

 GOUVERNEMENT <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme
---	--

En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement

1. Identification de la personne publique responsable
Dénomination
Communauté de Communes des Deux Rives
SIRET/SIREN : 24820001600017
SIREN :
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
Communauté de Communes des Deux Rives, 2 Rue de Général Vidalot, 82400 Valence d'Agen
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable
Nathalie Escarpit Responsable du service urbanisme de la Communauté de Communes des Deux Rives
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)
DE STEFANI Bastien, Urbaniste au sein du bureau d'études Urbactis

Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)

b.destefani@urbactis.eu

05 63 66 44 22

60 Impasse de Berlin, 82000 Montauban

2. Identification du PLU

2.1 Type de document concerné (PLU, PLU(i))

PLUi-H

2.2 Intitulé du document

Plan Local d'Urbanisme intercommunale de la Communauté de Communes des Deux Rives valant Plan Local de l'Habitat

2.3 Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document

Dernière évolution approuvée le 06/12/2023 – geoportail-urbanisme.gouv.fr

2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU

Communauté de Commune des Deux Rives

2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)

La présente demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas, au titre des articles R.104-33 à R.104-37 du code l'urbanisme, concerne la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H de la Communauté de Communes des Deux Rives.



Site de l'objet de la DPMEC du PLUi-H

Objet de la procédure :

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 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, plus précisément dans le sous-secteur NTb, qui est le plus adapté aux spécificités du projet prévu.

3. Contexte de la planification
--

3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables

Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?

☒ Oui

☐ Non

Si oui, nom du document et date d'approbation :

SRADDET – Occitanie approuvée par le préfet de région le 14 septembre 2022
--

Le territoire est-il couvert par un SCoT ?
☐ Oui ☒ Non
Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?
Le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 Le SAGE Vallée de la Garonne approuvé par arrêté inter-préfectoral du 21 juillet 2020.

3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU
Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration
☒ Oui ☐ Non
Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale
L'élaboration du PLUi-H a été approuvée le 6 décembre 2023 et a fait l'objet d'une évaluation environnementale.
Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ?
☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser la date de l'actualisation
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale
☒ Oui ☐ Non
Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet
Oui, la mise à jour des annexes du PLUi-H par un arrêté du 31 janvier 2025

4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine
4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H de la Communauté de Communes des Deux Rives.

4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU

4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)

406 habitants en 2022 selon les dernières données de l'INSEE pour la commune de Gasques et 19 013 habitants pour l'ensemble de l'intercommunalité.

4.2.2 Caractéristiques spatiales

Superficie totale (en hectares)	34327,9			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	1574	4.585	1574	4.585
zones 1 AU	130,8	0.381	130,8	0.381
zones 2 AU	18,1	0.053	18,1	0.053
zones A	25692,5	74.844	25691,7	74.842
zones N	6912,4	20.137	6913,2	20.139
Total	34327,9	100	34327,9	100

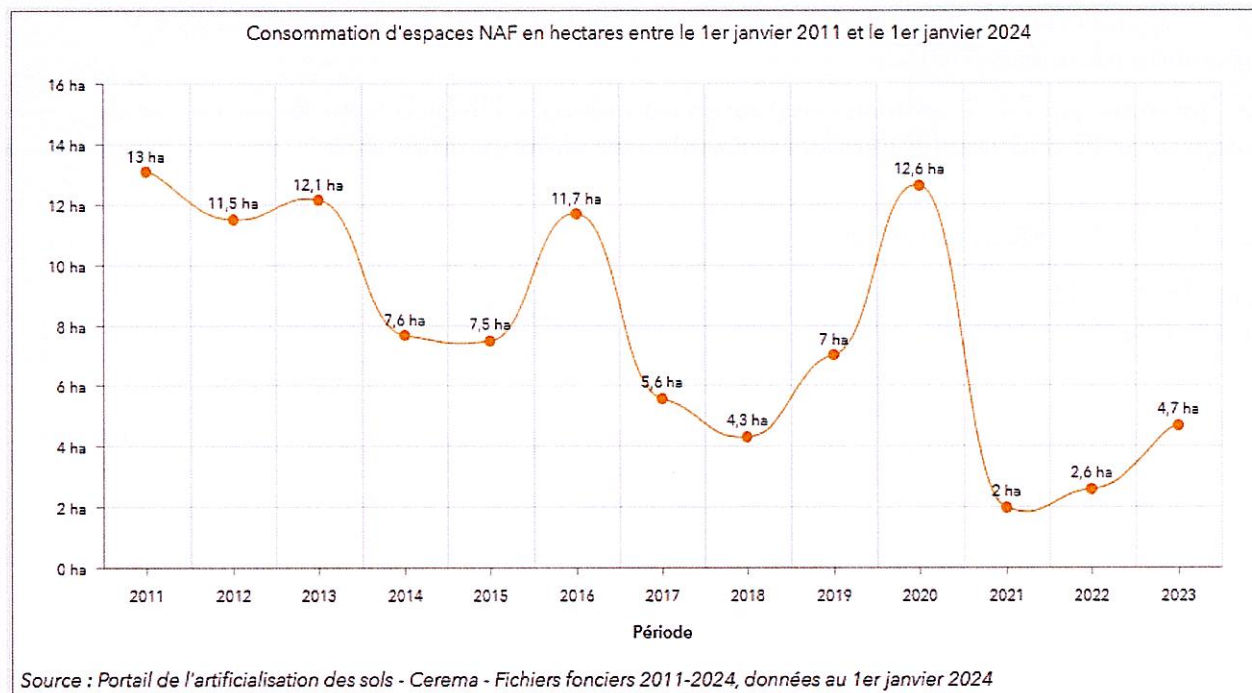
4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le PLUi-H ne fixe pas d'objectif explicite en matière de maîtrise de la consommation de l'espace. En revanche, il prévoit la production de 1 438 logements à l'échelle de l'ensemble de la Communauté de Communes sur la période 2020-2030. Pour la commune de Gasques, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) prévoit la construction de 42 logements sur cette même période de 10 ans.

Sur l'objectif initial de 42 logements, 9 seront réalisés par changement de destination. Concrètement, cela signifie que la commune devra construire 33 logements supplémentaires sur une période de 10 ans. Selon le PADD, la densité moyenne est de 10 logements par hectare, ce qui implique que, sur cette période, la commune de Gasques devrait consommer environ 3,3 hectares.

D'après les données du portail de l'artificialisation des sols, la Communauté de Communes des Deux Rives a consommé 92,9 hectares entre 2011 et 2021. En tenant compte du graphique ci-dessous, la communauté de commune aurait donc théoriquement le droit de consommer 46,45 hectares sur la période 2021-2031, conformément aux objectifs fixés par la loi ZAN. Toutefois,

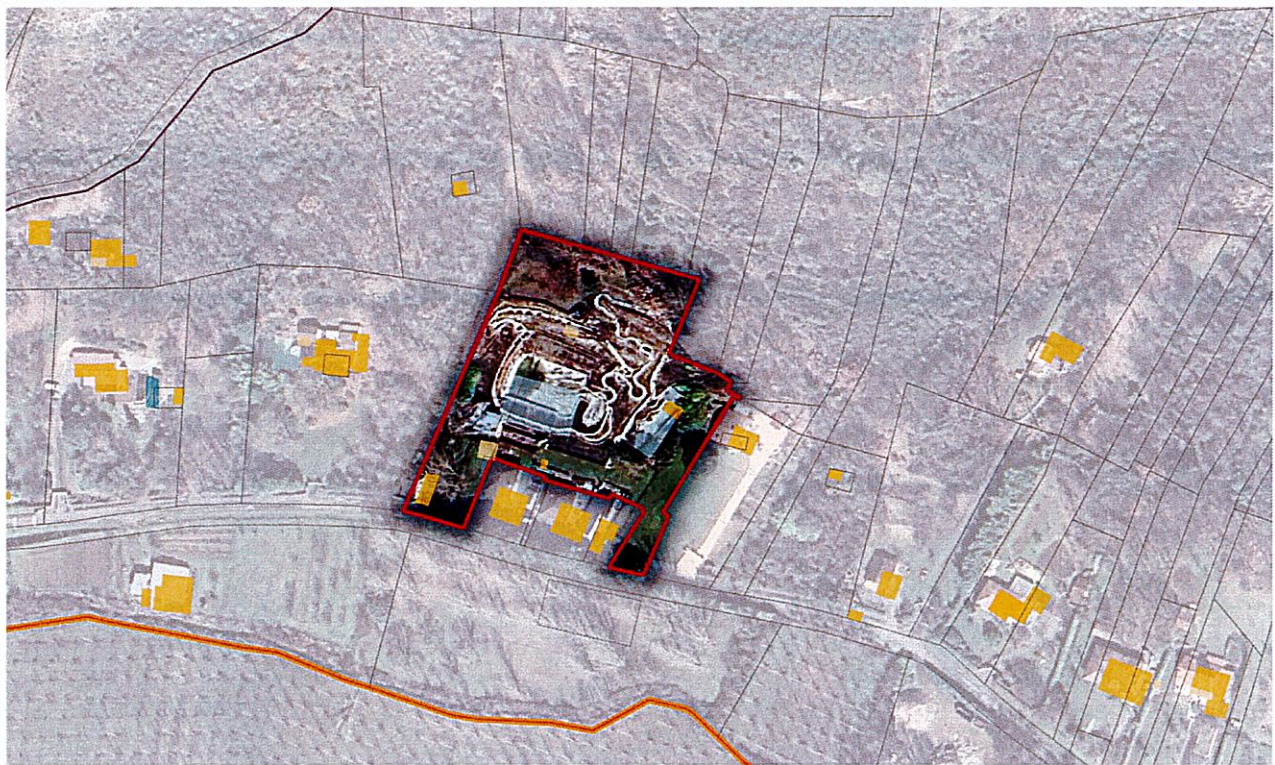
selon les données disponibles, la commune a déjà consommé 9,2 hectares d'ENAF entre le 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2024. Elle dispose donc encore d'un potentiel de consommation d'ENAF de 37,25 hectares.



4.3 Caractéristiques de la procédure

4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure

La présente demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas, au titre des articles R.104-33 à R.104-37 du code l'urbanisme, concerne la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H de la Communauté de Communes des Deux Rives.



Site de l'objet de la DPMEC du PLUi-H

Objet de la procédure :

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 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, plus précisément dans le sous-secteur NTb, qui est le plus adapté aux spécificités du projet prévu.

4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions

☒ Oui

☐ Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Il s'agit de reclasser plusieurs parcelles aujourd'hui situées en zone A, et donc inconstructibles, en zone NT, plus précisément dans le sous-secteur NTb, créé dans le cadre de la présente procédure. Ce reclassement vise à permettre la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs d'intérêt général. Le projet concerne un terrain d'environ 8 096 m², sur lequel un site existant sera réhabilité et où des constructions à usage touristique seront ponctuellement créées.

Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ?

☐ Oui

☒ Non

Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs

☐ Oui

☒ Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.3.4 La procédure a pour objet :

- de créer un espace boisé classé

☐ Oui

☒ Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

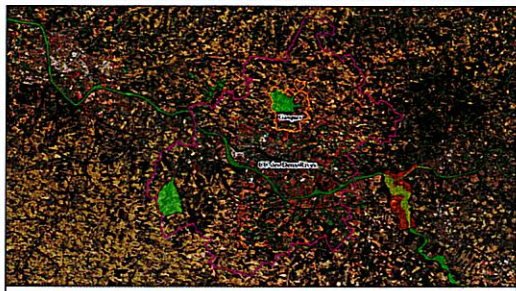
- de déclasser un espace boisé classé

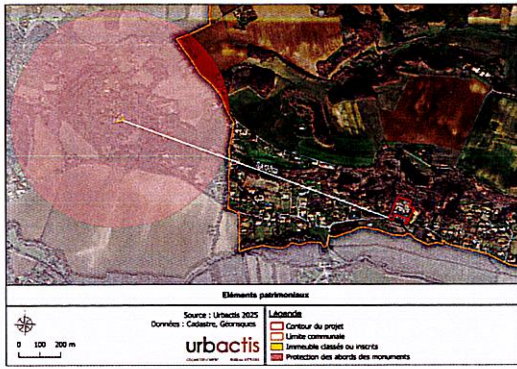
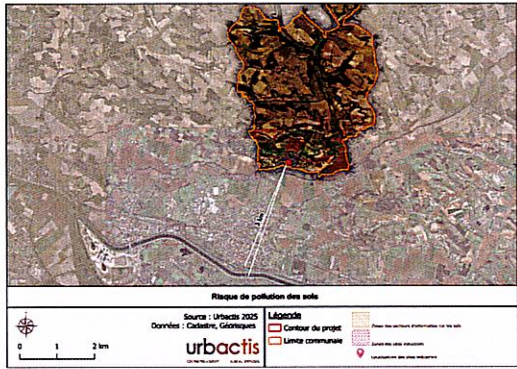
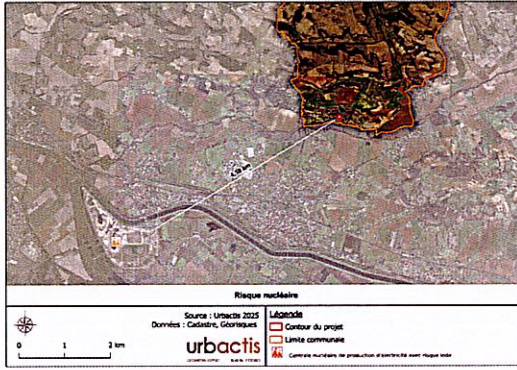
☐ Oui

☒ Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers
☒ Oui
☐ Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Il est prévu de reclasser plusieurs parcelles actuellement situées en zone A, aujourd'hui inconstructibles, en zone NT, et plus précisément dans le sous-secteur NTb pour une superficie de 8 096 m².
Les parcelles concernées, actuellement en zone A, sont les suivantes : section B n°807, 1363, 1392, 1393, 1394, 1396 et 1399. Elles seront intégrées au nouveau secteur NTb.
- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier
☒ Oui
☐ Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Les parcelles section B n°807, 1363, 1392, 1393, 1394, 1396 et 1399 sont basculées de la zone A vers le nouveau secteur NTb. Cela représente une superficie d'environ 8096 m².
- de créer de nouvelles protections environnementales
☐ Oui
☒ Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels
☐ Oui
☒ Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :
☐ Oui
☒ Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité

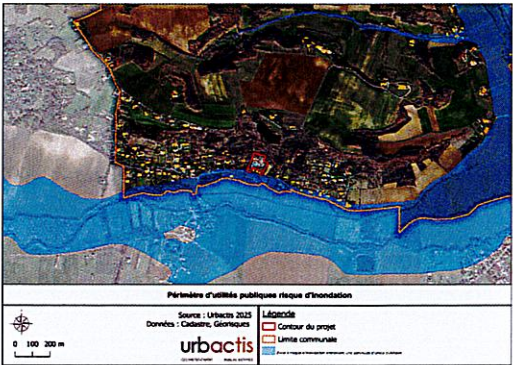
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : ☐ Oui ☐ Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur
- Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la rubrique 3.1 , intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser les effets
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure			
5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	☐	☒	Le site est localisé à 1,55 km d'une zone Natura 2000 « Cavités et coteaux associés en Quercy-Gascogne » classée au titre de la directive habitats.

