

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi-H POUR UN PROJET DE PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS A GASQUES



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

1

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

Additif au Rapport de présentation

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire le : 29 Juin 2026

Dossier n°250495

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H – Additif au Rapport de Présentation

Département de Tarn-et-Garonne
Commune de Gasques

Directeur d'études : Gildas Carré
Chargé d'affaires : Bastien De Stéfani

Date de réalisation : Novembre 2025

Agence de MONTAUBAN

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



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

urbactis

GÉOMÈTRE-EXPERT

BUREAU D'ÉTUDES

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TABLE DES ILLUSTRATIONS	5
PREAMBULE	7
1. INTRODUCTION	8
2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	13
2.1. Inscription dans le cadre législatif	13
2.2. L'évaluation environnementale	14
2.3. Suite de la procédure.....	14
2.4. Concertation avec le public.....	15
2.5. Textes de référence relatifs à l'enquête publique	15
3. LA COMMUNE DE GASQUES ET LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL	19
3.1. Contexte démographique.....	19
3.2. Contextes économique et touristique	21
4. CONTEXTE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE.....	23
4.1. Historique des procédures	23
4.2. PLUi-H de la CC2R.....	23
4.3. Articulation avec les documents de rangs supérieurs.....	24
4.3.1. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) d'Occitanie	25
4.3.2. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine	28
4.3.3. Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique).....	30
4.3.4. Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux).....	32
4.3.5. Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau).....	33
5. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS.....	35
5.1. Objet de la procédure : Création d'un nouveau sous-secteur NTb au sein de la zone agricole	35
5.1.1. Les incidences sur le règlement graphique	36
5.1.2. Les incidences sur les OAP.....	37
5.1.3. Les incidences sur le règlement local d'urbanisme.....	41

6. LES DIFFERENTES INCIDENCES ET TRADUCTIONS DE LA PRESENTE MODIFICATION SUR LE PLU.....43

6.1.	Incidences sur le Rapport de présentation	43
6.2.	Incidence sur le PADD.....	43
6.3.	Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	43
6.4.	Sur le règlement graphique.....	43
6.5.	Sur le règlement écrit.....	43
6.6.	Tableau de synthèse des incidences sur les pièces du PLU	44

7. LES AUTRES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU45

7.1.	Les équipement publics voirie et réseaux	45
7.2.	Incidence sur l'environnement, la biodiversité, le patrimoine et le cadre de vie	45
7.3.	Incidences sur la sécurité et la salubrité publique	49
7.4.	Incidence sur les documents supra communaux.....	53

8. BILAN DES SURFACES ET CONCLUSION 55

ANNEXE : MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT 56

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Localisation de la commune de Gasques dans l'intercommunalité et par rapport à Montauban – Source : Urbactis.....	8
Figure 2 : Localisation de la commune de Gasques à l'échelle de l'intercommunalité	9
Figure 3: Emprise du projet.....	11
Figure 4: Esquisse du projet - Document de travail en date de février 2024.....	12
Figure 5 : Liste des objets de la procédure.....	14
Figure 6 : Évolution de la population à Gasques - Source : INSEE.....	19
Figure 7 : Population par grandes tranches d'âges à Gasques - Source : Insee, POP G2	20
Figure 8: Population par grandes tranches d'âges au sein de la CC2R - Source : Insee, POP G2	20
Figure 9: Évolution de la population dans la CC2R - Source : INSEE	21
Figure 10: Variation annuelle de la population à Gasques et à l'échelle de la CC2R	21
Figure 11 : Fonctionnement du SRADET Occitanie	26
Figure 12 : Fonctionnement du SRADET Nouvelle-Aquitaine	29
Figure 13 : Schéma Régional de Cohérence Écologique - Source : Urbactis	30
Figure 14: SRCE Midi-Pyrénées centré sur le site du projet - Source: Urbactis	31
Figure 15: Périmètre du SAGE Vallée de la Garonne – Source : Sage Vallée de la Garonne.....	33
Figure 16: Portée juridique du SAGE -Source: SAGE Vallée de la Garonne.....	33
Figure 17: Objectifs généraux du SAGE - Source: SAGE Vallée de la Garonne.....	34
Figure 18: Modifications apportées au règlement graphique	36
Figure 19 : Tableau des synthèses des incidences sur les pièces du PLU	44
Figure 20: Réseau électrique au droit du site du projet - Source: ENEDIS.....	45
Figure 21: ZNIEFF sur la commune de Gasques – Source : Géoportail	46
Figure 22: Distance entre le site de la déclaration de projet et la ZNIEFF de type 1 – Source : Géoportail	46
Figure 23: Distance entre le site de la déclaration de projet et la Zone Natura 2000 – Source : Urbactis	47
Figure 24: Distance entre le site de la déclaration de projet et l'élément du patrimoine le plus proche – Source : Urbactis.....	48
Figure 25: Risque d'inondation au droit du site de l'objet - Source: Urbactis	49

Figure 26: Risque de remontée de nappes au droit du site de l'objet – Source : Urbactis.....	49
Figure 27: Aléa au retrait ou gonflement des argiles sur le site - Source: Urbactis.....	50
Figure 28: Risque sismique au droit du site de l'objet - Source: Urbactis.....	50
Figure 29: Risque de potentiel radon au droit du site - Source: Urbactis.....	51
Figure 30: Risque technologique lié aux pollutions des sols - Source: Urbactis	51
Figure 31: Risque technologique lié à la centrale nucléaire - Source: Urbactis.....	52
Figure 32: Espaces soumis aux Plan de Prévention des Risques "Mouvement de Terrain" - Source: Urbactis	53
Figure 33 : Bilan des surfaces	55

PREAMBULE

1. INTRODUCTION

Gasques est une commune de 406 habitants selon le dernier recensement de la population de l'INSEE (données de 2022). Elle se situe à l'Ouest du département du Tarn-et-Garonne à la limite départementale avec le Lot-et-Garonne. Gasques est limitrophe avec six autres communes.

Gasques se trouve à un peu plus de 30 kilomètres au Nord-Ouest à vol d'oiseau de Montauban. La commune fait partie du périmètre du SCoT des Deux Rives et est membre de la Communauté de Communes des Deux Rives.

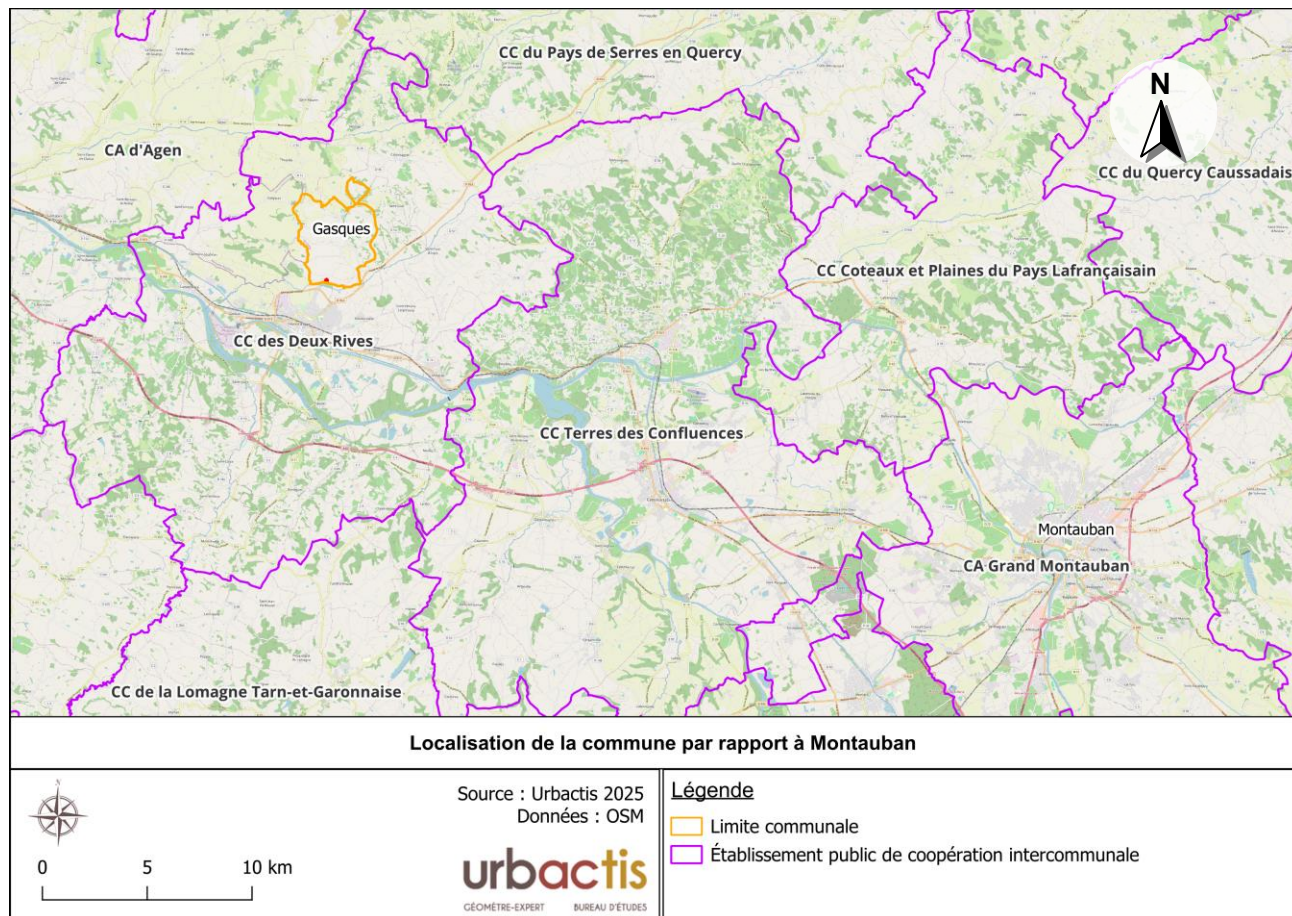


Figure 1 : Localisation de la commune de Gasques dans l'intercommunalité et par rapport à Montauban –
Source : Urbactis

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes des Deux Rives, approuvé le 6 décembre 2023. La présente procédure d'évolution du PLUi-H a été prescrite par arrêté en date du 13 juin 2025.

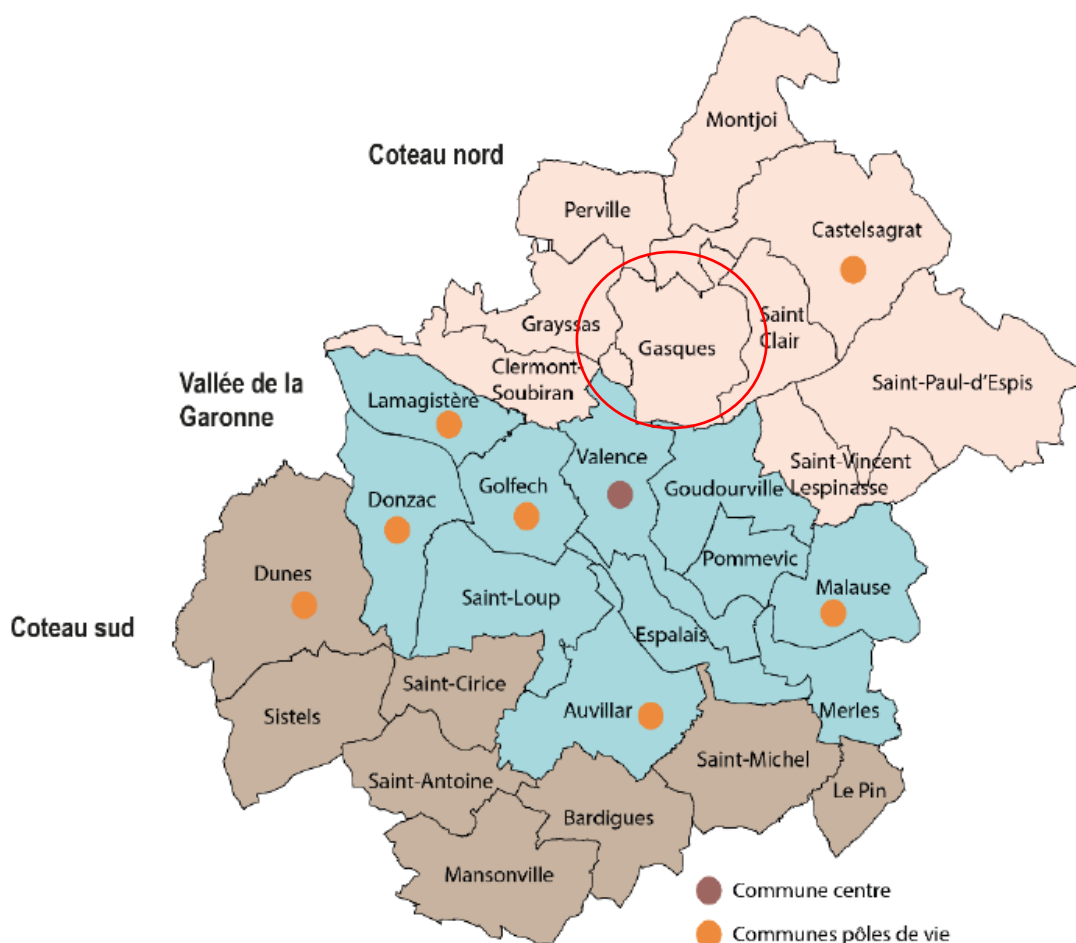


Figure 2 : Localisation de la commune de Gasques à l'échelle de l'intercommunalité

Le projet concerné par cette procédure d'évolution du PLUi-H se situe au sud de la commune de Gasques en bordure de la route de Delbreil sur le site de l'ancien parc aquatique « Les Paillotes ». Il se situe à équidistance entre le centre-bourg de Gasques et le centre-ville de Valence d'Agén, dans une position centrale à l'échelle de la Communauté de Communes.

L'objectif de cette procédure est de permettre la réalisation d'un projet de parc résidentiel de loisirs sur un terrain actuellement en friche, anciennement occupé par le complexe aquatique de la commune. Ce site, aujourd'hui laissé à l'abandon, est situé en zone A, le long de la route de Delbreil, sur les parcelles cadastrées section B n°807, 1363, 1392, 1393, 1394, 1396 et 1399, pour une superficie totale d'environ 8 096 m².

Le projet vise à créer un parc résidentiel de loisirs afin de revaloriser ce site, en y aménageant des logements insolites et en réhabilitant les anciennes zones de baignade. Les hébergements prévus comprendront notamment des dômes géodésiques, structures légères et esthétiques, parfaitement intégrées dans le paysage naturel, offrant un cadre de séjour à la fois confortable, atypique et respectueux de l'environnement.

D'autres aménagements viendront enrichir l'ensemble, notamment des terrasses en bois, des espaces de détente communs, ainsi que diverses installations destinées à favoriser la convivialité. L'objectif est de proposer une expérience immersive en pleine nature, tout en préservant l'identité et l'équilibre écologique du lieu.

Le projet a également pour ambition de générer de l'emploi saisonnier et de redonner vie à un lieu emblématique de la commune, dans le but d'en faire un levier d'attractivité touristique à l'échelle de la Communauté de Communes des Deux Rives.

Ce projet s'inscrit dans une démarche d'intérêt général, en valorisant un site bien connu des habitants de la commune et des environs, laissé sans usage depuis plusieurs années. Il contribuera à la redynamisation locale par la création d'activités économiques et d'emplois saisonniers. Pour la commune de Gasques, il représente une véritable opportunité de développement économique, social et touristique.

Cependant, pour que le projet puisse aboutir, une évolution du PLUi-H est nécessaire, car l'emprise visée est actuellement classée en zone A. Une simple modification du PLUi-H ne permettant pas le changement de zonage d'une zone agricole, donc dans ce cas précis la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est la procédure la plus adaptée.

L'objectif de cette procédure est donc de reclasser le secteur concerné en zone NT, et plus précisément de créer un nouveau sous-secteur NTb, qui sera adapté, d'un point de vue réglementaire, aux spécificités du projet.

De plus, une orientation d'aménagement et de programmation sera créée dans le cadre de cette procédure pour encadrer au mieux les aménagements qui seront réalisés dans le but de maximiser l'insertion du projet dans son environnement.

