



COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES  
DES DEUX RIVES

## **CONSEIL COMMUNAUTAIRE** **SEANCE DU 23 MARS 2018**

L'an deux mille dix huit, le vingt trois mars à dix sept heures trente, le Conseil Communautaire légalement convoqué par courrier du 16 mars 2018, s'est réuni dans les locaux du Centre de Loisirs Communautaire à Gâches à AUVILLAR, sous la présidence de Monsieur Jean-Michel BAYLET, Président de la Communauté de Communes des Deux Rives.

### **2018D2-1-2-42**

### **OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI-H)** **DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT** **ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

#### **Etaient présents :**

Commune d'AUVILLAR	:	M. RENAUD Olivier M. MONESTES Jean-Michel (a donné pouvoir à Olivier RENAUD)
Commune de BARDIGUES	:	M. ABARNOU Gilbert
Commune de CASTELSAGRAT	:	Mme FILLATRE Francine
Commune de CLERMONT SOUBIRAN	:	M. DEPASSE Guy
Commune de DONZAC	:	M. TERRENNE Jean-Paul Mme GAILLARD Elisabeth (a donné pouvoir à Jean Paul TERRENNE)
Commune de DUNES	:	M. ALARY Alain
Commune d'ESPALAIS	:	M. MOLLE Marcel
Commune de GASQUES	:	M. SAZY Christian
Commune de GOLFECH	:	M. CALAFAT Alexis Mme BECKER Geneviève
Commune de GOUDOURVILLE	:	M. PARISSÉ Jean Pierre M. BASCOUL Didier
Commune de GRAYSSAS	:	Mme CLUCHIER Marie Christine
Commune de LAMAGISTERE	:	M. DOUSSON Bruno Mme VRECH Régine
Commune de LE PIN	:	M. RATTO Stéphan

Commune de MALAUSE	:	Mme MAERTEN Marie Bernard (a donné pouvoir à Michel LARANE)
	:	M. LARANE Michel
Commune de MANSONVILLE	:	M. BERTHET Christian
Commune de MERLES	:	M. SERGAS Serge
Commune de MONTJOI	:	M. BAYLET Jean Michel
Commune de PERVILLE	:	M. DELFARIEL Eric
Commune de POMMEVIC	:	M. DELACHOUX Jean-Paul
Commune de SAINT ANTOINE	:	M. DUPUY Jean
Commune de SAINT CIRICE	:	M. BENVENUTO Raymond
Commune de SAINT CLAIR	:	M. BOUARD Louis
Commune de SAINT LOUP	:	M. BAFFALIO Robert
Commune de SAINT MICHEL	:	M. ALIBERT Henri
Commune de SAINT PAUL D'ESPIS	:	M. DEJEAN Francis
Commune de ST VINCENT LESPINASSE	:	M. BOYER Serge (en remplacement de M. BARDOLS Marcel excusé)
Commune de VALENCE D'AGEN	:	M. BOUSQUET Jacques
	:	Mme COMBES Annie
	:	Mme LECORRE Christiane
	:	M. GROUSSOU Bernard
	:	Mme DUJAY-BLARET Janine
	:	M. ZANIN Daniel
	:	Mme LARROUSINIE Francine
	:	M. LOPES Ernest
	:	M. MERIEL Guy
	:	M. GAYRAL Michel
	:	Mme MERIE Françoise

**Absents excusés :**

Commune de DUNES	:	Mme MAQUIN Katia
Commune de SISTELS	:	M. DELPECH Alain
Commune de VALENCE D'AGEN	:	Mme MUSLEWSKI Suzanne

**Assistaient à la réunion :**

M. BRAJOUX Pascal	:	Directeur Général des Services
Mme SOPETTI Joëlle	:	Rédacteur chef
Mme BELLINEAU Ingrid	:	Rédacteur principal
Mme ABENIA Marie Claude	:	Trésorière de Valence d'Agen

Monsieur Gilbert ABARNOU a été désigné Secrétaire de séance.

**2018D2-1-2-42**

**OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI-H)  
DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, et notamment son article 131,

Vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme,

Vu l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme qui dispose que les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Vu l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme qui définit le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme qui dispose que les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du Conseil Communautaire et des conseils municipaux au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme,

Vu la modification des statuts de la Communauté de Communes des Deux Rives portant sur la création de l'article 4 "Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale" du 12 novembre 2015,

Vu la délibération du 4 décembre 2015 portant sur la prescription du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et fixation des modalités de concertation,

Vu la présentation du projet de PADD aux personnes publiques associées en réunion du 1<sup>er</sup> mars 2018,

Vu la délibération du Conseil municipal de BARDIGUES en date du 26 février 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil municipal de CASTELSAGRAT en date du 12 mars 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil municipal de CLERMONT-SOUBIRAN en date du 27 février 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil municipal de DONZAC en date du 6 mars 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil municipal de DUNES en date du 21 février 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil municipal de ESPALAIS en date du 17 mars 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,

- Vu la délibération du Conseil municipal de GASQUES en date du 13 mars 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,
- Vu la délibération du Conseil municipal de GOUDOURVILLE en date du 20 mars 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,
- Vu la délibération du Conseil municipal de GRAYSSAS en date du 13 mars 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,
- Vu la délibération du Conseil municipal de LAMAGISTERE en date du 14 mars 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,
- Vu la délibération du Conseil municipal de LE PIN en date du 12 mars 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,
- Vu la délibération du Conseil municipal de MALAUSE en date du 9 mars 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,
- Vu la délibération du Conseil municipal de MERLES en date du 16 mars 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,
- Vu la délibération du Conseil municipal de MONTJOI en date du 16 mars 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,
- Vu la délibération du Conseil municipal de PERVILLE en date du 7 mars 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,
- Vu la délibération du Conseil municipal de POMMEVIC en date du 13 mars 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,
- Vu la délibération du Conseil municipal de SAINT ANTOINE en date du 7 mars 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,
- Vu la délibération du Conseil municipal de SAINT CIRICE en date du 6 mars 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,
- Vu la délibération du Conseil municipal de SAINT CLAIR en date du 15 mars 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,
- Vu la délibération du Conseil municipal de SAINT LOUP en date du 8 mars 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,
- Vu la délibération du Conseil municipal de SAINT MICHEL en date du 5 mars 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,
- Vu la délibération du Conseil municipal de SAINT PAUL D'ESPIS en date du 2 mars 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,
- Vu la délibération du Conseil municipal de SAINT VINCENT LESPINASSE en date du 8 mars 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil municipal de SISTELS en date du 31 janvier 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil municipal de VALENCE D'AGEN en date du 7 mars 2018 portant débat sur les orientations générales du PADD,

Considérant que la volonté de la Communauté de Communes des Deux Rives d'assurer un développement équilibré de son territoire l'a conduit à s'engager dans la démarche d'élaboration du PLUI dans le calendrier fixé par le législateur,

Considérant que ce calendrier confirme la date du 31 décembre 2019 comme date limite d'approbation du PLU Intercommunal afin de pouvoir maintenir la validité des POS des communes dans la période transitoire,

Considérant le projet de PADD dûment exposé et comportant quatre orientations thématiques :

- 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.
- Orientation 2 : Proposer une offre résidentielle cohérente et de qualité sur le territoire.
- Orientation 3 : Renforcer l'attractivité du territoire en préservant et mettant en valeur la qualité de son cadre de vie.
- Orientation 4 : Positionner l'économie du territoire intercommunal vis-à-vis de sa situation géographique entre plusieurs aires d'influences.