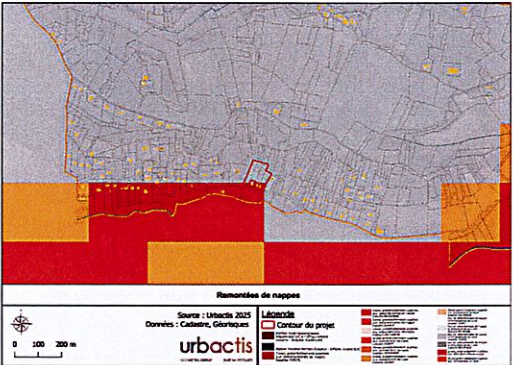
			 Zone NATURA 2000 à l'échelle de la Communauté de Commune des Deux Rives Source : Urbactis 2025 Données : BD Ortho urbactis Légende Limite communale Limite de la communauté de commune Zone NATURA 2000 Directive oiseaux Zone NATURA 2000 Directive habitats Zones Natura 2000 de la Communauté de Commune des Deux Rives – Source : Urbactis  Zone NATURA 2000 à l'échelle de la commune Source : Urbactis 2025 Données : BD Ortho urbactis Légende Limite communale Zone NATURA 2000 Directive oiseaux Zone NATURA 2000 Directive habitats Zone Natura 2000 à l'échelle de la commune – Source : Urbactis
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	☐	☒	Le site de l'objet de la présente déclaration de projet se situe à proximité d'un site classé ou inscrit, à environ 1,34 km du projet 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

			 Eléments patrimoniaux
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	☒	☐	Sur le plan technologique, la commune est concernée par le risque de pollution des sols et nucléaire.  Risque technologique lié aux pollutions des sols  Risque technologique lié à la centrale nucléaire
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	☒	☐	La commune est exposée à plusieurs types de risques naturels et technologiques. Parmi les risques naturels, on retrouve le risque d'inondation et de remontée de nappes phréatiques, le phénomène de retrait-gonflement des argiles, mouvements de terrain, le risque

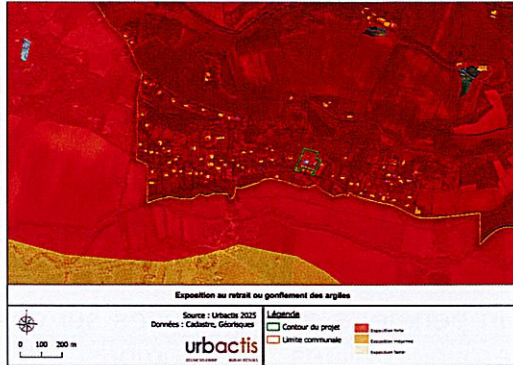
sismique, ainsi que le risque lié au radon.



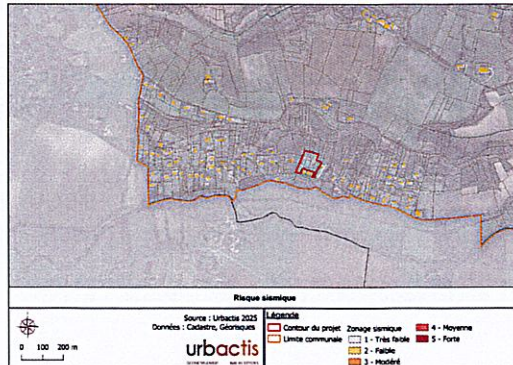
Risque d'inondation au droit du site de l'objet

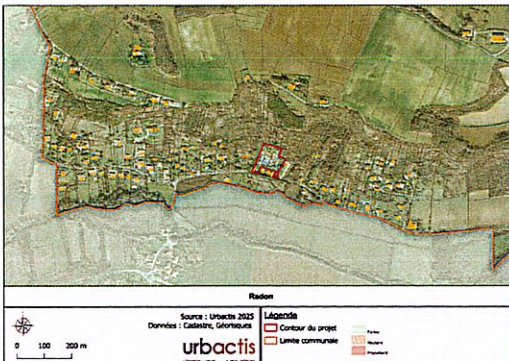
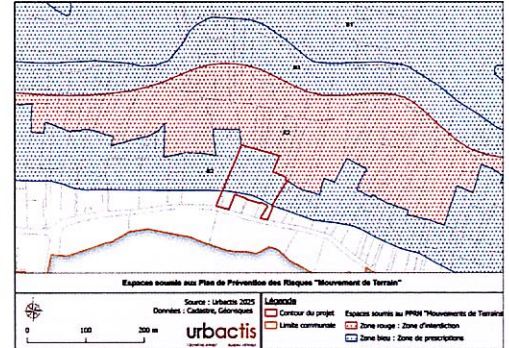


Risque de remontée de nappes au droit du site de l'objet



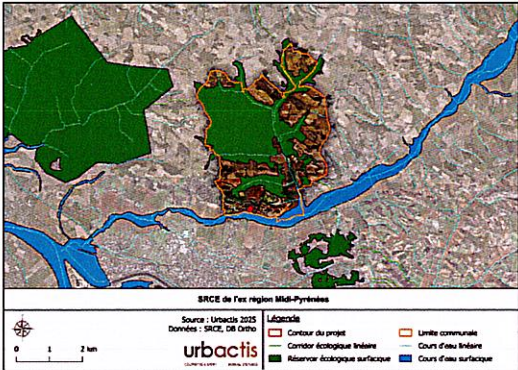
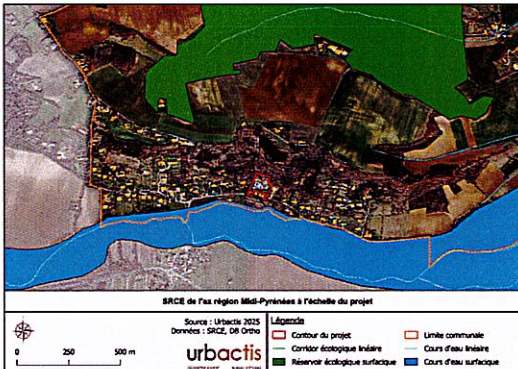
Aléa au retrait ou gonflement des argiles sur le site



			Risque sismique au droit du site de l'objet  Risque de potentiel radon au droit du site  Espaces soumis aux Plan de Prévention des Risques "Mouvement de Terrain"
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	☐	☒	
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

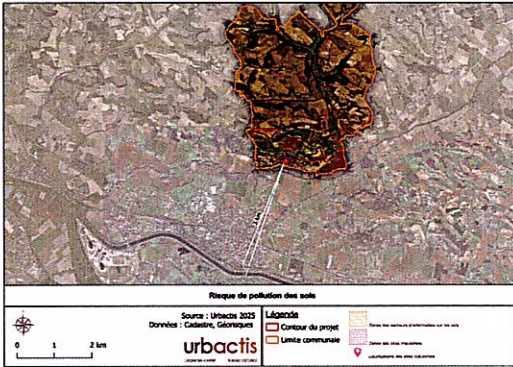
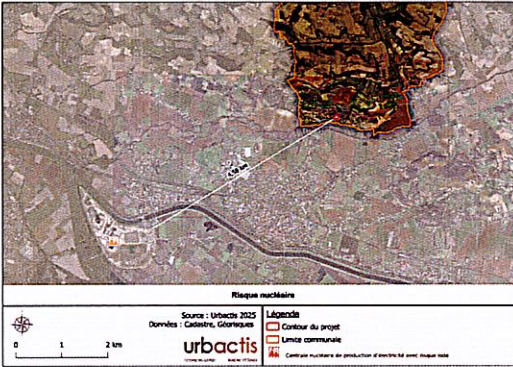
Annexe II

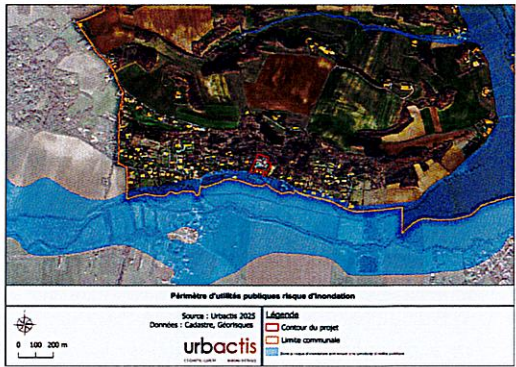
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	☐	☒	Plusieurs zones humides répertoriées par le bassin Adour-Garonne sont présentes sur le territoire de la commune de Gasques, bien que le SRCE y identifie déjà plusieurs corridors écologiques liés aux milieux aquatiques. La zone humide la plus proche se situe à environ 40 mètres du site de l'objet, au Sud du projet séparé par la route de Delbreil.  Zones humides effectives au droit de la commune de Gasques  Zone humide au droit du site
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	☒	☐	Le territoire communal est traversé par plusieurs corridors et réservoirs du SRCE de l'ancienne région Midi-Pyrénées, aujourd'hui intégré à la TVB du SRADDET Occitanie.

		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.  SRCE de l'axe région Midi-Pyrénées Source : Urbactis 2015 Données : SRCE, DB Orléans urbactis SRCE Midi-Pyrénées  SRCE de l'axe région Midi-Pyrénées à l'échelle du projet Source : Urbactis 2015 Données : SRCE, DB Orléans urbactis SRCE Midi-Pyrénées centré sur l'objet de la déclaration de projet
Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	☐	La commune de Gasques recense des ZNIEFF de type 1 sur son territoire communal. ☒ 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).

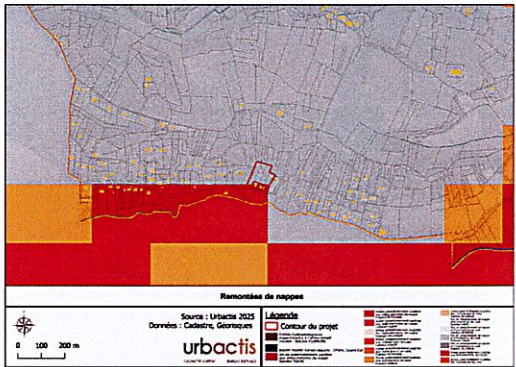
			 ZNIEFF sur la commune de Gasques – Source : Géoportail  Distance entre le site de la déclaration de projet et la ZNIEFF de type 1 – Source : Géoportail
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	☐	☒	Il n'existe pas de zone d'arrêté préfectoraux de protection de biotope à proximité de la commune. La zone la plus proche se trouve à un peu plus de 10km au sud-est de la commune.
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	☐	☒	

5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :

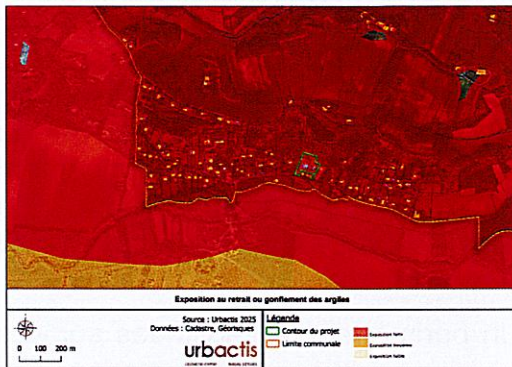
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	☒	☐	Sur le plan technologique, la commune est concernée par le risque de pollution des sols et nucléaire.  Risque technologique lié aux pollutions des sols  Risque technologique lié à la centrale nucléaire
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	☒	☐	La commune est exposée à plusieurs types de risques naturels et technologiques. Parmi les risques naturels, on retrouve le risque d'inondation et de remontée de nappes phréatiques, le phénomène de retrait-gonflement des argiles, mouvements de terrain, le risque sismique, ainsi que le risque lié au radon.