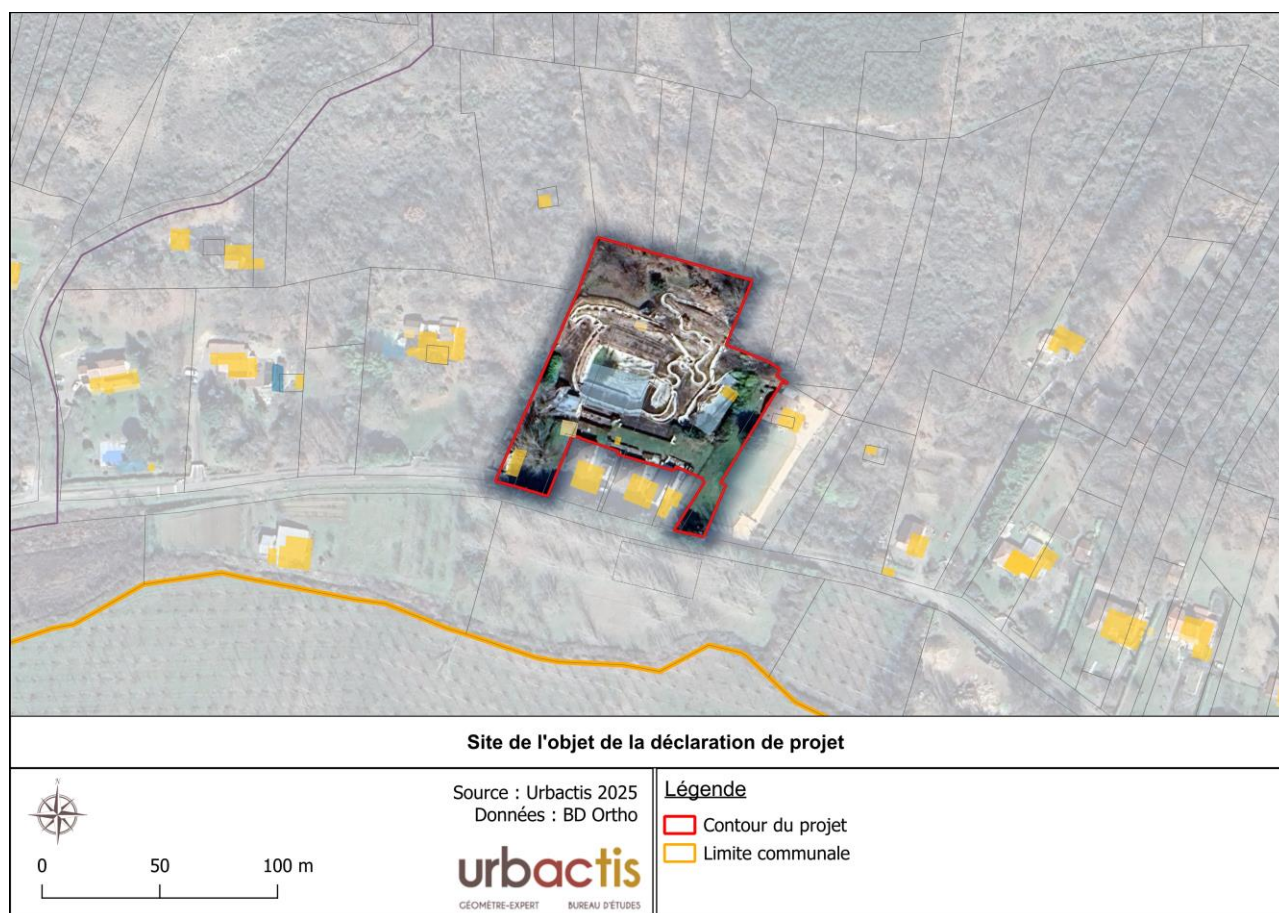


Figure 3: Emprise du projet

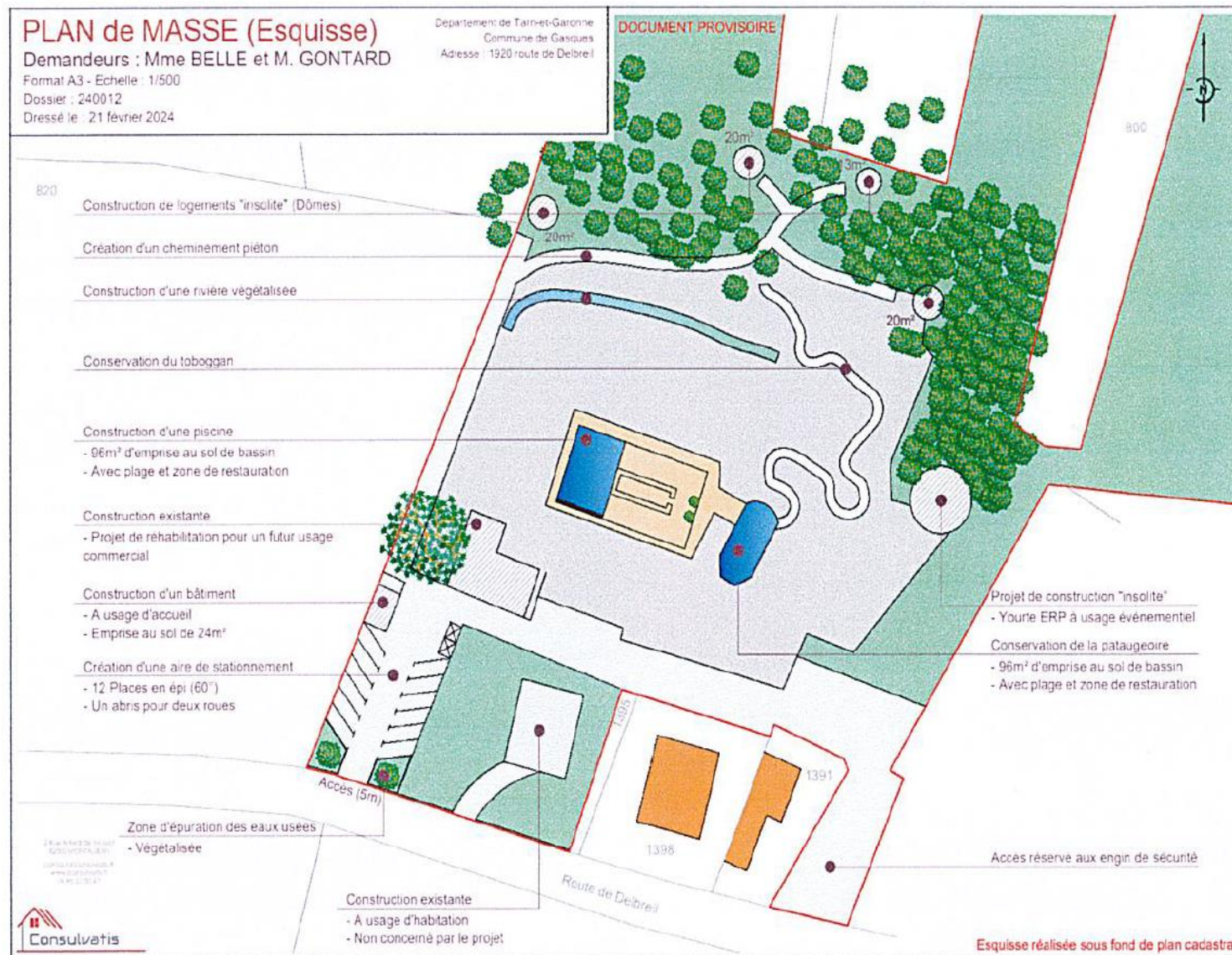


Figure 4: Esquisse du projet - Document de travail en date de février 2024

2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

2.1. INSCRIPTION DANS LE CADRE LEGISLATIF

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU ou PLUi) est encadrée par les articles L.300-6 et L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme.

Elle permet à une collectivité territoriale, à un groupement compétent ou à l'État de déclarer l'intérêt général d'un projet et, si nécessaire, d'adapter le PLU pour en permettre la réalisation, sans recourir à une révision complète du document.

Tout d'abord, l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme définit la déclaration de projet comme l'acte par lequel une personne publique reconnaît l'intérêt général d'une opération d'aménagement ou d'équipement et met en compatibilité le PLU lorsque celui-ci fait obstacle à sa réalisation. Cette procédure vise les projets publics ou privés d'intérêt général, ne nécessitant pas une remise en cause globale du document d'urbanisme.

Ensuite, l'article L.153-55 du Code de l'urbanisme précise que la procédure peut être engagée par l'État, une région, un département, un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent ou une commune, selon le maître d'ouvrage du projet. Le projet et les modifications du PLU nécessaires à sa réalisation sont alors élaborés conjointement par la collectivité porteuse du projet et par l'autorité compétente en matière de PLU.

Avant l'enquête publique, l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme prévoit que le projet de mise en compatibilité est soumis à un examen conjoint des personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, ainsi que du représentant de l'État dans le département. Cette réunion d'examen conjoint permet de présenter le projet, de recueillir les observations des partenaires institutionnels et de s'assurer que la mise en compatibilité respecte les intérêts nationaux et locaux.

Le compte rendu de cette réunion est joint au dossier soumis à l'enquête publique unique, organisée selon les dispositions du Code de l'environnement (articles L.123-1 et suivants). Cette enquête porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur les modifications apportées au PLU.

À l'issue de cette enquête, conformément aux articles L.153-57 et L.153-58 du Code de l'urbanisme, la collectivité compétente en matière de PLU approuve la mise en compatibilité du document, tandis que l'autorité porteuse du projet adopte la déclaration de projet par délibération ou arrêté. Ces deux décisions peuvent être prises simultanément ou successivement, et la mise en compatibilité du PLU entre en vigueur dès la publication de la déclaration de projet.

Enfin, cette procédure permet de rendre rapidement possible la réalisation d'un projet d'intérêt général, tout en garantissant le respect des exigences de participation du public et de protection de l'environnement. Elle peut, si nécessaire, adapter ou compléter le PADD afin d'assurer la cohérence du projet avec les orientations du plan.

Cependant, l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme prévoit qu'une révision du PLU est obligatoire lorsque les modifications envisagées ont pour objet de changer les orientations fondamentales du PADD : la procédure de déclaration de projet ne peut donc être utilisée dans un tel cas.

Liste des objets de la présente procédure de modification :

Objets de la modification	Pièces du dossier du PLU modifiées
<u>Objet n°1</u> : Modifier les règlements graphique et écrit du PLUi-H par la création d'un nouveau sous-secteur naturel touristique (NTb, zone naturelle touristique du parc résidentielle de loisirs de la route de Delbreil), la création d'une OAP pour encadrer les futurs aménagements.	• Additif au rapport de présentation • Règlement graphique • OAP • Règlement écrit

Figure 5 : Liste des objets de la procédure

Ainsi, compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, la procédure à suivre est bien celle d'une déclaration de projet, puisqu'il est prévu de diminuer la zone A au profit de la zone N modifications non permises dans le cadre d'une procédure de modification classique.

La présente procédure rentre donc bien dans le cadre réglementaire d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme.

2.2. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La présente procédure de modification n'impacte pas de zones Natura 2000. Par ailleurs elle n'a pas uniquement pour objet de corriger une erreur matérielle ni les mêmes effets qu'une révision. Ainsi, au regard de l'article R104-14 du code de l'urbanisme, la présente procédure de mise en compatibilité rentre dans le cadre d'une évaluation environnementale au cas par cas.

La commune a donc saisi la MRAe le 31 juillet 2025 dans le cadre d'une demande d'évaluation environnementale au cas par cas. Celle-ci a été instruite par l'IGEDD qui a rendu un avis tacite de dispense d'évaluation environnementale le 15 octobre 2025.

2.3. SUITE DE LA PROCEDURE

Par la suite et comme évoqué précédemment le projet de mise en compatibilité du PLUi-H fait ensuite l'objet d'un examen conjoint avec les services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées avant l'Enquête Publique conformément à l'article L153-54 du code de l'urbanisme.

Le procès-verbal de l'examen conjoint est joint au dossier d'Enquête Publique.

Une fois cet examen conjoint réalisé, et après l'enquête publique, des rectifications pourront être apportées au dossier selon les avis des PPA, des administrés ou du commissaire enquêteur.

Le conseil communautaire pourra ensuite approuver la déclaration de projet et la mise en compatibilité du plan et qui sera envoyée au contrôle de légalité.

2.4. CONCERTATION AVEC LE PUBLIC

La présente procédure de mise en compatibilité du PLUi-H ne rentre pas dans le cadre de la concertation obligatoire défini à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, puisqu'une évaluation environnementale n'est pas requise.

2.5. TEXTES DE REFERENCE RELATIFS A L'ENQUETE PUBLIQUE

2.4.1. Mention des textes régissant l'enquête publique

L'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement (articles R.123-2 à R.123-24 du Code de l'environnement).

2.4.2. Manière dont s'insère l'enquête publique dans la procédure administrative

Conformément aux dispositions de l'article L.153-58 du Code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Les différentes étapes de la procédure de mise en compatibilité du PLUi-H de la Communauté de Communes des Deux Rives sont détaillées ci-dessous :

1°) Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées et les services de l'Etat. Le compte rendu de cette réunion est joint au dossier d'enquête publique.

2°) Enquête publique unique, organisée conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement, sur le projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et l'intérêt général du projet.

3°) Le dossier éventuellement modifié suite aux observations de l'enquête publique, du commissaire enquêteur et des PPA, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

2.4.3. Déroulement de l'enquête publique

Déroulement de l'enquête publique :

Le commissaire-enquêteur est désigné par le Président du Tribunal Administratif.

L'arrêté d'organisation de l'enquête publique est pris conformément à l'article R.123-9 du Code de l'environnement, et précise notamment :

- l'objet de l'enquête ;
- la date d'ouverture et sa durée ;
- les mesures de publicité préalables, conformément à la réglementation ;
- le siège de l'enquête ;
- les lieux, jours et heures où le public peut consulter le dossier et formuler ses observations sur le registre ouvert à cet effet ;
- les lieux, jours et heures de permanence du commissaire-enquêteur.

Un avis d'enquête est publié dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers

jours de cette dernière. Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis est publié par voie d'affichage.

La durée de l'enquête est fixée par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique et peut être d'une durée minimale de quinze jours puisque la présente procédure de mise en compatibilité du PLUi-H ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale (Article L123-9 2^e alinéa du code de l'environnement). Dans les autres cas la durée minimale est de trente jours. Elle se tient dans les locaux prévus à cet effet, désignés par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique.

Le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête directement sur les lieux prévus à cet effet. Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, demander une copie du dossier d'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur reçoit durant l'enquête publique, les observations écrites ou orales du public. Par ailleurs, il est habilité à recevoir toute personne ou représentant d'associations qui en ferait la demande. Le public pourra également adresser ses observations par correspondance adressée au commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur peut faire compléter le dossier, en se faisant communiquer tout document qu'il estime nécessaire.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Il comprend au moins :

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis :

- a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;
- b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;
- c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou

programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo .

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique

À l'issue de l'enquête, le registre est clos par le commissaire-enquêteur. Ce dernier, rencontre ensuite sous huitaine le responsable du projet afin de lui communiquer les observations émises durant l'enquête. Le responsable du projet dispose de quinze jours pour faire part de ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur établit, dans un délai de trente jours suivant la fin de l'enquête, son rapport et ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont mis à la disposition du public et librement consultables au siège de la Communauté de Communes, pendant un an à compter de la clôture de cette enquête.

Toute personne pourra obtenir communication, à sa demande et à ses frais, du rapport et des conclusions en s'adressant à la communauté de communes dans les conditions prévues par les articles L. 311-1 à D.312-11 du code des relations entre le public et l'administration.

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des PPA joints au dossier d'enquête publique, des observations du public, des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, est approuvé par le conseil communautaire.

Les potentielles autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet de la mise en compatibilité sont les suivantes :

Autorisation prévue au I de l'article L.214-3 du Code de l'environnement (Loi sur l'eau nomenclature IOTA)	-
Autorisation prévue à l'article L.341-10 du Code de l'environnement (classement et sites inscrits)	-
Dérogation prévue à l'article L.411-2 du Code de l'environnement (dérogation espèce protégée)	-
Autorisation prévue à l'article L.512-1 du Code de l'environnement (ICPE)	-
Autorisation prévue aux articles L. 341-1 à L341-10 du code forestier. (autorisation de défrichement)	-

Le projet de mise en compatibilité du PLUi-H ne nécessite pas d'autre autorisation particulière. En revanche, le projet en tant que tel pourra faire l'objet de diverses autorisations au moment de sa réalisation effective et ces dernières seront à la charge du porteur de projet.

Ces autorisations peuvent être les suivantes : autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager), autorisation prévue au I de l'article L.214-3 du Code de l'environnement (Loi sur l'eau nomenclature IOTA), le cas échéant dérogation prévue à l'article L.411-2 du Code de l'environnement (dérogation espèce protégée) et/ou autorisation prévue aux articles L. 341-1 à L341-10 du code forestier (autorisation de défrichement) et/ou autorisation prévue à l'article L.512-1 du Code de l'environnement (ICPE).

3. LA COMMUNE DE GASQUES ET LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

L'évolution du PLUi-H de la Communauté de Communes des Deux rives doit permettre l'aménagement d'un nouveau sous-secteur naturel touristique dédié à un projet d'habitat insolite (secteur NTb), ainsi que la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour encadrer au mieux le projet à venir notamment sur les aspects paysagers et environnementaux.

Au vu de ces objets, il semble nécessaire de rappeler le contexte de la commune en matière de démographie et d'activités économiques afin de justifier l'intérêt du projet pour la commune et pour le territoire intercommunal de manière générale.

3.1. CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

La commune de Gasques compte 406 habitants en 2022 selon le dernier recensement de l'INSEE. Comme le montre le tableau ci-dessous, on remarque que la population communale est globalement en baisse depuis 2011 après avoir connu une période de fluctuations relativement importantes depuis 1999 alternants les augmentations et les diminutions. Sur la période 1968-1999 la variation annuelle moyenne de la population est de +0,925% alors qu'elle est à +0,5% depuis avec deux périodes intercensitaires à la suite présentant une variation négative. Globalement bien que la population soit en augmentation relative depuis 1968 cette tendance s'inverse depuis 2016.

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	292	277	274	358	401	390	431	413	406

Figure 6 : Évolution de la population à Gasques - Source : INSEE

En 2022, la tranche d'âge la plus représentée au sein de la commune est celle des 45-59 ans, qui regroupe un peu plus de 25% des habitants. Elle est suivie par les 60-74 ans (24,4 %) et les 33-44 ans (15,9 %). Les enfants de 0 à 14 ans représentent quant à eux 14,7 % de la population. Ces données indiquent une prédominance des familles et des personnes âgées au sein de la commune.