Sur cette base, il est proposé au Conseil Communautaire de débattre de ces orientations générales, conformément aux dispositions de l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

Les membres du Conseil Communautaire prennent acte des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Fait à Valence d'Agen, le 23 mars 2018

Au registre sont les signatures

Pour extrait conforme

A Valence d'Agen, le 26 mars 2018

Le Président de la Communauté de Communes des Deux Rives



  
Jean Michel BAYLET

## AR PRÉFECTURE

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI-H) DEBAT SUR LES  
ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT  
DURABLES (PADD)**

Numéro de l'acte : 2018D2\_1\_2\_42

Date de la décision : 23/03/2018

Identifiant unique de l'acte : 082-248200016-20180323-2018D2\_1\_2\_42-DE

Acte transmis par : FURLAN Sophie

Collectivité émettrice : CC DEUX RIVES

Date de l'accusé de réception : 10/04/2018

Nature de l'acte : Délibérations

Matière de l'acte : Urbanisme / Documents d urbanisme / PLU

Document : [082-248200016-20180323-2018D2\\_1\\_2\\_42-DE-1-1\\_1.pdf \(Document original\)](#)

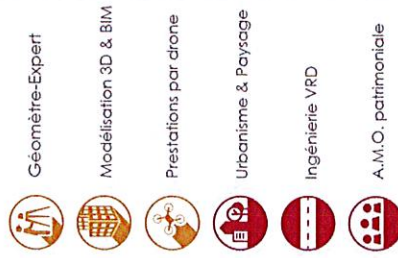
Annexe : [082-248200016-20180323-2018D2\\_1\\_2\\_42-DE-1-1\\_2.pdf \(Document original\)](#)

---

Date de dépôt de l'acte : 10/04/2018 15:02:05

Date d'envoi de l'acte : 10/04/2018 15:03:47

Date de réception de l'AR : 10/04/2018 15:11:34



**PROJET D'AMENAGEMENT ET  
DE DEVELOPPEMENT  
DURABLE**



**Agence de MONTAUBAN**

60 Impasse de Berlin  
Albasud - CS 80391  
82003 MONTAUBAN Cedex  
Tél 05 63 66 44 22

**Agence de GRENADE**

1289 Rue des Pyrénées - BP 3  
31330 GRENADE/GARONNE  
Tél 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu  
www.urbactis.eu

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

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

Dossier n°160466

# SOMMAIRE



Les enjeux de l'élaboration du PLUi-H des Deux Rives.....4

Préambule .....5

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 .....6

Orientation 2 : Proposer une offre résidentielle cohérente et de  
qualité sur le territoire .....10

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité du territoire en  
préservant et mettant en valeur la qualité de son cadre de vie 13

Orientation 4 : Positionner l'économie du territoire  
intercommunal vis-à-vis de sa situation géographique entre  
plusieurs aires d'influences .....18

Annexes : .....23

## Les enjeux de l'élaboration du PLUi-H des Deux Rives

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

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

- **Répondre aux besoins des ménages** : notamment en matière d'habitat, mais aussi d'équipement et de service et réunir toutes les conditions pour accueillir de nouvelles populations à travers un parcours résidentiel.
- **Renforcer l'attractivité économique et touristique** pour maintenir et accroître la création d'emploi et de richesse sur le territoire des Deux Rives.
- **Renforcer l'armature des pôles de vie**, c'est-à-dire un ensemble de communes rurales en lien avec une commune plus importante qui regroupe les services publics et privés. Ces communes pôles de vie sont Auvoillan, Castelsagrat, Donzac, Dunes, Golfech, Lamagistère et Malause.
- **Continuer à offrir un cadre de vie de qualité** en portant une attention particulière à la valorisation des ressources (naturelles, agricoles, forestières), des paysages, du patrimoine et la maîtrise de l'urbanisation.

## Préambule

Le territoire des Deux Rives a une existence depuis 1984, sous la forme d'un district.

Son équilibre est historiquement basé sur un fonctionnement selon deux axes : l'axe de la Garonne, qui concentre les activités économiques et les communes les plus denses et l'axe nord/sud Quercy Gascogne, territoire rural et agricole, composé de petits villages plus ou moins dotés en commerces et services et qui représentent un potentiel riche en termes de paysage, de tourisme rural et d'activités de pleine nature.

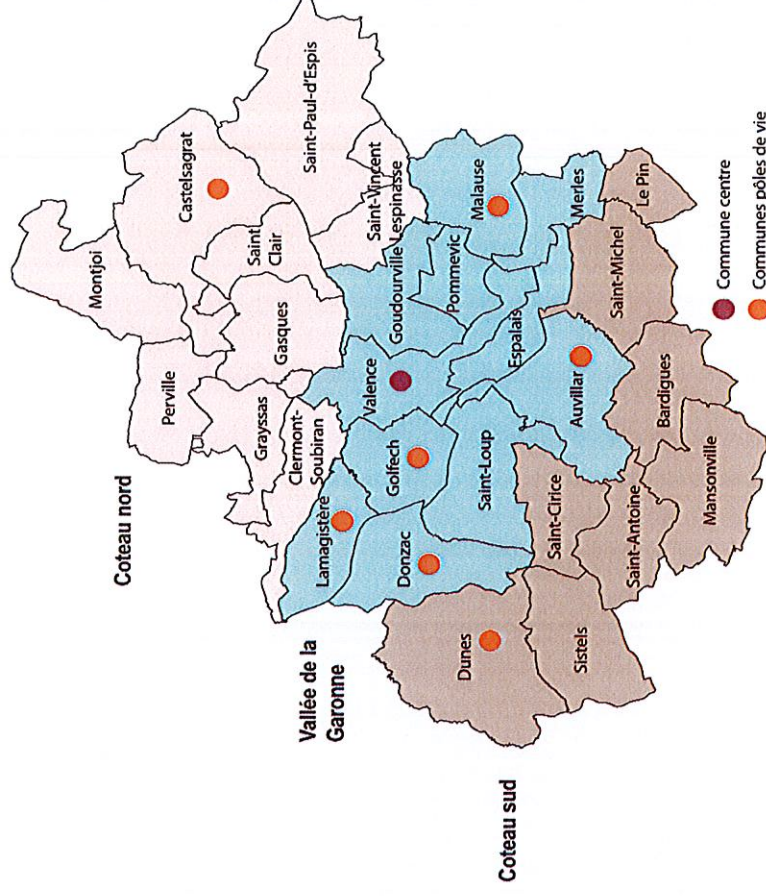
Comme le diagnostic l'a montré, toutes les communes ont leur rôle à jouer dans le développement futur de la Communauté de Communes des Deux Rives. Elles ont toutes vocation à accueillir plus ou moins de population et à évoluer vers une qualité de leur cadre de vie, tout en conservant cet équilibre des pôles de vie.

