

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

4

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

Extrait des OAP

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire le : 29 Juin 2026

Dossier n°250495

EXTRAIT DES 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

