



URBanisme Aménagement
et Développement Durable

1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com

DEPARTEMENT DU LOT ET GARONNE

COMMUNAUTE DE COMMUNES LOT ET TOLZAC

REVISION ALLEGEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REVISION ALLEGEE N°3 du PLUI approuvée par délibération du conseil
communautaire en date du 12/10/2022

La Présidente de la Communauté de communes
Lot et Tolzac,



LOT & TOLZAC
Communauté de Communes

Line LALAURIE

6. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ACTUALISE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LOT-ET-TOLZAC (47)

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD)



EURL URBA2D

Au capital social de 8000€ RCS Albi 515 193 811 n°TVA FR 32515493811
1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac – 81 600 Gaillac
Contact : 05.63.41.18.43 – sebastien.charruyer@urba2d.com

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LOT-ET-TOLZAC

Avenue de comarque
47260 Castelmoron-sur-Lot
Contact : 05 53 84 82 48 – contact@lotettolzac.fr



Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décline en 6 politiques prévu par le code de l'urbanisme :

- d'aménagement**
- d'équipement**
- d'urbanisme**
- de paysages**
- de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers**
- de préservation et de remise en état des continuités écologiques**

La politique d'aménagement

- Volet habitat

Développer prioritairement l'urbanisation sur le pôle Castelmoron - Le Temple sur Lot

- *Organiser le développement par des opérations d'aménagement d'ensemble.*
- *Densification des espaces urbanisés*

Conforter le développement des pôles d'équipements secondaires

- *Maitriser le développement à proximité des équipements en privilégiant la continuité avec l'urbanisation existante*
- *Densification des espaces urbanisés et résorption de la vacance sur les centres anciens*

Limiter le développement de l'urbanisation diffuse et améliorer la forme urbaine en favorisant la continuité du bâti

- *Extensions limitées afin d'améliorer la forme urbaine*
- *Remplissage des dents creuses dans les villages et les parties actuellement urbanisées*