**Le PLUi-H a pour objectif d'organiser le développement du territoire à horizon 2030. Ce développement doit respecter et renforcer les dynamiques présentes sur le territoire.**

**Le scénario retenu sur cette période est d'accueillir 1 600 habitants supplémentaires, soit une population totale de 21 600 habitants d'ici à 2030<sup>1</sup>, répartis dans les différentes communes du territoire. Ce territoire s'organise selon trois grandes entités : les coteaux nord, les coteaux sud et la vallée de la Garonne où se trouve la ville centre : Valence d'Agen.**

Le scénario tient compte de l'évolution démographique et notamment du desserrement des ménages.

<sup>1</sup> 21 000 habitants pour 2026. Le PADD se décline sur deux temporalités : horizon 2026 (6 ans) pour le volet habitat et horizon 2030 (10 ans) pour l'urbanisme



**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**

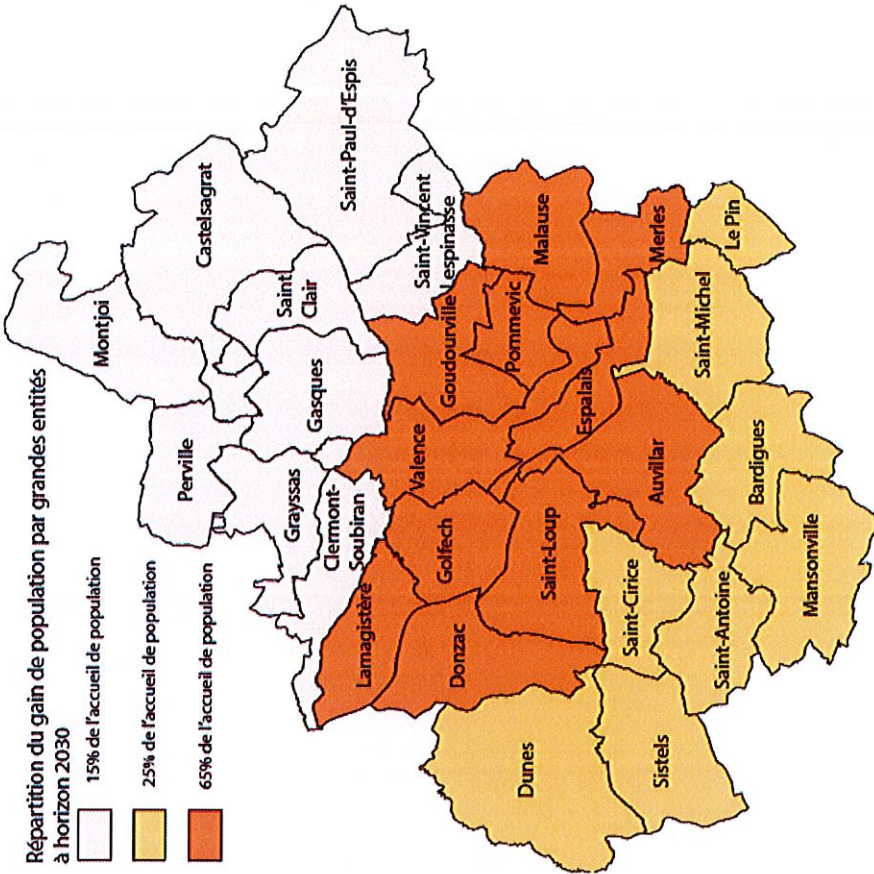
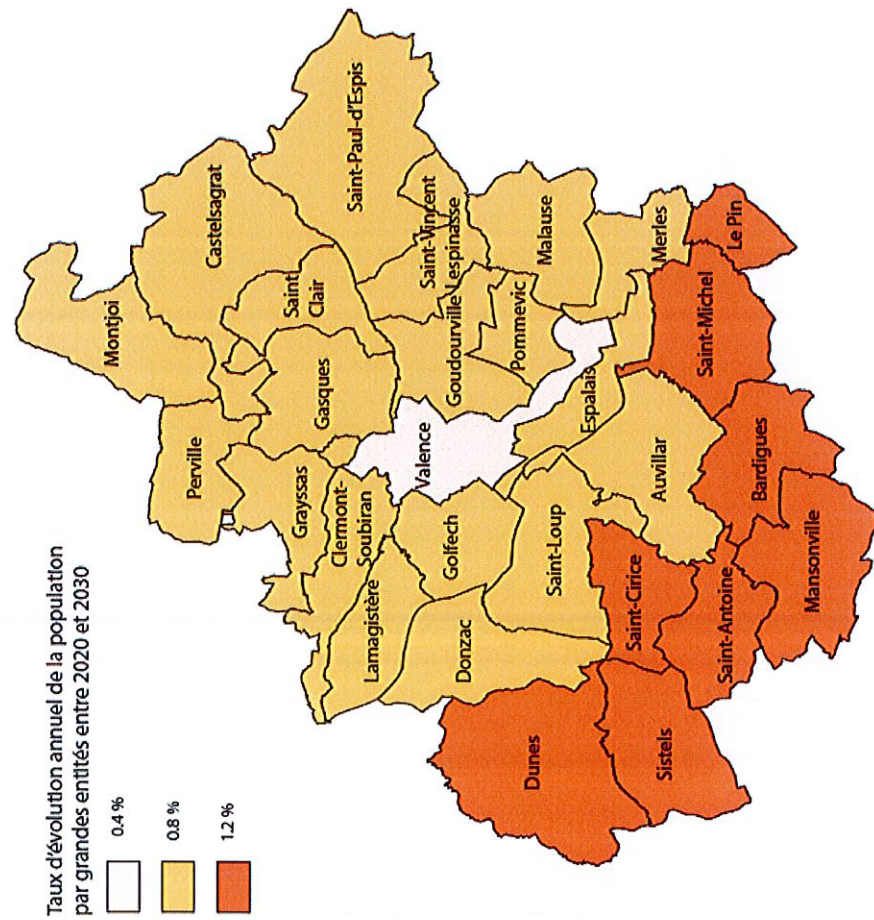
Axe 1 : Bâtir un projet fédérateur autour de l'accueil de population, tout en respectant les grands équilibres et dynamiques

- Permettre à l'ensemble du territoire de poursuivre son développement en accueillant des habitants de façon pragmatique et adapté au territoire et suivant l'armature actuelle en pôles de vie ;
- Renforcer les communes polarisantes pour conforter l'équilibre existant, notamment en renforçant le poids des communes de la Vallée de la Garonne et celui de la ville centre ;
- Le scénario retenu pour le territoire des Deux Rives est de poursuivre le rythme de croissance qui avait été observé entre 2007 et 2012, tout en l'adaptant (+0.8% de population par an en moyenne sur toutes les communes). Les différents contextes communaux sont pris en compte (opérations prévues dans les années à venir, volonté de développement des différentes communes...);

Ainsi, le PLUi-H prévoit d'accueillir environ 1 600 nouveaux habitants, soit une population totale de 21 000 habitants d'ici à 2030, répartis dans les différentes communes du territoire.

