » avec une double couverture monoorientée et une base carrée.
Les autres typologies de pigeonniers apparaissent plus « originales » au regard de ce contexte.

Exemples à Clermont Soubiran et Saint Antoine

Au-delà de la valeur patrimoniale et de leur association avec d'autres constructions anciennes, leur intérêt provient également de leur situation qui peut leur donner une valeur paysagère particulière : entrée de Saint Loup, à l'intérieur du tissu bâti au nord de Valence, dominant la vallée à Donzac, proximité des opérations d'urbanisation récentes (Goudourville, Saint Antoine…), intérieur des tissus (Saint Paul d'Espis, Pommevic)….

L'inventaire des pigeonniers fait également apparaître des éléments qui n'ont pas connu d'atteintes par le temps ou de modifications trop lourdes qui tendraient à altérer leur intérêt.
Par ailleurs, plusieurs exemples montrent l'enjeu d'une réhabilitation urgente (sous réserve de pathologies pas trop lourdes) dans des secteurs particulièrement visibles.

Goudourville près de Lalande et Pommevic

Saint Michel et Saint Paul d'Espis

Il faut noter quelques imitations de cette forme ancienne dans des maisons récentes (pavillons). Ces cas isolés relèvent le plus souvent du pastiche.

4.8.2. Les lavoirs et le patrimoine de l'eau

Valence est identifiée fortement par ses lavoirs.
Plusieurs autres communes possèdent des lavoirs au sein de leur tissu bâti ou le plus souvent à légère distance : les lavoirs utilisent l'eau de résurgences apparaissant sur des versants tandis que le positionnement traditionnel des tissus bâtis est en promontoire.
Les cheminements qui y accèdent sont alors l'occasion d'un travail sur l'espace public plus ou moins appuyé (Saint Loup, Donzac).

Pages suivantes : Valence (deux exemples), Donzac, Castelsagrat, Pommevic (deux exemples), Saint Michel, Saint Loup, Gasques, Montjoi

Certains lavoirs restent discrets et isolés à l'intérieur du tissu bâti (Saint Paul d'Espis).
Des lavoirs sont aussi visibles dans des secteurs ruraux isolés.

Ce qui ressort de l'observation de ce patrimoine (et qui apparaît de façon plus flagrante pour les pigeonniers), au-delà de l'intérêt patrimonial et du dessin particulier de tel ou tel lavoir, est l'enjeu patrimonial territorial : il ne s'agit plus de valoriser les lavoirs les plus spectaculaires de la ville centre mais de les inscrire dans un contexte plus large ayant trait aux usages traditionnels locaux ayant mené à l'édification d'un élément bâti spécifique.

Puits à Pommevic et Malause

Le patrimoine lié à l'eau s'enrichit de puits ou de sources maçonnées.
A nouveau, leur intérêt se lit dans leur dimension territoriale et historique.

4.8.3. Les croix

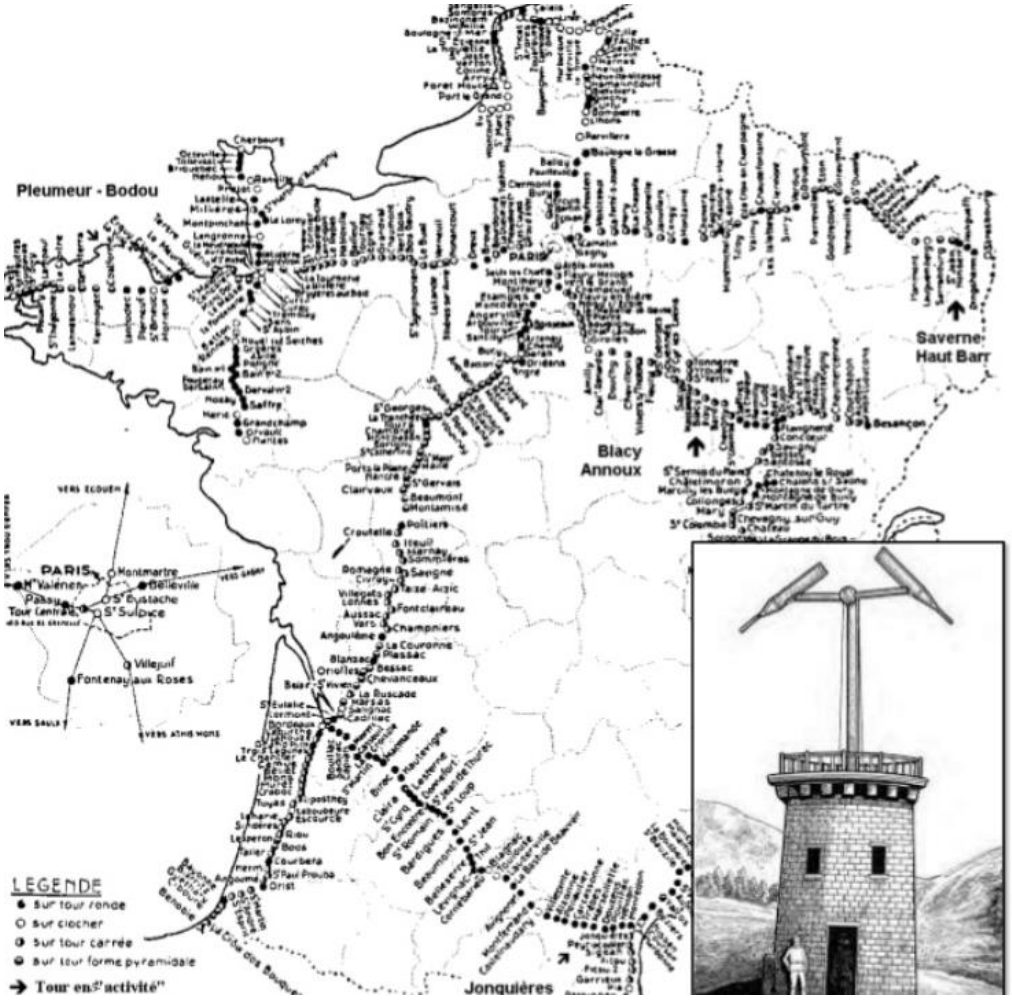
Les croix sont très présentes.
Elles peuvent se présenter « simplement » sous forme d'armatures métalliques fixées à des socles en pierre.
Elles sont parfois en pierre, peintes en blanc, plus basses et marquent en particulier le chemin de Compostelle (ci-dessous exemple à Sainte Rose à Malause).

4.8.4. Divers

Le patrimoine de la mémoire collective est évidemment présent avec les Monuments aux Morts.

D'autres éléments patrimoniaux sont visibles de façon plus ponctuelle : Vierge, travail à ferrer (Saint Paul d'Espis, ci-dessous), relais de chasse (Sistels), moulins (Valence, Saint Cirice (ci-dessous)…), fontaine Wallace (Valence)...

2 télégraphes de Chappe en mauvais état sont visibles à Saint Loup et Bardigues.



Le réseau des tours de Chappe
Source : slideshare.net
Les noms de Bardigues et Saint Loup apparaissent.

Le PLUI fait ressortir ces éléments patrimoniaux afin de les préserver à la fois d'un oubli/abandon qui pourrait les amener à l'état de ruines et de modifications malheureuses qui leur feraient perdre leur intérêt.

Vues prises à Malause, Pommevic, Lamagistère et Saint Michel

4.8.5. Patrimoine technique

Le paysage est ponctué par les clochers d'église et… des châteaux d'eau.
Ceux-ci obéissent tous à la même typologie : ils sont en béton avec un réservoir proéminant en partie supérieure. Leur prégnance dans le paysage les associe à la perception du territoire et pose la question de leur esthétique et de leur valeur patrimoniale.
Les ouvrages d'art sont aussi à inclure dans une problématique patrimoniale avec quelques ponts remarquables, spectaculaires ou non.

Château d'eau à Piac et pont associant pierre et métal à Saint Loup

Il existe un enjeu certain de réhabilitation du patrimoine singulier (moulin à saint Cirice, télégraphes de Chappe à Bardigues et Saint Loup).

4.8.6 Patrimoine archéologique

Des sites archéologiques existent sur la commune de Grayssas dans le Lot-et-Garonne. Des sites préhistoriques datant du Paléolithique sont en effet recensés. Ils se localisent en plein air et prennent la forme d'une halte. Leur importance est inférieure à 5 sites.

1. Le potentiel foncier de maîtrise publique[25] : une opportunité pour le développement urbain

Les communes de la Communauté de Communes des Deux Rives disposent de foncier de maîtrise communale, qui peuvent représenter des réserves pour le développement urbain. Ainsi, les communes qui ont la propriété de certaines parcelles peuvent impulser des projets, ou du moins les contrôler.

Les parcelles de maitrise publique les plus stratégiques sont celles qui se trouvent à proximité immédiate des centres bourgs, dans le tissu urbain, car elles permettent une urbanisation sans mitage, qui a des conséquences négatives sur les espaces agricoles et naturels.

Des cartographies ont été réalisées commune par commune afin de permettre de localiser ces parcelles publiques. Les parcelles perçues comme stratégiques sont repérées par une bordure rouge.

Les surfaces qui suivent correspondent aux parcelles non-bâties, mais également à celles déjà bâties, donc non disponibles, et qui accueillent, entre autres, des équipements communaux (écoles, terrains de sport…).

[25] Il s'agit du foncier de maîtrise communal

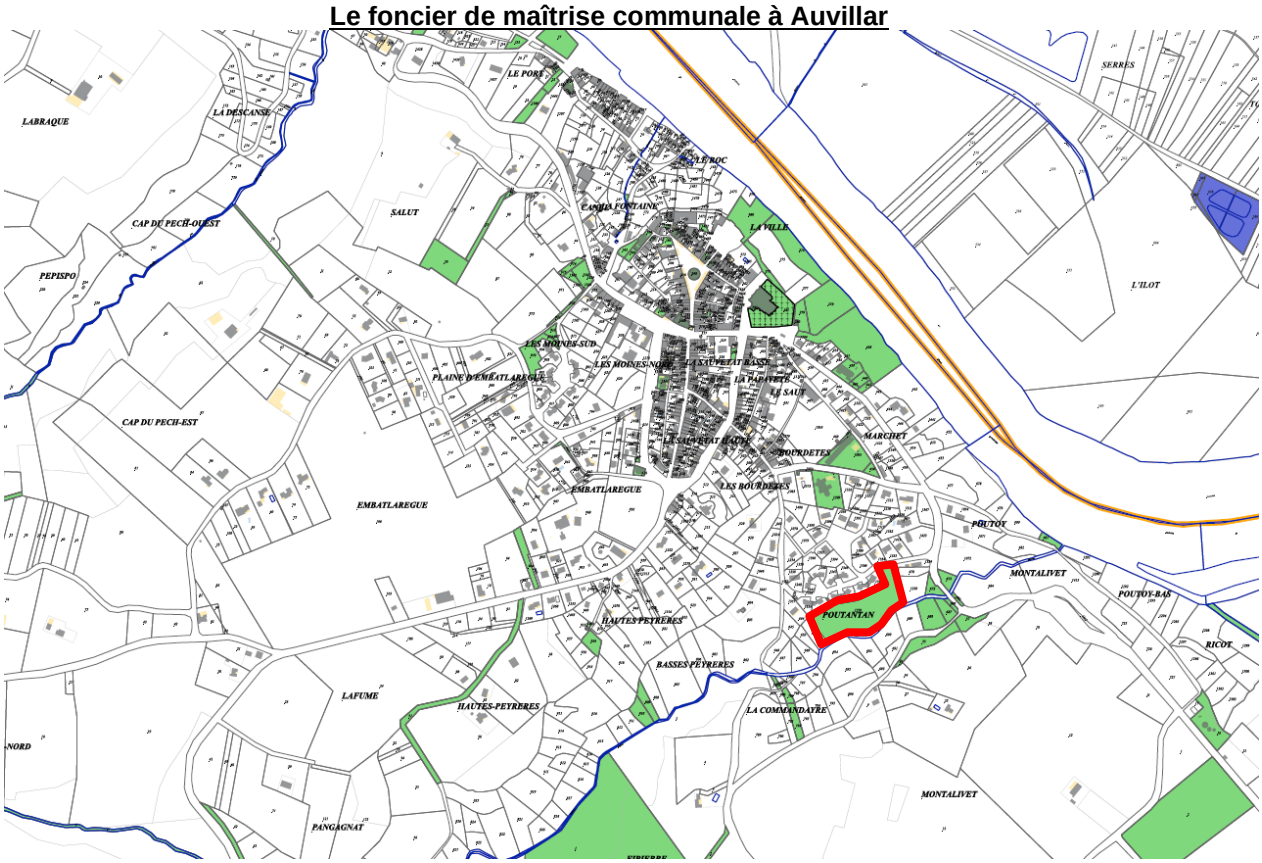
Répartition des parcelles sous maîtrise publique commune par commune (source : serveur professionnel de données cadastrales, juillet 2016)