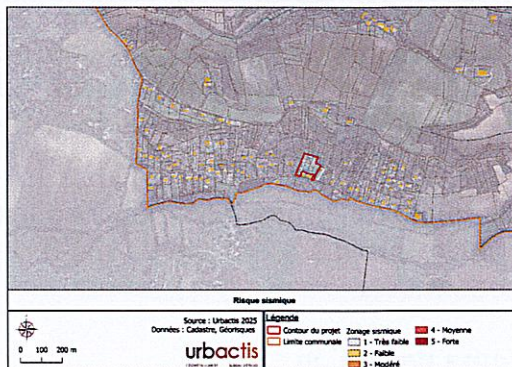
Risque d'inondation au droit du site de l'objet



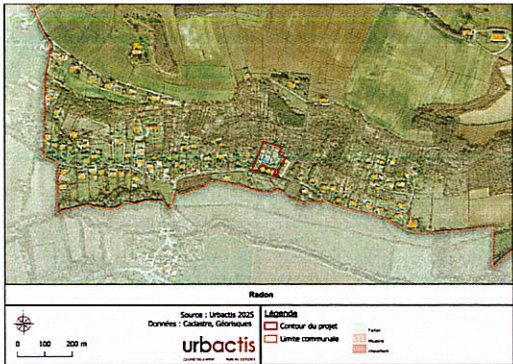
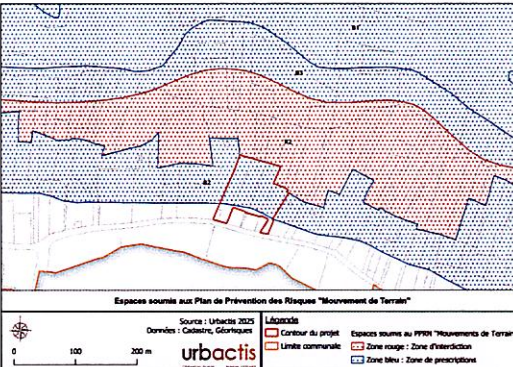
Risque de remontée de nappes au droit du site de l'objet

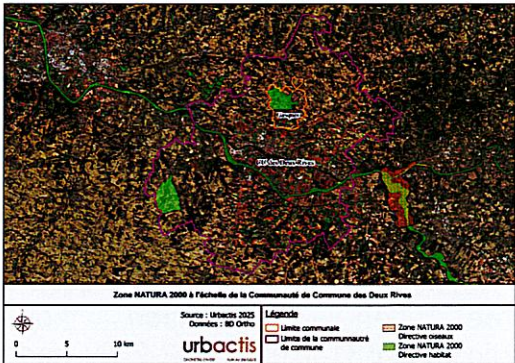
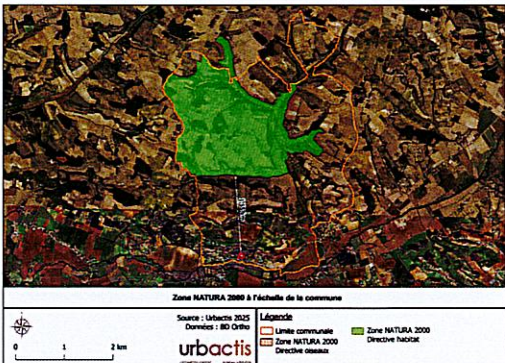


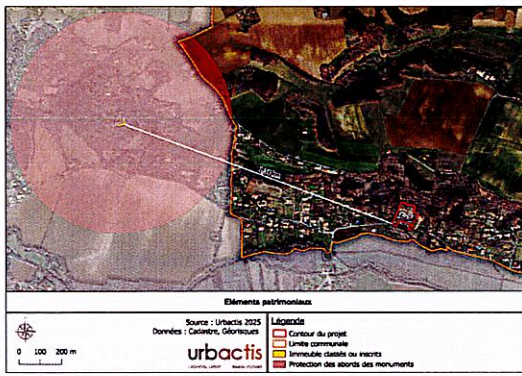
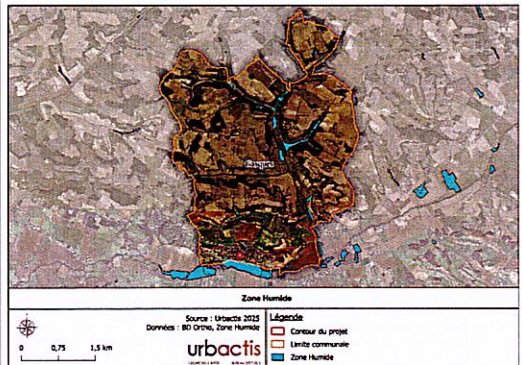
Aléa au retrait ou gonflement des argiles sur le site



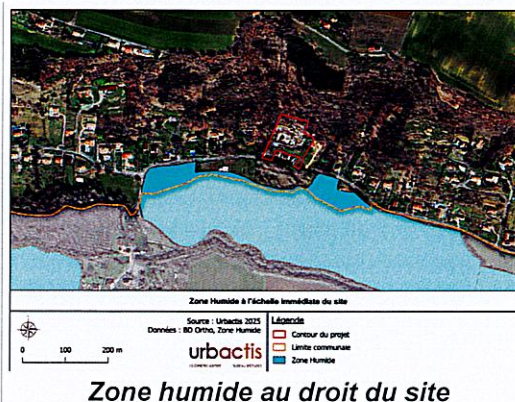
Risque sismique au droit du site de l'objet

			 Risque de potentiel radon au droit du site  Espaces soumis aux Plan de Prévention des Risques "Mouvement de Terrain"
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :			

	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	☒	☐	Le site est localisé à 1,55 km d'une zone Natura 2000 « Cavités et coteaux associés en Quercy-Gascogne » classée au titre de la directive habitats.  Zones Natura 2000 de la Communauté de Commune des Deux Rives – Source : Urbactis  Zone Natura 2000 à l'échelle de la commune – Source : Urbactis
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	☐	☒	Le site de l'objet de la présente déclaration de projet se situe à proximité d'un site classé ou inscrit, à environ 1,34 km du projet 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

			 Eléments patrimoniaux
D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	☐	☒	Plusieurs zones humides répertoriées par le bassin Adour-Garonne sont présentes sur le territoire de la commune de Gasques, bien que le SRCE y identifie déjà plusieurs corridors écologiques liés aux milieux aquatiques. La zone humide la plus proche se situe à environ 40 mètres du site de l'objet, au Sud du projet séparé par la route de Delbreil.  Zones humides effectives au droit de la commune de Gasques

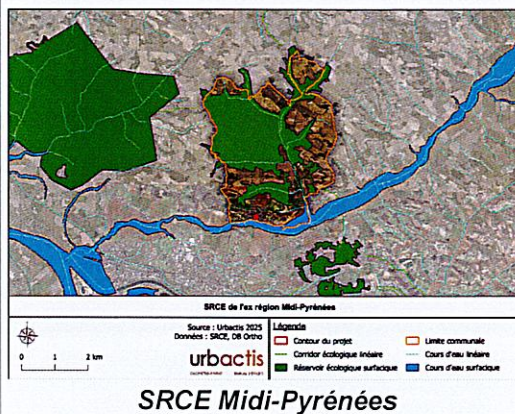
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)



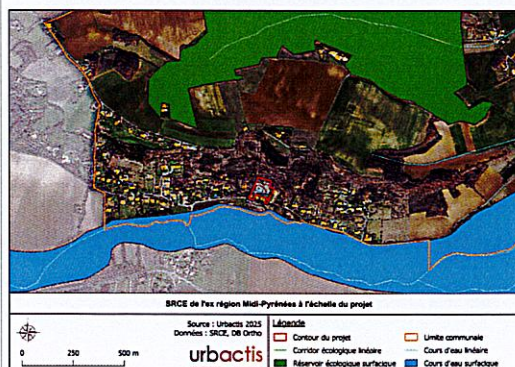
Zone humide au droit du site

Le territoire communal est traversé par plusieurs corridors et réservoirs du SRCE de l'ancienne région Midi-Pyrénées, aujourd'hui intégré à la TVB du SRADET Occitanie.

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.



SRCE Midi-Pyrénées



			SRCE Midi-Pyrénées centré sur l'objet de la déclaration de projet
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	☒	☐	La commune de Gasques recense des ZNIEFF de type 1 sur son territoire communal. 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).  ZNIEFF sur la commune de Gasques – Source : Géoportail  Distance entre le site de la déclaration de projet et la ZNIEFF de type 1 – Source : Géoportail
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace concerné par :	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code			
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?

☐ Oui

☒ Non

Si oui, précisez :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

6. Auto-évaluation

L'auto-évaluation doit **identifier** les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et **expliquer** pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).

7. Autres procédures consultatives

7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées

Fin août/début Septembre 2025

7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)

Enquête Publique dans le courant de la fin de l'année 2025.

7.3 Procédure de participation du public envisagée

- enquête publique

☒ Oui☐ Non

- participation du public par voie électronique

☐ Oui☒ Non

- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures

☐ Oui☒ Non

Si oui, préciser lesquelles

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- autre, préciser les modalités

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

8. Annexes**8.1 Annexes obligatoires**

1	Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	☒
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations (<i>rubrique 2.5</i>).	☒
3	L'auto-évaluation (<i>rubrique 6</i>)	☒
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site <i>Internet</i>	☐

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant

Veuillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

(personne publique responsable)

Annexe II

Fait à	Valence d'Agen	le,	31 juillet 2025
Nom	BAYLET	Prénom	Jean-Michel
Qualité	Président de la Communauté de Communes des Deux Rives		

Signature



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DES DEUX RIVES
Pour le Président,
et par délégation,
Le Directeur Général des services
Pascal BRAJOUX



Evaluation environnementale au cas par cas – Dossier de saisine de la MRAe

Département du Tarn-et-Garonne
Commune de Gasques

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

Date de réalisation : Juin 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

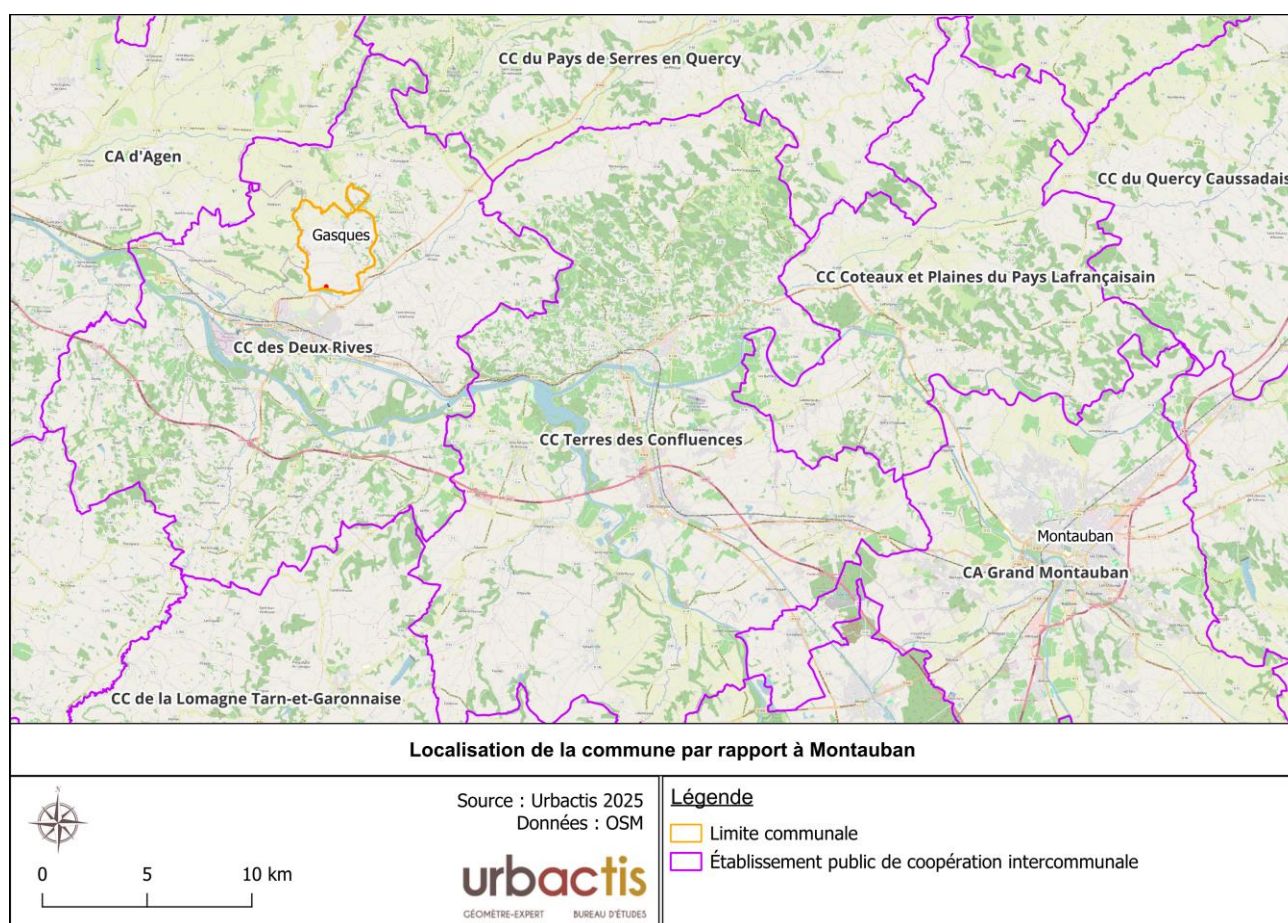
PREAMBULE.....	4
1 PRESENTATION ET LOCALISATION DE LA COMMUNE DE GASQUES	5
2 LES ENJEUX DE LA DPMEC DU PLU	6
DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU ET DE SES INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE.....	8
1. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA PROCEDURE	9
2. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT	19
3. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN OEUVRE DU DOCUMENT	36
ANNEXES	41
1 – EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	42
2 – EXTRAIT DU REGLEMENT ECRIT	46
3– EXTRAIT DES OAP	57
4 – LES AUTEURS DE L'ETUDE.....	63
1 LES AUTEURS DE L'ETUDE.....	64

PREAMBULE

1 PRESENTATION ET LOCALISATION DE LA COMMUNE DE GASQUES

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.