Objectifs mutualisés d'accueil de population à l'horizon 2026 et 2030

Communes	Population 2026	Population 2030	Gain de population annuel en 10 ans (2020-2030)	Taux d'évolution annuel en 10 ans (2020-2030)	Répartition du gain de population
Coteau Nord	3262	3368	254	0,8%	15,5%
Coteau Sud	3287	3450	414	1,2%	25%
Valence d'Agen	5493	5581	231	0,4%	14,5%
Vallée de la Garonne	8946	9248	734	0,8%	45%
<b>CC des Deux Rives</b>	<b>20988</b>	<b>21648</b>	<b>1633</b>	<b>0,8%</b>	<b>100%</b>



Ces cartographies classent les communes selon les trois entités géographiques et ne tiennent pas compte des disparités entre communes à l'échelle d'une même entité. Elles ont vocation à traduire le projet de territoire à l'échelle intercommunale.

**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

- Profiter du réseau d'équipements existants comme facteur d'attractivité pour de nouvelles populations, y compris jeunes (écoles, équipements sportifs...);
- Avoir une réflexion à l'échelle intercommunale sur l'offre en équipement, dans une perspective de mutualisation des services publics ou d'intérêt collectif du bloc communal ;
- Permettre la mise en place de nouveaux services dans les bourgs des communes pour répondre aux besoins et encourager la diversité des fonctions sur un même espace (économiques, résidentielles...);
- Etre volontaire dans la prévision de réservation de foncier pour s'adapter aux besoins des habitants du territoire ;
- Urbaniser en priorité les terrains desservis par les réseaux (notamment eau potable) et faire évoluer les dispositifs d'assainissement pour s'adapter au développement de l'urbanisation.

*Outils possibles : Emplacements réservés (à penser pour les projets sur une échelle courte : 4-5 ans), règlement écrit, ZAD (zone d'aménagement différé), droit de préemption urbain (DPU) simple ou renforcé)*

(Les mentions concernant les outils seront supprimées au moment du débat du PADD)

**Axe 3 :** Faciliter la mobilité des ménages, que ce soit en matière de transports en commun comme de déplacements

- Atténuer l'usage de la voiture à l'échelle de chaque commune, en cohérence avec le contexte local ;
- Gérer le stationnement (de tous types) dans les centres anciens pour limiter l'emprise de la voiture sur la voie publique, notamment dans le centre-ville de Valence d'Agen et des communes polarisantes ;
- Créer une aire de stationnement sécurisée et équipée pour les poids lourds
- Prévoir dans la mesure du possible une mutualisation de certains parcs de stationnement (aire de covoiturage...);
- Créer et développer les liaisons douces à l'échelle des communes, mais également avec une réflexion à l'échelle intercommunale quand cela est nécessaire.

*Outils possibles : Emplacements réservés pour existant + OAP pour l'urbanisation nouvelle*

*Encadrer le stationnement dans le règlement selon tous les modes d'usage possible (y compris en prenant en compte les bornes électriques) + voie de circulation (voies en impasse interdites dans les OAP).*

#### Axe 4 : Faciliter la transition énergétique

La facture énergétique représente une part importante du budget des ménages et la modération de la consommation de l'énergie est primordiale.

- Favoriser les installations d'énergies renouvelables, au travers d'un cadre réglementaire adapté ;
- Permettre, de façon adaptée, la réalisation de projets industriels d'énergie renouvelable ;
- Tendre à limiter les déplacements motorisés, notamment liés au travail en accompagnant les mutations de la société et du monde du travail.

*Outils possibles : Déclaration de Projet pour permettre la réalisation de projets d'énergie renouvelable si pas de choses précises durant l'élaboration du PLUi-H.*

## 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

- Afin d'accueillir les 1 600 nouveaux habitants, 1 440 logements seront nécessaires d'ici 2030. Ces logements seront à puiser en partie dans le parc vacant. L'objectif est de faciliter la réhabilitation d'environ 13 logements vacants chaque année.

Pour la construction d'offre nouvelle, les logements devront se trouver prioritairement dans les dents creuses des parties actuellement bâties (parcelles libres ou division foncière) ou à proximité immédiate du tissu bâti.

- Concernant les opérations nouvelles d'habitat, en zone à urbaniser, le territoire de la Communauté de Communes des Deux Rives s'engage à être moins consommatrice en espaces naturels, agricoles et forestiers.

Au cours des dix dernières années, 976 logements ont été construits sur 190 hectares, soit une densité de cinq logements par hectare, soit des parcelles d'en moyenne 2 000m<sup>2</sup> pour un logement individuel.

La Communauté de Communes s'engage à construire avec une densité, en moyenne, de 10 logements à l'hectare (parcelles de 1 000m<sup>2</sup> en moyenne). Il s'agit d'une moyenne

qui sera ajustée en fonction de la localisation de l'opération à l'échelle de la Communauté de Communes (communes plus ou moins rurales) et de chaque commune (proximité avec le cœur de village notamment).

Cette réduction de la consommation foncière est en cohérence avec la demande forte en petits logements et en logements sociaux.

Objectifs mutualisés de production de logements à l'horizon 2026 et 2030

Secteurs	Nombre de logements à produire sur la période en 6 ans (2020-2026)	Nombre de logements à produire en 10 ans (2020-2030)	Répartition du besoin de logements
Coteau Nord	148	247	17%
Coteau Sud	181	302	21%
Vallée de la Garonne	366	610	42%
Valence d'Agen	168	280	19%
<b>Total CC2R</b>	<b>863</b>	<b>1438</b>	<b>100%</b>

*Outils possibles hors PLU-i-H: OPAH à l'échelle intercommunale pour favoriser les sorties de vacance, financement incitatif pour les sorties de vacance, formation des élus et techniciens aux logiques de densités et de réduction de la consommation foncière, négociation avec les opérateurs, les propriétaires fonciers et de logements inoccupés...*



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

- **Développer une offre sociale privée et publique** pour répondre aux besoins des ménages modestes et des jeunes ménages.

**Objectif communautaire d'environ 70 logements sociaux d'ici 2026**, soit 11% des résidences principales nécessaires. La répartition locale se fait par secteur géographique ; les objectifs seront à atteindre en fonction des opportunités et des projets. Les communes ayant un nombre global de logements à produire élevé seront dépendant à privilégier.

Objectif de production de logements sociaux en 6 ans (horizon 2026)	Objectif de production de logements sociaux en 10 ans (horizon 2030)
72 logements sociaux	150 logements sociaux
11% des résidences principales	11% des résidences principales

Objectifs mutualisés de production de logements sociaux à l'horizon 2026

Secteurs	Communes concernées	Nb de logements locatifs sociaux à produire en 6 ans (2020-2026)	Soit % des Rp <sup>2</sup> des communes
Coteau Nord	9 communes	8	8%
Coteau Sud	8 communes	14	10%
Vallée de la Garonne	10 communes	29	10%
Commune pôle	Valence d'Agen	21	16%
<b>Totale CC2R</b>	<b>28 communes</b>	<b>72</b>	<b>11%</b>

- **Diversifier l'offre en développant le locatif et les petits logements** pour favoriser les parcours résidentiels et notamment les débuts et fins de parcours ainsi que pour favoriser la rotation de la population et donc le renouvellement urbain.

Les financements PLUS et PLAI (ou social / très social en conventionnement Anah) seront privilégiés, de même que les petites typologies (T2) qui répondent à 28% de la demande identifiée, ainsi que les typologies moyennes pour jeunes familles.

- **Apporter une réponse aux publics spécifiques**, notamment aux jeunes ménages décohabitants et aux jeunes familles, ainsi qu'anticiper le vieillissement de la population.