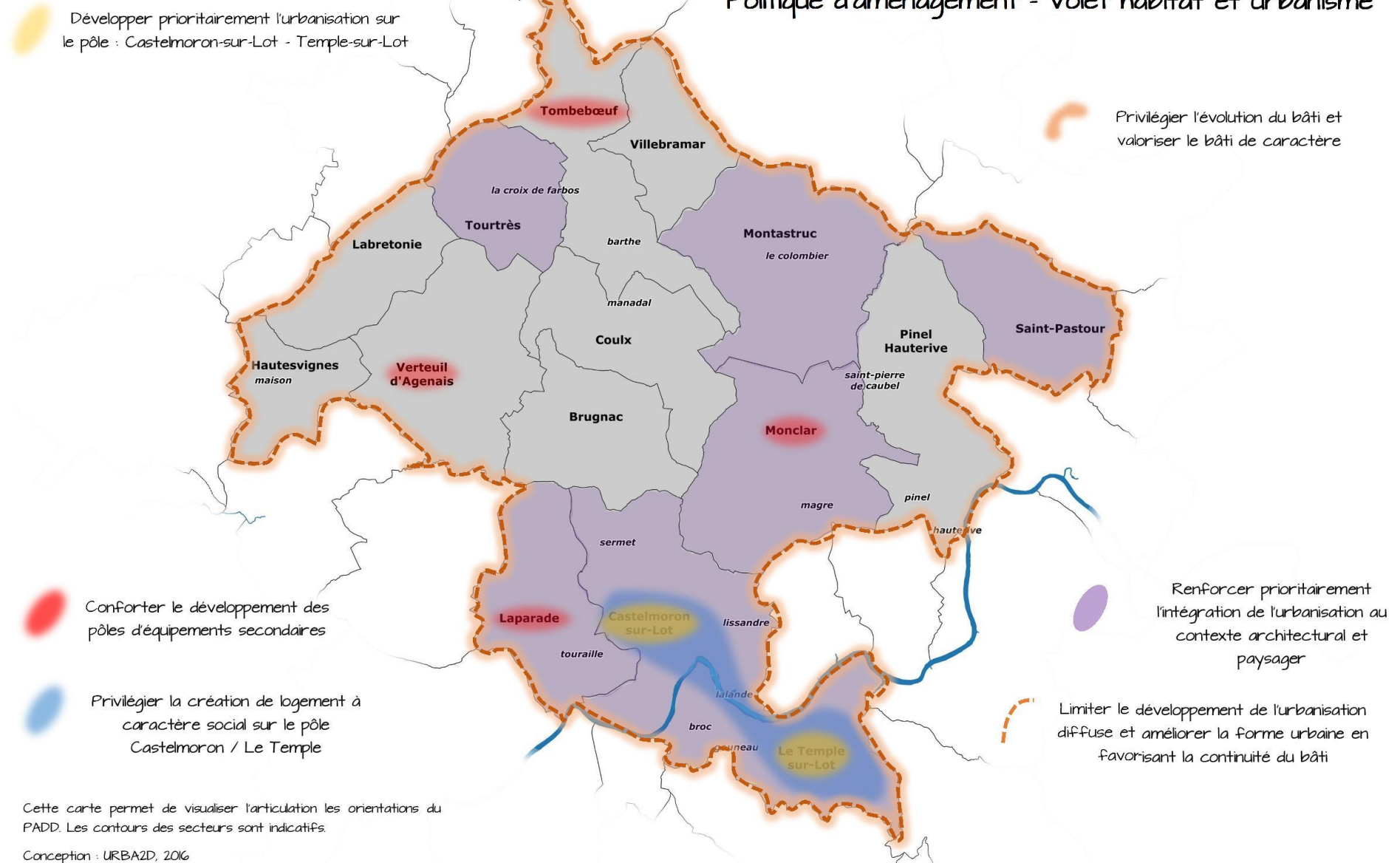
Privilégier l'évolution du bâti et valoriser le bâti de caractère

- *Extensions limitées des habitations en zone A et permettre le changement de destination des anciennes bâtisses agricoles*

Privilégier la création de logement à caractère social sur le pôle Castelmoron-sur-Lot / Le Temple-sur-Lot

Renforcer l'intégration de l'urbanisation au contexte architectural et paysager

Politique d'aménagement - Volet habitat et urbanisme



La politique d'aménagement

• Volet activité économique et touristique

Développer les activités industrielles et du tertiaire

- *Développer l'activité économique sur la ZA de Gouneau et conforter les activités industrielles existantes.*
- *Conserver une zone tampon entre l'activité et l'habitat périphérique.*
- *Améliorer la qualité paysagère des abords des espaces économiques.*

Développer les activités artisanales

- *Développer les pôles artisanaux de Manadal (Coulx) et de Magre (Monclar) et conforter les autres activités existantes en veillant à leur intégration paysagère et dans leur contexte urbain.*

Développer des activités agricoles et para agricoles.

- *Soutenir la vente directe, les productions spécialisées, l'agrotourisme et l'agriculture conventionnelle...*
- *Créer des itinéraires thématiques (route des fruits, des bastides et des moulins...)*