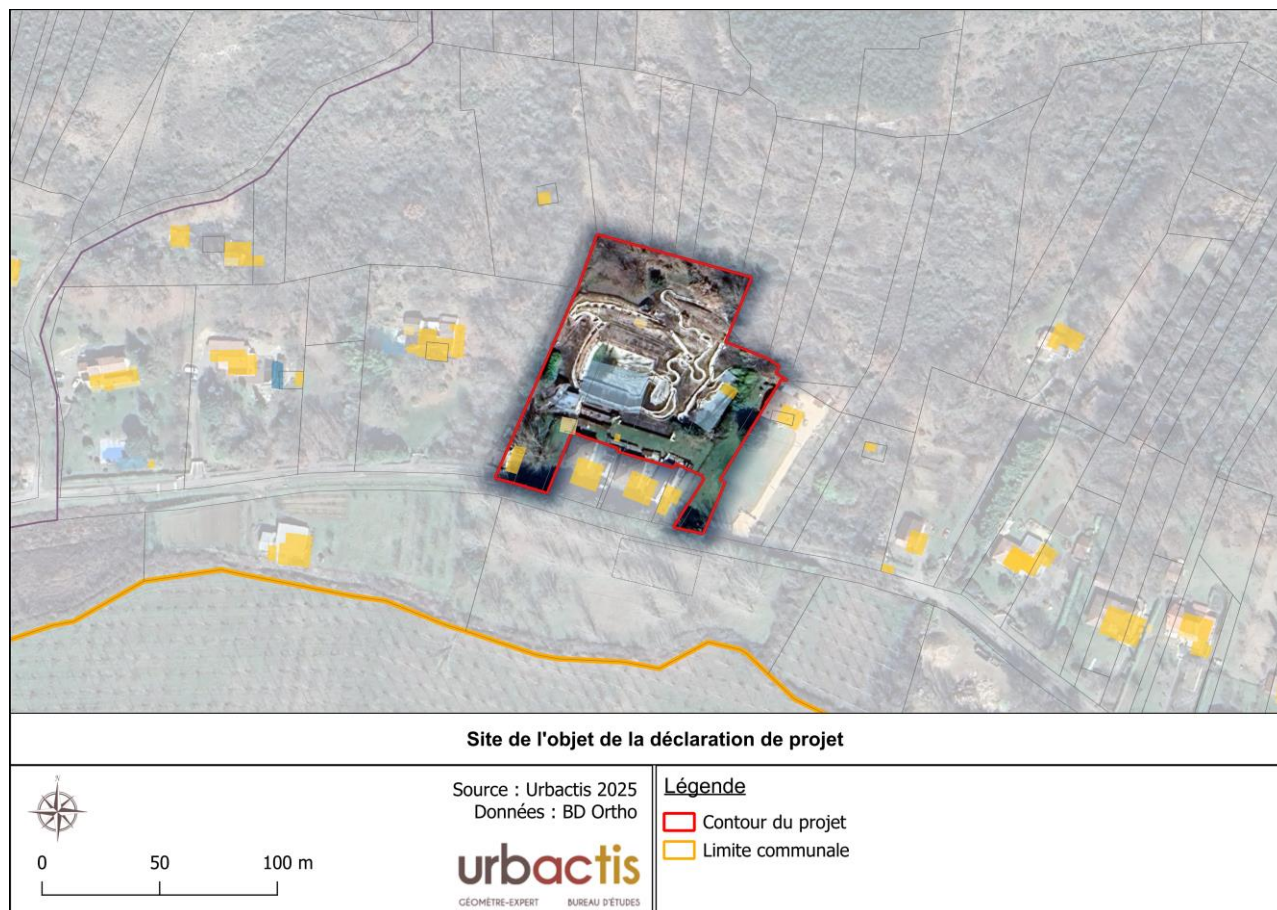
Gasques se trouve à environ plus de 30 kilomètres au Nord-Ouest à vol d'oiseau de Montauban. La commune fait partie du périmètre du SCoT des Deux Rives et est membre de la Communauté de Communes des Deux Rives.



Situation de la commune par rapport à la commune de Montauban

2 LES ENJEUX DE LA DPMEC DU PLU

La présente demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas, au titre des articles R.104-33 à R.104-37 du code l'urbanisme, concerne la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H de la Communauté de Communes des Deux Rives.



Site de l'objet de la déclaration de projet sur la commune de Gasques

Objet de la procédure :

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 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.

**DESCRIPTION DES
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES
DU PLU ET DE SES INCIDENCES
POTENTIELLES SUR
L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE
HUMAINE**

Intitulé de la procédure

Procédure concernée (élaboration de PLU ou de PLUi, révision de PLU ou de PLUi, déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un PLU ou d'un PLUi)	Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité du PLUi-H de la CC2R
Territoire concerné	Gasques

Identification de la personne publique responsable

Collectivité publique en charge de la procédure (indiquer une adresse mél)

nathalie.escarpit@cc-deuxrives.fr

1. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA PROCEDURE

Caractéristiques générales du territoire

Nom de la (ou des) communes concernée(s)

Commune de Gasques membre de la Communauté de Communes des Deux Rives

Nombre d'habitants concernés

406 habitants (INSEE 2022)

Superficie du territoire concerné

13,53 km²

Le territoire est-il frontalier avec l'Espagne ?

Non

Quels sont les objectifs de cette procédure ? Expliquez notamment les raisons qui ont présidé au déclenchement de cette procédure

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.

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

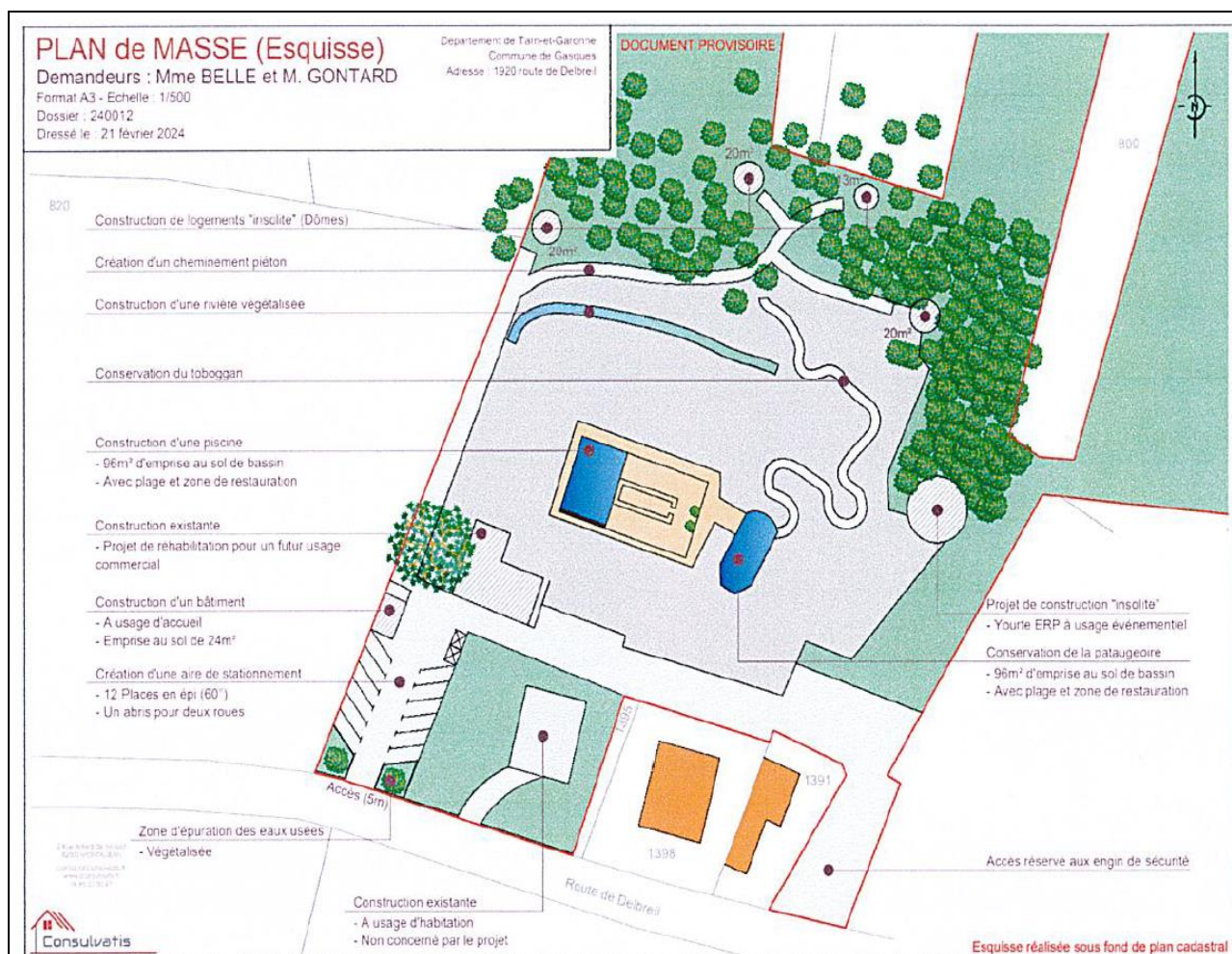
Toutefois, la zone A sur laquelle le projet est implanté constitue une zone à vocation agricole, au sein de laquelle les projets touristiques ne sont pas autorisés. Or, la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLUi-H permettra de reclasser directement une zone A en zone NT (Naturelle Touristique).

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, afin de l'adapter aux spécificités du projet prévu.

Cette procédure a été lancée par arrêté du président de la Communauté de Communes le 13 juin 2025 pour l'intérêt général que représente ce projet.



Localisaïton du projet



Esquisse du projet



Photo actuel de la piscine



Photo actuel du snack



Photo actuel de la maison d'accueil

Quelles sont les grandes orientations d'aménagement du territoire prévues par le PLU / le PLUi ? Pour l'élaboration ou la révision d'un PLU ou d'un PLUi, joindre le projet de PADD qui a été débattu en conseil municipal

PLUi-H approuvé le 6 Décembre 2023 par délibération du Conseil Communautaire.
Les grandes orientations d'aménagement du territoire prévues par le PLUi-H sont :

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

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

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

- Réfléchir le développement de l'offre résidentielle en prenant en considération les contraintes foncières
- Diversifier l'offre pour répondre à tous les besoins
- Améliorer la qualité des logements existants.

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

- S'appuyer sur la richesse patrimoniale pour valoriser et développer le territoire
- Permettre des projets urbains adaptés et intégrés au territoire
- Poursuivre la dynamique de maillage du territoire par des espaces publics de qualité
- Veiller à la qualification des entrées de ville
- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et éviter les problèmes de cohabitation entre ces espaces et des zones nouvellement urbanisées
- 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

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

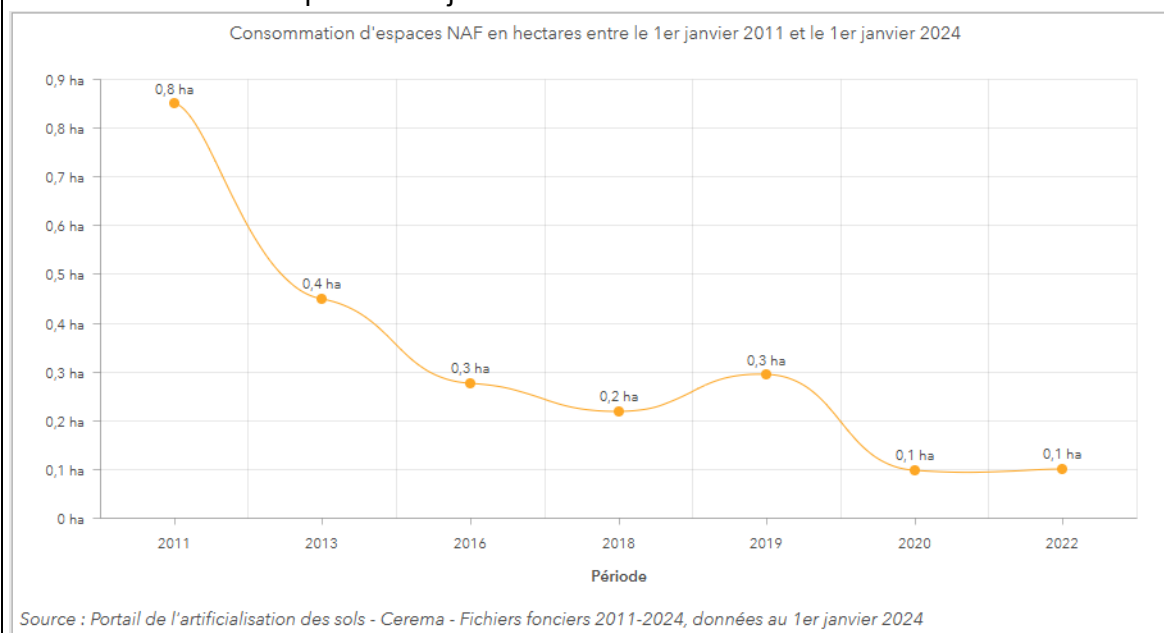
- Renforcer l'accueil des entreprises dans les espaces économiques dédiés tout en veillant à améliorer la qualité des zones d'activités
- Renforcer l'économie présentielle pour répondre aux besoins des habitants en encourageant la mixité fonctionnelle dans le tissu urbain
- Maintenir et développer l'agriculture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

Le projet est pleinement compatible avec le PADD et s'inscrit notamment en total accord avec l'orientation n°3.