*Outils possibles (hors PLUi-H) : OPAH à l'échelle intercommunale pour favoriser l'adaptation du parc ainsi que le développement du*

<sup>2</sup> RP : Résidence Principale

locatif et du conventionnement ANAH, aide intercommunale spécifique pour inciter le développement du logement locatif social, OAP pour gérer la localisation et la proportion des logements sociaux, concertation avec les bailleurs/CCAS.... Poursuivre le développement des résidences « séniors », travail avec les opérateurs pour les aider à venir sur le territoire...

Ces différents éléments trouveront une traduction dans le cadre du POA adossé aux OAP et peut être dans certaines prescriptions du PLUi-H pour garantir leur bonne réalisation.

Le Programme d'Orientations et d'Actions : instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat pour le PLUi tenant lieu de PLH. Il vient notamment préciser et détailler les orientations et objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi. Il comprend également tout élément d'information nécessaire à cette mise en œuvre.

Tout PLUi tenant lieu de PLH doit comprendre un POA.

### Axe 3 : Améliorer la qualité des logements existants

Cet axe est un des éléments centraux de la politique de l'habitat pour le territoire. Elle nécessite un accompagnement des ménages dans l'amélioration de leurs logements et un travail d'information, notamment sur les aides mobilisables et les dispositifs en place.

- **Améliorer la qualité du parc, notamment énergétique**
- **Porter une attention sur l'habitat indigne, notamment dans le parc locatif privé**
- **Avoir une vigilance sur l'état du parc public pour éviter sa vacance**

Outils possibles : OPAH à l'échelle intercommunale afin d'accompagner techniquement et financièrement les ménages, actions de communication auprès des propriétaires et des locataires, formation des élus et des techniciens...

### 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

Le territoire possède un patrimoine, notamment vernaculaire, riche, qui participe à l'identité du territoire. Les éléments les plus significatifs doivent donc être préservés. Le patrimoine vernaculaire doit pouvoir évoluer afin de ne pas disparaître.

#### Echelle urbaine :

- Favoriser les projets de renouvellement urbain, en particulier dans les tissus bâtis présentant le patrimoine le plus remarquable ;
- Valoriser l'interface entre les tissus bâtis et les paysages qui les cernent ;
- Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions afin d'éviter les nuisances ;
- Interdire la construction dans les zones de « glacis » autour de tissus bâtis ou de bâtiments à caractère patrimonial afin de limiter les enjeux de co-visibilités ;
- Permettre la modification des périmètres de protection autour des monuments historiques quand cela se justifie, notamment sur les communes de Valence d'Agen, d'Auvillar, Donzac, Castelsagrat, Montjoi et de Pommevic.

Exemple de zone de « glacis » sur la commune de Auvillar, qui pourrait faire l'objet d'une zone non constructible pour des enjeux paysagers et de co-visibilités



Echelle architecturale :

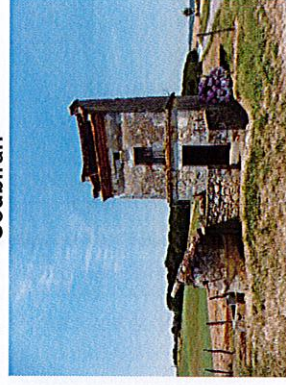
- Mettre en valeur le maillage dense d'éléments patrimoniaux les plus significatifs : églises et chapelles, pigeonniers, lavoirs, croix... qui est présent sur toutes les communes du territoire ;

Exemple d'éléments patrimoniaux du territoire à mettre en valeur

Eglise, commune de Le Pin



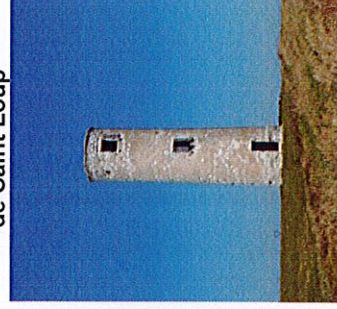
Pigeonnier, commune de Clermont Soubiran



Lavoir, commune de Valence



Télégraphe de chappe, commune de Saint Loup



- Assurer le respect du vocabulaire architectural traditionnel lors de réhabitations, pour les habitations comme pour les annexes ou le petit patrimoine ;
- Favoriser les projets de réactivation ou de réhabilitation de bâtiments vacants ou sous-utilisés et le changement de destination des bâtiments agricoles ayant un caractère patrimonial sous réserve de ne pas impacter les espaces agricoles voisins ;
- Promouvoir la valorisation et le renforcement des chemins de randonnée.

*Outils possibles : Repérer les éléments à préserver sur le zonage au titre du Code de l'Urbanisme. (EBC, alignement d'arbres, repérage des chemins de randonnée, article L151-23 et L151-19 du Code de l'Urbanisme...), règlement écrit.*

*Zone agricole protégée (aucune construction, y compris agricole).*

**Axe 2 : Permettre des projets urbains adaptés et intégrés au territoire**

- Encadrer le développement urbain à venir avec une réflexion d'ensemble, à l'échelle intercommunale, avec le souci de la maîtrise de la consommation du foncier ;
- **Prioriser l'accueil de population par la reconquête du parc existant** (logements vacants, réhabilitation, changement de destination de bâtiments agricoles...);
- **Stopper l'urbanisation linéaire et permettre une densification du tissu bâti existant** afin d'éviter une saturation de l'espace ;
- **Qualifier les opérations urbaines pour répondre aux besoins de programmes plus diversifiées** en s'appuyant sur :
  - o La mixité résidentielle des opérations (statuts, types et typologie des logements)
  - o La mixité fonctionnelle
  - o Le réseau viaire maillé en continuité avec les tissus existants
  - o La création d'espaces communs de proximité

- **Créer et préserver des espaces de respiration au sein des zones urbaines, afin de privilégier l'aspect paysager dans les centres anciens et les opérations nouvelles** notamment dans les secteurs qui sont soumis aux risques naturels. Une dynamique de valorisation de ces espaces contraints pourrait permettre de donner un usage qualitatif, vecteur de lien social et de développement durable, tout en intégrant l'identité locale dans le développement des communes.

- Tendre à harmoniser les outils de financement de l'urbanisme à l'échelle intercommunale pour les opérations de constructions nouvelles (taxe d'aménagement, projet urbain partenarial...), tout en ayant une approche par entités.

**Outils possibles : OAP → dosage entre le règlement écrit et l'OAP à trouver**

**Possibilité de faire des OAP de projet ou des OAP thématiques**

**Repérer les espaces végétalisés à préserver sur le zonage : question de l'outil à mettre en place**

Exemple dans le centre ancien de Valence d'Agén d'espaces de respiration qui pourraient être à préserver pour des motifs paysagers et écologiques



**Axe 3 : Poursuivre la dynamique de maillage du territoire par des espaces publics de qualité**

- Mailler le territoire d'espaces publics de qualité dans une logique d'équilibre aux échelles communales et intercommunales, en s'appuyant sur l'existant et en créant des espaces fédérateurs ;
- Requalifier les voiries structurant les zones urbaines et les espaces publics qui le nécessitent dans une logique moins routière.