Commune	Surface communale totale (ha)	% de surface publique par rapport à la surface totale	Potentiel de développement de l'habitat sur le foncier public
Auvillar	1500	3	Potentiel limité
Bardigues	1100	0.7	Potentiel au nord du bourg
Castelsagrat	2200	1.3	Potentiel au sud ouest du bourg
Donzac	1317	1.4	Potentiel avec des parcelles moyennes proches du bourg
Dunes	2319	1.3	Potentiel limité
Espalais	787	11.5	Pas de potentiel
Gasques	1343	1.5	Potentiel sur des petites parcelles du bourg
Golfech	972	3.7	Potentiel limité du fait des zones inondables
Goudourville	1127	1.5	Potentiel limité
Lamagistere	910	5.1	Potentiel à l'ouest du bourg
Malause	1190	1.7	Potentiel limité
Mansonville	1545	0.3	Potentiel limité
Merles	702	1.1	Potentiel limité
Montjoi	1467	0.4	Potentiel dans la continuité immédiate du bourg, à l'ouest
Perville	927	0.4	Potentiel sur un terrain à l'ouest du bourg
Le Pin	471	0.8	Potentiel sur des petites parcelles du bourg
Pommevic	575	4.6	Potentiel limité du fait des zones inondables
Saint-Cirice	892	0.9	Pas de potentiel
Saint-Clair	835	0.3	Potentiel limité à de petites parcelles dans la continuité du
Saint-Loup	1421	0.6	Potentiel limité
Saint-Michel	1341	0.6	Potentiel limité
Saint-Paul-d'Espis	2607	0.3	Potentiel limité
Saint-Vincent-Lespinasse	944	0.2	Potentiel limité
Sistel	1357	0.5	Potentiel limité
Valence	1344	3.8	Potentiel limité du fait de la pression foncière
Clermont-Soubiran	1039	0.2	Petites parcelles au cœur du bourg
Grayssas	937	0.3	Pas de potentiel
Saint-Antoine	980	0.3	Potentiel dans la continuité immédiate du bourg
Total	**34149**		

Toutes les communes de la CC2R ont en leur propriété des terrains, en plus ou moins grande quantité par rapport au total de la surface communale. En moyenne, les communes disposent de 1.7% du foncier communal, mais les réalités sont très contrastées. Les communes d'Espalais, Lamagistère, Pommevic, Valence, Auvillar et Golfech détiennent au moins 3% de la totalité de leur commune. La commune d'Espalais, en particulier, possède 90 hectares, ce qui représente 11% de la superficie communale.

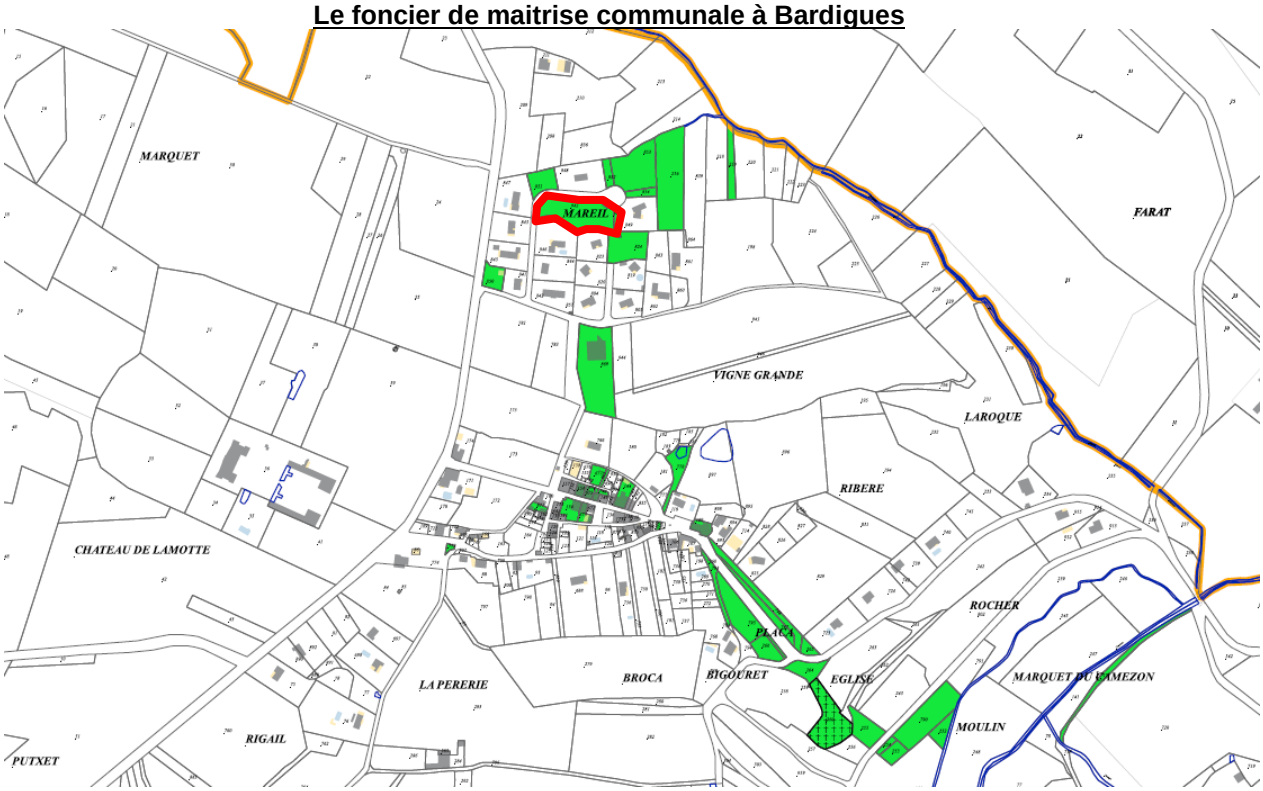
Néanmoins, au-delà de la quantité, l'emplacement de ces parcelles publiques est important, car il les rend plus ou moins stratégiques pour le développement futur de la Communauté de Communes, que ce soit pour de l'habitat ou pour des opportunités spécifiques, comme le tourisme ou les activités économiques.

Le foncier de maîtrise communale à Auvillar



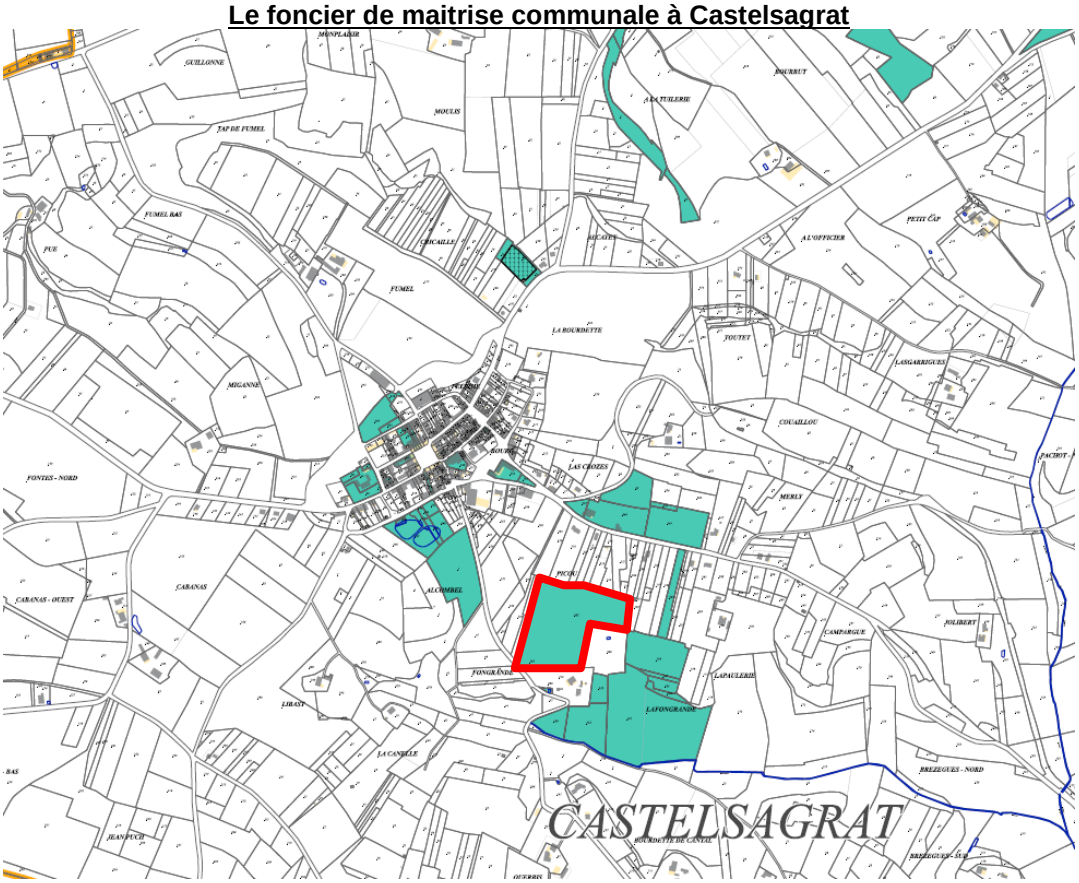
La commune d'**Auvillar** dispose de quelques terrains, dont certains à proximité immédiate du centre-ville, mais ceux-ci sont des espaces boisés et en bordure de la Garonne donc potentiellement inondables. La zone repérée sur la carte peut représenter un potentiel mais se trouve probablement en zone humide, du fait de sa localisation à proximité avec le ruisseau qui traverse la commune.

Le foncier de maitrise communale à Bardigues



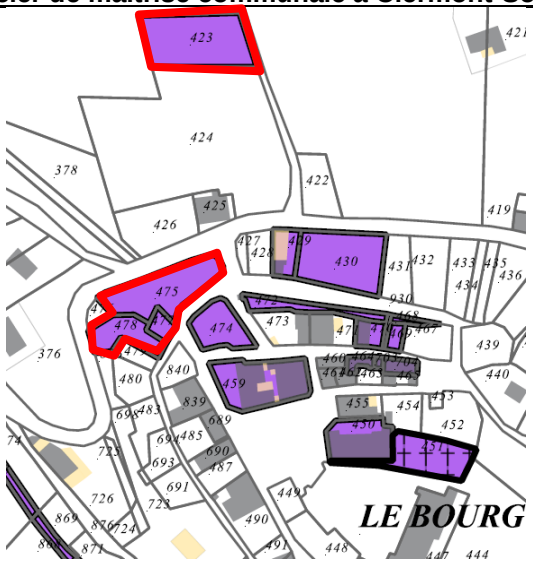
Au nord du bourg de la commune de Bardigues, certaines parcelles publiques ne sont pas encore construites et pourraient représenter un potentiel foncier pour l'habitat (lieu-dit Mareil), dans le cadre d'un lotissement notamment.