Les habitants de plus de 75 ans constituent 12,3 % de la population communale, avec une progression notable depuis 2011, de même les 60-74 ans ont fortement augmenté sur cette période. À l'inverse, les effectifs des 0-14 ans ainsi que des personnes en âge de travailler, notamment celles des tranches 15-29 ans et 30-44 ans, sont en diminution. L'analyse des tendances démographiques depuis 2011 met ainsi en évidence un vieillissement progressif de la population. L'objet de la procédure du PLUi-H, visant la création d'un site touristique d'hébergement insolite, pourrait contribuer à attirer de jeunes travailleurs et/ou saisonniers et ainsi contribuer à son échelle à freiner le vieillissement de la population communale.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

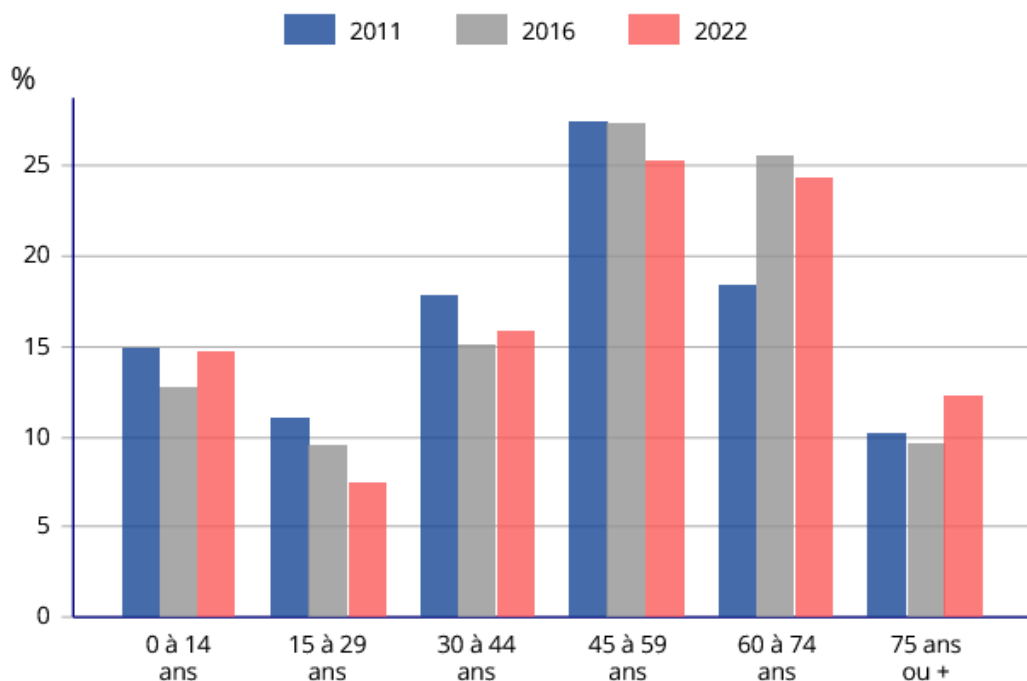


Figure 7 : Population par grandes tranches d'âges à Gasques - Source : Insee, POP G2

En ce qui concerne le territoire intercommunal le constat est globalement le même à savoir que les tranches d'âges 60-74 ans et 75 ans et + sont en augmentation depuis 2011. Il s'agit des seules tranches d'âges en augmentation, toutes les autres voient leurs effectifs diminuer sur cette période.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

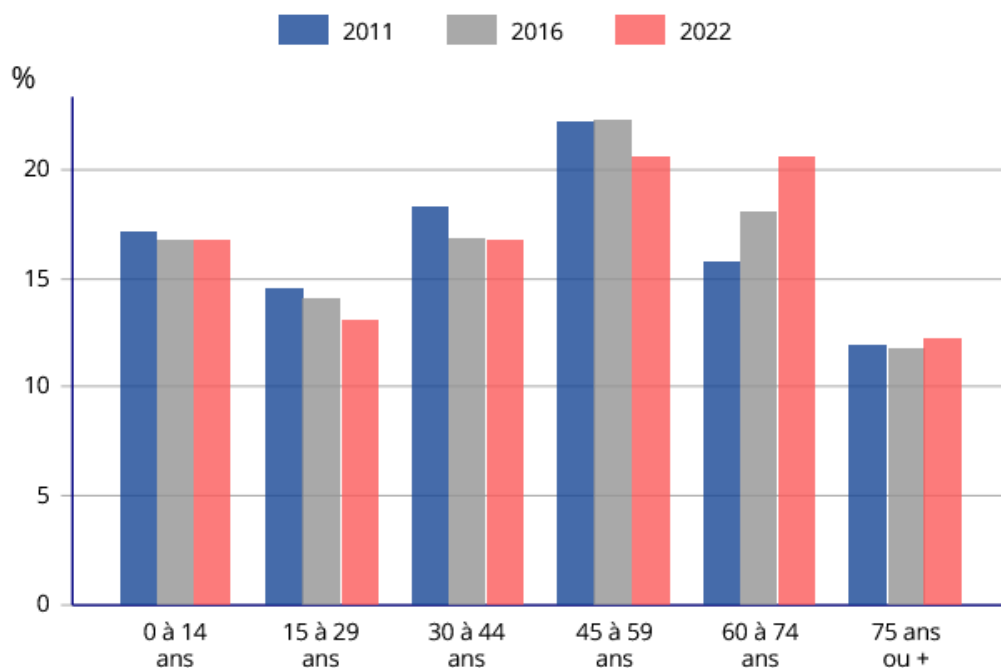


Figure 8 : Population par grandes tranches d'âges au sein de la CC2R - Source : Insee, POP G2

Concernant l'évolution démographique l'analyse diffère par rapport à celle de Gasques. En effet à l'échelle de la CC2R nous remarquons que la population ne cesse d'augmenter depuis 1999. La variation annuelle de la population moyenne sur cette période est de 0,65% soit une variation plus élevée qu'à l'échelle communale et surtout constante sans période de baisse. Cela traduit une attractivité relativement importante du territoire puisque cette variation est dû uniquement au solde apparent des entrées sorties qui est toujours positif sur cette période alors que celui de la natalité est toujours négatif.

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	14 714	14 089	14 588	16 282	16 248	17 694	18 475	18 766	19 013

Figure 9: Évolution de la population dans la CC2R - Source : INSEE

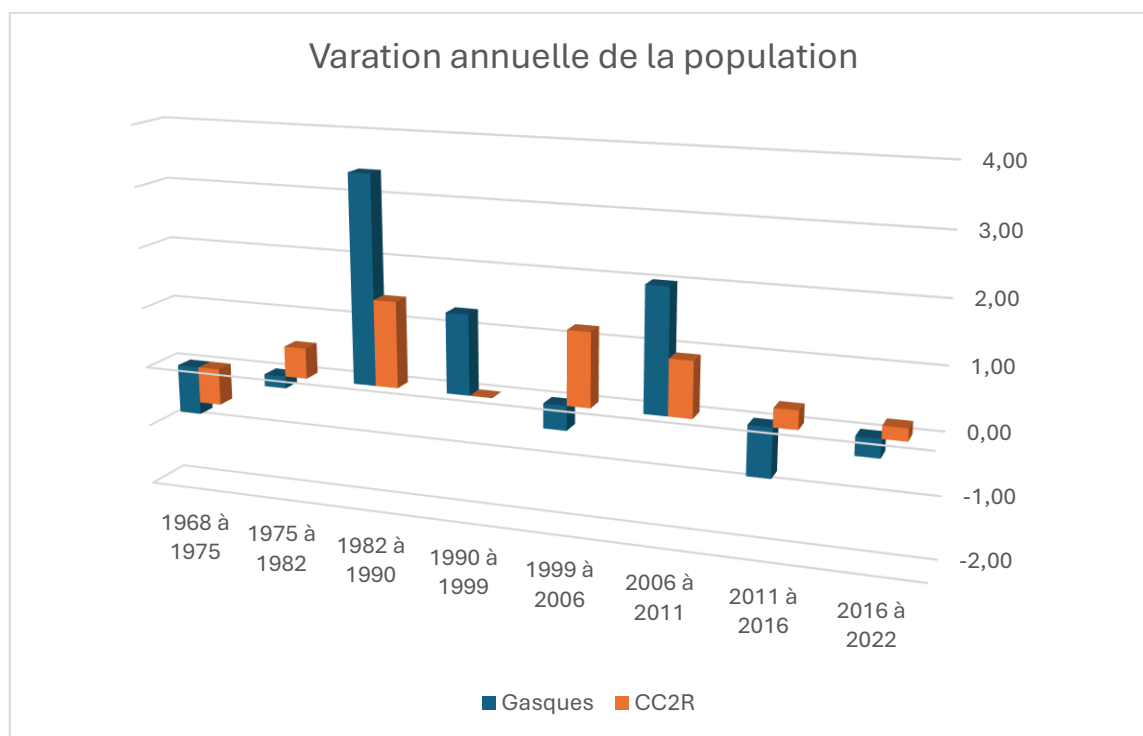


Figure 10: Variation annuelle de la population à Gasques et à l'échelle de la CC2R

3.2. CONTEXTES ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

La commune de Gasques possède un taux de chômage de 10,6% en 2022 en diminution par rapport à 2016 (14,4%). Ce taux est supérieur au taux national (7,5%) et est très marqué chez les 15-24 ans puisqu'il atteint 37,5%. Parmi les 163 actifs de plus de 15 ans ayant un emploi 27 travaillent dans la commune de Gasques au sein des 23 entreprises qui y sont implantées. Les secteurs d'activités les plus représentés sont « Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration » et « Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien » avec 5 entreprises chacun. Concernant les établissements d'hébergement (hôtels, campings et autres établissements) l'INSEE n'en recense aucun sur la commune.

Pour autant il existe bien un gîte et une chambre d'hôtes au sein de la commune, à proximité du bourg plutôt dans le nord du territoire.

A l'échelle intercommunale le taux de chômage est de 13% là aussi plus élevé que le taux national et également en diminution par rapport à 2016. De même, les 15-24 ans sont les plus touchés avec un taux s'élevant à près de 30%. 7222 habitants ont un emploi dont 1 945 sur le

territoire intercommunal répartis au sein des 1204 entreprises recensées. Parmi elles le « Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration » et la construction sont les secteurs d'activités les plus dynamiques avec respectivement 235 et 178 entreprises.

Enfin, à l'inverse de la commune de Gasques, l'INSEE dénombre un camping de 43 emplacements et 4 hôtels d'un total de 59 chambres.

Ce qu'il faut retenir à propos du projet : Le projet de création d'un site d'hébergement insolite sur la commune de Gasques relatif à l'objet de la procédure d'évolution du PLU, revêt, au vu des contextes démographiques et économiques un intérêt général pour le territoire.

En effet, il permettra d'accueillir sur le territoire une nouvelle entreprise, bénéfique pour le secteur économique local très marqué par le chômage. Cette entreprise viendra de plus enrichir l'offre d'hébergements aujourd'hui relativement faible.

Par ailleurs, ce projet, de par sa vocation insolite (création de dôme géodésiques) ne viendra pas concurrencer de potentielles entreprises similaires déjà présentes sur le territoire car aucun hébergement de ce type n'y est recensé.

Le projet bénéficiera donc à la Commune de Gasques et à la Communauté de Communes des Deux Rives de par son apport à l'activité économique (créations d'emplois, appel à des entreprises locales pour la construction du site) et à l'activité touristique en proposant une offre nouvelle dans le secteur de l'hébergement.

4. CONTEXTE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

4.1. HISTORIQUE DES PROCEDURES

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant plan local de l'habitat, approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 6 décembre 2023, n'a pour l'heure pas encore fait l'objet de modification.

Ce document nécessite aujourd'hui certaines adaptations afin de rendre réalisable un projet d'intérêt général. Concrètement ces adaptations sont les suivantes : création au sein des règlements graphiques et écrits d'un nouveau sous-secteur naturel touristique dédié à la création d'un parc résidentiel de loisirs et création d'une OAP pour encadrer au mieux la réalisation future du projet.

Par arrêté en date du 13 juin 2025, le Président de la Communauté de Communes a décidé de prescrire le lancement et la conduite de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H.

4.2. PLUi-H DE LA CC2R

Le PADD a été débattu en Conseil Communautaire le 23 mars 2018 puis modifié et donc redébattu en Conseil Communautaire le 24 juin 2019 et approuvée par décision du Conseil Communautaire le 6 décembre 2023.

Les grandes orientations d'aménagement du territoire prévues par le PADD sont les suivantes :

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

- **Axe 1** : Bâtir un projet fédérateur autour de l'accueil de population, tout en respectant les grands équilibres et dynamiques
- **Axe 2** : Maintenir un niveau de service et d'infrastructures cohérent avec la hausse démographique prévue et mailler le territoire dans un souci d'équité
- **Axe 3** : Faciliter la mobilité des ménages, que ce soit en matière de transports en commun comme de déplacements
- **Axe 4** : Faciliter la transition énergétique

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

- **Axe 1** : Réfléchir le développement de l'offre résidentielle en prenant en considération les contraintes foncières
- **Axe 2** : Diversifier l'offre pour répondre à tous les besoins
- **Axe 3** : Améliorer la qualité des logements existants

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

- **Axe 1** : S'appuyer sur la richesse patrimoniale pour valoriser et développer le territoire
- **Axe 2** : Permettre des projets urbains adaptés et intégrés au territoire
- **Axe 3** : Poursuivre la dynamique de maillage du territoire par des espaces publics de qualité
- **Axe 4** : Veiller à la qualification des entrées de ville

- **Axe 5** : Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et éviter les problèmes de cohabitation entre ces espaces et des zones nouvellement urbanisées
- **Axe 6** : Bâtir un projet de territoire intégrant les risques afin de protéger les populations vis-à-vis des risques et permettant de gérer au mieux les ressources naturelles

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

- **Axe 1** : Renforcer l'accueil des entreprises dans les espaces économiques dédiés tout en veillant à améliorer la qualité des zones d'activités
- **Axe 2** : Renforcer l'économie présentielle pour répondre aux besoins des habitants en encourageant la mixité fonctionnelle dans le tissu urbain
- **Axe 3** : Maintenir et développer l'agriculture dans un objectif de maintien de l'économie et du paysage agricole
- **Axe 4** : Promouvoir le territoire au travers du développement local et de l'activité touristique

L'objet de la présente procédure d'évolution du PLU est pleinement compatible avec les grandes orientations du PADD et notamment l'axe 4 de l'orientation 4 souhaitant promouvoir le territoire au travers du développement local et de l'activité touristique.

En effet l'un des objectifs de cet axe du PADD est tout à fait en adéquation avec le projet objet de la présente évolution du PLU : « *Permettre l'accueil en hébergement touristique et en restauration, en priorité par le changement de destination de certains bâtiments agricoles et par la réhabilitation, mais également par le biais de la construction nouvelle pour proposer une offre variée et adaptée à la demande des visiteurs.* »

Pour rappel le projet s'implante sur une friche d'un ancien site aquatique et n'engendrera donc pas de consommation foncière d'espace naturel, agricole ou forestier et permettra au contraire de réhabiliter un site aujourd'hui sans usage. Il s'inscrit donc bien en accord avec le PADD du PLUi-H.

4.3. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANGS SUPERIEURS

Le Code de l'urbanisme indique une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et impose un rapport de conformité, compatibilité ou de prise en compte entre eux.

Le rapport de compatibilité impose le respect de l'esprit du document supérieur. À la différence d'un rapport de conformité, qui implique un respect strict de la norme supérieure, la compatibilité implique qu'il n'y ait pas de contradiction substantielle entre la norme inférieure et la norme supérieure. Le rapport de compatibilité préserve donc une certaine marge de manœuvre à ses destinataires. Le rapport de prise en compte implique de ne pas remettre en cause les orientations fondamentales du document supérieur. Néanmoins, contrairement au rapport de compatibilité, cette notion de prise en compte n'exclut pas totalement une dérogation à titre exceptionnel et sous le contrôle du juge, si elle est justifiée par l'intérêt de l'opération envisagée.

Depuis la loi Grenelle 2 de 2010, lorsqu'il existe un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé, les PLU n'ont pas à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur au SCoT (en effet, les SCoT sont intégrateurs des documents de rangs supérieurs). La Communauté de Communes des Deux Rives n'est pas soumise à un Schéma de Cohérence Territoriale bien que le syndicat mixte existe, le document d'urbanisme n'a pas encore été approuvé. Ainsi, une analyse de l'articulation du PLUi-H

modifié dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité avec les documents de rang supérieur s'impose.

Les documents, plans et programmes pour lesquels la procédure a formalisé une analyse de prise en compte / compatibilité sont les suivants :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Nouvelle-Aquitaine et d'Occitanie
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- Le Plan Climat Air Energie Territorial

4.3.1. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) d'Occitanie

Un SRADDET est un document stratégique de planification qui détermine les grandes priorités régionales en matière d'aménagement du territoire à moyen et long terme.

Le SRADDET de la région Occitanie a été adopté le 30 juin 2022 et incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.

Le SRADDET se décline en trois objectifs généraux (eux-mêmes déclinées en différents objectifs thématiques) :

- Favoriser le développement et la promotion sociale
- Concilier développement et excellence environnementale
- Devenir une Région à Energie Positive

i) Un schéma transversal

Il doit fixer des objectifs de moyen et long termes relatifs aux 11 domaines obligatoires suivants:

- Équilibre et égalité des territoires,
- Désenclavement des territoires ruraux,
- Habitat,
- Gestion économe de l'espace,
- Intermodalité et développement des transports,
- Implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional,
- Maîtrise et valorisation de l'énergie,
- Lutte contre le changement climatique,
- Pollution de l'air,
- Protection et restauration de la biodiversité,
- Prévention et gestion des déchets.

ii) Un schéma intégrateur

Il intègre 5 Schémas Régionaux préexistants, qui, de fait, seront abrogés à l'approbation du SRADDET : Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE), Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT), Schéma Régional de l'Intermodalité (SRI), Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).

iii) Un schéma prescriptif

Ce document prescrit des règles en lien avec les 11 domaines obligatoires énoncés ci-dessus qui s'imposent aux documents de planification infra-régionaux. Ainsi :

- Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT), ou en l'absence de SCoT, les Plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), les Plans locaux d'urbanisme (PLU), et les cartes communales,
- Les Plans de déplacements urbains (PDU),
- Les Plans climat/air/énergie territoriaux (PCAET),
- Les Chartes des parcs naturels régionaux, doivent, au moment de leur élaboration ou de leur révision, prendre en compte les objectifs et être compatibles avec les règles du SRADDET.