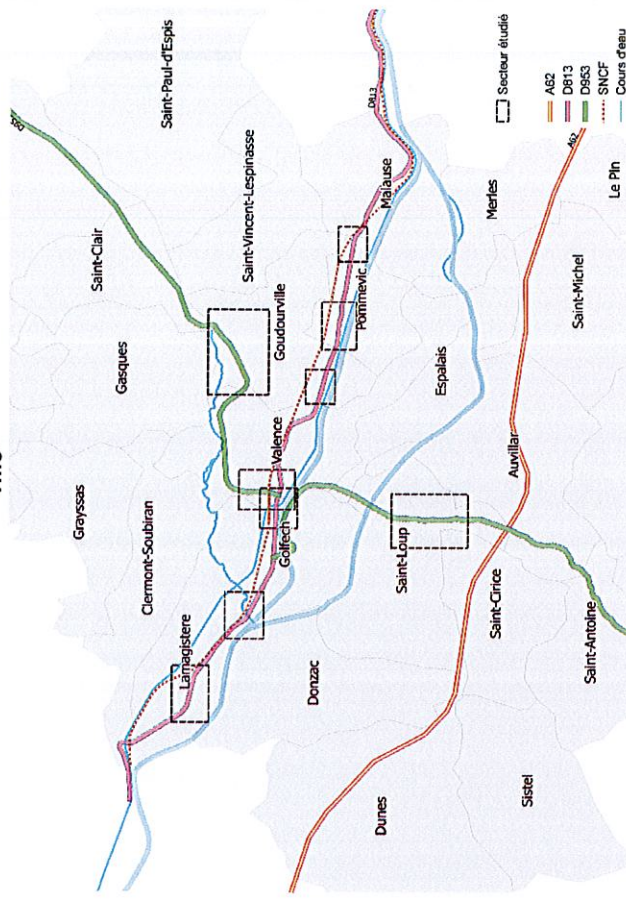
*Outils possibles : OAP, ER*

**Axe 4 : Veiller à la qualification des entrées de ville**

- Sécuriser les axes structurants et en particulier les entrées de ville et traversée de village, à l'échelle de la RD813 comme à l'échelle des routes départementales traversant les villages, notamment la RD953. Ses traversées conditionnement en effet la vision du territoire.
- Veiller à un aménagement qualitatif des entrées de ville, notamment via une réflexion globale tenant compte des nuisances, de la qualité des paysages et de l'intégration architecturale.

*Outils possibles : OAP, étude aménagement Dupont, RLPi*

Cartographie des espaces soumis à l'étude Aménagement Dupont afin de juger de l'opportunité de l'urbanisation 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

- Préserver les ressources et maintenir voire restaurer les continuités écologiques constituant la trame verte et bleue
- Préserver les milieux aquatiques et humides, en tant que ressource naturelle pour l'eau potable mais également en tant que biodiversité.

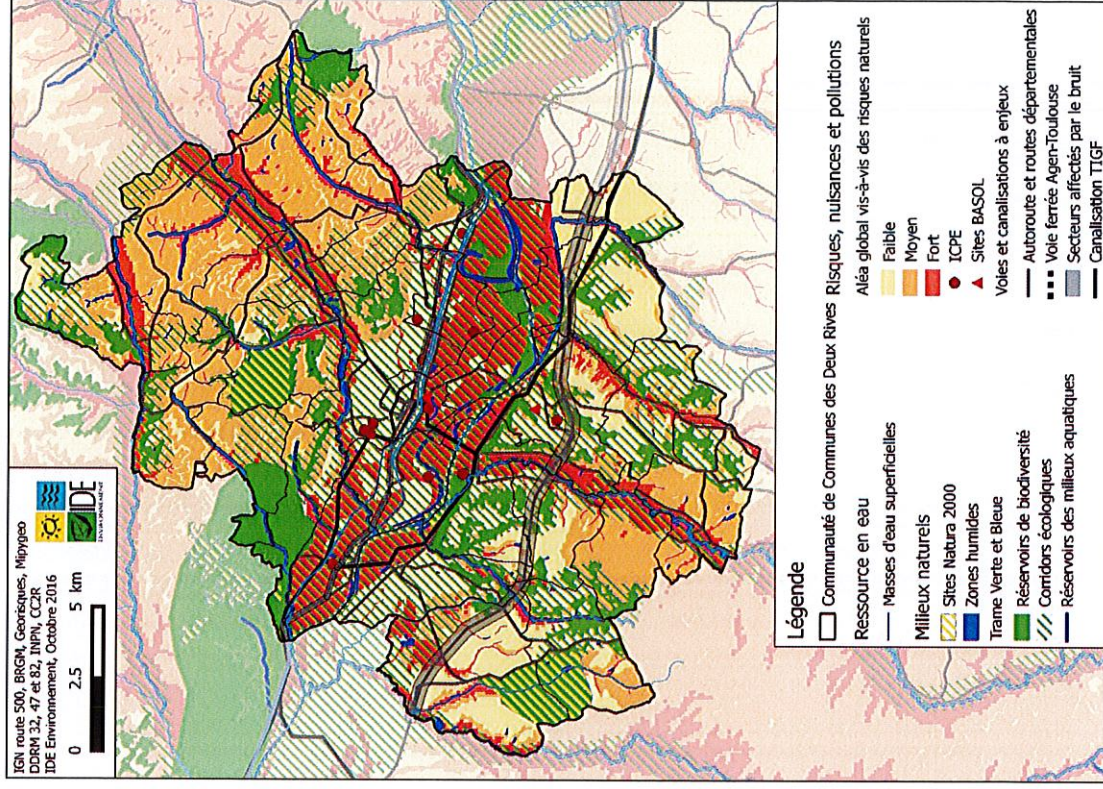
**Outils possibles :** Une zone N stricte pour des enjeux environnementaux forts (Natura 2000, ZNIEFF...)

**Outils hors PLUi-H :** schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales à l'échelle intercommunale

**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

- Intégrer la question des risques de façon pédagogique pour apporter des réponses claires aux administrés concernant les limites des secteurs soumis aux risques et les règles de constructibilité s'y rapportant
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les opérations nouvelles qui le nécessitent, notamment en lançant l'élaboration d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales.
- Outils possibles : zone naturelle et agricole indicée pour intégrer le risque inondation, ER dans le cadre de la gestion des eaux pluviales

Synthèse des principaux enjeux environnementaux de la Communauté de Communes des Deux Rives



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

La communauté de Communes est riche à la fois de la spécialisation de son économie sur le secteur de l'énergie du fait de la présence de la centrale de Golfech, mais également de son riche tissu de petites entreprises, de services et de commerces de proximité.

Sa proximité avec les aires urbaines d'Agen et de Montauban, et même de Toulouse, Bordeaux et Auch l'oblige à se démarquer en développant son tissu économique local tout en ne se spécialisant pas trop pour garder une économie diversifiée.

### Axe 1 : Renforcer l'accueil des entreprises dans les espaces économiques dédiés tout en veillant à améliorer la qualité des zones d'activités

Il existe dix zones d'activités économiques sur le territoire, principalement généralistes ou à dominante industrielle. Elles sont pour la plupart complètes, il est nécessaire de trouver de nouveaux lieux pour l'accueil de potentielles nouvelles entreprises.