Le foncier de maitrise communale à Castelsagrat



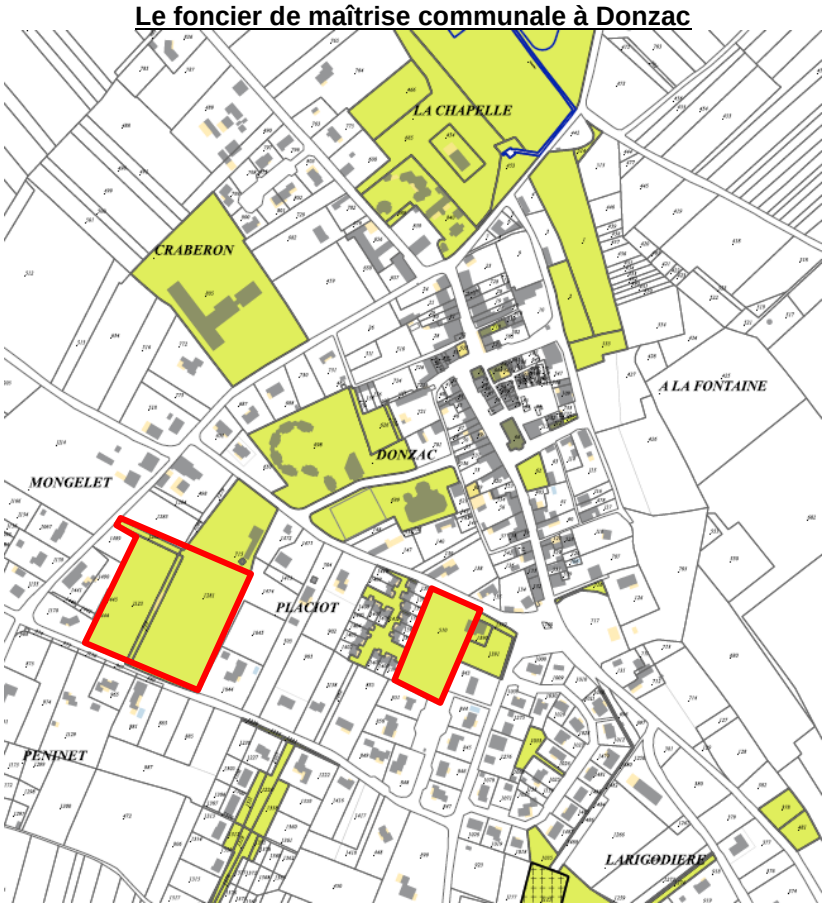
A Castelsagrat, de grandes parcelles publiques sont disponibles au sud du bourg. Cependant, la station d'épuration occupe les parcelles les plus proches du bourg. Des terrains agricoles publics pourraient représenter une opportunité.

Le foncier de maîtrise communale à Clermont-Soubiran



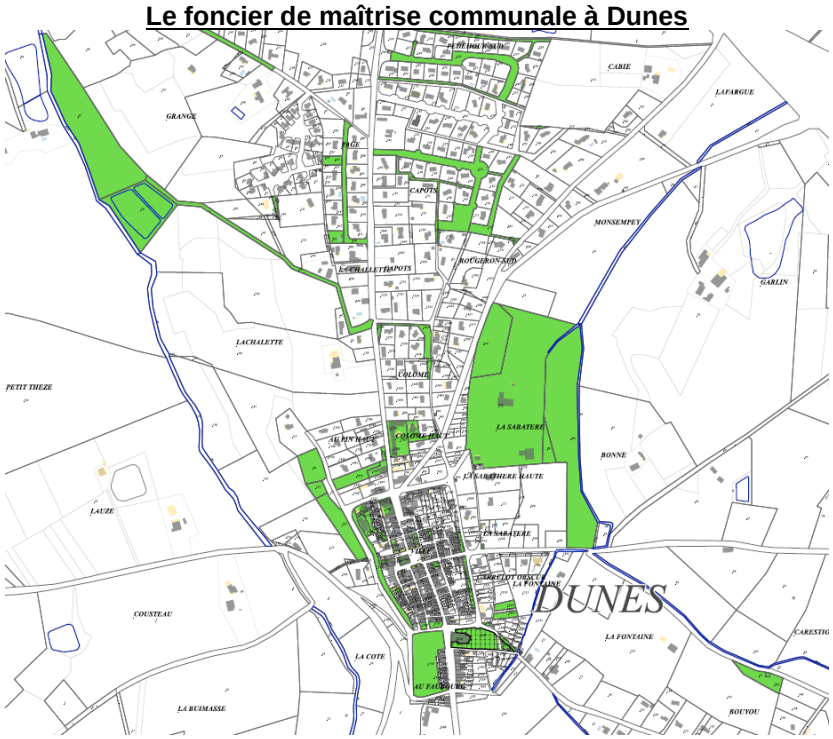
Les parcelles publiques de la commune de Clermont-Soubiran sont de tailles relativement petites, mais leurs localisations sont intéressantes, car elles sont localisées dans le bourg.

Le foncier de maîtrise communale à Donzac



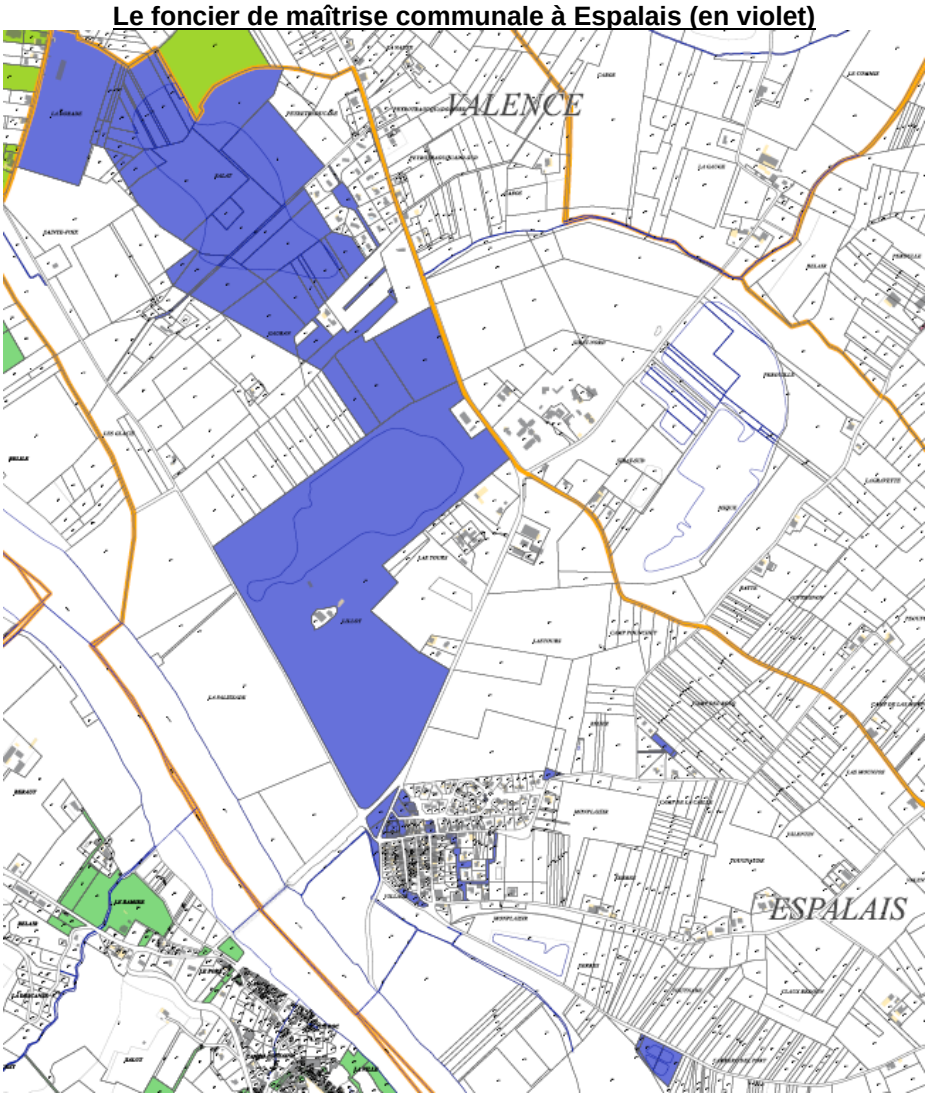
La commune de Donzac dispose de parcelles d'assez grandes tailles sur le lieu-dit du Placiot, à proximité du lotissement déjà existant.

Le foncier de maîtrise communale à Dunes



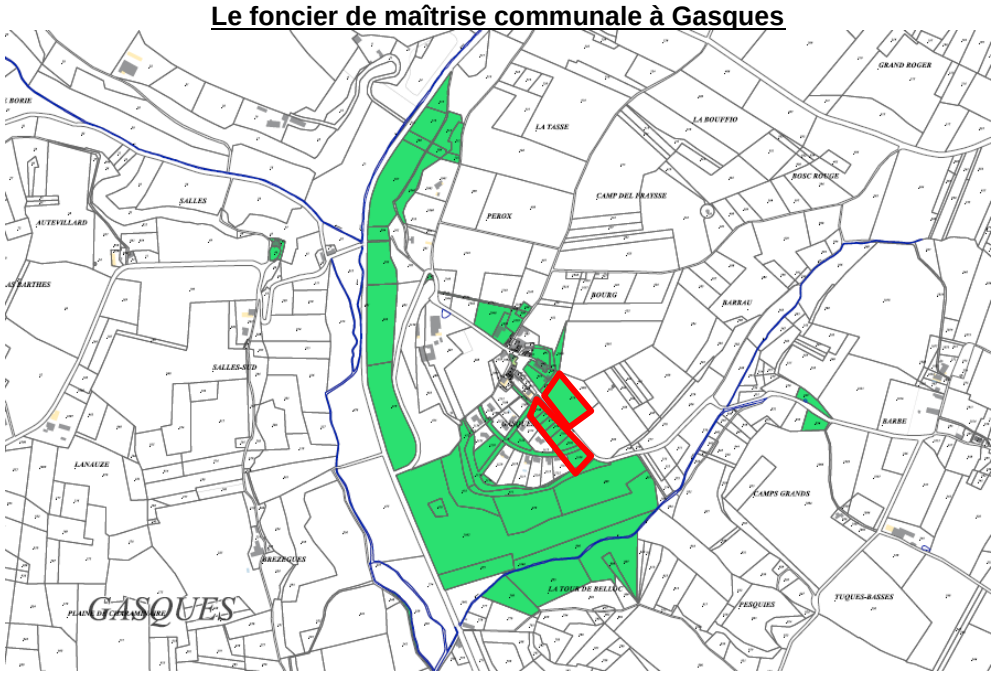
Les parcelles publiques de Dunes sont occupées par des équipements municipaux (stades, aires de jeux pour enfant…) ou par des espaces boisés avec une topographie parfois accidentée.