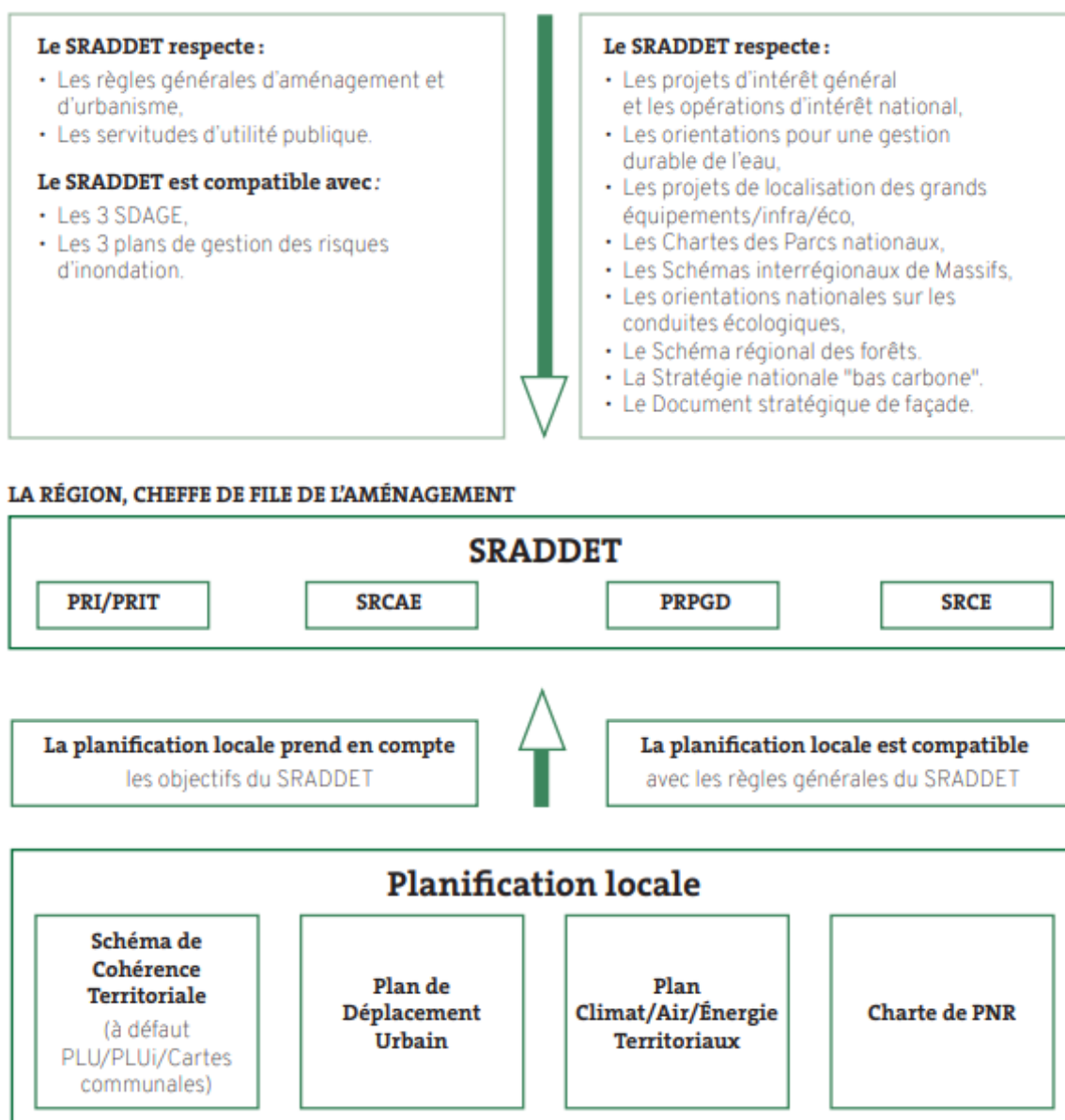


Figure 11 : Fonctionnement du SRADDET Occitanie

iv) Un schéma territorialisable

Les règles, devant contribuer à l'atteinte des objectifs, peuvent varier entre les différentes grandes parties du territoire régional.

Aujourd'hui la procédure d'évolution du PLUi-H des Deux Rives ne vas pas à l'encontre des objectifs fixés dans le SRADDET, et vient même renforcer l'objectif n°2 qui consiste à « Concilier développement et excellence environnementale ». En effet, le projet de création d'un parc résidentiel de loisirs permet, à sa hauteur, le développement du territoire sur les plans économiques et touristiques comme vu précédemment tout en réhabilitant un espace aujourd'hui en friche et sans usage et donc sans consommer des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

4.3.2. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine

Bien que la Commune de Gasques se situe en région Occitanie, le territoire du document d'urbanisme modifié par la présente procédure de déclaration de projet (le PLUi-H des Deux Rives) se trouve en partie au sein de la région Nouvelle-Aquitaine. Il convient donc d'analyser aussi le SRADDET de cette région.

Le SRADDET de la région Nouvelle-Aquitaine a été adopté le 27 mars 2020 et incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2030. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.

Le SRADDET se décline en six objectifs généraux (eux-mêmes déclinées en différents objectifs thématiques) :

- Créer des emplois durables ;
- Offrir des formations de qualité ;
- Faciliter l'accès à la santé ;
- Répondre aux besoins de mobilité ;
- Préserver un maillage du territoire équilibré ;
- Faire de la transition écologique et énergétique un levier de développement économique.

i) Un schéma transversal

Il doit fixer des objectifs de moyen et long termes relatifs aux 11 domaines obligatoires suivants :

- Équilibre et égalité des territoires,
- Désenclavement des territoires ruraux,
- Habitat,
- Gestion économe de l'espace,
- Intermodalité et développement des transports,
- Implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional,
- Maîtrise et valorisation de l'énergie,
- Lutte contre le changement climatique,
- Pollution de l'air,
- Protection et restauration de la biodiversité,
- Prévention et gestion des déchets.

ii) Un schéma intégrateur

Il intègre 5 Schémas Régionaux préexistants, qui, de fait, seront abrogés à l'approbation du SRADDET : Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE), Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT), Schéma Régional de l'Intermodalité (SRI), Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).

iii) Un schéma prescriptif

Ce document prescrit des règles en lien avec les 11 domaines obligatoires énoncés ci-dessus qui s'imposent aux documents de planification infra-régionaux. Ainsi :

- Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT), ou en l'absence de SCoT, les Plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), les Plans locaux d'urbanisme (PLU), et les cartes communales,
- Les Plans de déplacements urbains (PDU),
- Les Plans climat/air/énergie territoriaux (PCAET),

- Les Chartes des parcs naturels régionaux, doivent, au moment de leur élaboration ou de leur révision, prendre en compte les objectifs et être compatibles avec les règles du SRADET.

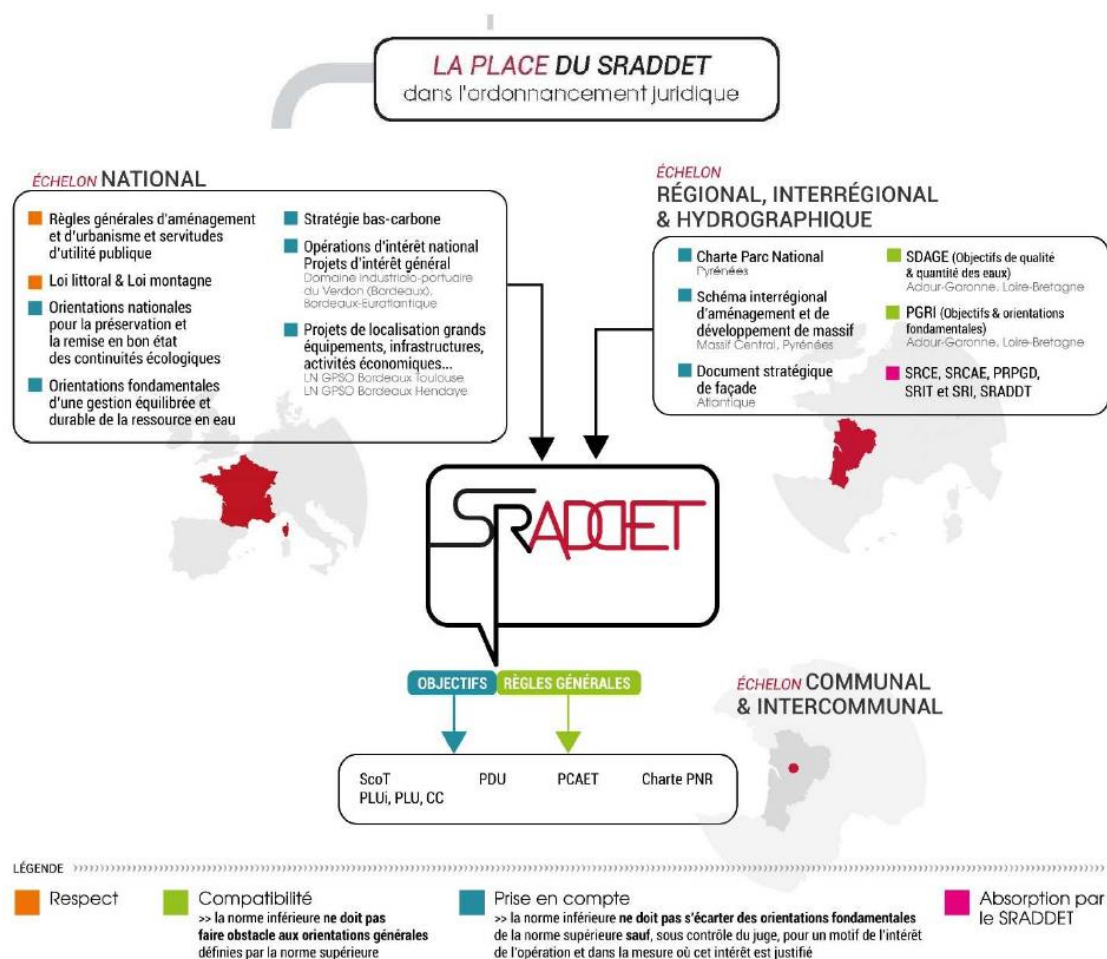


Figure 12 : Fonctionnement du SRADET Nouvelle-Aquitaine

iv) Un schéma territorialisable

Les règles, devant contribuer à l'atteinte des objectifs, peuvent varier entre les différentes grandes parties du territoire régional.

Aujourd'hui la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H des Deux Rives ne va pas à l'encontre des objectifs fixés dans le SRADET, et vient même renforcer l'objectif n°1 qui consiste à « Créer des emplois durables ». La création d'un nouveau sous-secteur naturel touristique dédié à la création d'un parc résidentiel de loisirs, ainsi que la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer les développements à venir, s'inscrit dans ce cadre.

4.3.3. Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique)

La commune de Gasques est couverte par le SRCE Midi-Pyrénées, approuvé en 2015. La Trame Verte et Bleue (TVB) du SRCE Midi Pyrénées pour la Commune de Gasques se constitue principalement de deux grands réservoirs de biodiversité classés comme des « réservoirs de biodiversité ouverts de plaine » par le SRCE. Ils reprennent la zone Natura 2000 « Cavités et coteaux associés en Quercy-Gascogne » et la ZNIEFF de type 1 « Plateau de Gasques et vallons de Najac, Roquebiard et Carretou ». Ces deux réservoirs se trouvent au nord du projet à environ 500 mètres en son point le plus proche avec la ZNIEFF de type 1. La TVB du SRCE se compose dans un second temps d'un cours d'eau surfacique représentant la rivière La Barguelonne, affluent de la Garonne à hauteur de Golfech. Enfin, le réseau hydrographique de la commune est également repris dans le SRCE.

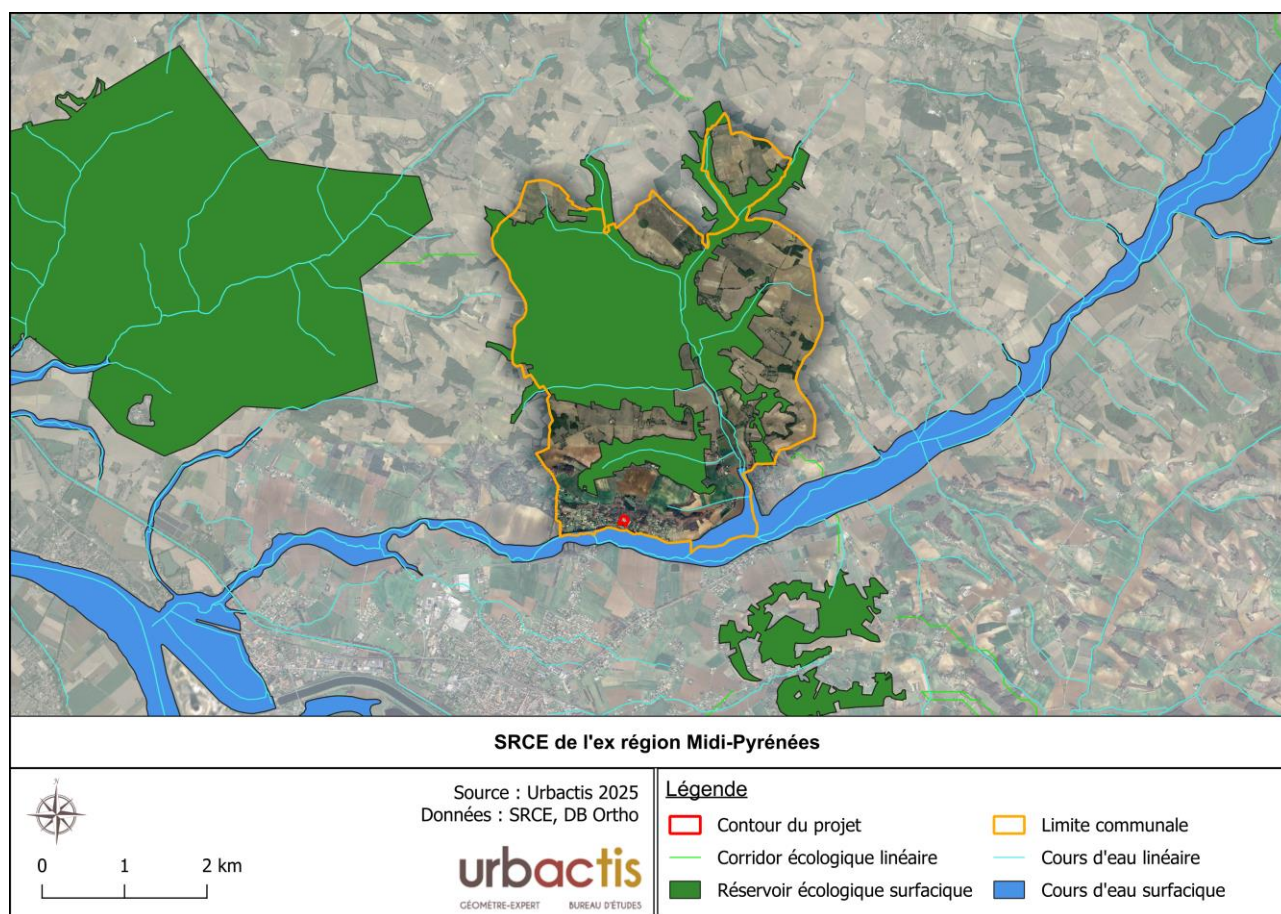


Figure 13 : Schéma Régional de Cohérence Écologique - Source : Urbactis

Le site concerné par la déclaration de projet est situé à proximité d'un cours d'eau identifié dans le SRCE comme étant à préserver, il s'agit du ruisseau « La Barguelonne ». Le site de projet prenant place à environ 240 mètres au Nord du ruisseau de « La Barguelonne » ce dernier ne devrait pas être impacté par le projet et donc par la présente procédure d'évolution du PLUi-H des Deux Rives.