Consommation d'espaces (joindre le plan de zonage actuel, s'il y en a un, et, le cas échéant une première version du projet de zonage en cours d'élaboration)	
Pour les PLU / PLUi, combien d'hectares représentent les zones prévues pour être ouvertes à l'urbanisation (çàd vierges de toute urbanisation au moment de la présente saisine) ?	Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes des Deux Rives, identifie sur la commune de Gasques 27,7 ha de zones urbaines. La commune ne recense pas de zone à urbaniser sur son territoire.
Combien d'hectares le PLU/ PLUi envisage-t-il de prélever sur les espaces agricoles et naturels ?	Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Commune des Deux Rives n'envisage pas de prélever des espaces agricoles ou forestiers sur la commune de Gasques puisque la présente procédure d'évolution du PLUi-H concerne le reclassement d'un espace en friche, déjà artificialisé, de la zone A vers la zone NT.
Quels sont les objectifs du document d'urbanisme en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ? Quelle est l'évolution de la consommation d'espaces par rapport aux tendances passées ? (Caractériser la hausse ou la baisse au regard de son ampleur et préciser les chiffres, dans la mesure du possible, pour les zones à vocation d'habitat, de développement économique, à vocation agricole, naturelle, forestière, etc)	L'ouverture à l'urbanisation prévue sur le territoire est-elle proportionnée aux perspectives de développement démographique de la commune ? Préciser ces perspectives (nombre de logements, densité en log/ha, nombre d'habitants attendus, etc) ainsi que, le cas échéant, les perspectives de développement économique, touristique, en matière de transport, d'équipements publics, etc.
Le PLUi-H ne fixe pas d'objectif explicite en matière de maîtrise de la consommation de l'espace. En revanche, il prévoit la production de 1 438 logements à l'échelle de l'ensemble de la Communauté de Communes sur la période 2020-2030. Pour la commune de Gasques, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) prévoit la construction de 42 logements sur cette même période de 10 ans. Sur l'objectif initial de 42 logements, 9 seront réalisés par changement de destination. Concrètement, cela signifie que la commune devra construire 33 logements supplémentaires sur une période de 10 ans. Selon le PADD, la densité moyenne est de 10 logements par hectare, ce qui implique que, sur cette période, la commune de Gasques devrait consommer environ 3,3 hectares. D'après les données du portail de l'artificialisation des sols, la commune de Gasques a consommé 2,2 hectares entre 2011 et 2021. En tenant compte du graphique ci-dessous, la commune aurait donc théoriquement le droit de consommer 1,1 hectares sur la période 2021–	

2031, conformément aux objectifs fixés par la loi ZAN. Toutefois, selon les données disponibles, la commune a déjà consommé 0,1 hectare d'ENAF entre le 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2024. Elle dispose donc encore d'un potentiel de consommation d'ENAF de 1 hectare.

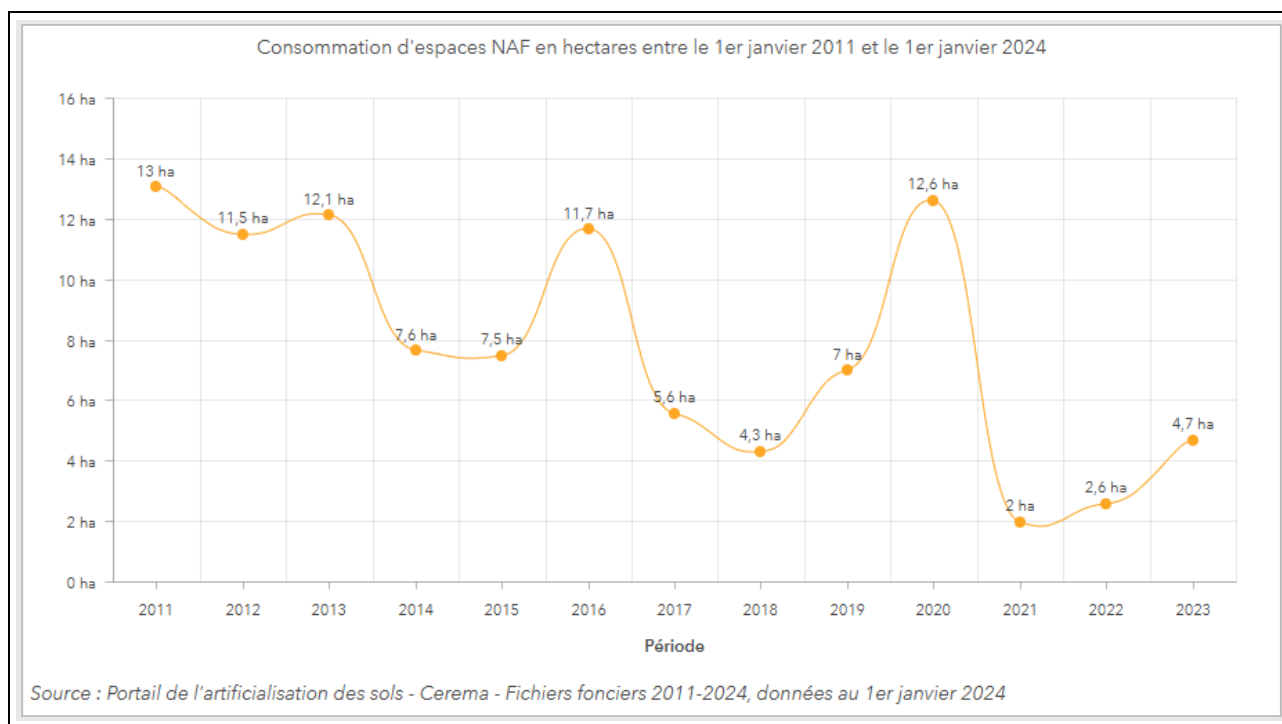
Le projet, d'une superficie totale de 8 096 m², a pour objectif, à travers cette déclaration de projet, de reclasser une zone actuellement classée en A en zone NT. Cette reclassification n'entraîne donc aucune consommation d'espaces considérés comme ENAF, du au fait que le projet porte sur la réhabilitation de parcelle déjà artificialisée.



A l'échelle de l'intercommunalité

Comme explicité précédemment, le PLUi-H ne fixe pas d'objectif en matière de maîtrise de la consommation de l'espace. Cependant, il prévoit la production de 1 438 logements à l'échelle de l'ensemble de la Communauté de Communes sur la période 2020-2030.

D'après les données du portail de l'artificialisation des sols, la Communauté de Communes des Deux Rives a consommé 92,9 hectares entre 2011 et 2021. En tenant compte du graphique ci-dessous, la communauté de communes aurait donc théoriquement le droit de consommer 46,45 hectares sur la période 2021–2031, conformément aux objectifs fixés par la loi ZAN. Toutefois, selon les données disponibles, la commune a déjà consommé 9,2 hectares d'ENAF entre le 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2024. Elle dispose donc encore d'un potentiel de consommation d'ENAF de 37,25 hectares.



Les possibilités de densification du tissu urbain existant, d'utilisation des dents creuses, friches urbaines ont-elles été étudiées ? Si oui, préciser combien d'hectares cela représente.

Le zonage du PLUi-H de la Communauté de Communes ne prévoit aucune zone à urbaniser sur l'ensemble du territoire communal de Gasques.

Cependant, bien que quelques dents creuses aient été ponctuellement identifiées au sein du tissu urbain de la commune, aucune d'entre elles ne présente une superficie suffisante pour accueillir le projet, dont l'emprise est de 8 096 m². En outre, implanter le projet sur une autre parcelle consommerait quasiment la totalité de la surface d'extension urbaine encore disponible sur la commune, estimée à environ 1 hectare, ce qui compromettrait les autres besoins d'aménagement à venir.

De plus, aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'est prévue sur la commune de Gasques.

Eléments sur le contexte réglementaire du PLU/PLUI - Le projet est-il concerné par :

- les dispositions de la loi Montagne ?	Non
- un SCOT, un schéma de secteur ? Si oui, lequel ? Indiquez la date à laquelle le SCOT ou schéma de secteur a été arrêté	Aucun SCoT n'est actuellement en vigueur sur le territoire Communauté de communes. Toutefois, une démarche d'élaboration d'un SCoT a été engagée depuis plusieurs années.
- un ou plusieurs SDAGE ou SAGE ? Si oui, lequel ou lesquels ?	Le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 Le SAGE Vallée de la Garonne approuvé par arrêté inter-préfectoral du 21 juillet 2020.

- un PDU ? Si oui lequel ?	Non
- une charte de PNR (parc naturel régional) ou de parc national ? Si oui, lequel	Non
- un PCAET (plan climat air énergie territorial) ? Si oui, lequel ?	Aucun PCAET n'est actuellement en vigueur sur le territoire de la Communauté de Communes des Deux Rives.

Si le territoire concerné est actuellement couvert par un document d'urbanisme (ou plusieurs si la demande d'examen au cas par cas porte sur un PLUi), le(s) document(s) en vigueur sur le territoire a-t-il (ont-ils) fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Pour les PLUi, indiquez combien de documents ont été soumis à évaluation environnementale avant le dépôt de la présente demande d'examen au cas par cas

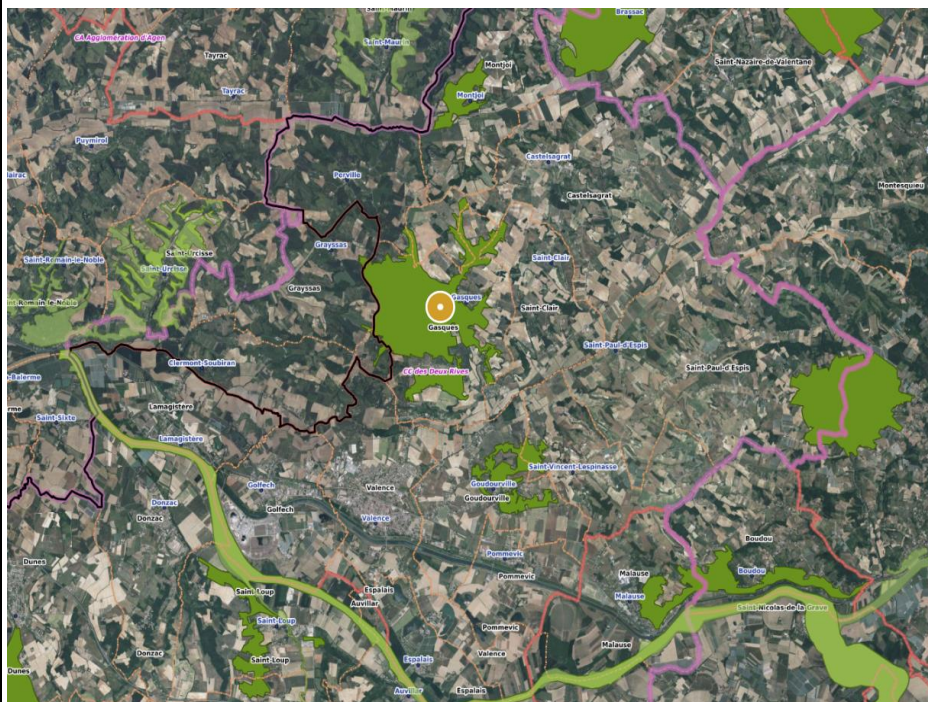
La présente demande d'avis conforme à l'attention de l'autorité environnementale porte sur l'évaluation environnementale au cas par cas de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H de la Communauté de Communes des Deux Rives. Il convient de rappeler que ce document a fait l'objet d'une évaluation environnementale au moment de son élaboration.

2. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT

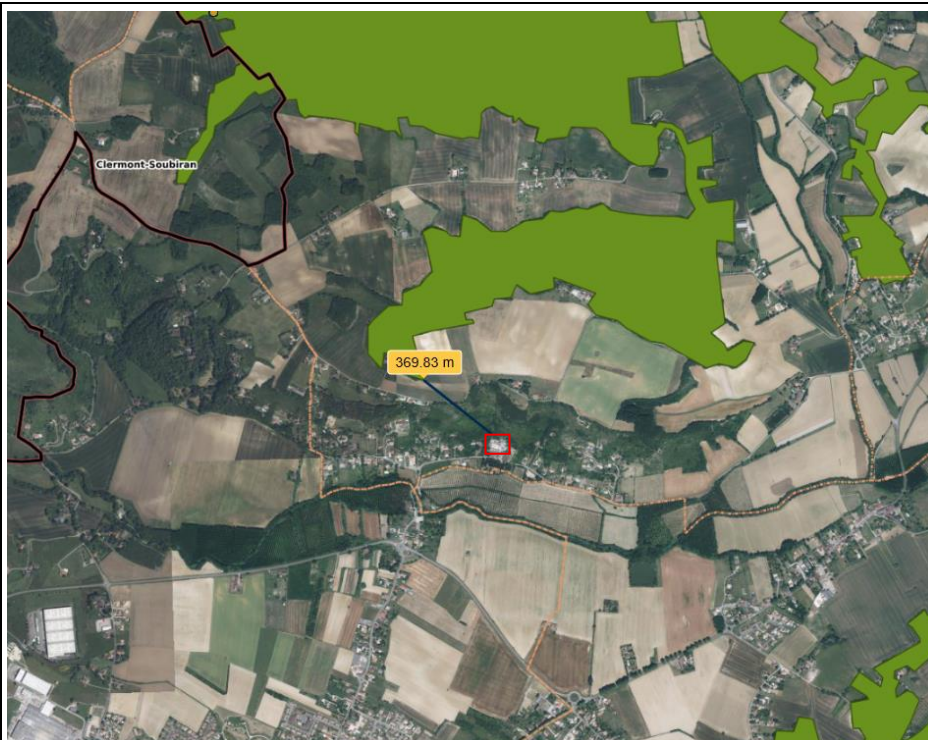
Les zones susceptibles d'être touchées recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ? Quand cela est possible, décrivez les facteurs de vulnérabilité ou les sensibilités de ces zones et sites (cf. ce qui peut avoir des incidences négatives sur ces zones, en quoi elles sont vulnérables et quels sont les éléments de sensibilité particulière).

ZNIEFF (type I, type II)
(zone naturelle d'intérêt
écologique, faunistique et
floristique) / facteurs de
vulnérabilité/ sensibilité

OBJET : La commune de Gasques recense des ZNIEFF de type 1 sur son territoire communal.