Le foncier de maîtrise communale à Espalais (en violet)



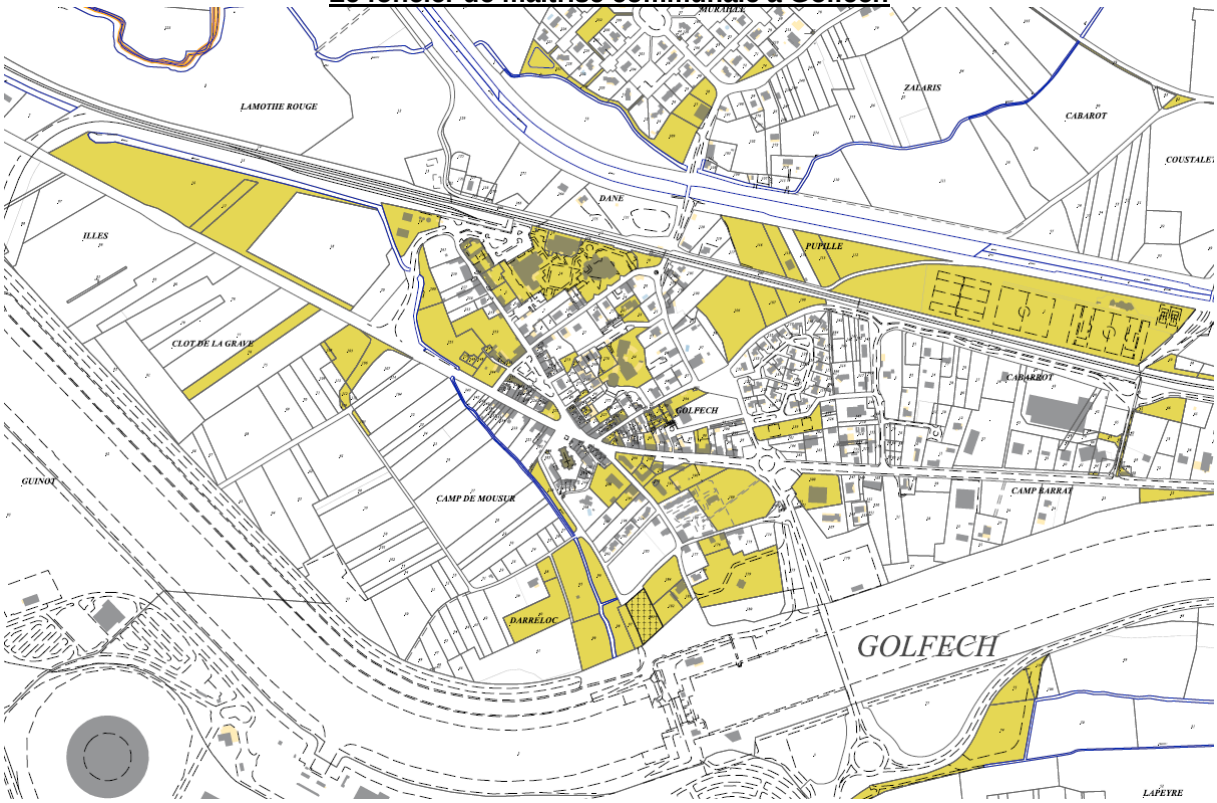
Concernant **Espalais**, une partie relativement importante des terrains est en effet sous maîtrise communale, il s'agit cependant de zones naturelles, avec deux plans d'eau, qui ont une vocation touristique (golf, terrain de sport…), et qui ne sont pas à proximité immédiate du tissu urbain existant.
Les seules parcelles publiques du bourg accueillent principalement des équipements communaux (école, mairie, cimetière…).

Le foncier de maîtrise communale à Gasques



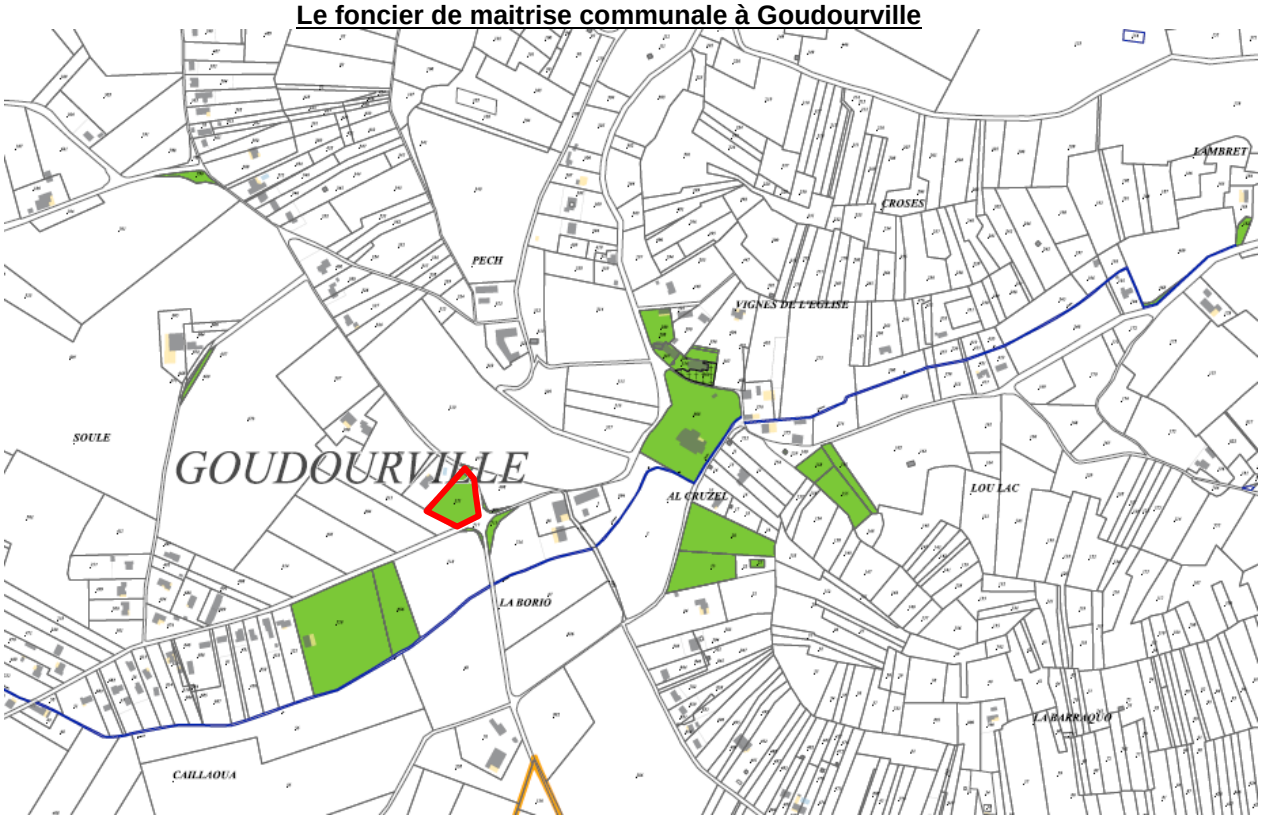
A Gasques, de nombreux espaces boisés sont de propriétés publiques. Quelques parcelles à priori inoccupées sont présentes dans le centre et pourraient permettre l'accueil de nouveaux logements.

Le foncier de maitrise communale à Golfech



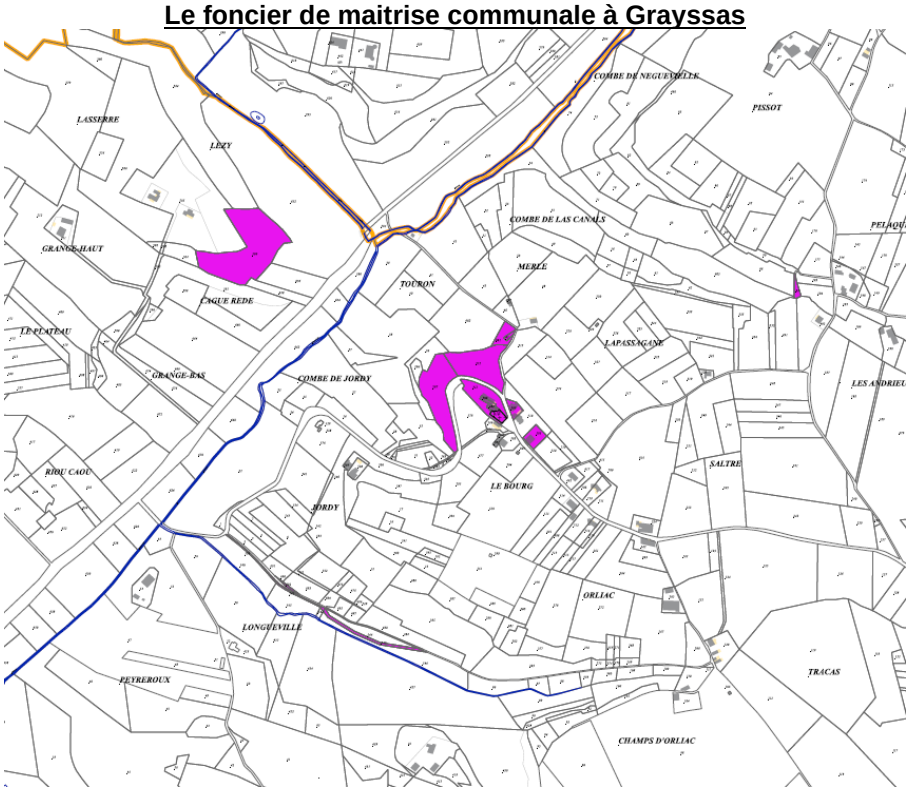
Une grande partie du foncier communal de la commune de Golfech est située dans le centre-ville et aux alentours. Outre les équipements communaux classiques (écoles, terrains de sport…), des parcelles pour l'instant à vocation agricole sont de propriété publique, en lien direct avec du tissu existant. Cependant, une partie de ces terrains sont en zone inondable.

Le foncier de maitrise communale à Goudourville



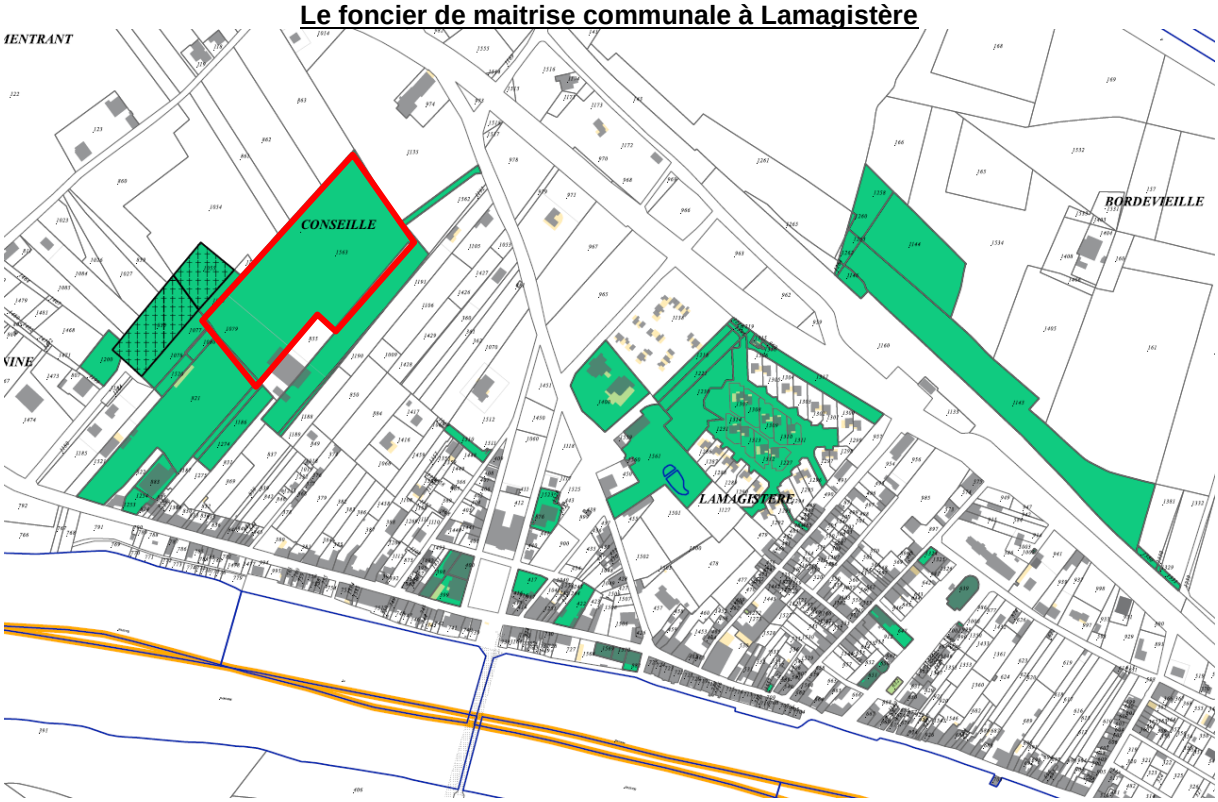
Le bourg de la commune de Goudourville est d'assez petite taille et les parcelles publiques disponibles sont peu nombreuses, du fait de la présence d'équipements communaux.