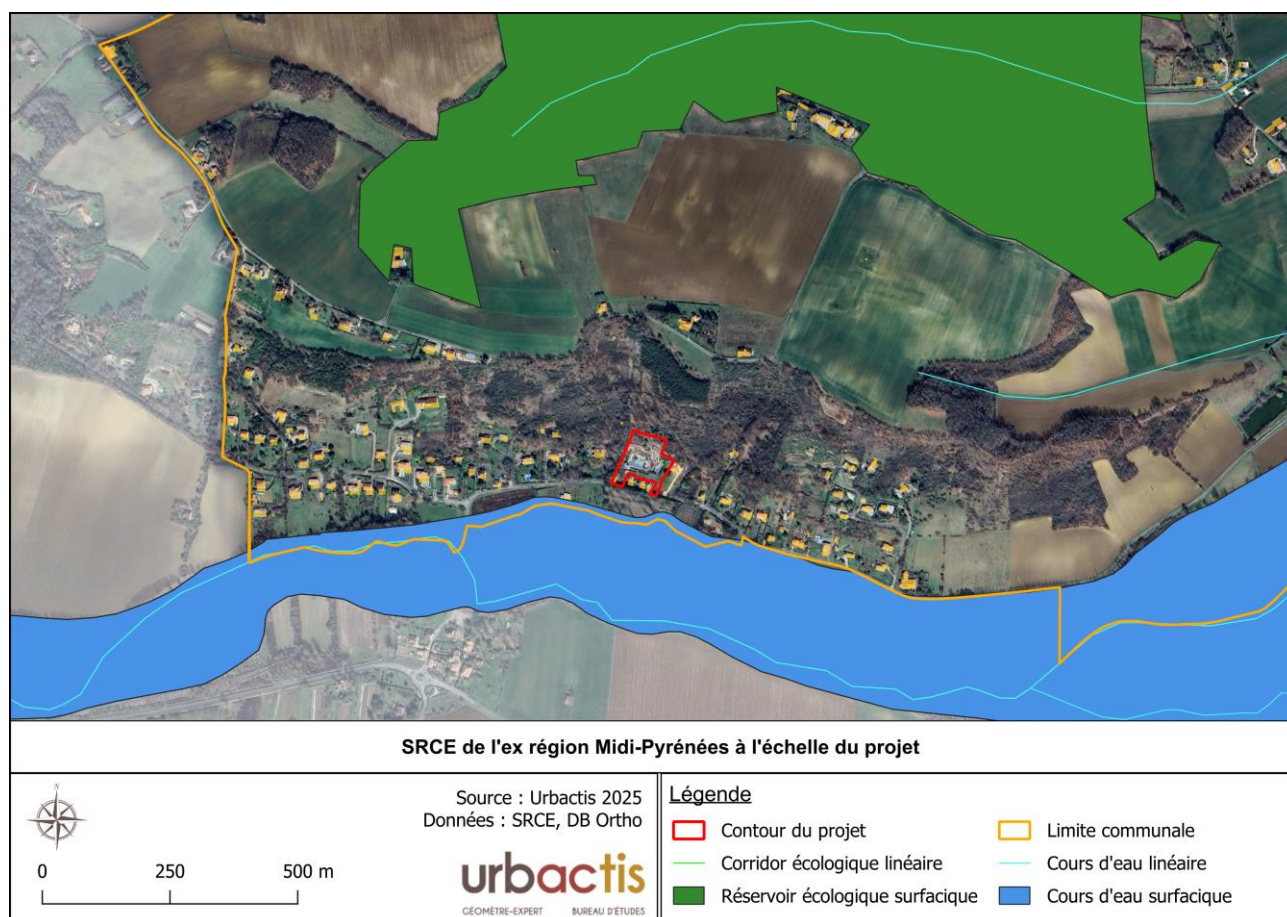


Figure 14: SRCE Midi-Pyrénées centré sur le site du projet - Source: Urbactis

4.3.4. Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

Ce document prévoit une reconquête et une préservation de la qualité de l'eau, ainsi qu'une amélioration de la situation quantitative des eaux souterraines ou superficielles, et également une adaptation face au risque d'inondation.

Le SDAGE Adour-Garonne s'articule autour de quatre grandes orientations :

- Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE ;
- Orientation B : Réduire les pollutions ;
- Orientation C : Agir pour assurer l'équilibre quantitatif ;
- Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.

Elles répondent aux objectifs des directives européennes et particulièrement de la Directive Cadre sur l'Eau. Elles prennent aussi en compte les dispositions du SDAGE 2017-2022 qu'il était nécessaire de maintenir, de décliner ou de renforcer.

Le SDAGE et le Programme De Mesures (PDM) 2022-2027 du bassin Adour-Garonne, qui intègrent les obligations définies par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour atteindre un bon état des eaux, ont été adoptés le 10 mars 2022 par le comité de bassin et sont actuellement en vigueur.

Le Programme De Mesures (PDM) constitue le recueil des actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SDAGE. Il a été retravaillé pour répondre aux objectifs de bon état des eaux à l'échéance 2027 en ciblant les mesures les plus pertinentes pour atteindre les objectifs environnementaux fixés dans le SDAGE.

Ces documents prévoient une reconquête et une préservation de la qualité de l'eau, ainsi qu'une amélioration de la situation quantitative des eaux souterraines ou superficielles, et également une adaptation face au risque inondation.

Les futures évolutions du PLU ne constitueront pas des obstacles à l'écoulement des eaux et ne remettront pas en cause les objectifs et orientations du SDAGE. En effet, comme vu précédemment, le projet se trouve à une distance relativement proche de la Barguelonne, bien qu'en dehors du périmètre du PPRi, mais au vu de la faible superficie et de la nature même du projet qui consiste en la réhabilitation d'un site déjà artificialisé les enjeux en termes d'écoulements des eaux sont minimes. Par ailleurs, le site du projet se trouve également en zone bleue du Plan de Prévention des Risques (PPR) "Mouvement de Terrain", correspondant à un classement B2. Cette classification signifie que le secteur est soumis à des prescriptions spécifiques en raison de risques identifiés de glissements de terrain et de coulées de boue.

Les obligations liées à la zone B2 imposent de limiter l'infiltration des eaux superficielles, en entretenant les systèmes de drainage existants lorsqu'ils sont repérés, et en utilisant, lors de la réfection de réseaux, des dispositifs capables de supporter les déformations du sol sans rupture.

Ainsi, même à l'issue de la présente procédure d'évolution du PLUi-H, le projet sera de toute manière soumis au respect du règlement du PPR qui permet entre autres de limiter les risques sur les pollutions des eaux souterraines.

Enfin, l'OAP créée dans le cadre de cette procédure permet également de limiter ces risques en demandant notamment la réalisation de places de stationnement enherbées ou perméables et en demandant la préservation de nombreux espaces verts.

4.3.5. Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau)

Le commune de Gasques est concernée par le SAGE Vallée de la Garonne.

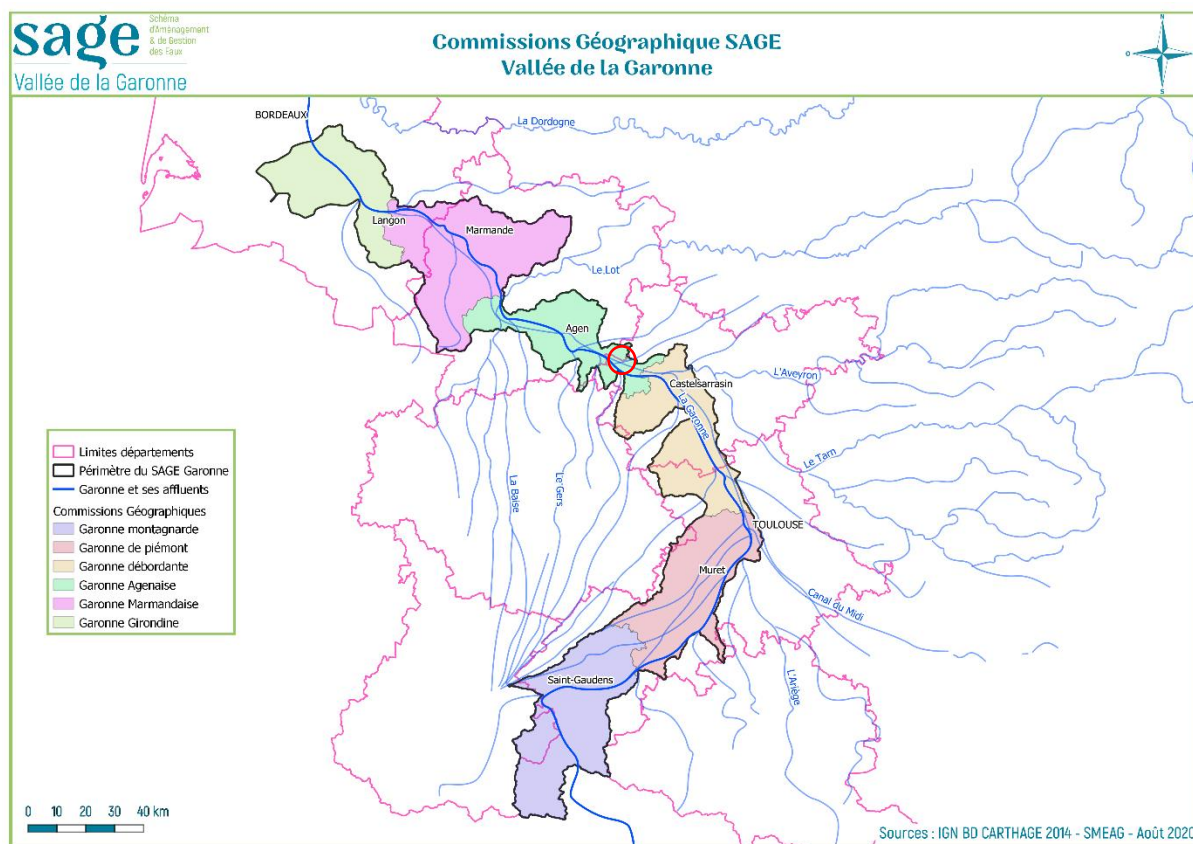


Figure 15: Périmètre du SAGE Vallée de la Garonne – Source : Sage Vallée de la Garonne

Le plan d'action (PAGD) du SAGE vis à vis duquel le PLUi-H doit présenter un rapport de compatibilité est composé de 5 grands objectifs généraux eux-mêmes déclinés en plusieurs sous objectifs.

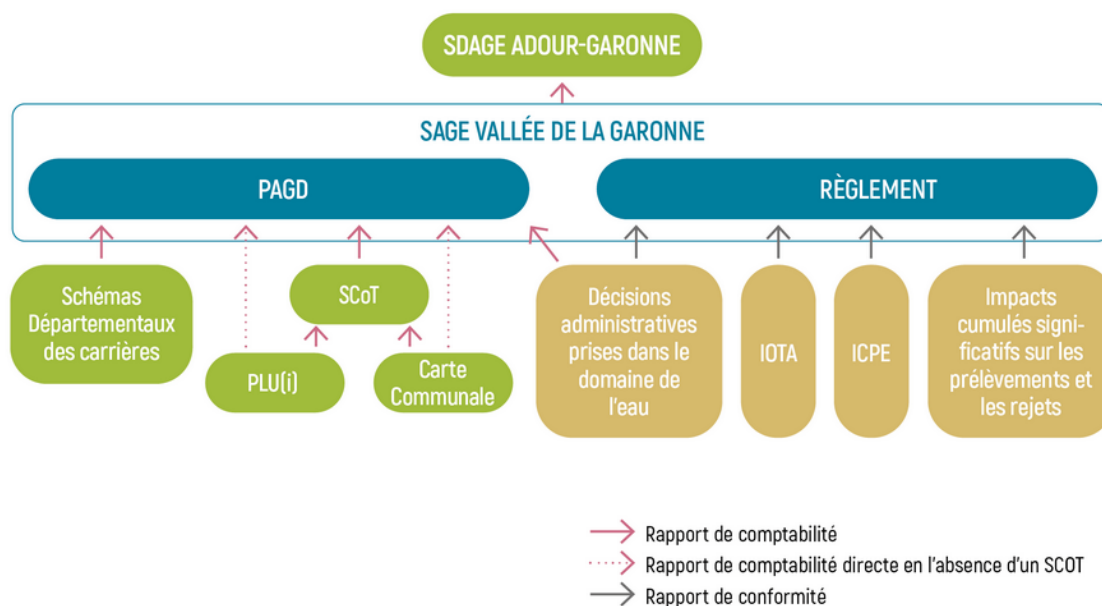


Figure 16: Portée juridique du SAGE -Source: SAGE Vallée de la Garonne

OBJECTIF GÉNÉRAL 1 :

RESTAURER DES MILIEUX AQUATIQUES, LA CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE ET LUTTER CONTRE LES PRESSIONS ANTHROPIQUES

- La restauration de la continuité écologique et des milieux aquatiques
- La lutte contre les pressions anthropiques

Exemples d'actions : préserver et restaurer les zones humides, accompagner la réduction des pollutions générées par les activités industrielles et agricoles, ...

OBJECTIF GÉNÉRAL 2 :

CONTRIBUER A LA RÉSORPTION DES DÉFICITS QUANTITATIFS

- La réalisation d'économies d'eau
- La gestion des retenues existantes
- La création de retenues dans le cadre de projets de territoire
- L'évaluation et un renforcement éventuel du réseau de mesures hydrométriques

Exemples d'actions : mener des actions d'économies d'eau, optimiser les prélèvements d'eau, approfondir les connaissances, favoriser la concertation au sein des projets de territoires pour la gestion des ressources en eau, optimiser le soutien des étiages de la Garonne

OBJECTIF GÉNÉRAL 3 :

INTÉGRER LA POLITIQUE DE L'EAU DANS LA POLITIQUE d'aménagement

- Le soutien de la gestion et la restauration des zones humides
- La prise en compte de l'espace de mobilité de la Garonne
- La lutte contre les inondations
- La valorisation du statut domanial de la Garonne

Exemples d'actions : penser à l'eau dans toutes ses dimensions avant d'aménager le territoire, protéger les espaces agricoles, stocker et recycler les eaux de pluie, ...

OBJECTIF GÉNÉRAL 4 :

COMMUNIQUER ET SENSIBILISER POUR CRÉER UNE IDENTITÉ GARONNE

- La communication, la sensibilisation et la formation sur le partage de la ressource en eau
- La valorisation de la connaissance sur les zones humides et diffusion des services rendus par les milieux aquatiques et les zones humides
- La communication sur les outils de prévention et de gestion intégrée du risque inondation
- La communication et sensibilisation des particuliers sur la pollution des eaux
- Le rétablissement d'un lien entre les acteurs locaux et le grand cycle de l'eau

Exemples d'actions : mener des actions de sensibilisation et de formation sur le partage de la ressource et le changement climatique, communiquer sur les fonctions du fleuve et des milieux aquatiques, reconquérir les sites de baignade et de loisirs nautiques, accompagner les initiatives de développement durable autour du fleuve et sa vallée, ...

OBJECTIF GÉNÉRAL 5 :

CRÉER LES CONDITIONS STRUCTURELLES DE MISE EN ŒUVRE PERFORMANTE DU SAGE

- Une structure porteuse type Etablissement Public Territorial de Bassin
- Une instance de concertation et de coordination inter-SAGE
- Des moyens humains suffisants pour la mise en œuvre du SAGE

Exemples d'actions : mettre en place une structure dédiée à la mise en œuvre du SAGE, développer un réseau de référents territoriaux, animer un inter-SAGE sur le bassin de la Garonne, créer une instance de pilotage transfrontalière, ...

Figure 17: Objectifs généraux du SAGE - Source: SAGE Vallée de la Garonne

Le projet s'inscrit en accord avec les objectifs généraux 1 et 2 et n'est pas incompatible avec les autres. En effet, il s'implante sur un espace en friche déjà artificialisé sur lequel aucune zone humide n'est connue. Ainsi il préserve ces espaces à fort enjeu et n'imperméabilise pas davantage le territoire.

5. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

5.1. OBJET DE LA PROCEDURE : CREATION D'UN NOUVEAU SOUS-SECTEUR NTb AU SEIN DE LA ZONE AGRICOLE

La présente procédure a pour objet de permettre la réalisation d'un projet de parc résidentiel de loisirs sur un terrain actuellement en friche, anciennement occupé par le complexe aquatique de la commune. Ce site, aujourd'hui laissé à l'abandon, est situé en zone A, le long de la route de Delbreil, sur les parcelles cadastrées section B n°807, 1363, 1392, 1393, 1394, 1396 et 1399, pour une superficie totale d'environ 8 096 m².

Le règlement de la zone A ne permet pas au projet d'aboutir, ainsi, concrètement, cette procédure prévoit le reclassement du site en zone Naturelle et Touristique au sein d'un nouveau sous-secteur créé pour l'occasion, le secteur NTb. Cette modification du règlement graphique est de manière concomitante accompagnée d'un ajustement du règlement écrit.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vient également compléter les ajustements opérés dans le cadre de cette procédure. Une nouvelle OAP est ainsi créée sur ce site pour apporter des prescriptions supplémentaires en termes d'implantations, d'architecture et de préservation de l'environnement. Le but étant ici d'encadrer au mieux les futurs aménagements notamment son insertion dans ses environnements humains et environnementaux.

The figure consists of two side-by-side maps of the Vignoble de Corvillat area. The left map is titled 'Extrait du règlement graphique avant modification' and the right map is titled 'Extrait du règlement graphique après modification'. Both maps show the same geographical area, including the Vignoble de Corvillat, the Vignoble de Corvillat, and the Vignoble de Corvillat. The maps are color-coded to represent different land use designations: green for agricultural areas, yellow for urban areas, and blue for water bodies. The left map shows a red circle highlighting a specific area, while the right map shows the same area after modifications, with the red circle now labeled 'NTb'.

Seules les parcelles liées au projet sont basculées de la zone A vers le nouveau sous-secteur NTb pour une superficie totale de 8096m².

5.1.2. Les incidences sur les OAP**SECTEUR : Route de Delbreil – Secteur NTb**

La zone soumise à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi-H de la Communauté de Communes se situe sur la commune de Gasques à proximité de la limite communale avec Valence-d'Agen, plus précisément au sud de la commune en bordure de la route de Delbreil. Ce site a vocation à accueillir une activité touristique de loisir et d'hébergements insolites.

DESCRIPTION ET ENJEUX DU SITE

Le site représente une superficie d'environ 8096 m² actuellement en friche. Le projet envisagé concerne la construction de logements insolites à but touristique.

Il se situe en bordure de la route de Delbreil, à proximité de la limite communale entre Gasques et Valence-d'Agen.

À l'échelle de la commune, le site se trouve à environ 2,8 km au sud du centre-bourg.

Le projet vise à créer un parc résidentiel de loisirs afin de revaloriser l'ancien site occupé par un complexe aquatique, en y aménageant des logements insolites et en réhabilitant les anciennes zones de baignade. Il a également pour ambition de générer de l'emploi saisonnier et de redonner vie à un lieu emblématique de la commune, dans le but d'en faire un levier d'attractivité touristique à l'échelle de la Communauté de Communes des Deux Rives.