- **Permettre l'agrandissement des zones d'activités** afin de pouvoir accueillir plus d'entreprises.  
L'urbanisation nouvelle pour de l'activité économique pourra se faire sur environ 20 hectares, ce qui correspond à la consommation foncière des dix dernières années. Les zones d'activités existantes qui vont

se développer seront celles de Mansonville, de Pommevieu-Goudourville, de Saint-Loup (la Molère).

- **Aménager qualitativement les zones d'urbanisation nouvelle pour de l'activité économique**, notamment par l'insertion paysagère mais également par le choix de matériaux renouvelables.
- **Améliorer la qualité d'aménagement des zones d'activités, notamment par le traitement des voiries, des espaces extérieurs et des espaces publics, mais aussi des réseaux**, avec une mise en place de dispositif de financement adaptés.
- **Définir un cadre réglementaire exceptionnel pour l'implantation sous certaines conditions d'entreprises ciblées, que ce soit dans et en dehors des zones d'activités actuelles ou celles en devenir.**

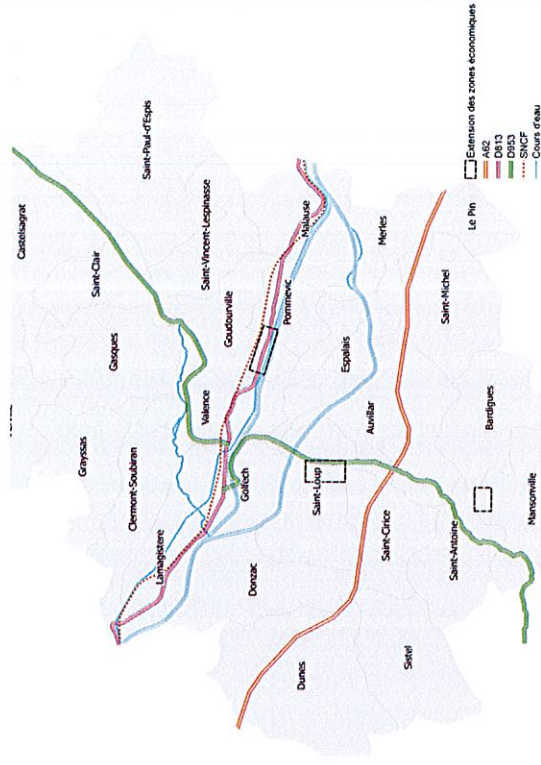


Outils possibles : fixer des obligations en matière de communications numériques dans les zones économiques. Encourager par le biais du règlement les entreprises à améliorer leur insertion paysagère et les matériaux utilisés pour la construction des bâtiments.

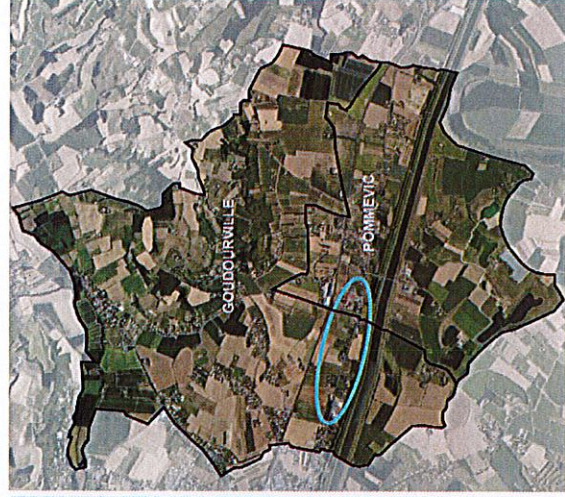
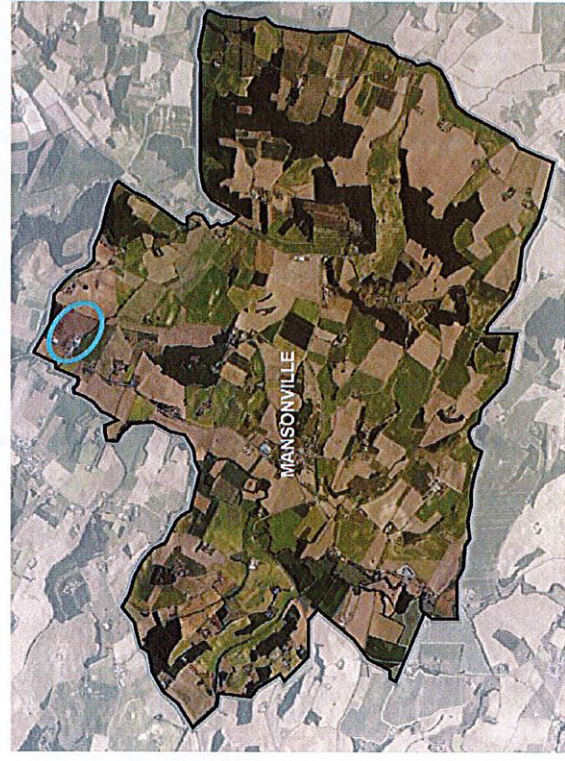
Règlement Local d'Urbanisme adapté aux besoins des entreprises, qui ne soit pas trop contraignant

STECAL économique

Qualité architecturale : cahier des charges au moment de la cession de terrain, règles de lotissement....



Zones d'activités existantes dont la vocation est de se développer



**Axe 2 : Renforcer l'économie présenteielle pour répondre aux besoins des habitants en encourageant la mixité fonctionnelle dans le tissu urbain**

L'économie présenteielle représente 60% des emplois du territoire. La population augmentant, les besoins vont être de plus en plus nombreux dans cette sphère de l'économie. D'autre part, le développement de l'économie présenteielle constitue un cercle vertueux lié au développement durable.

- **Encourager l'implantation de commerces, services et artisanat au sein du tissu urbain** et permettre la mixité fonctionnelle, y compris dans les zones ouvertes à l'urbanisation.
- **Rapprocher le lieu de vie des habitants de leur lieu de travail et leur permettre de trouver l'offre de services et de commerces dont ils ont besoin à proximité de leur lieu de résidence**
- **Agir sur la vacance des locaux commerciaux vides, notamment les rez-de-chaussée dans les centres anciens**, afin de redynamiser la vie économique.

*Outils possibles : le règlement doit permettre l'implantation d'activités tertiaires en zones urbaines, règlement différencié entre RDC et étages*