Le foncier de maitrise communale à Grayssas



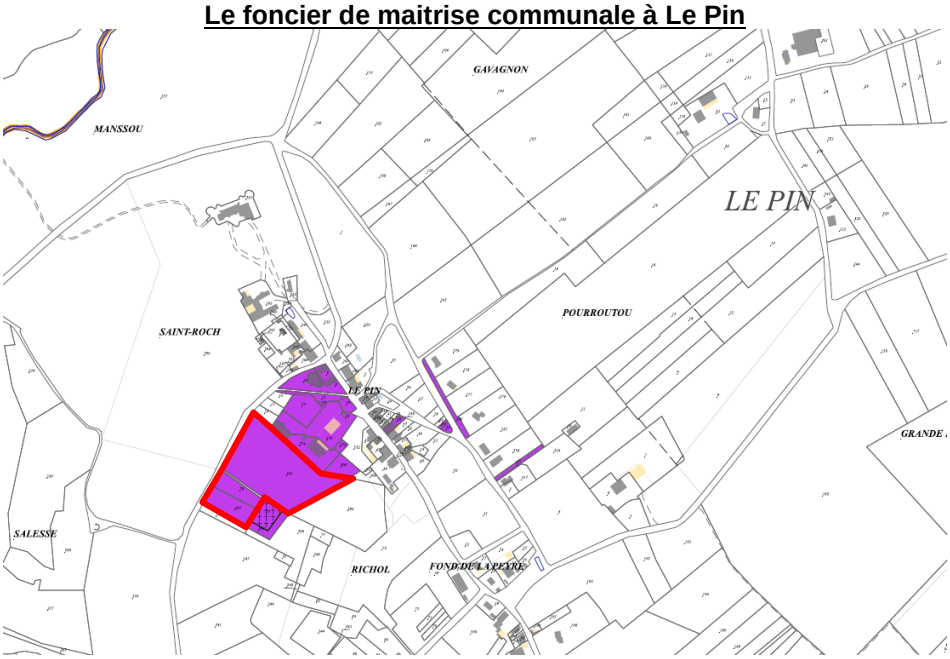
Le foncier de maitrise public à Grayssas est restreint, et constitué essentiellement d'espaces boisés. Le développement de la commune ne pourra, à priori, pas se baser sur la propriété communale.

Le foncier de maitrise communale à Lamagistère



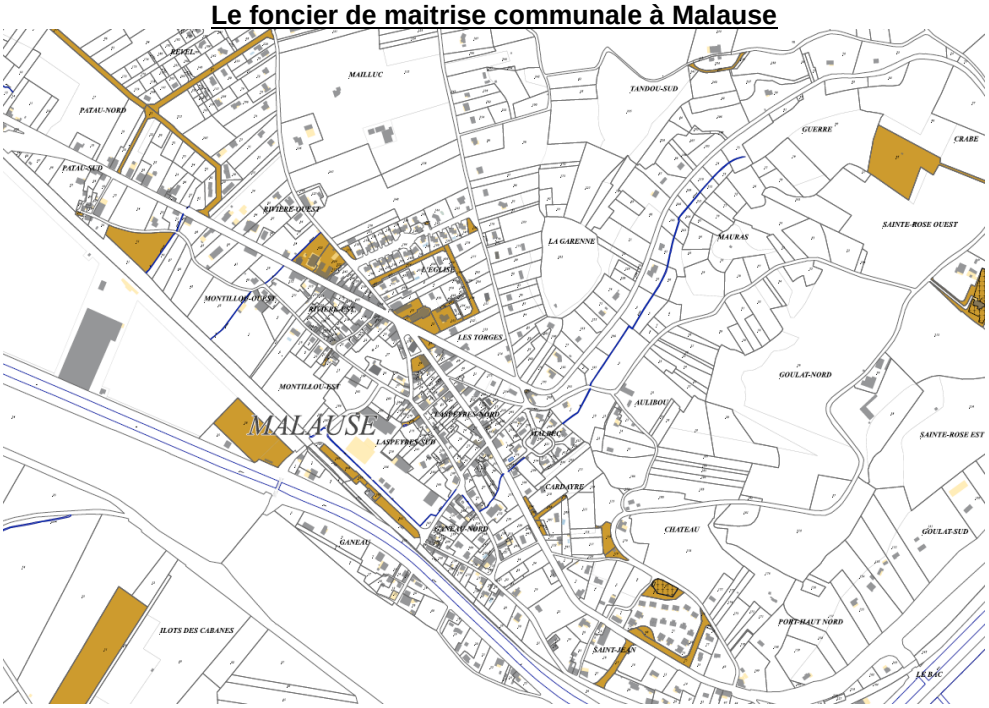
La commune de Lamagistère, outre un très grand terrain entre le canal latéral à la Garonne, et la D813, possède quant à elle également des terrains dans son bourg. Quelques parcelles sont disséminées dans le tissu urbain existant et plusieurs grandes parcelles à l'ouest du centre bourg (dans le lieu-dit Conseille) pourraient représenter une opportunité de développement du bourg vers l'est.

Le foncier de maitrise communale à Le Pin



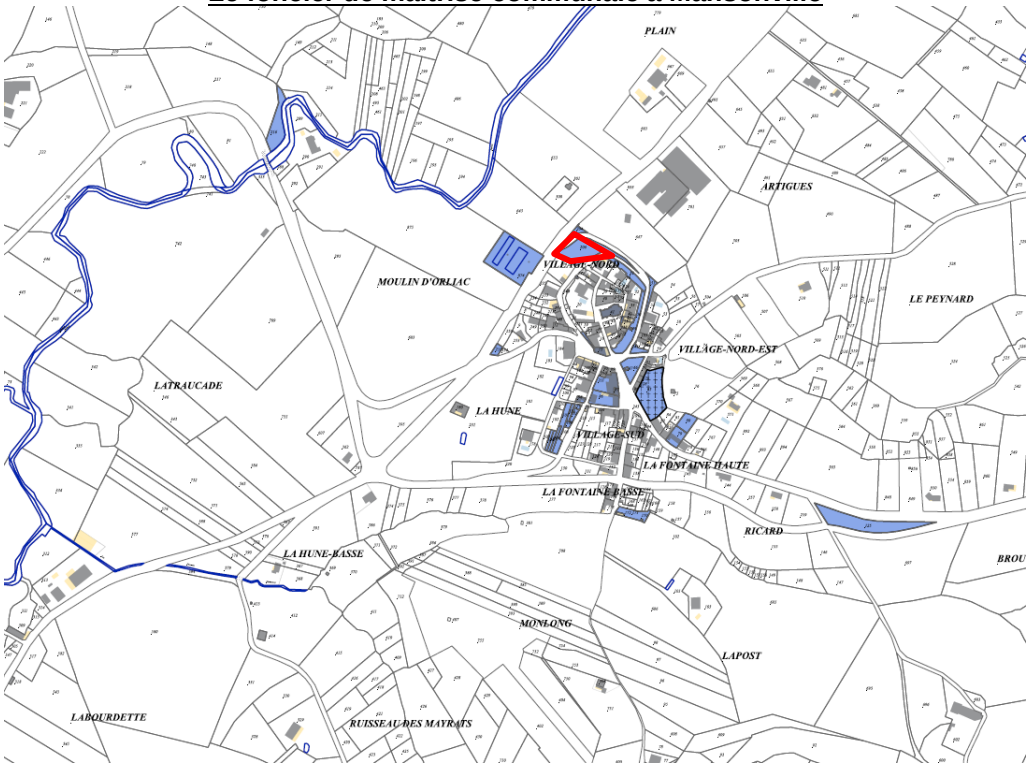
La commune de Le Pin possède des terrains de grandes tailles proportionnellement à celle du bourg, qui pourraient être utiles pour accompagner le développement de la commune et de la Communauté de Communes.

Le foncier de maitrise communale à Malause



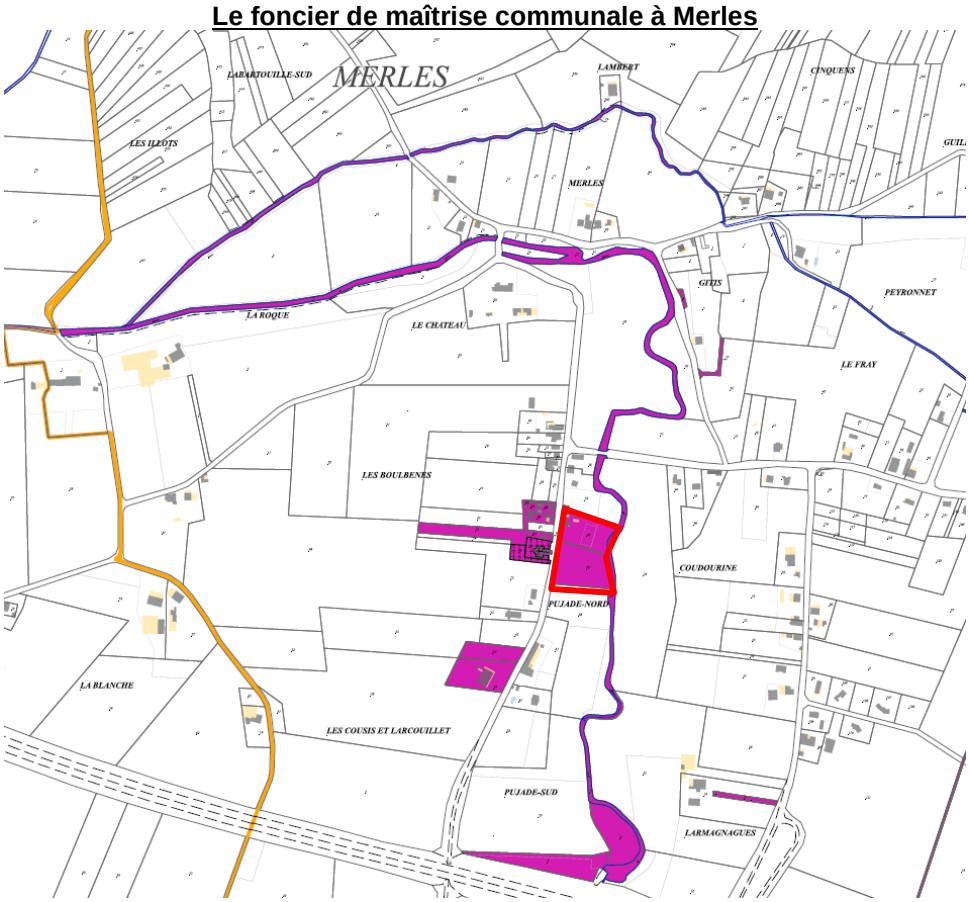
La commune de Malause dispose d'un très grand nombre de petites parcelles qui sont de propriété communale. Cependant, elles sont déjà pour la plupart occupées par des équipements municipaux (station d'épuration…) et ne représentent donc pas de potentiel pour accueillir de l'habitat.