CLASSEMENT SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE : Secteur NTb

SURFACE TOTALE DU SITE : 8096 m²

Situation de l'OAP :

Localisation du site de l'OAP et des prises de vues



Vue n°1 depuis la route de Delbreil



Vue n°2 depuis le site



Vue n°3 depuis la route de Delbreil

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MIXITE FONCTIONNELLE : Hébergement touristique

FORMES URBAINES : Les constructions destinées à l'accueil du public devront s'intégrer harmonieusement dans le contexte bâti et environnemental. Les logements insolites, notamment ceux en forme de dôme, devront également faire l'objet d'une attention particulière afin de garantir leur bonne insertion paysagère.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : Les constructions devront être implantées majoritairement sur la zone réhabilitée, tandis que les dômes seront disséminés au nord du site, au cœur de la végétation. De plus, le site sera accessible par deux accès distincts, chacun accompagné d'un espace de stationnement à leur entrée, afin de faciliter l'accueil des visiteurs tout en limitant l'impact sur le reste du site.

DENSITE : Le projet devra prévoir une densité adaptée à sa localisation en zone naturelle, en intégrant environ cinq logements de type dôme, en partie nord du site, ainsi que des bâtiments d'accueil.

MODALITES OPERATOIRES : Une seule opération d'aménagement.

VOIRIE, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT : Le projet devra inclure la réalisation de places de stationnement situées en entrée de site, le long de la voie d'accès. Dans la mesure du possible, notamment en lien avec les caractéristiques géologiques du secteur, ces places devront être réalisées dans un matériau perméable ou être enherbées.

ESPACES VERTS : Le projet devra mettre en place des aménagements végétalisés afin d'atténuer l'impact visuel des futurs espaces de stationnement pour le voisinage. Les arbres, haies et espaces verts déjà existants sur le site sont à conserver au maximum dans la mesure du possible. Chaque arbre supprimé devra être replanté.

RESEAUX DIVERS : Concernant les réseaux, le site est desservi par :

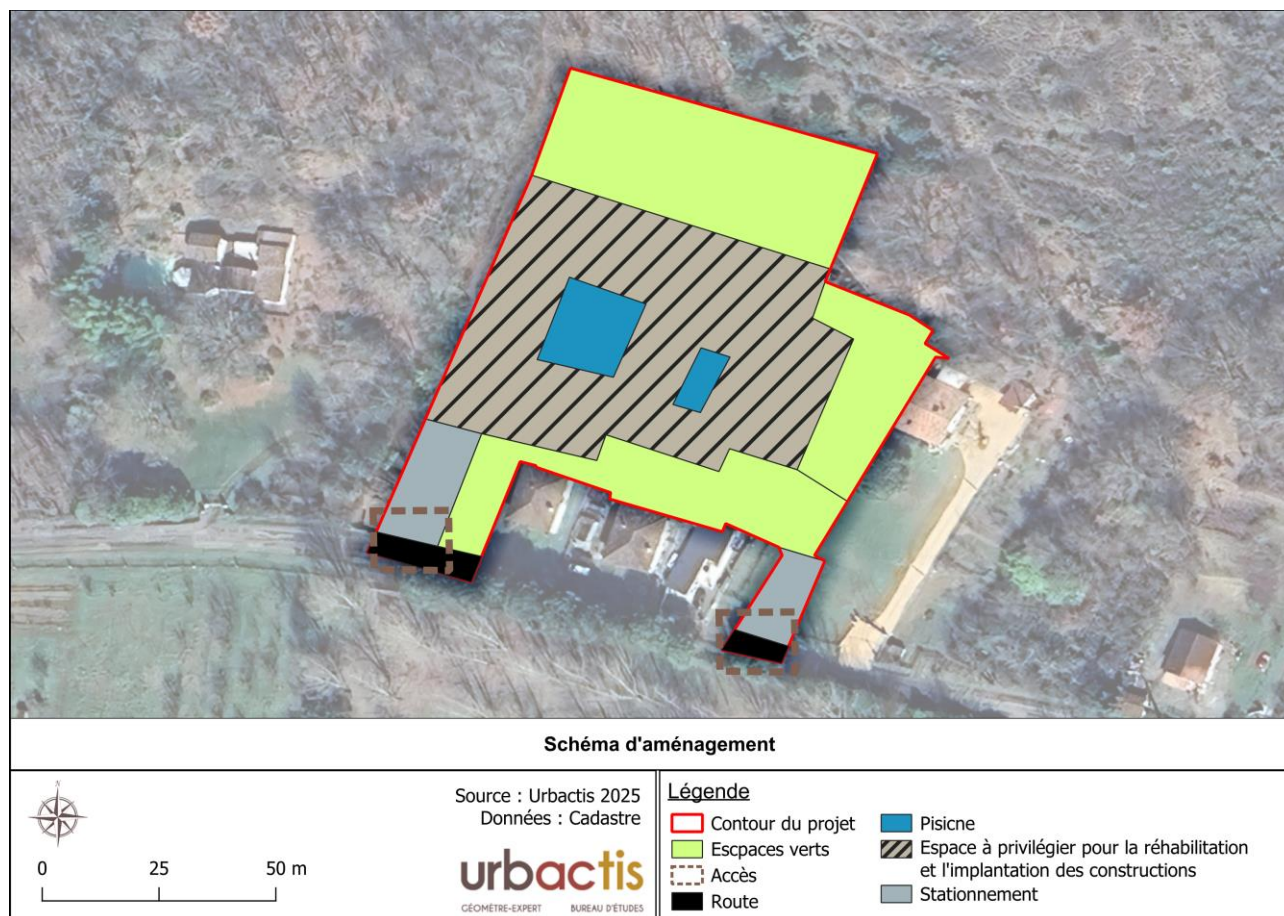
Assainissement : Le projet devra être équipé de son propre système d'assainissement individuel.

Adduction d'Eau Potable : Le projet devra être raccordé au réseau d'adduction en eau potable situé en bordure du site, le long de la route de Delbreil.

Eaux Pluviales : Le drainage des eaux pluviales des logements sera renvoyé vers un réseau de fossés.

Électricité : Le site du projet se trouve à proximité du réseau de haute tension et de basse tension passant au niveau la route de Delbreil.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



L'OAP du site de la Route de Delbreil est créée à l'occasion de cette procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H. Elle a pour vocation d'encadrer au mieux les futurs aménagements du site du projet et notamment de préserver les éléments environnementaux déjà présents sur le site et de définir des prescriptions en matière d'insertion paysagère des bâtiments, de gestion des eaux pluviales, et des principes de voiries pour préserver au mieux les paysages de ce secteur et l'environnement.

Une très grande majorité du site restera inconstructible pour la préservation des espaces verts où seuls les dômes géodésiques pourront prendre place. Les places de stationnement devront notamment être réalisées dans un matériaux perméable ou être enherbées.

5.1.3. Les incidences sur le règlement local d'urbanisme

Le règlement de la zone NT du règlement local d'urbanisme est modifié pour intégrer le nouveau secteur NTb.

Les modifications apportées au règlement sont minimales et ont pour but de rappeler qu'une OAP existe sur cet espace, et de conditionner certaines règles au respect des prescriptions de l'OAP.

Par ailleurs, les modifications apportées au règlement n'autorisent que les constructions et aménagements nécessaires et liées au projet de parc résidentiel de loisirs et à condition que ces derniers soient compatibles avec l'OAP. Par ailleurs, une prescription liée à l'aspect extérieur et notamment aux toitures est ajoutée dans le règlement de la zone pour le secteur

NTb dans le but d'éviter l'emploi de matériaux trop voyants et pouvant donc générer des nuisances.

Le but général de ces modifications est de permettre la réalisation du projet d'intérêt général uniquement, ainsi la réglementation n'est pas plus souple pour ce secteur que pour le reste de la zone NT

L'ensemble des modifications apportées au règlement local d'urbanisme sont mises en annexes du présent document.

6. LES DIFFERENTES INCIDENCES ET TRADUCTIONS DE LA PRESENTE MODIFICATION SUR LE PLU

6.1. INCIDENCES SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation du PLU sera amendé par le présent additif au rapport de présentation qui explicite la procédure et les choix entrepris.

6.2. INCIDENCE SUR LE PADD

Les modifications incluses dans cette procédure n'ont aucune incidence sur le PADD du PLUi-H des Deux Rives.

6.3. SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientation d'Aménagement et de Programmation déjà existantes ne sont pas modifiées mais une nouvelle OAP est créée dans le cadre de la présente modification. L'OAP de la Route de Delbreil relative au projet de parc résidentiel de loisirs est créée.

6.4. SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Les modifications sur le plan de zonage concernent :

- Reclassement de 8096 m² de zone A au sein du nouveau secteur NTb créé dans le cadre la présente procédure.

Ces différentes modifications ainsi que leurs illustrations sont détaillées dans la partie précédente « 5 : Justification des choix retenus ». De plus des extraits du plan de zonage avant et après sont à retrouver dans la pièce 3-A du dossier de modification : « Extrait du règlement graphique »

6.5. SUR LE REGLEMENT ECRIT

La présente procédure de modification impacte le règlement écrit puisque ce dernier est amendé d'un nouveau secteur NTb au sein de la zone NT. Seul le règlement de cette zone est légèrement modifié avec l'ajout de prescriptions relatives au secteur NTb, le règlement des autres secteurs de la zone ainsi que les autres zones du règlement n'est pas modifié.

Ces différentes modifications sont mises en annexes du présent document et sont également à retrouver la pièce 3-B du dossier de modification : « Extrait du règlement écrit »

6.6. TABLEAU DE SYNTHESE DES INCIDENCES SUR LES PIECES DU PLU

Pièces du PLU	Modification
Rapport de présentation	✓
PADD	X
OAP	✓
Règlement écrit	✓
Règlement graphique	✓
Annexes	X

Figure 19 : Tableau des synthèses des incidences sur les pièces du PLU

7. LES AUTRES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU

7.1. LES EQUIPEMENT PUBLICS VOIRIE ET RESEAUX

7.1.1. Les équipements publics

La modification du PLUi-H sur les équipements publics est très limitée. En effet, au regard des réseaux disponibles dans le secteur, l'OAP demande à ce que le projet dispose de son propre système d'assainissement. Ainsi, aucun prolongement du réseau n'est prévu et aucune incidence n'est attendu sur les STEP.

Concernant les autres réseaux tous sont déjà localisés à proximité directe voire déjà raccordés à la parcelle puisqu'un parc aquatique existait déjà il y a quelques années à cet endroit. Des lignes électriques aériennes et souterraines basse tension sont localisées au droit du site du projet sur la route de Delbreil.

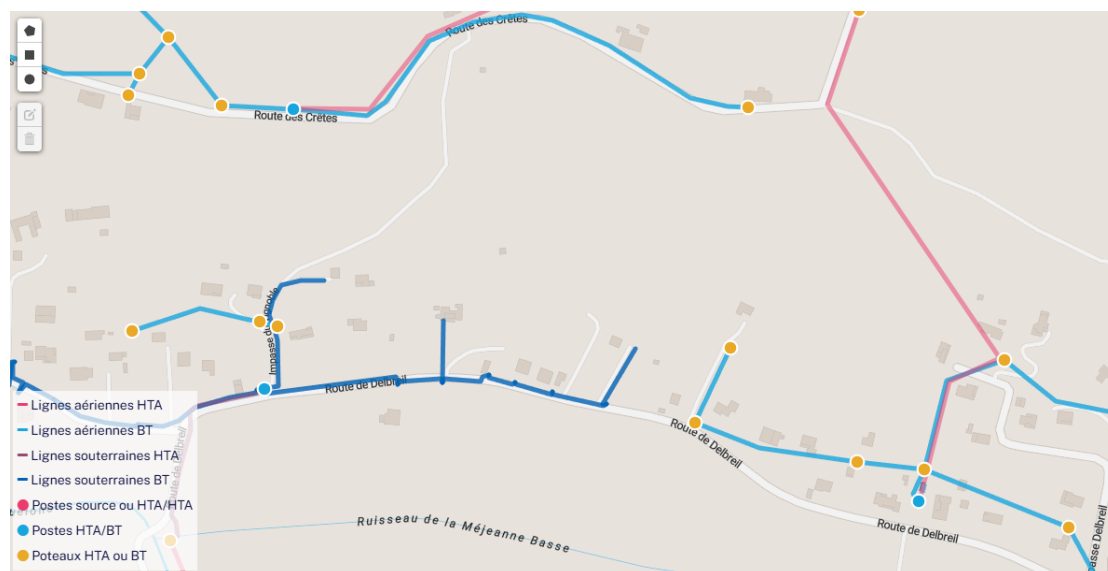


Figure 20: Réseau électrique au droit du site du projet - Source: ENEDIS

7.1.2. La voirie

L'objet de la procédure d'évolution du PLUi-H peut engendrer une augmentation limitée des flux routiers dans le secteur et notamment sur la route de Delbreil, seule voie desservant le site. Toutefois, au regard du nombre d'hébergements envisagé (5 hébergements) cette augmentation sera très limitée.

7.2. INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT, LA BIODIVERSITE, LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE

7.2.1. Environnement et biodiversité

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H des Deux Rives n'a pas d'incidence notable sur l'environnement à la fois au regard de la nature des modifications, au regard de leur superficie très faible, et au regard de leur localisation en dehors de tout espace environnemental protégé sur une friche déjà artificialisée.

Par ailleurs et pour rappel l'IGEDD n'a pas soumis la procédure à une évaluation environnementale dans le cadre de l'instruction au cas par cas du dossier qui s'est tenue entre les mois de septembre et d'octobre 2025.

7.2.2. Incidence sur les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

La commune de Gasques recense une ZNIEFF de type 1 sur son territoire communal.

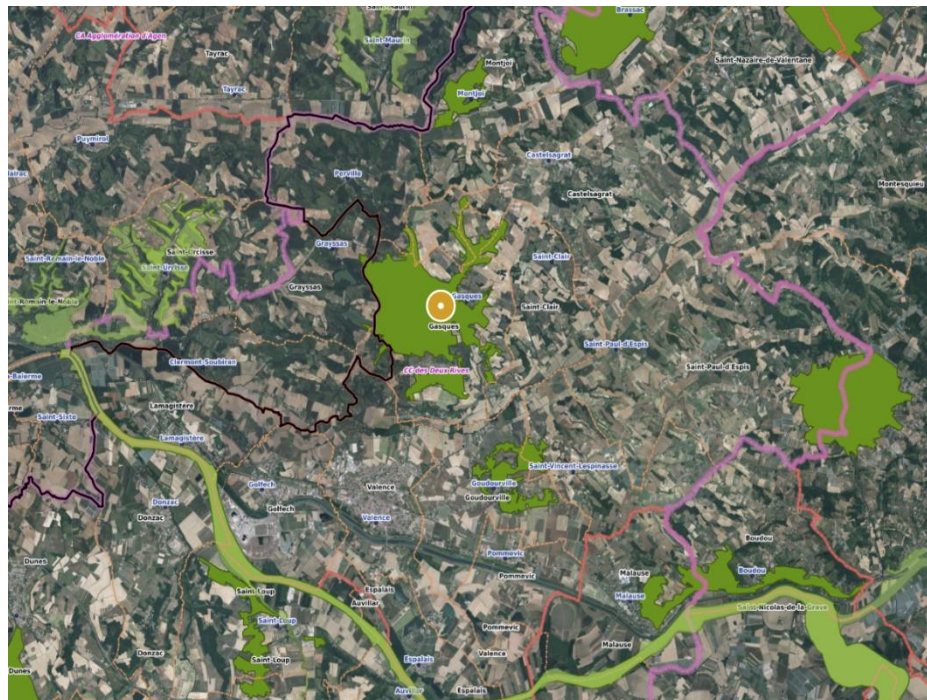


Figure 21: ZNIEFF sur la commune de Gasques – Source : Géoportail

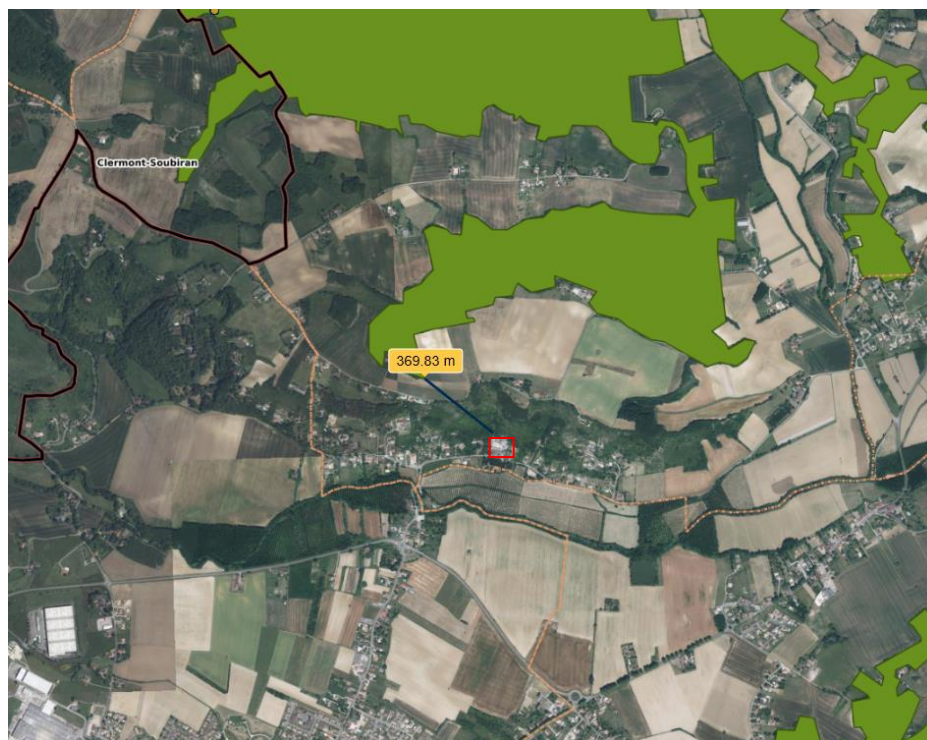


Figure 22: Distance entre le site de la déclaration de projet et la ZNIEFF de type 1 – Source : Géoportail

Le site du projet se trouve à environ 370 mètres de la ZNIEFF de type 1, il s'agit du « Plateau de Gasques et vallons de Najac, Roquebiard et Carretou » (ZNIEFF : 730030234). Les incidences sur cette zone, aux vues de la distance avec le site du projet, de sa localisation sur un espace déjà artificialisé et la nature même de celui-ci sont très limitées voire nulles.