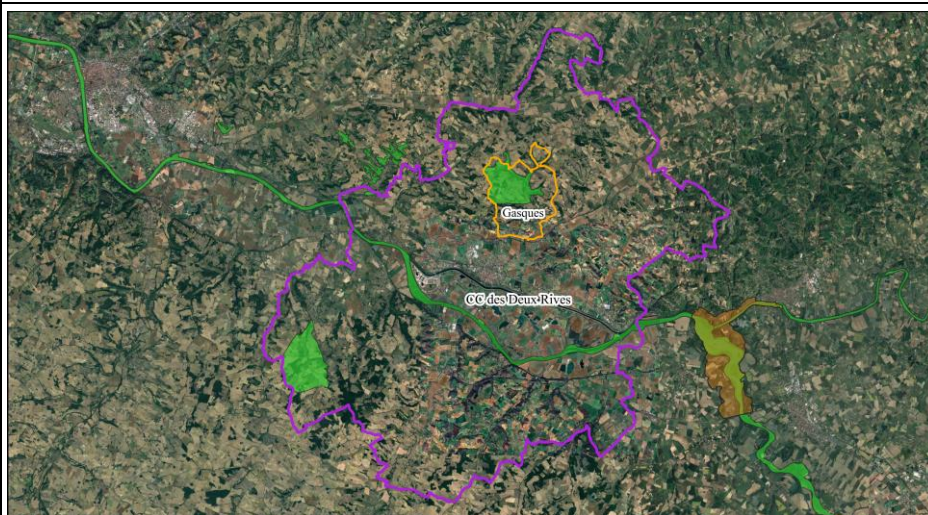
ZNIEFF sur la commune de Gasques – Source : Géoportail



**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).

Natura 2000 / facteurs de
vulnérabilité/ sensibilité



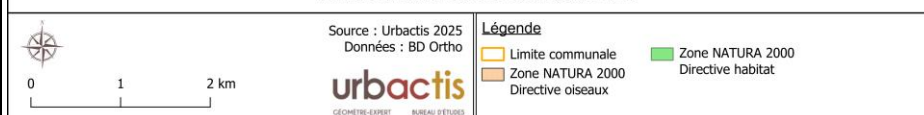
Zone NATURA 2000 à l'échelle de la Communauté de Commune des Deux Rives



Zones Natura 2000 de la Communauté de Communes des Deux Rives – Source : Urbactis



Zone NATURA 2000 à l'échelle de la commune

**Zone Natura 2000 à l'échelle de la commune – Source : Urbactis**

OBJET : Le site est localisé à 1,55 km d'une zone Natura 2000 « Cavités et coteaux associés en Quercy-Gascogne » classée au titre de la directive habitats.

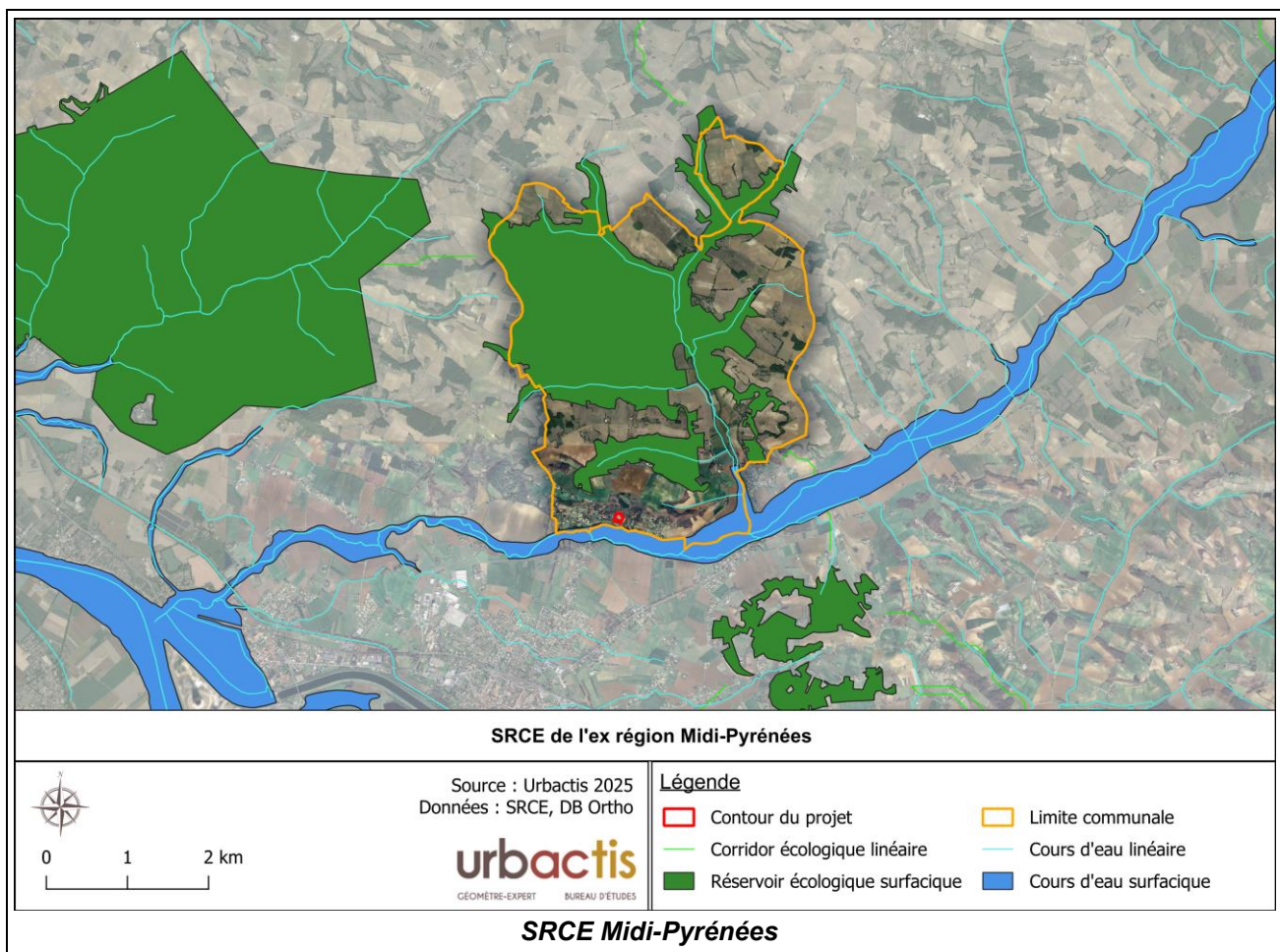
Zones faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité

Il n'existe pas de zone d'arrêté préfectoral de protection de biotope sur ou à proximité de la commune.

ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité

La commune de Gasques ne se trouve pas à proximité d'une ZICO, la plus proche se trouve en effet à environ 11 kilomètres au Sud-Est du projet. Il s'agit de la « Vallée de la Garonne : Moissac ».

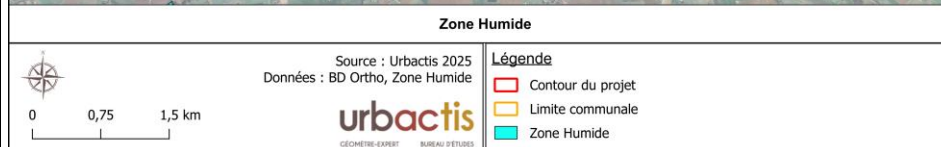
Corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité connus / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversités identifiés par un document de rang supérieur (SCOT, SRCE...) / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversité liés à une trame verte et bleue définie par la collectivité responsable du PLU/PLUi / Facteurs de vulnérabilité/ sensibilité





Zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation (repérées par des documents de rang supérieur ou par un autre document tels que : contrat de rivière, inventaire du Conseil général...) ou identifiées au titre de la convention RAMSAR/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité

Plusieurs zones humides répertoriées par le bassin Adour-Garonne sont présentes sur le territoire de la commune de Gasques, bien que le SRCE y identifie déjà plusieurs corridors écologiques liés aux milieux aquatiques. La zone humide la plus proche se situe à environ 40 mètres du site de l'objet, au Sud du projet séparé par la route de Delbreil.



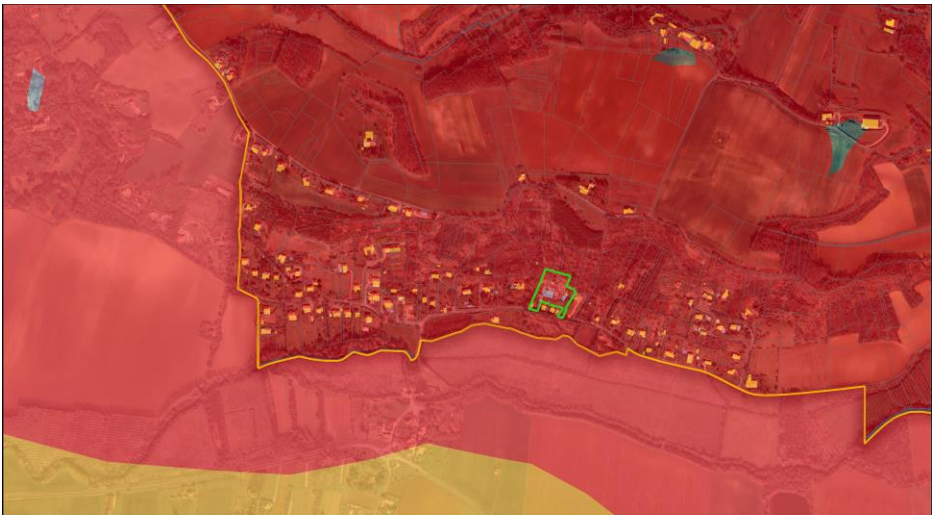
Zones humides effectives au droit de la commune de Gasques



Zone humide au droit du site

La carte des zones humides probables montre que la partie Sud située à la limite communale est la plus susceptible d'accueillir une zone humide. La probabilité demeure élevée, les données indiquant des valeurs

	supérieures à 70% et 80%.  Zone Humide probable au droit du site de l'objet Source : Urbactis 2025 Données : BD Ortho, Zone Humide urbactis GÉOMÉTRIE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES Légende Contour du projet Limite communale Zone Humide probable 100 0 Zones humides probables au droit du site du projet
Périmètres de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population / Périmètres repérés par un SDAGE/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Il n'existe pas de point de captage sur la commune de Gasques, selon l'application Cart'eaux.
Zones de répartition des eaux (ZRE)	La commune de Gasques se trouve dans la Zone de Répartition des Eaux du bassin Adour-Garonne.
Zones d'assainissement non collectif	Le site concerné par la procédure ne se situe pas à proximité du réseau d'assainissement collectif de la commune. Le projet devra être raccordé à un système d'assainissement individuel.
Zones exposées aux risques (incendies, inondations, risques miniers, risques technologiques, etc) / Indiquer si des PPR sont applicables sur le territoire concerné) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	La commune est exposée à plusieurs types de risques naturels et technologiques. Parmi les risques naturels, on retrouve le risque d'inondation et de remontée de nappes phréatiques, le phénomène de retrait-gonflement des argiles, mouvements de terrain, le risque sismique, ainsi que le risque lié au radon. Sur le plan technologique, la commune est concernée par le risque de pollution des sols et nucléaire.



Exposition au retrait ou gonflement des argiles



0 100 200 m

Source : Urbactis 2025
Données : Cadastre, Géorisques

urbactis
GÉOMÈTRE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES

Légende

- Contour du projet
- Limite communale
- Exposition forte
- Exposition moyenne
- Exposition faible

Aléa au retrait ou gonflement des argiles sur le site



Risque sismique



0 100 200 m

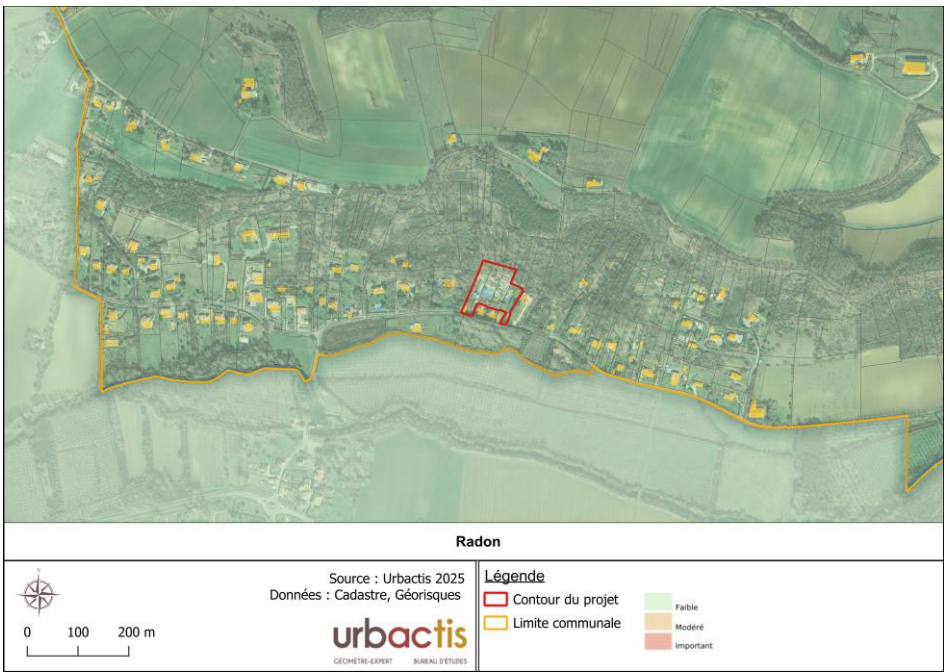
Source : Urbactis 2025
Données : Cadastre, Géorisques

urbactis
GÉOMÈTRE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES

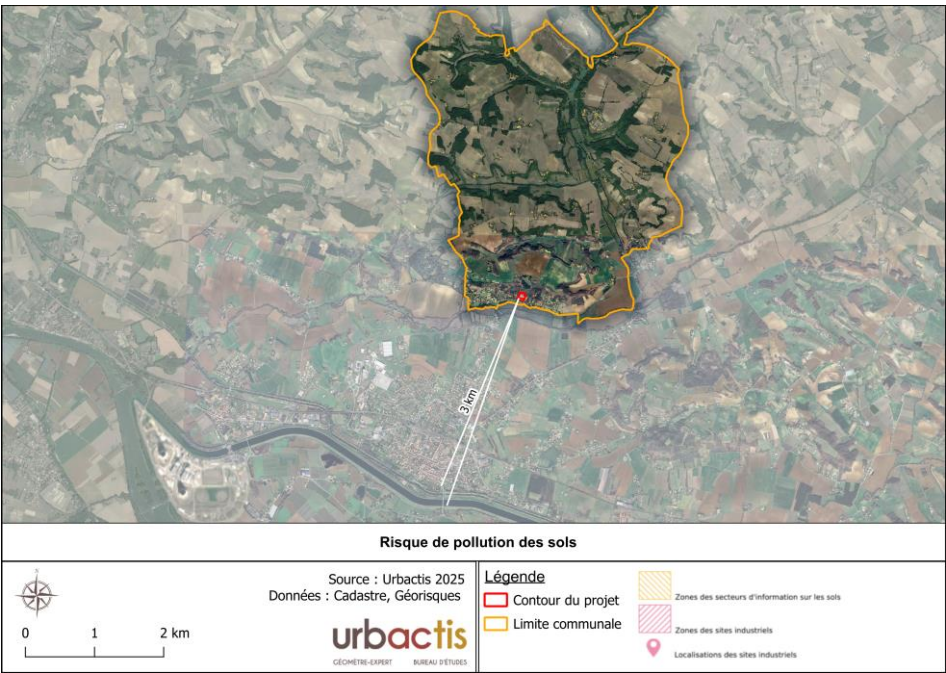
Légende

- Contour du projet
- Limite communale
- Zonage sismique
- 1 - Très faible
- 2 - Faible
- 3 - Modéré
- 4 - Moyenne
- 5 - Forte