Le foncier de maîtrise communale à Mansonville



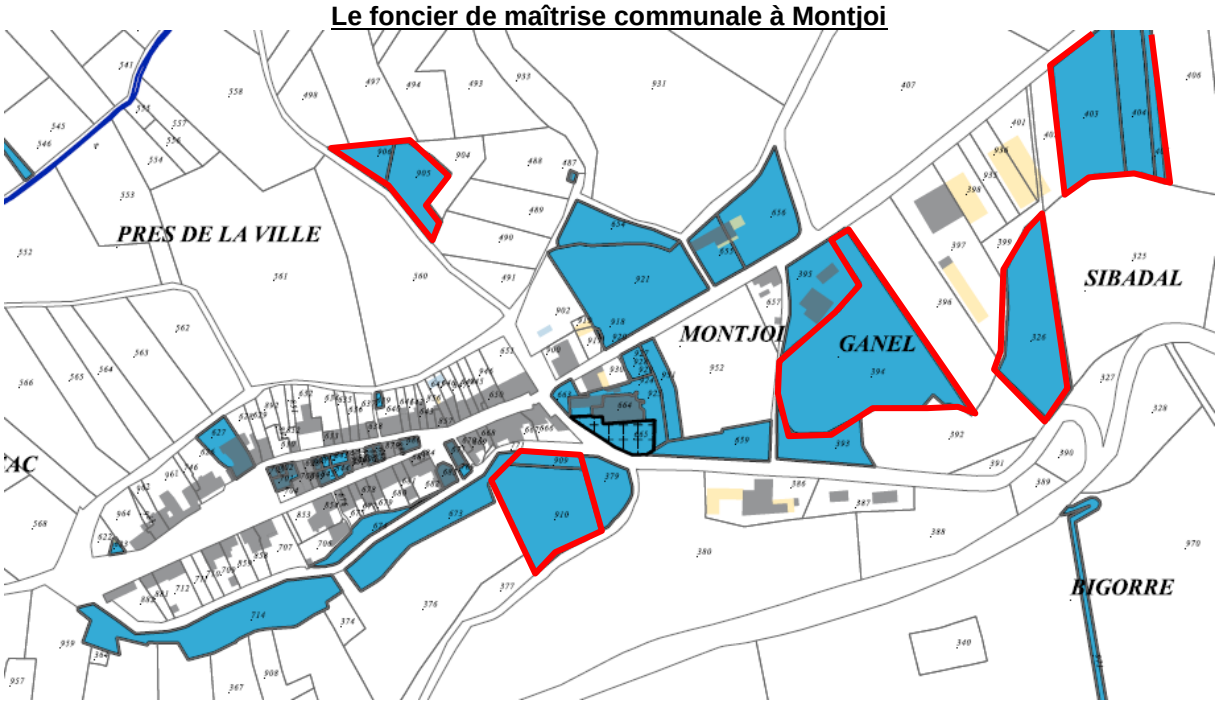
Les terrains publics à Mansonville sont de petites tailles et déjà occupés. Seule une petite parcelle, à Village Nord, pourrait être envisagée pour développer de l'habitat.

Le foncier de maîtrise communale à Merles



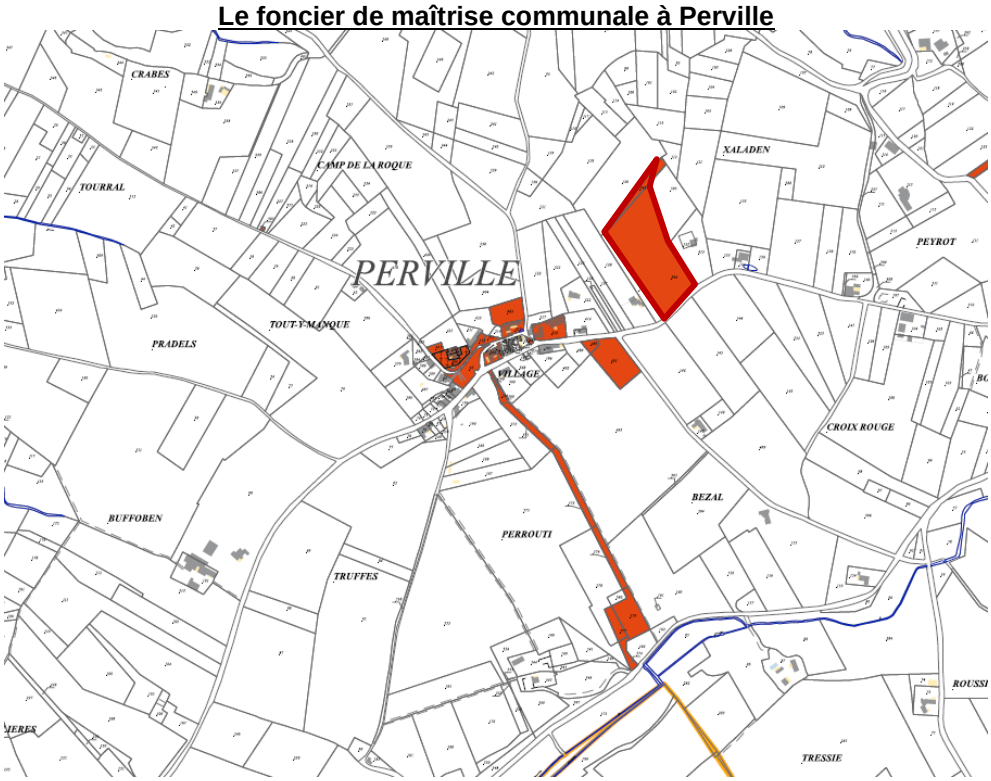
A Merles, le potentiel foncier public du bourg se restreint aux terrains situés derrière et contre la mairie, en face de l'église. Les capacités sont donc relativement limitées.

Le foncier de maîtrise communale à Montjoi



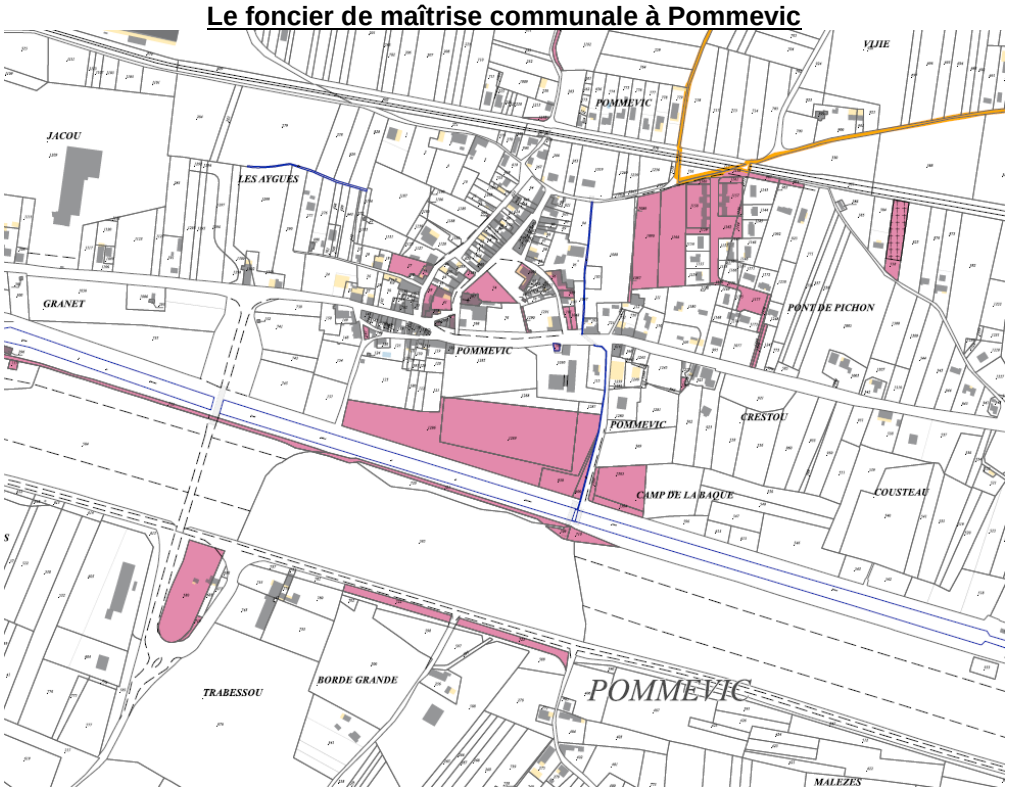
La commune de Montjoi dispose de nombreux terrains agricoles dans la continuité même de son bourg, à l'ouest. Ces parcelles pourraient représenter une opportunité de développement pour la commune, même si, au vu de la taille de la commune, tous ces terrains n'ont pas vocation à être urbanisés.

Le foncier de maîtrise communale à Perville



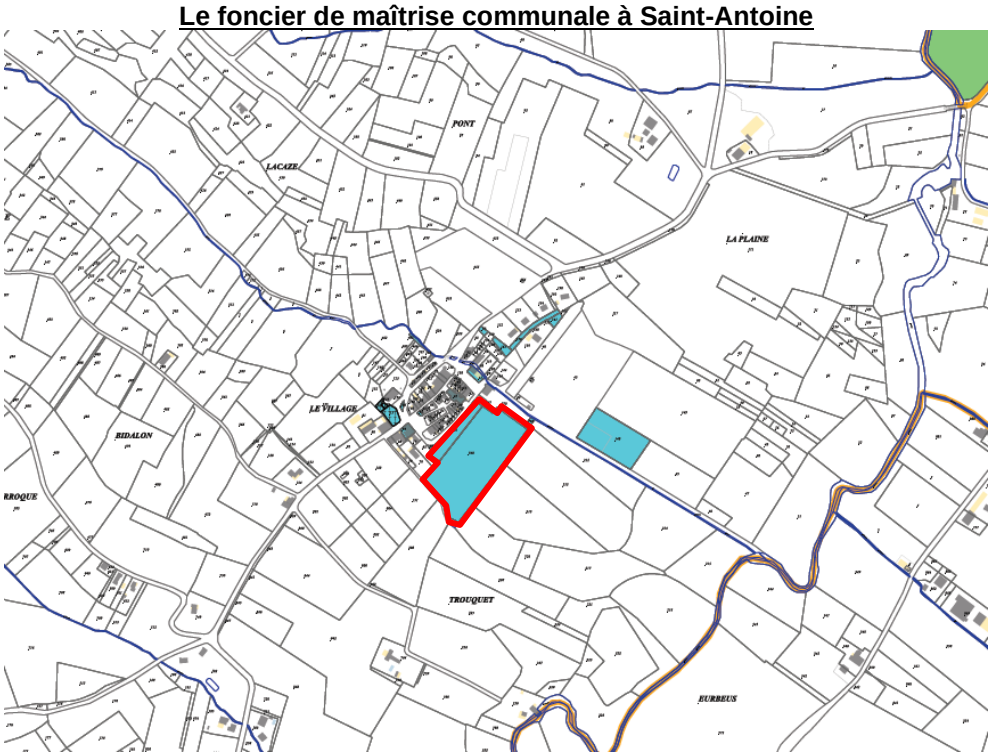
La commune de Perville dispose de quelques terrains publics dans le bourg. Ils sont cependant de petites tailles. Un terrain, légèrement à l'écart du bourg, peut être intéressant pour un potentiel développement.

Le foncier de maîtrise communale à Pommevic



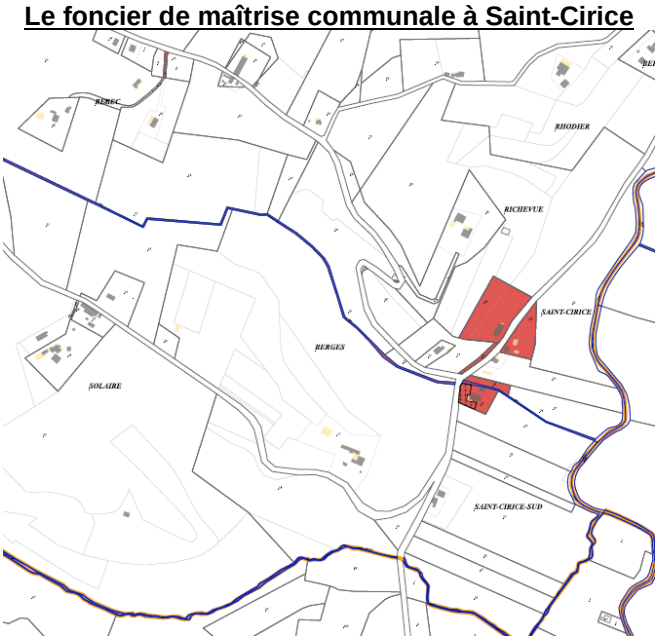
Les terrains de maîtrise communale en bordure du canal de Golfech sont en zone inondable, ce qui réduit le potentiel de développement du bourg par ce biais.
Les deux parcelles en lanière à la limite de la commune ont quant à elles à ce jour un usage tourné vers le sport.