7.2.3. Incidence sur les zones Natura 2000

La commune de Gasques est concernée par la zone Natura 2000 « Cavités et coteaux associés en Quercy-Gascogne » classée au titre de la directive habitats. Elle prend place sur une grande partie nord-ouest du territoire.

Le site du projet se trouve lui à une distance d'environ 1,55km au sud de celle-ci. De même que la ZNIEFF, les incidences du projet et donc de la présente procédure d'évolution du PLUi-H sont très limitées voir nulles.

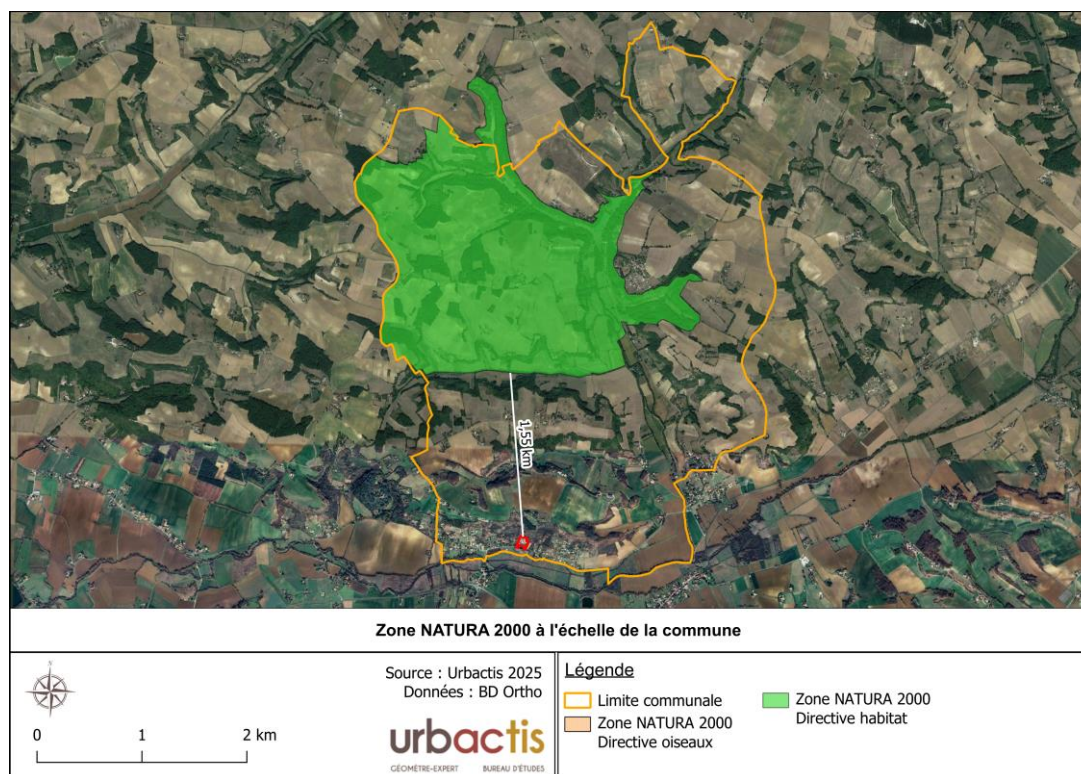


Figure 23: Distance entre le site de la déclaration de projet et la Zone Natura 2000 – Source : Urbactis

7.2.4. Incidences sur les zones naturelles et agricoles

L'impact sur ces espaces est nul car aucune zone environnementale sensible n'a été identifiée dans le SRCE, et aucune zone humide n'y est répertoriée. De plus, et pour rappel, bien que cet espace soit actuellement classé au sein de la zone agricole, il correspond à une friche sans usage d'un ancien parc aquatique et est donc déjà artificialisé.

7.2.5. Patrimoine et archéologie

Le site de l'objet de la présente déclaration de projet se situe à proximité relative d'un monument historique, à environ 1,34 km et à environ 800 mètres de sa zone de protection. Il s'agit du site du « Château de Castels », situé sur la commune de Valence à l'ouest du site du projet.

Il n'existe aucune zone de présomption de prescriptions archéologiques ni de sites inscrit ou classés ni de site patrimonial remarquable.

Les incidences de la présente procédure d'évolution du PLUi-H sont donc très limitées sur cet aspect patrimonial.

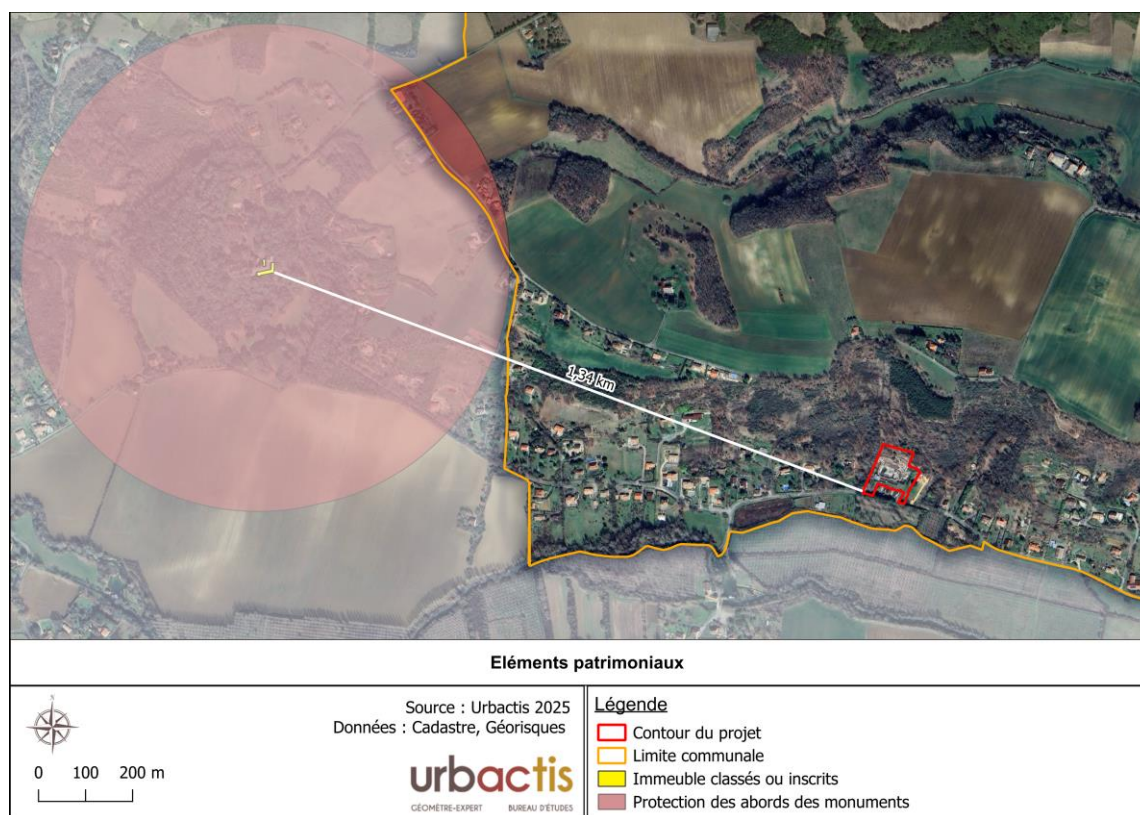


Figure 24: Distance entre le site de la déclaration de projet et l'élément du patrimoine le plus proche – Source : Urbactis

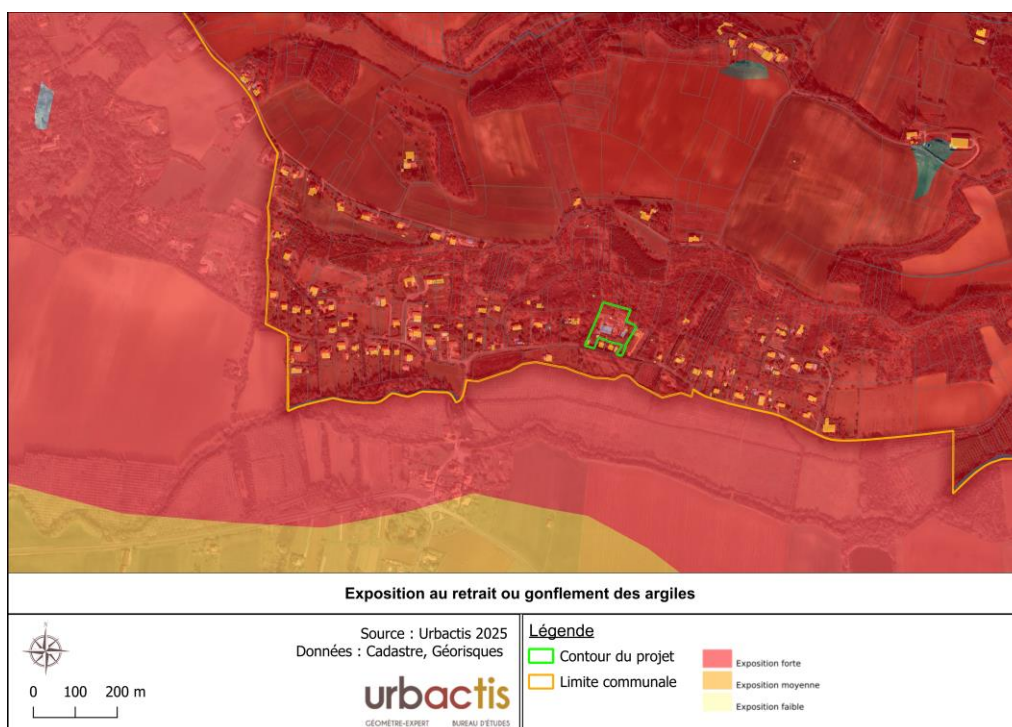


Figure 27: Aléa au retrait ou gonflement des argiles sur le site - Source: Urbactis