Risque sismique au droit du site de l'objet



Risque de potentiel radon au droit du site



Risque technologique lié aux pollutions des sols

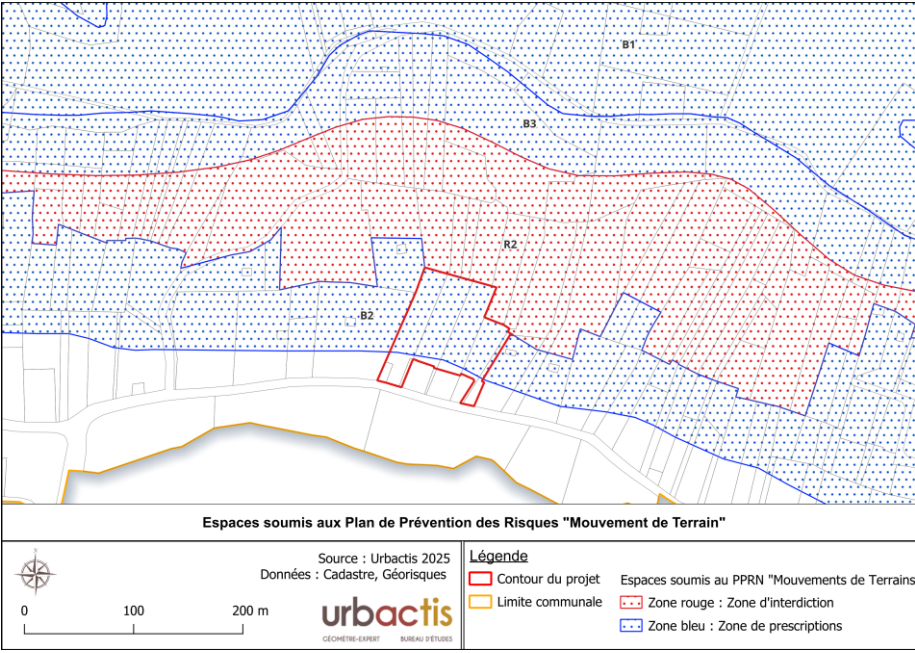


Risque nucléaire

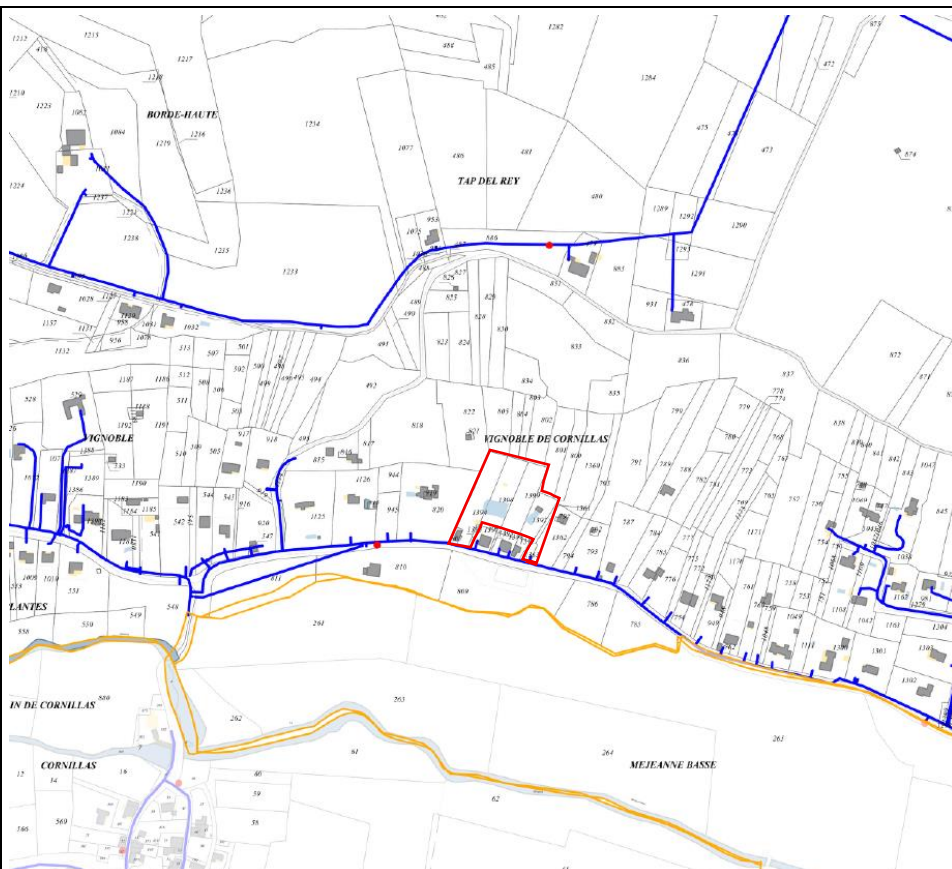
**Risque technologique lié à la centrale nucléaire**

Le site concerné par le projet se situe 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.

	 Espaces soumis aux Plan de Prévention des Risques "Mouvement de Terrain" Source : Urbactis 2025 Données : Cadastre, Géorisques Légende Contour du projet Limite communale Espaces soumis au PPRN "Mouvements de Terrain" Zone rouge : Zone d'interdiction Zone bleu : Zone de prescriptions Espaces soumis aux Plan de Prévention des Risques "Mouvement de Terrain"
Zones d'écoulement des eaux pluviales/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Le profil altimétrique est pentu au sein du périmètre du projet et le site ne présente pas de sensibilité particulière pour l'écoulement des eaux de pluie. Le drainage des eaux pluviales des logements sera renvoyé vers un réseau de fossé.
Sites classés, sites inscrits / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, etc)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Le site de l'objet de la présente déclaration de projet se situe à proximité d'un site classé ou inscrit, à environ 1,34 km du projet 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

	 Eléments patrimoniaux Source : Urbactis 2025 Données : Cadastre, Géorisques urbactis GÉOMÈTRE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES Légende Contour du projet Limite communale Immeuble classés ou inscrits Protection des abords des monuments Eléments patrimoniaux
Energie	Le projet de la déclaration de projet n'entraîne pas de contrainte particulière en matière d'énergie.
Réseaux et voirie	Le site de l'objet est desservi par le réseau d'eau potable.



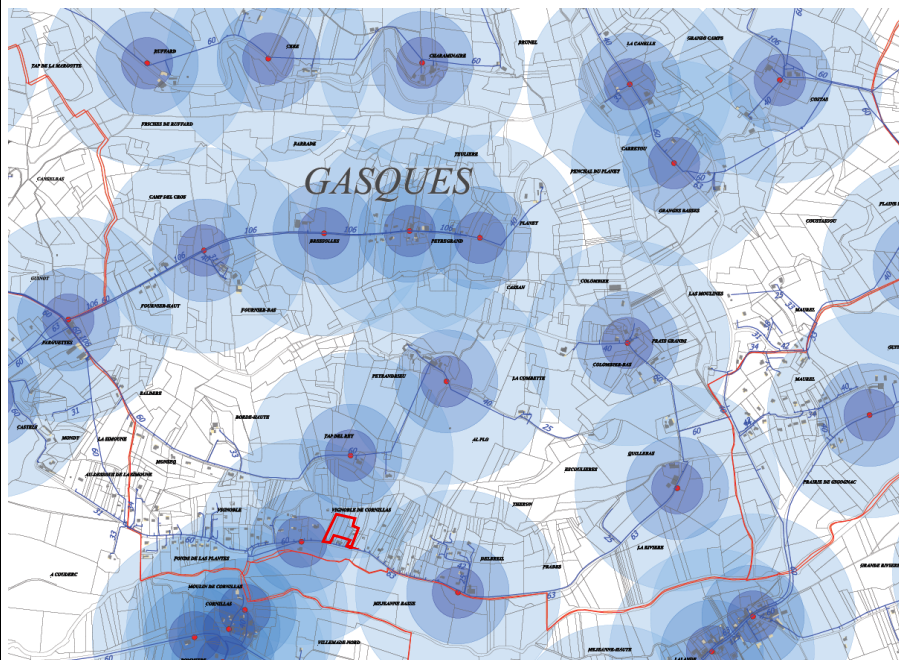
Concernant la voirie, le site du projet est desservi par la route de Delbreil. Un accès existant, permet déjà d'accéder directement à l'emprise du site.

Assainissement,
eau potable et
défense incendie



Plan du réseau d'eaux usées de la commune de Gasques au niveau du centre-bourg

Une borne de défense incendie se trouve environ 80 mètres du site du projet.

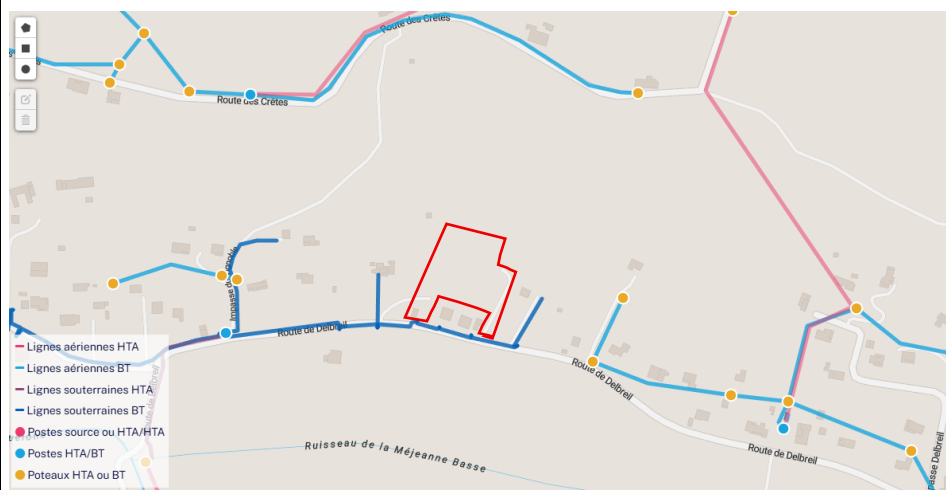


Plan des bornes incendie de la commune de Gasques

Le site étudié dans le cadre de cette déclaration de projet peut être raccordé à l'ensemble des réseaux secs, qui disposent des capacités nécessaires pour accueillir ce projet et qui se trouvent au droit du site d'étude.

Concernant le réseau électrique des lignes basse tension passent au droit du projet. Plusieurs postes de distribution sont également présents à proximité du site.

Réseaux secs



	<i>Plan du réseau électrique détaillé – Source : ENEDIS</i>
Voirie et trafic	L'objet de la déclaration de projet peut potentiellement engendrer une très légère augmentation du flux routier dans le secteur.
ZPPAUP ou AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine), PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Aucune
Zones de grandes perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (SCOT, ...) ou identifiées par la collectivité responsable du PLU/PLUi/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	La commune n'est pas concernée par des zones de grandes perspectives paysagères.
Autres éléments notables/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Le projet pourrait entraîner un impact paysager perceptible depuis les propriétés voisines situées en limite directe du site. Des mesures d'atténuation paysagères seront mises en œuvre afin de limiter la perception visuelle des aménagements. De plus, lors de la mise en place des futurs aménagements (notamment les dômes), le choix des teintes et des matériaux sera étudié afin de garantir une bonne intégration paysagère. Il convient également de souligner que le site concerné est actuellement laissé à l'abandon, ce qui nuit à la qualité visuelle de l'environnement proche. La réalisation du projet permettra de réhabiliter et d'entretenir durablement cet espace, rendant ainsi le site visuellement plus agréable pour les riverains comme pour les visiteurs. Néanmoins, la phase de travaux engendrera temporairement des nuisances sonores, inévitables lors de l'installation des infrastructures. Par ailleurs, l'ouverture du site au public induira également une activité nouvelle (bruits, circulation, fréquentation), là où il n'existait auparavant aucune présence humaine.
Hiérarchisez les enjeux environnementaux par ordre décroissant de	1 La bonne intégration paysagère du projet au sein de son environnement bâti et naturel. 2 Les nuisances vis-à-vis des riverains du site

sensibilité environnementale, en vous appuyant sur vos réponses précédentes	
--	--

3. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN OEUVRE DU DOCUMENT

Méthodologie

La méthodologie utilisée pour définir **le niveau d'enjeu local** attribuable à chaque élément de chacune des thématiques abordées. La hiérarchisation s'appuie sur les avis des experts mobilisés au regard de la sensibilité vis-à-vis de l'aménagement du site.