*Outil hors PLUi-H : OPAH, droit de préemption commercial, RLPi*



Locaux commerciaux vides Place Nationale, Valence d'Agen



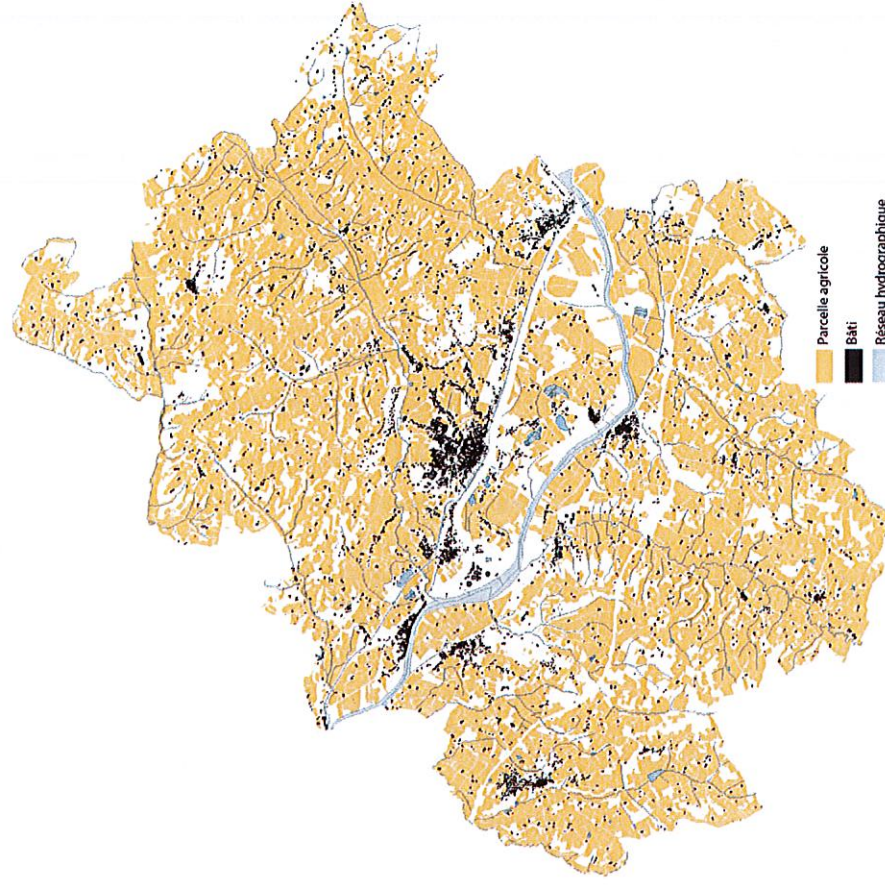
Locaux commerciaux vides, Rue de la République, Valence d'Agen

**Axe 3 : Maintenir et développer l'agriculture dans un objectif de maintien de l'économie et du paysage agricole**

- **Limiter le développement urbain pouvant impacter les espaces agricoles**, notamment ceux ayant une haute valeur agronomique ;
- **Mettre en valeur le savoir-faire local et la richesse des produits du terroir en protégeant les AOP/AOC...**
- **Tendre à faciliter la pérennisation de l'activité agricole, notamment en permettant la diversification de l'activité agricole (développement des circuits courts de production...).**

*Outils possibles : changement de destination des bâtiments agricoles, STECAL*

Etat des lieux de l'emprise des espaces agricoles sur le territoire des Deux Rives



**Axe 4 : Promouvoir le territoire au travers du développement local et de l'activité touristique**

Le territoire de la Communauté de Communes des Deux Rives est très riche en termes de patrimoine bâti et naturel, de savoir-faire et de produits du terroir. Il s'y trouve un potentiel de développement touristique mesuré et intégré important à la vue de sa localisation entre plusieurs aires urbaines et de son cadre rural relativement préservé.

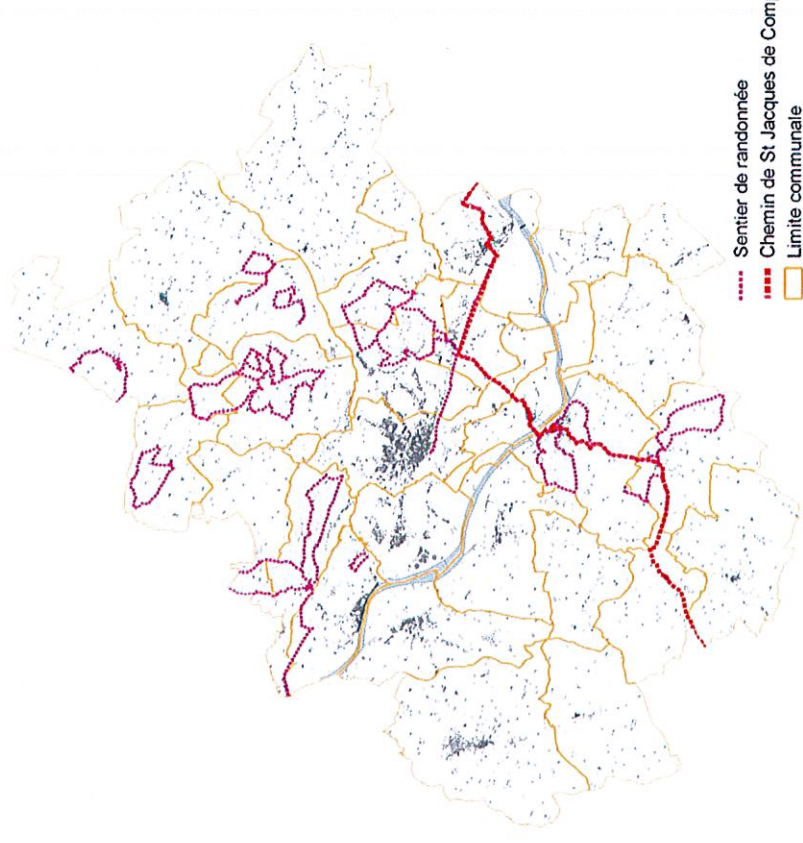
- Protéger les éléments qui font du territoire un lieu attractif et qui participent à son cadre de vie agréable afin de leur donner plus de lisibilité. Cela concerne autant les sites remarquables classés pour leur intérêt patrimonial (monuments historiques, label Plus beau village de France...) que le petit patrimoine vernaculaire présent de manière diffuse sur le territoire.
- Faire des sentiers de randonnées intercommunaux et en particulier le Chemin de Saint Jacques de Compostelle un point central du développement touristique.
- Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles qui participent à l'identité locale afin de proposer une offre en lien avec le tourisme, entre autres. Ces bâtiments pourront changer d'usages pour devenir des habitations, gîtes, chambres d'hôtes, ou des lieux de vente locale de produits, en lien avec la production agricole riche ;
- 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.

Les projets touristiques en lien avec le terroir seront facilités (œnotourisme...).

*Outils possibles : STECAL pour favoriser, dans la mesure du possible, tous les micro-projets en lien avec le développement local, repérage des bâtis à changement de destination sur le DGZ*

Cartographie des sentiers de randonnées à renforcer



----- Sentier de randonnée  
 ———— Chemin de St Jacques de Compostelle  
 ———— Limite communale

## Annexes :

### 1. Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit par la loi :

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

Le PADD doit définir :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de l'EPCI ;
- Des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain que le rapport de présentation doit justifier.

Article R.302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

Contenu supplémentaire pour un PLU Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le Programme Local de l'Habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins, et notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées.

### 2. Glossaire

**Dents creuses** : En urbanisme, une dent creuse est un espace non construit entouré de parcelles bâties. Les politiques publiques incitent de plus en plus à « combler » les dents creuses. Leur urbanisation permet de limiter la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

**Mixité sociale** : La mixité sociale désigne la présence simultanée ou la cohabitation, en un même lieu, de personnes appartenant à des catégories socioprofessionnelles, à des cultures, à des nationalités et à des tranches d'âges différentes.

Intégrer de la mixité sociale signifie notamment permettre un parcours résidentiel pour les habitants présents sur le territoire. Cela passe par la création de logements de tailles différentes, en locatif ou en accession...