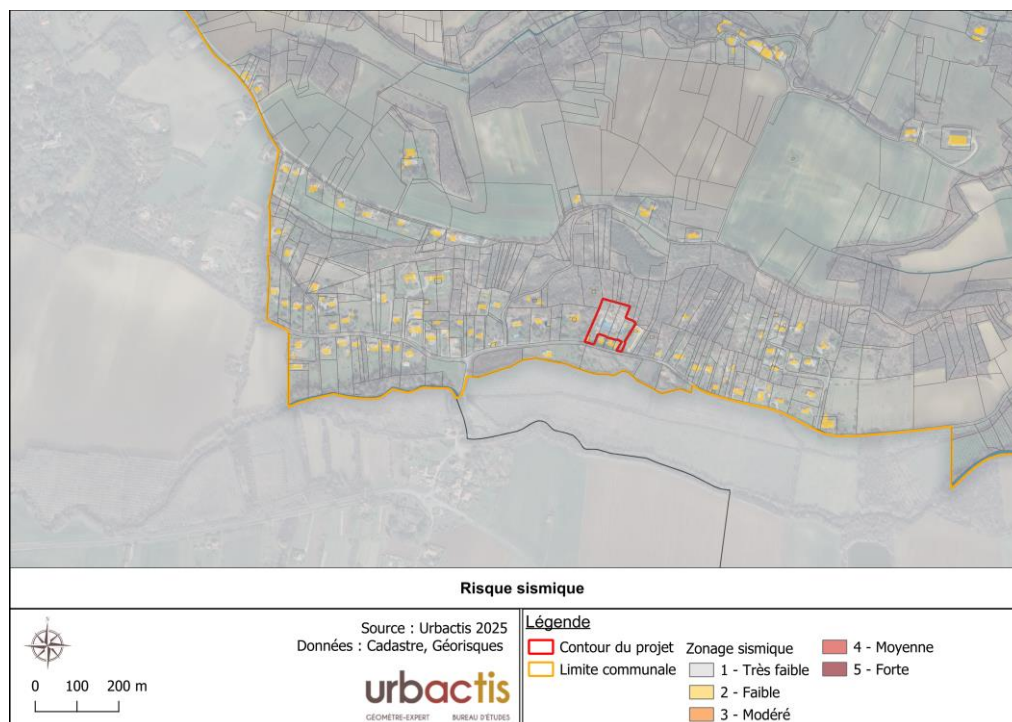


Figure 28: Risque sismique au droit du site de l'objet - Source: Urbactis

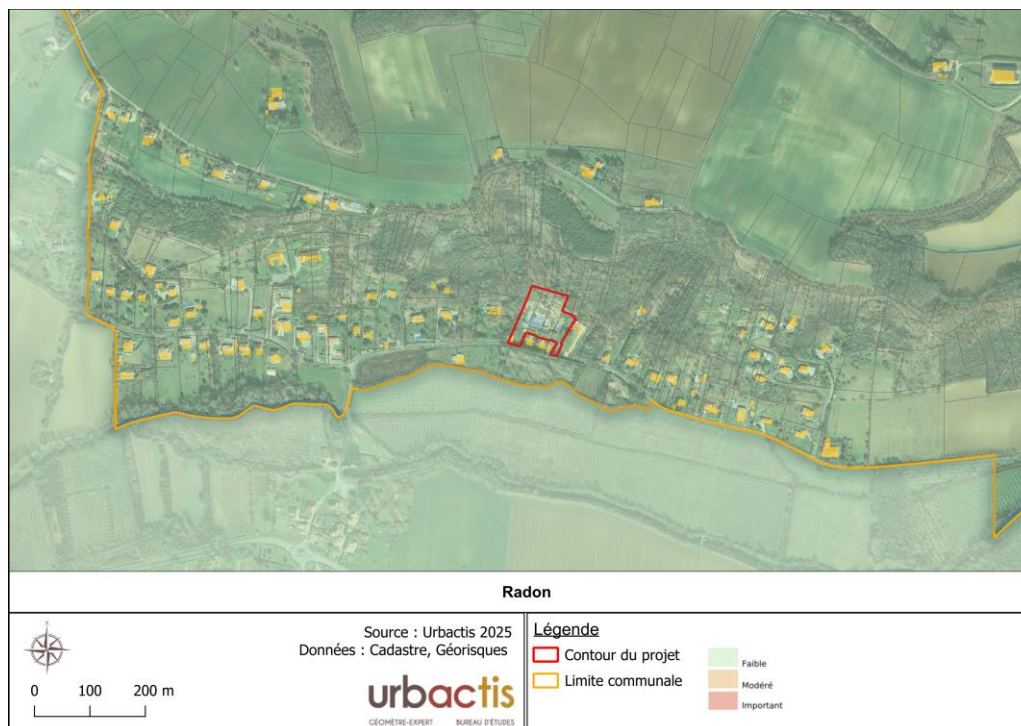


Figure 29: Risque de potentiel radon au droit du site - Source: Urbactis

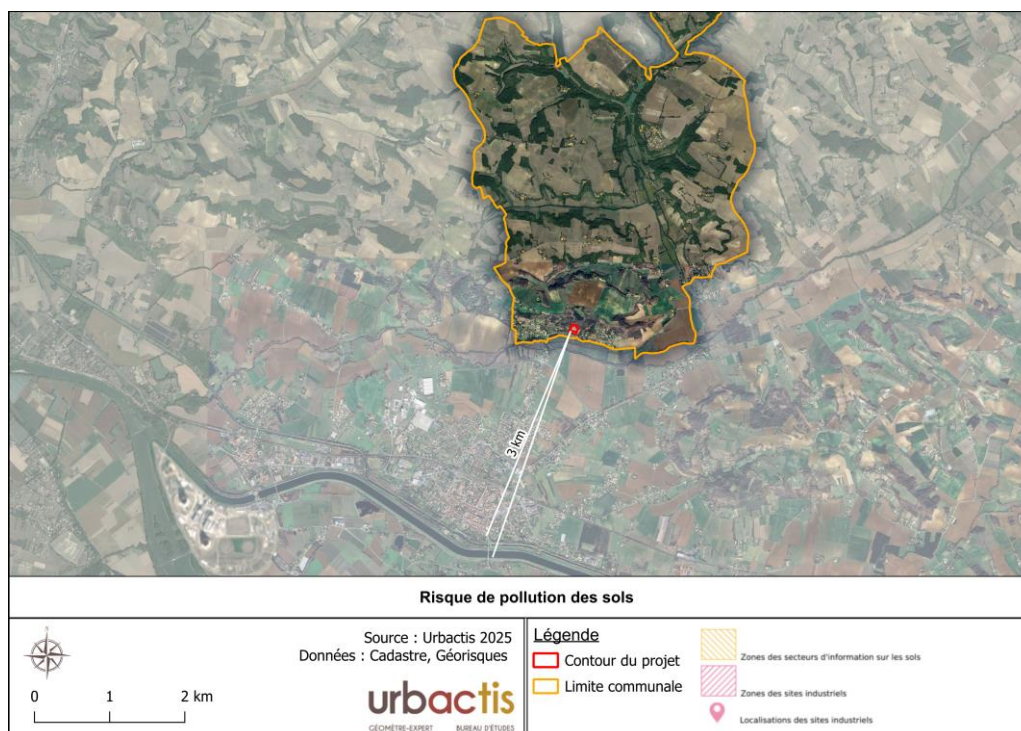


Figure 30: Risque technologique lié aux pollutions des sols - Source: Urbactis

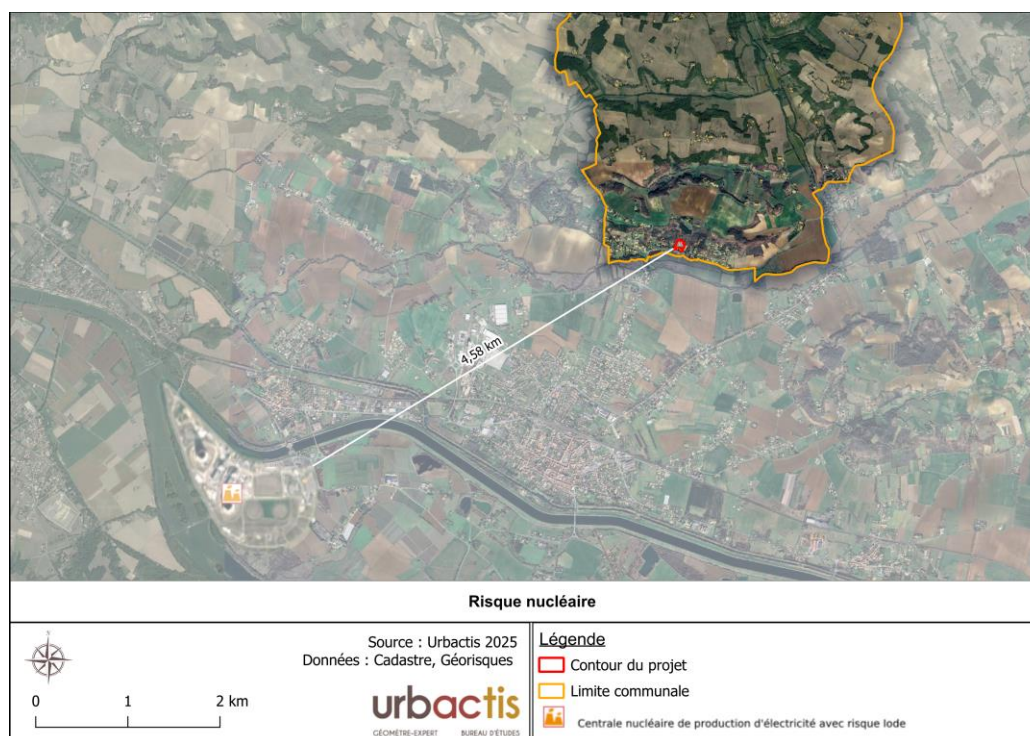


Figure 31: Risque technologique lié à la centrale nucléaire - Source: Urbactis

Le site du projet est concerné par les risques sismiques et lié au Radon, comme l'ensemble de la commune de Gasques à un aléa jugé faible.

En revanche le site du projet est par ailleurs également concerné par les risques de retrait gonflement des argiles pour lequel il se trouve en exposition forte comme la majorité du territoire communal, mise à part quelques poches dans le nord.

Le site concerné par le projet se situe également en zone 2 du Plan de Prévention des Risques (PPR) "Mouvement de Terrain", plus précisément en zone bleue, correspondant à un classement B2. Cette classification signifie que le secteur est soumis à des prescriptions spécifiques en raison de risques identifiés de glissements de terrain et de coulées de boue.

Les obligations liées à la zone B2 imposent de limiter l'infiltration des eaux superficielles, en entretenant les systèmes de drainage existants lorsqu'ils sont repérés, et en utilisant, lors de la réfection de réseaux, des dispositifs capables de supporter les déformations du sol sans rupture.

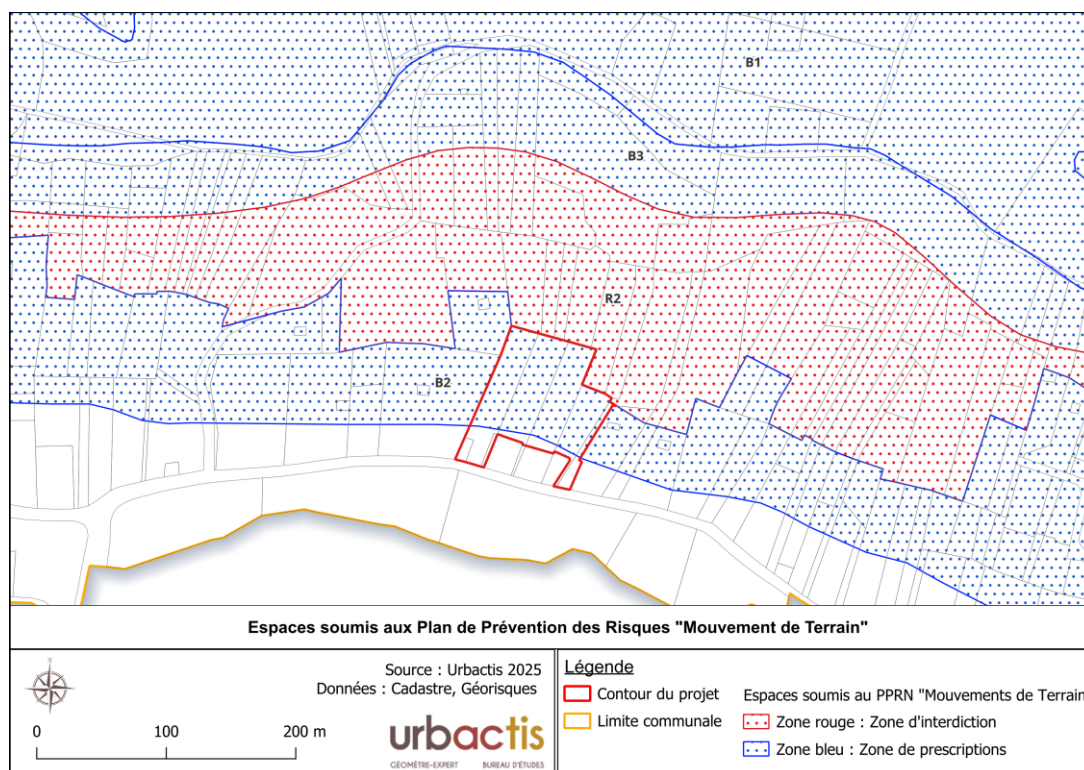


Figure 32: Espaces soumis aux Plan de Prévention des Risques "Mouvement de Terrain" - Source: Urbactis

Le projet devra prendre en compte ces risques au moment de sa réalisation effective et se conformer à leur règlements. La procédure de déclaration e projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H ne vient en revanche pas augmenter ces risques au vu notamment de la faible superficie du site et surtout au vu de sa nature actuelle, déjà artificialisé et en friche.

7.4. INCIDENCE SUR LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

7.4.1. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

La procédure de mise en compatibilité ne va pas à l'encontre des différents objectifs des deux SRADDET qui concernent le territoire intercommunal.

7.4.2. Le Schéma de Cohérence Territorial

Comme vu précédemment, la CC2R n'est pas concernée par un SCoT. A ce titre, une demande de dérogation à l'urbanisation limitée devra être adressée au préfet. De plus, dans le cadre de la procédure, le dossier devra passer en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF).

7.4.3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Comme vu précédemment, la présente procédure de mise en compatibilité n'impacte aucun corridor écologique ou réservoir de biodiversité identifié par le Schéma Régional de Cohérence Écologique.

7.4.4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La procédure de mise en compatibilité ne va pas à l'encontre des différents objectifs du SDAGE.

7.4.1. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La procédure et les modifications apportées au PLUi-H ne vont pas à l'encontre du SAGE Vallée de la Garonne.

8. BILAN DES SURFACES ET CONCLUSION

La présente procédure de mise en compatibilité du PLUi-H des Deux Rives est donc nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général en lien avec les besoins de la population et du territoire en matière d'offre touristique et de développement économique.

Les modifications apportées au PLUi-H n'engendreront pas de consommation foncière supplémentaire et se traduisent en termes de surfaces globales par le basculement de 0,8ha de la zone A vers la zone NT.

Le tableau ci-dessous identifie les surfaces qui seront ajoutées et supprimées. Ces dernières sont indiquées en ha :

Zonage	Avant modification	Après modification	Différence
A	25692	25691	- 0,8 ha
U	1574	1574	0
AU	130	130	0
2AU	18	18	0
N	6912	6913	+ 0,8ha
TOTAL	34326	34326	0

Figure 33 : Bilan des surfaces

ANNEXE : MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

EXTRAIT DU REGLEMENT LOCAL D'URBANISME

Ce qui est en rouge est ajouté
dans le cadre de la procédure

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NT**Caractère de la zone**

La **zone naturelle « NT »** correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), nécessitant l'autorisation de nouvelles constructions liées à des activités touristiques, notamment des hébergements. Les constructions sont rendues possible de manière contenue pour développer des activités touristiques existantes ou à créer.

Douze **zones « NT »** ont été créées, dont trois secteurs (**NTa**, **NTc** et **NTb**) sur les communes de :

- Auvillar : lieu-dit Montalivet (gîtes) et lieu-dit Gâches (centre de loisirs et de vacances) ;
- Bardigues (gîte) à Lavayssière à Guilhot-Sud ;
- Espalais (château de Lastours) ;
- Gasques à Salles et Route de Delbreil (Parc résidentiel de loisirs – **secteur « NTb »**) ;
- Malause (secteur « **NTc** ») ;
- Saint-Vincent-Lespinasse : lieu-dit Ségui (centre équestre) et lieu-dit Spanels (hébergements touristiques liés à une activité agricole – **secteur « Nta »**) ;
- Saint-Paul-d'Espis : lieu-dit Roussel-Sud et As Pinies.

THEME NT1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Destination et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Nta – NTC		NT
	Exploitation forestière	NT et tous les secteurs		
Habitation	Logement	NT et tous les secteurs		
	Annexe et extension au logement existant		NT et tous les secteurs	
	Hébergement	NT et tous les secteurs		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Nta – NTc		NT
	Restauration	Nta – NTc		NT et NTb
	Commerce de gros	NT et tous les secteurs		
	Activités de services (clientèle)	Nta – NTc		NT et NTb
	Hébergement hôtelier et touristique			NT et tous les secteurs
	Cinéma	NT et tous les secteurs		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NT et tous les secteurs		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		NT et tous les secteurs	

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NT et tous les secteurs		
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs	Nta – NTc		NT
	Autres équipements recevant du public	NT – Ntc		Nta et NTb
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NT et tous les secteurs		
	Entrepôt	NT et tous les secteurs		
	Bureau	Nta – NTc		NT
	Centre de congrès et d'exposition	NT et tous les secteurs		

- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Interdite » sont interdites.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée » sont autorisées sans conditions, sous réserve de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les constructions dont la destination est inscrite dans la colonne « Autorisée sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Les dispositions règlementaires des Plans de Prévention des Risques inondation et mouvement de terrain sont cumulatives avec celles des règlements écrits et graphiques du PLUi-H.

Conditions des autorisations dans la zone NT (hors Nta, NTb et NTc) :

Les constructions à destination d'exploitation agricole sont autorisées à condition qu'elles aient pour objectif le développement d'une activité existante à la date d'approbation du PLUi-H et qu'elles soient nécessaires à cette activité.

Les constructions et installations à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de service, de bureaux, sont autorisées, à condition de :

- D'être liées à la création ou au développement des activités touristiques.

Les annexes et extensions des constructions existantes sont autorisées.

Conditions des autorisations dans le secteur Nta :

Les constructions autorisées le sont à condition de respecter les Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Sont autorisés uniquement les hébergements hôteliers et de loisirs et les équipements recevant du public, à condition d'être liés à l'activité touristique développée sur le site.

Conditions des autorisations dans le secteur NTb :

Les constructions autorisées le sont à condition de respecter les Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Seuls sont autorisés les aménagements liés au projet de parc résidentiel de loisir.

Conditions des autorisations dans le secteur NTc :

Seules sont autorisés les habitations légères de loisirs et les aménagements nécessaires à cette occupation du sol. Elles sont limitées au nombre de trois.

L'ensemble des constructions et aménagements autorisés dans la zone NT et ses secteurs devront être harmonieusement insérés dans leur paysage et leur environnement naturel.

2. Usages et affectations des sols (aménagements)

Usage et affectation	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs	NT et tous ses secteurs		
Carrières, gravières	NT et tous ses secteurs		
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés		NT et tous ses secteurs	
Dépôts de véhicules	NT et tous ses secteurs		
Dépôts divers	NT et tous ses secteurs		
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	NT et tous ses secteurs		
Affouillements et exhaussements du sol			NT et tous ses secteurs
Camping	NTa	NT – NTc	
Parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances	NTa	NT et , NTc et NTb	

- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Interdit » sont interdits.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé » sont autorisés sans conditions, à l'exception de celle de respecter les articles des thèmes 2 et 3.
- Les usages et affectations des sols inscrits dans la colonne « Autorisé sous conditions » doivent respecter les conditions ci-dessous.

Autorisations sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

3. Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementée.

THEME NT2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être suivis en complément du présent règlement, quand elles existent.

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

- Par rapport à l'axe de l'Autoroute (A62) : 100 mètres.
- Par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation (la RD813 et la RD953) : 35 mètres
- Par rapport à l'emprise des autres routes départementales au moins égale à 15 mètres ;
- Par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées au moins égale à 5 mètres
- Par rapport à l'axe des cours d'eau au moins égale à 10 mètres

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent document d'urbanisme peuvent être autorisés à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les **constructions à destination d'exploitations agricoles** doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 6 mètres.

L'implantation des autres constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementée.

d. Emprise au sol :

Zone NT (hors secteurs NTa, NTb et NTc)

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas dépasser 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les habitations existantes pourront faire l'objet d'une **extension limitée** à 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLUI-H.

L'emprise au sol cumulée des **annexes** des habitations (hors piscine) ne pourra excéder 50m².

Secteur NTa

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 200m².

Secteurs NTc et NTb

Non règlementée.

e. Hauteurs des constructions

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère.

Hébergement hôteliers et touristiques, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services, bureaux :

- La hauteur maximale des constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, ne peut excéder 7 mètres ou deux niveaux (R+1).

Annexes et extensions liées aux constructions existantes :

- Les annexes liées aux habitations existantes doivent être sur un seul niveau, avec une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage.
- Les extensions des bâtiments existants doivent être, au maximum, de la même hauteur que l'existant.

Bâtiments des exploitations agricoles :

La hauteur maximale des bâtiments techniques à usage agricole et forestier, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ne pourra excéder 12 mètres.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles (silos...), des dépassements de hauteur pourront être autorisés.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Espaces verts et plantations

Les arbres isolés ou plantation d'alignements existants sont à conserver et à protéger.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

b. Aspect extérieur

Toutes constructions :

En référence au Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'imitation de matériaux.

Les constructions comprises dans le périmètre de protection des Bâtiments de France doivent se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de service et de bureaux, leurs extensions et leurs annexes :

Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes doivent être en tuiles canal ou similaires. La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%.

Les toits plats sont autorisés.

La couleur noire est interdite.

Secteur NTb :

- Dans ce secteur, les formes de toiture non traditionnelles, telles que les structures de type dôme géodésiques et autres structures à toiture sphérique ou présentant des pentes supérieures à 35%, sont autorisées dans le cadre de projet d'hébergements touristiques insolites pour un parc résidentiel de loisir, sous réserve d'une intégration paysagère soignée, de l'usage de matériaux non réfléchissants et de teintes neutres, hors noir.

Les extensions autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

Pour les changements de destination autorisés sur le règlement graphique :

Tous les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures. Ainsi, les extensions aux bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination sont interdites.

c. Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Quand elles existent, elles doivent être implantées à l'alignement et ne doivent pas être des clôtures pleines.

Elles pourront être constituées :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie ;
- Ou d'une haie végétale d'essences variées.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

3. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public autorisées est à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'exploitations agricoles n'est pas réglementé.

a. Normes de stationnement des véhicules motorisés

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques, à raison de :

Destination	Sous-destination	Tranche	Nombre de places exigées au minimum, pour les véhicules motorisés
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Par tranche entamée de 60m ² de surface de plancher	1 place
	Restauration	Par tranche entamée de 10m ² de salle de restauration	1 place
	Activités de services (clientèle)	Par tranche entamée de 60m ² de surface de plancher	1 place
	Hébergement hôtelier et touristique	Par chambre	1 place
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Par tranche entamée de 40m ² de surface de plancher	1 place

A noter que le nombre exigé de place de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

b. Normes de stationnement des deux-roues

Le dimensionnement des aires de stationnement de vélos doit correspondre à :

Destination	Sous-destination	Tranche	Dimension
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux	-	1,5% de la surface de plancher créée

THEME NT3 : VOIRIES ET RESEAUX

Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être suivis en complément du présent règlement, quand elles existent.

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès et des voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

1. Desserte par les réseaux

Eau potable : toute nouvelle construction qui le nécessite devra avoir son propre raccordement au réseau d'eau potable.

Assainissement des eaux usées : Toute nouvelle construction qui le nécessite devra avoir son propre raccordement au réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales : Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain.

Réseaux secs : A moins que la construction ou l'installation dispose de sa propre source de production d'électricité, chaque construction ou installation nouvelle d'habitation liée à l'activité agricole ou forestière, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux secs devront être enfouis sur les parties privatives.