Une incidence très forte correspond à l'enjeu maximum. Il s'agit d'un niveau d'enjeu réglementaire nécessitant que le projet soit construit autour des éléments présentant ce niveau d'enjeu. La mise en œuvre de mesures d'évitement doit être effective.

Une incidence forte correspond à un enjeu ne pouvant être négligé. Le projet doit prendre en compte l'élément présentant ce niveau d'enjeu avec une grande attention. La mise en œuvre de mesures d'évitement doit être effective.

Une incidence modérée correspond à un enjeu relativement important. Les éléments présentant ce niveau d'enjeu doivent être intégrés au maximum à la construction du projet. La mise en œuvre de mesures d'évitement doit être privilégiée. La mise en œuvre de mesures de réductions pourra s'appliquer en cas de non-évitement.

Une incidence faible correspond à un enjeu dont la prise en compte est susceptible d'apporter une plus-value au projet en matière environnementale dans son acception large. Les mesures d'évitement doivent être envisagées prioritairement et pourront être complétées par des mesures de réduction.

Une incidence très faible correspond à un enjeu dont la prise en compte doit être étudiée. Les mesures d'évitement peuvent être envisager.

Une incidence négligeable ne demande aucune vigilance ni précaution particulière.

Les incidences					
Négligeable	Très faible	Faible	Modéré	Fort	Très fort

	Objet : réalisation d'un projet de parc résidentiel de loisirs
Espaces naturels, agricoles et forestiers	L'incidence du projet sur les espaces agricoles, naturels et forestiers est négligeable, dans la mesure où il vise à réhabiliter un site déjà partiellement aménagé. Par ailleurs, l'objet de la présente déclaration est de reclasser cette zone agricole en zone Naturelle Touristique (NTb).
Natura 2000	L'incidence est nulle de par l'éloignement du site avec les zones Natura 2000.
Espèces protégées	L'incidence est nulle, car aucune espèce protégée n'a été recensée lors du passage de l'écologue.
ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux)	Négligeable
Corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue	L'impact est jugé faible, car bien que situé à proximité de la Trame Bleue du SRCE, le site du projet est séparé par la route de Delbreil qui constitue déjà une barrière physique entre les deux espaces.
Espèces faisant l'objet d'un PNA (plan national d'action)	Négligeable
Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale	Négligeable
Zones humides	L'impact est jugé faible, bien que le site se situe à environ 40 mètres d'une zone humide, la route de Delbreil crée une coupure physique entre les deux espaces.

Périmètres de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population	Nul, la commune n'est pas concernée par un périmètre de captage de l'eau potable.
Ressource en eau (adéquation entre les besoins en eau potable et les ressources disponibles et conflits éventuels entre différents usages de l'eau)	Négligeable le projet sera raccordé aux différents réseaux qui sont en capacité suffisante pour absorber les nouveaux besoins.
Assainissement (capacités du système d'assainissement communal au regard des besoins présents et futurs)	Négligeable le projet ne sera pas raccordé au réseau d'assainissement.
Qualité des eaux superficielles et souterraines	L'impact est jugé négligeable, le site du projet étant situé à environ 240 mètres du ruisseau de La Barguelonne.
Pollutions du sous-sol, déchets (carrières, sites industriels, autres sites)	Négligeable pas de site pollué situé à proximité.
Risques naturels, technologiques, industriels (aggravation / diminution des risques)	Négligeable, le projet n'engendrera aucune aggravation des risques naturels.
Sites classés, sites inscrits	Négligeable
Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, autres)	Négligeable

ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine), PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur)	Négligeable
Les perspectives paysagères	L'impact visuel du projet est faible dans la mesure où les bâtiments sont déjà existants et donc déjà visibles depuis l'extérieur. Lors de la réhabilitation, une attention particulière sera portée à la limitation de la perception visuelle pour le voisinage ainsi qu'à l'intégration des futurs aménagements dans le paysage notamment via les prescriptions de l'OAP créée dans le cadre de la présente procédure.
Nuisances diverses, qualité de l'air, bruit, risques aggravés, autres risques de nuisances	L'impact est jugé faible, car bien que des nuisances sonores temporaires soient attendues durant les travaux et qu'une nouvelle activité apparaîtra à l'ouverture du site, ces effets restent limités et maîtrisables.
Energie (projets éventuels en matière d'énergies renouvelable, mesures favorables aux économies d'énergie ou consommatrice en énergie, utilisation des réseaux de chaleur, modes de déplacement doux, etc)	Négligeable.
Autres enjeux	Négligeable

Auto-évaluation

De manière générale, les incidences environnementales liées à l'objet de la présente Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H de la Communauté de Communes des Deux Rives sont considérées comme négligeables ou faibles. Les principales incidences identifiées relèvent du domaine paysager. Toutefois, cet impact demeure faible, voire négligeable, dans la mesure où le bâti est présent sur le site depuis plusieurs décennies. L'objectif sera de limiter la perception visuelle des futurs aménagements, notamment les parkings, pour le voisinage, et d'assurer une bonne intégration des habitats insolites dans leur environnement.

ANNEXES

1 – EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Sommaire

Sommaire	2
1. Préambule	3
2. Les modifications apportées au règlement graphique	4

1. Préambule

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 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.

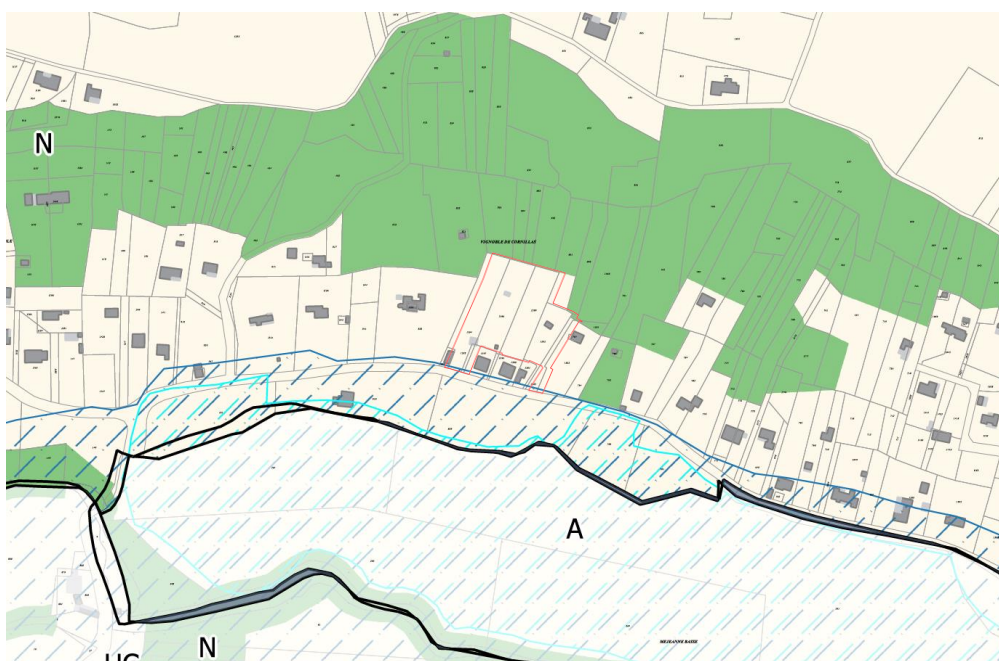
Ce projet s'inscrit dans une démarche d'intérêt général, en valorisant un site bien connu des habitants de la commune et des environs, laissé sans usage depuis plusieurs années. Il contribuera à la redynamisation locale par la création d'activités économiques et d'emplois saisonniers. Pour la commune 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 PLUi-H est la procédure la plus adaptée.

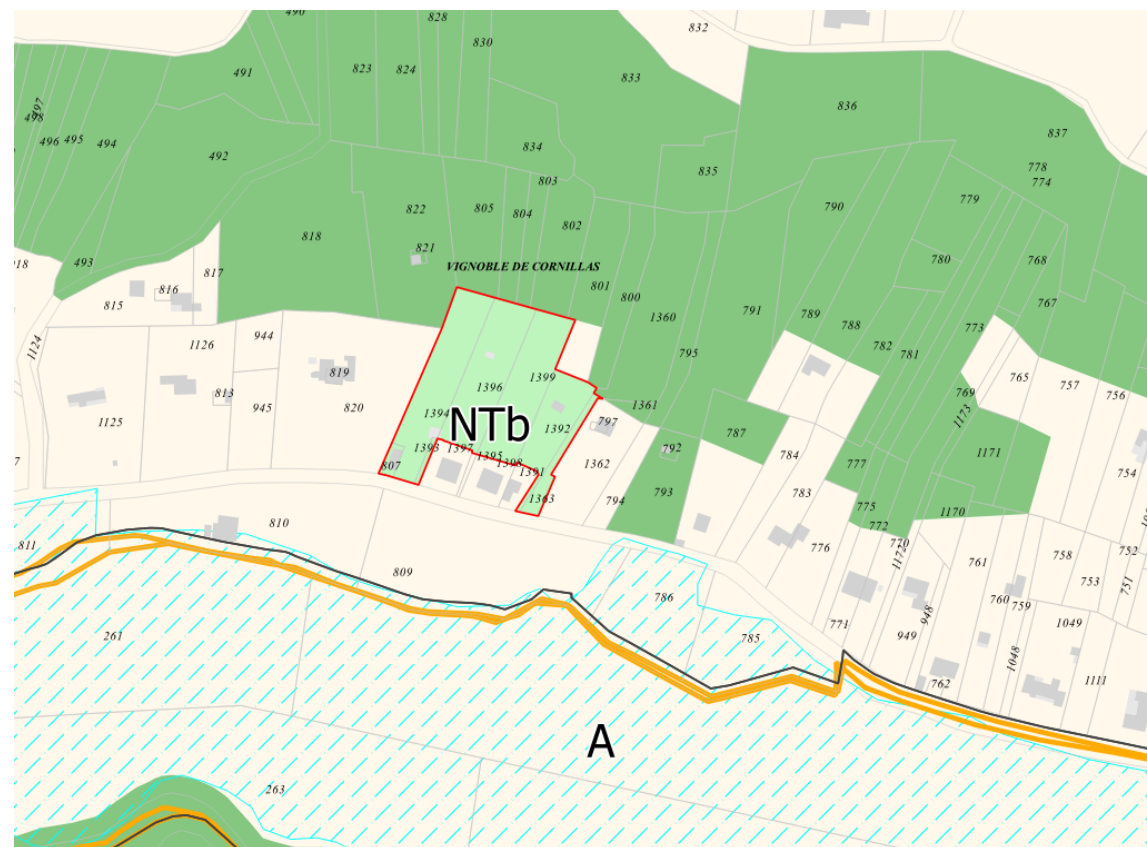
Concrètement, cette procédure prévoit la reclassification du site en zone Naturelle et Touristique, accompagnée de la création d'un sous-secteur spécifique dans le zonage (NTb).

2. Les modifications apportées au règlement graphique

Extrait du règlement graphique actuel – site de l'objet



Extrait du règlement graphique après la modification – site de l'objet



2 – EXTRAIT DU REGLEMENT ECRIT

Sommaire

Sommaire	2
1. Préambule	3
2. Les modifications apportées au règlement écrit	4

1. Préambule

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 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 vers une zone agricole, donc dans ce cas précis la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est la procédure la plus adaptée.

Concrètement, cette procédure prévoit la reclassification du site en zone Naturelle et Touristique, accompagnée de la création d'un sous-secteur spécifique dans le zonage (NTb).

2. Les modifications apportées au règlement écrit

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 »)** ;
- Malaucène (secteur « **NTc** ») ;
- Saint-Vincent-Lespinnasse : 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 réglementaires 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 réglementée.

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

Non réglementée.

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.

3– 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

urbactis



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



4 – LES AUTEURS DE L'ETUDE

1 LES AUTEURS DE L'ETUDE

Urbactis :

Urbactis, est une entreprise pluridisciplinaire qui, grâce à son savoir-faire technique et juridique, est capable de conduire les projets d'aménagement de ses clients, de la conception à la réalisation, dans de nombreux domaines liés à l'aménagement du territoire.

Pour apporter une réponse globale aux maîtres d'ouvrage, Urbactis est structurée en 2 groupes de métiers.

Comme géomètre-expert nous intervenons pour définir les limites d'un bien foncier, sécuriser une transaction immobilière, diviser et mettre en copropriété un immeuble, réaliser les plans topographiques et de bâtiment et définir les limites dans le cadre d'un aménagement en zone urbaine ou rurale.

Comme bureau d'études nous assurons des prestations d'étude et de conseil auprès des collectivités et des aménageurs privés. En tant qu'urbaniste, Assistant à Maître d'Ouvrage ou ingénieur en voirie et réseaux divers, nous intervenons à différents niveaux sur tous les projets d'aménagement tels que les PLU, les ZAC, les lotissements et les espaces publics.

Détail des auteurs du dossier, cabinet Urbactis :

NOM Prénom	Qualification, diplômes, certifications	Implication
CARRE Gildas	Directeur d'étude en urbanisme et aménagement du territoire. Co-gérant du cabinet Urbactis.	Assistance à maîtrise d'ouvrage, aide à la décision, sur la partie urbanisme et aménagement, sur la construction du dossier et sur la prise en compte des enjeux généraux et vérification interne de l'ensemble du dossier
DE STEFANI Bastien	Urbaniste conseil	Rédaction du dossier, recueil des données environnementales, aide à la décision.
VATBLE Guillaume	Urbaniste stagiaire	Rédaction du dossier, réalisation cartographique, recueil des données.