Le foncier de maîtrise communale à Saint-Antoine



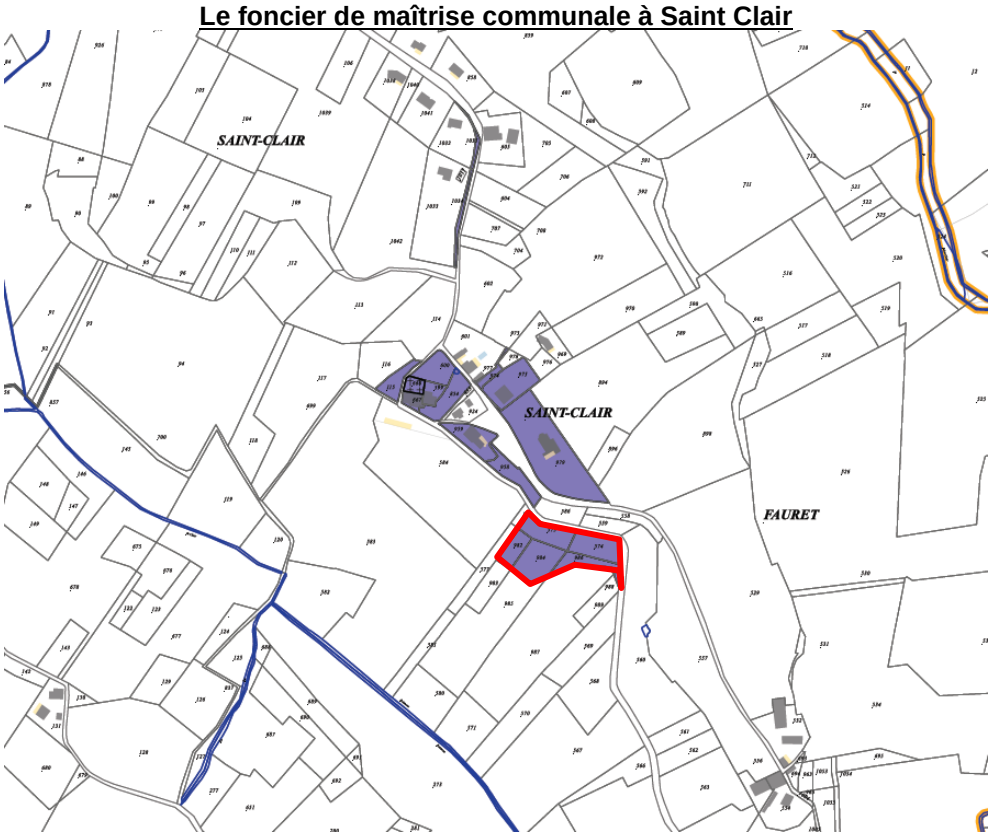
Une grande parcelle en limite sud du bourg de Saint-Antoine appartient à la collectivité et est libre de tout usage. Elle pourrait donc permettre d'accueillir de nouveaux logements.

Le foncier de maîtrise communale à Saint-Cirice



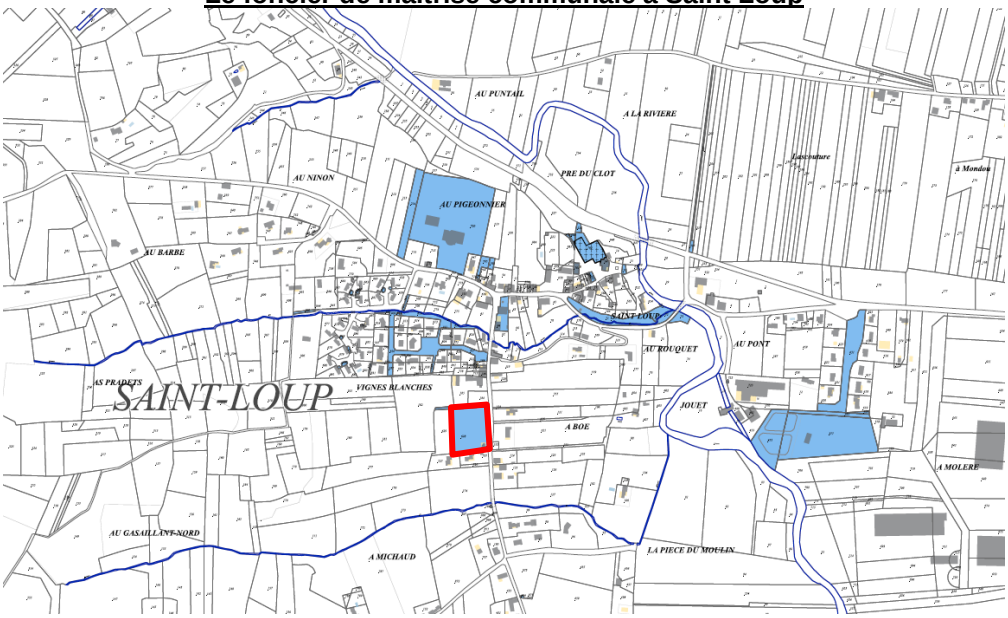
La commune de Saint-Cirice n'a pas de foncier public dans son bourg autre que celui accueillant les équipements traditionnels d'une petite commune (mairie, salle des fêtes, cimetière).

Le foncier de maîtrise communale à Saint Clair



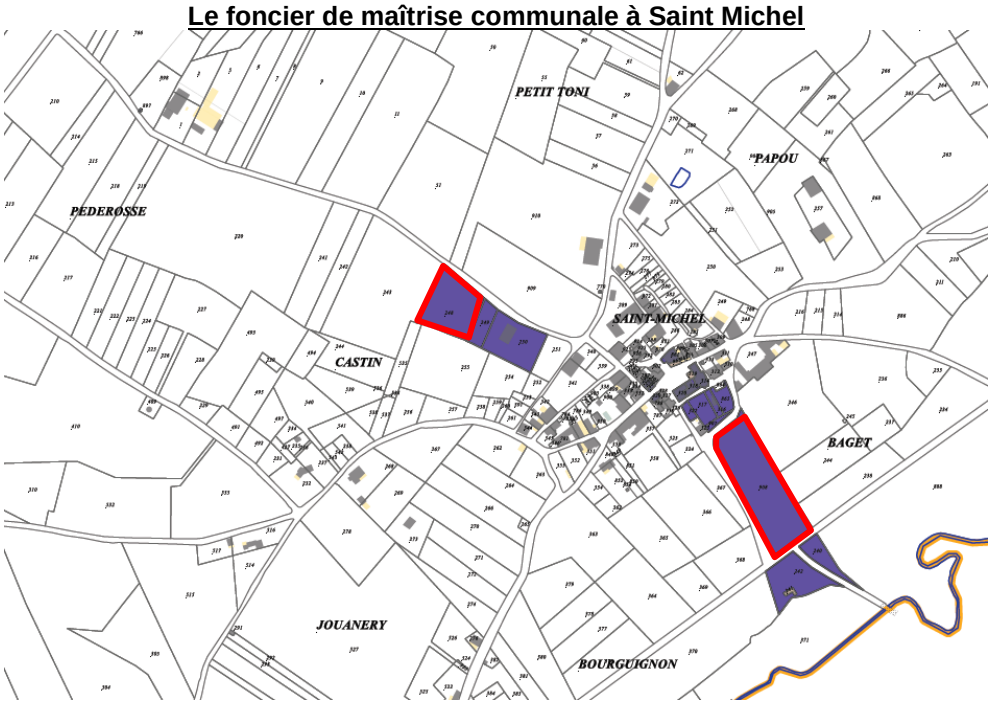
Comme à Saint Cirice et dans d'autres communes, les seules parcelles publiques sont celles qui accueillent des équipements communaux. Quelques parcelles font exception, elles sont situées dans la continuité du bourg et pourraient représenter un potentiel à développer.

Le foncier de maîtrise communale à Saint Loup



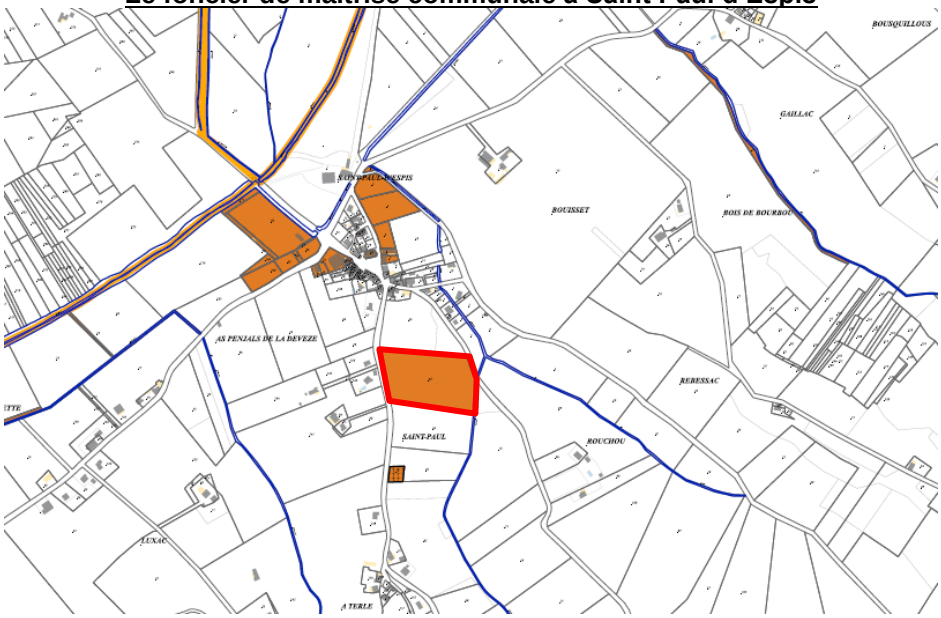
La commune de Saint Loup dispose de peu de foncier public mobilisable pour l'accueil de nouveaux logements. Une parcelle, au sud du bourg, pourrait cependant être mobilisée.

Le foncier de maîtrise communale à Saint Michel



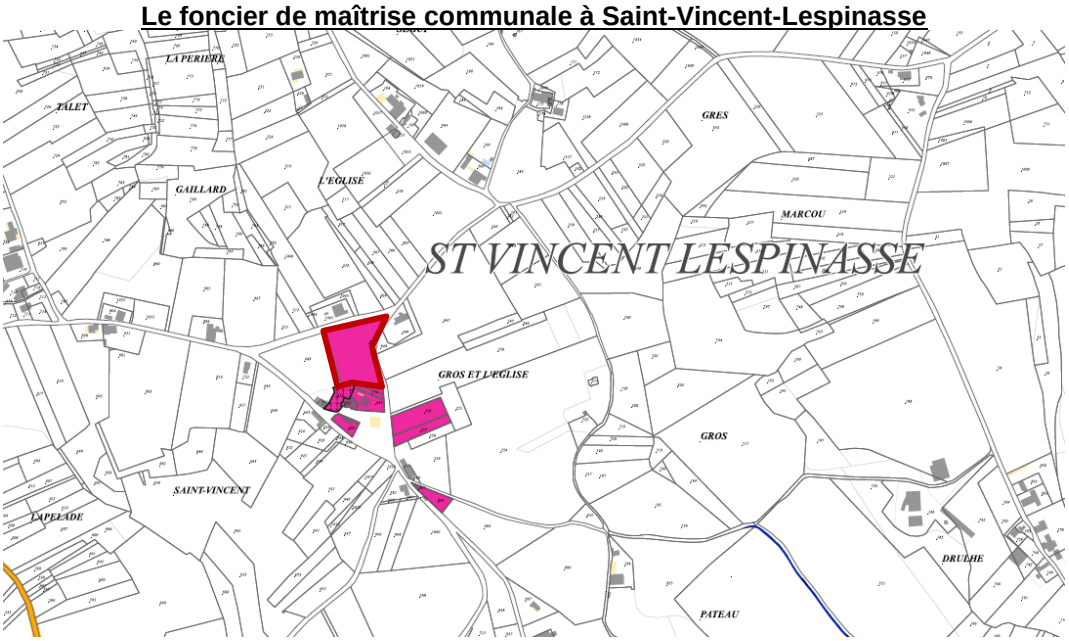
Quelques terrains publics existent à Saint Michel et pourraient être mobilisés dans le cadre d'un développement de l'habitat sur la commune.

Le foncier de maîtrise communale à Saint Paul d'Espis



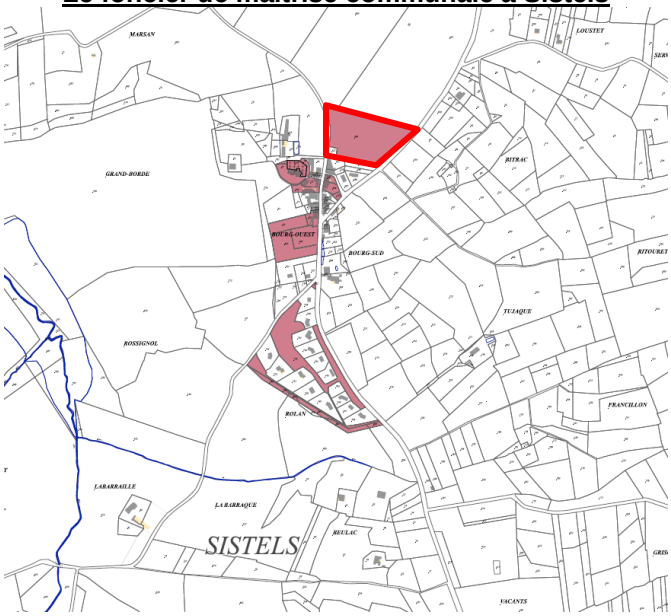
Le bourg de Saint-Paul-d'Espis est de petite taille mais les parcelles publiques sont relativement nombreuses. Seule une représente un potentiel, puisque les autres sont occupées par un équipement sportif (stade) et les autres par des plantations.

Le foncier de maîtrise communale à Saint-Vincent-Lespinasse



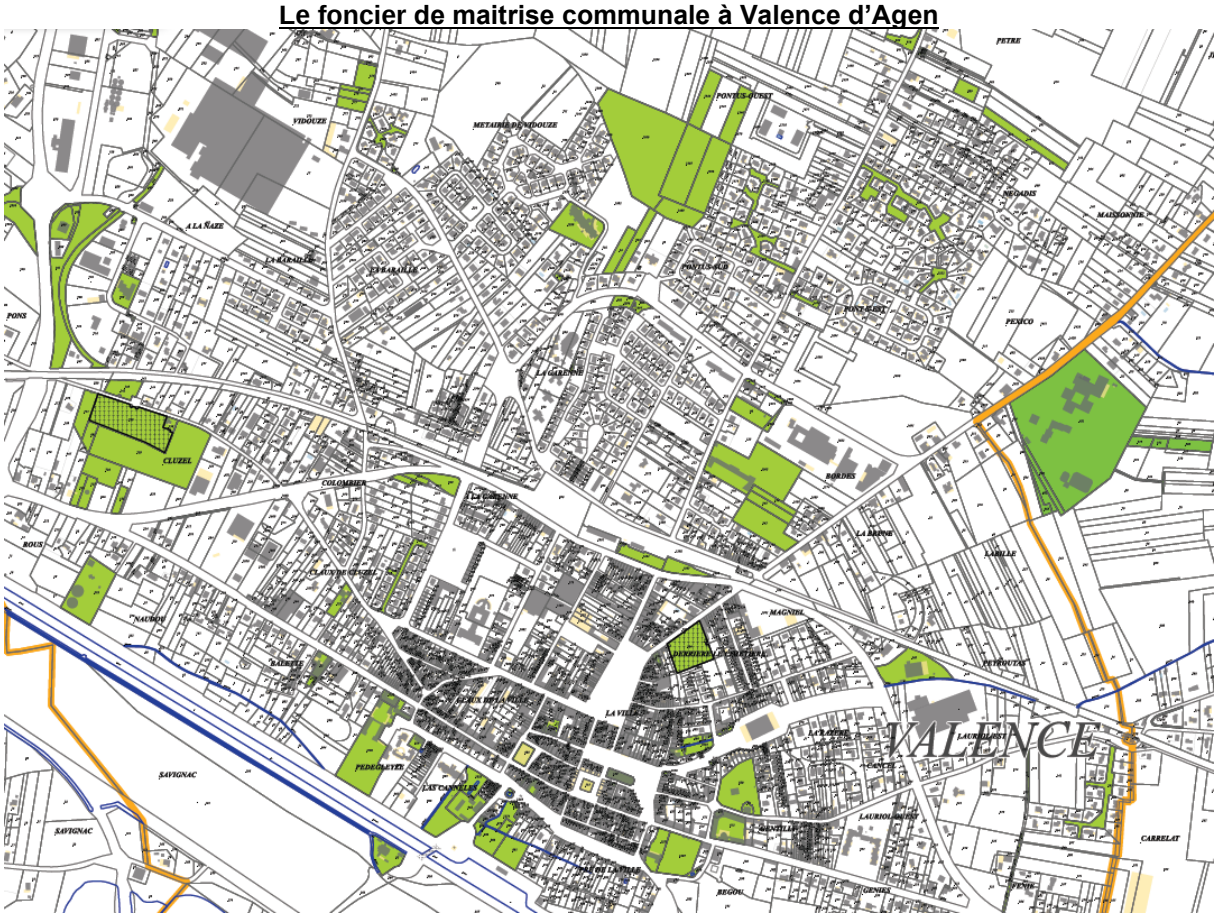
La commune de Saint-Vincent-Lespinasse possède un grand terrain, dans la continuité du bourg, qui pourrait éventuellement accueillir de nouveaux logements.

Le foncier de maîtrise communale à Sistels



Une seule parcelle communale semble intéressante pour le développement urbain sur la commune de Sistels. Les autres sont occupées par des espaces boisés ou des équipements, comme la station d'épuration.

Le foncier de maitrise communale à Valence d'Agen



La commune de **Valence d'Agen** a un centre-ville dense et dans lequel très peu de foncier est disponible ou public. Les quartiers alentours, pavillonnaires, abritent quelques parcelles publiques de grandes tailles, qui pourraient être stratégiques pour des futurs projets d'aménagement, mais qui sont déjà occupées, par des équipements et des espaces de loisirs.

ANNEXE : LISTE ET TYPOLOGIE DES DOCUMENTS D'URBANISME

1 Typologie des documents d'urbanisme

Ainsi, sur les 28 communes, 13 disposent d'un Plan Local d'Urbanisme, 9 d'une carte communale, une d'un Plan d'Occupation des Sols et 5 sont soumises au Règlement National de l'Urbanisme.
L'élaboration du PLUI-H sur le territoire communautaire permettra de proposer une déclinaison règlementaire d'un projet de territoire en s'appuyant sur des documents existants de différentes sortes.

2 Analyse des différents zonages en fonction des communes

Grâce au document graphique et au règlement, le PLU et le POS permettent d'affecter à chaque parcelle des types d'occupation du sol avec des règles précises. Les documents d'urbanisme repèrent quatre grandes familles de zones : urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Chaque commune avait jusqu'à présent apporté des réponses aux problématiques locales, qui se recoupent ou au contraire peuvent être très différentes.

Toutes les communes n'en sont pas à un même stade de détail de leur zonage, du fait de la nature de leur document d'urbanisme, mais également des spécificités locales et des choix politiques, ainsi que de l'ancienneté des dits documents.

Concernant les **zones urbaines**, un certain nombre de communes en ont créé une typologie importante, avec pour six d'entre elles (Auvillar, Bardigues, Espalais, Goudourville, Pommevic et Valence d'Agen), plus de cinq zonages urbains différents. Ces communes ont une superficie de terrains urbanisés importante et ont besoin de fixer des règles différenciées. Cela permet un règlement plus nuancé et plus adapté aux spécificités de chaque quartier déjà urbanisé.

Concernant les **espaces à urbaniser**, le zonage AU a pour vocation de phaser l'urbanisation dans le temps, notamment en fonction du niveau d'équipements des zones à proximité. Il existe généralement deux types de zones AU : celles qui peuvent être urbanisées à court terme, car elles bénéficient d'un bon niveau d'équipements et de réseaux et d'autres qui nécessitent une modification ou une révision du document d'urbanisme, afin d'adapter le règlement pour les ouvrir à l'urbanisation. Ce mode de fonctionnement permet un contrôle des étapes d'urbanisation de la commune. Ces zones peuvent être urbanisées par le biais d'une opération d'ensemble ou au fur et à mesure que les parcelles sont desservies par les différents réseaux.
La commune de Goudourville, par exemple, a quatre types de zones à urbaniser, différentes par les fonctions autorisées et par le phasage de l'urbanisation :

- AUa : Zone à urbaniser à vocation d'habitat et de commerces (ass. Collectif)
- AUx : Zone à Urbaniser à vocation d'activités
- AU0 : Zone à urbaniser fermée
- AU0x : Zone à urbaniser à usage d'activités fermées.

Les communes les plus rurales ont des enjeux de gestion des **zones agricoles** importants. Multiplier les zonages permet d'adapter le règlement à différents cas.
Les parcelles agricoles de Pommevic, par exemple, peuvent être concernées par sept zonages différents :

- Zone A : zone agricole
- Zone Ai : Zone agricole inondable
- Zone Ace : Corridor écologique en zone agricole
- Zone Acei : Corridor écologique en zone agricole inondable
- Zone Ah : habitat diffus en zone agricole

- Zone Ahi : habitat diffus en zone agricole inondable
- Zone Ap : zone agricole protégée.

La commune de Pommevic est la seule à avoir une zone agricole protégée, mais il ne s'agit cependant pas de l'outil « Zone agricole protégée », défini par arrêté préfectoral où tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture (art. L112-2 du code rural). Cet outil peut être mis en place en raison de l'intérêt général qu'elle représente, pour la qualité de sa production, sa situation géographique ou sa qualité agronomique.
Ce genre d'outil peut être une solution efficace en termes de protection et de préservation.
La nouvelle règlementation en vigueur concernant les zones agricoles va venir supprimer les micro-zonages, tels que les zones Ah, qui encadraient les constructions non agricoles en zone agricole. Cette suppression a lieu suite à la loi du 6/08/2015 relative à la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

Pour les **espaces naturels**, certaines communes, qui n'avait qu'un seul zonage pour les espaces urbains, à urbaniser et agricoles mettent davantage l'accent sur les espaces naturels et forestiers, afin de les protéger.
Les communes de Pommevic et de Saint-Paul d'Espis sont également dans le même cas. Il s'agit de communes de petites tailles, avec peu d'habitants et des problématiques de communes très rurales.

En zones A et N des PLU et POS, certaines communes avaient fait le choix de mentionner le caractère inondable des terrains, en créant des secteurs spécifiques (Ai, Ni…). Les communes qui font ce choix donnent à ces secteurs un caractère de servitude d'utilité publique, dont la responsabilité relève de la commune. Si ces secteurs ne sont pas créés, c'est le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (quand il y en a un), qui vaut servitude d'utilité publique et qui relève de la responsabilité de l'Etat.
Les zonages agricoles et naturels des PLU et POS correspondent aux zones non constructibles (ZNC) des Cartes Communales.

3 Synthèse

Communes avec un zonage urbain plus détaillé	Communes ayant davantage de problématiques agricoles, ressenties au travers du zonage	Communes avec un zonage plus simple
Auvillar, Bardigues, Donzac, Espalais Golfech, Goudourville, Lamagistère, Malause, Pommevic, Saint-Paul d'Espis, Valence d'Agen	Clermont-Soubiran, Gasques, Grayssas, Saint Antoine,	Castelsagrat, Dunes, Le Pin, Mansonville, Merles, Montjoi, Perville, Saint-Clair, Saint-Cirice, Saint-Loup, Saint-Michel, Saint-Vincent Lespinasse, Sistels

L'élaboration du PLUI-H va permettre d'uniformiser les différents documents et types de zonage, qui pourront être adaptés par la suite en fonction des spécificités de chaque commune, via un PLUI-H sectorisé notamment.