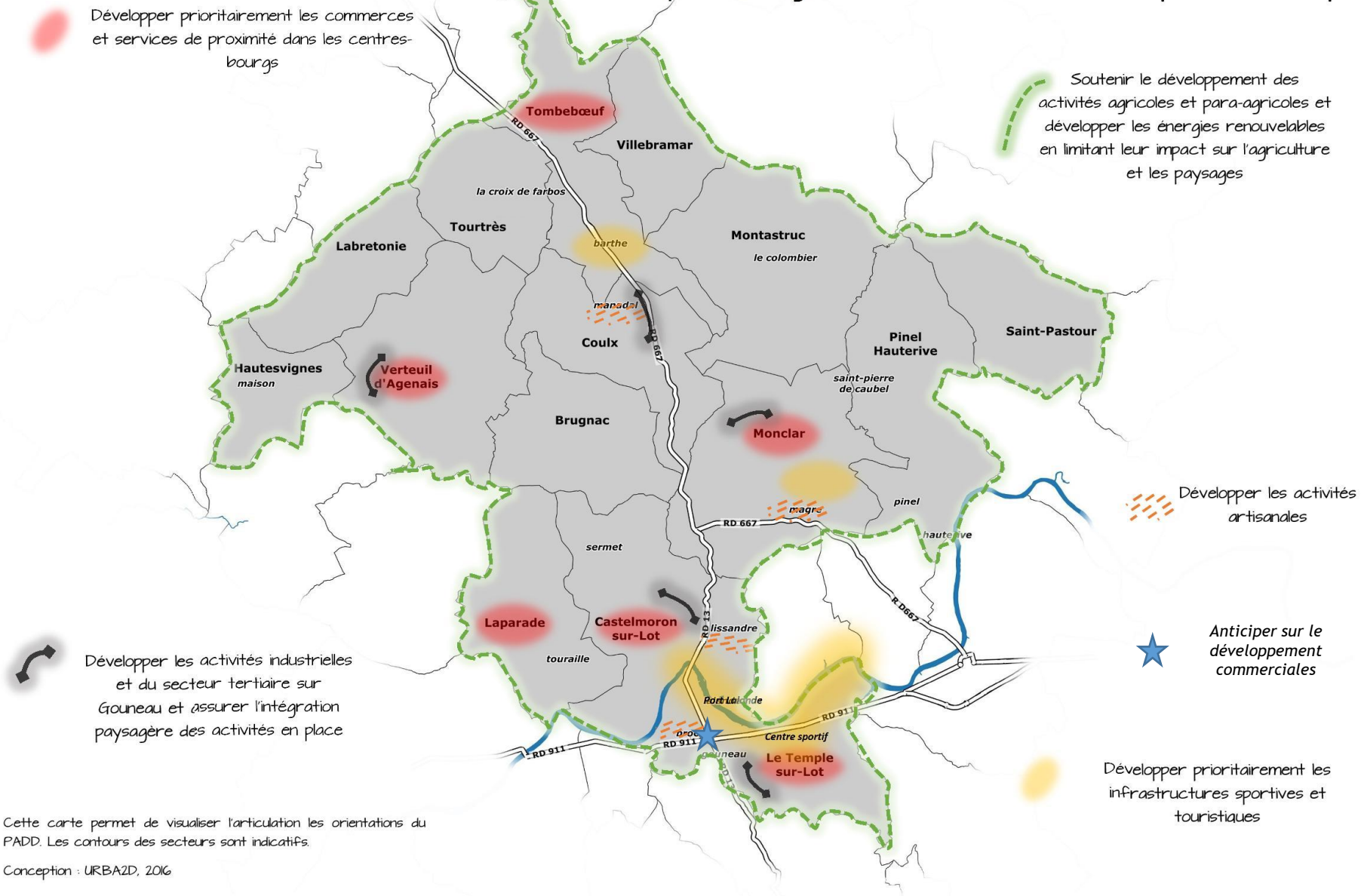
Développer les infrastructures sportives et touristiques

- *Privilégier les équipements sportifs et espaces de loisirs aux abords du Lot et sur les secteurs de Magre et Barthe.*
- *Conforter le développement touristique par le maillage des chemins de randonnées, la traversée du Lot et la continuité de la voie cyclable.*
- *Soutenir la diversification des structures de restaurations, d'hébergement et d'activité de plein air.*

Développer prioritairement les commerces et services de proximité dans les centres-bourgs (pôles d'équipements)

Anticiper sur le développement d'activité commerciales aux abords de Gouneau

Politique d'aménagement - Volet activités économiques et touristiques



La politique d'urbanisme

Poursuivre la croissance démographique à 0,59 % par an

= 45 logements par an

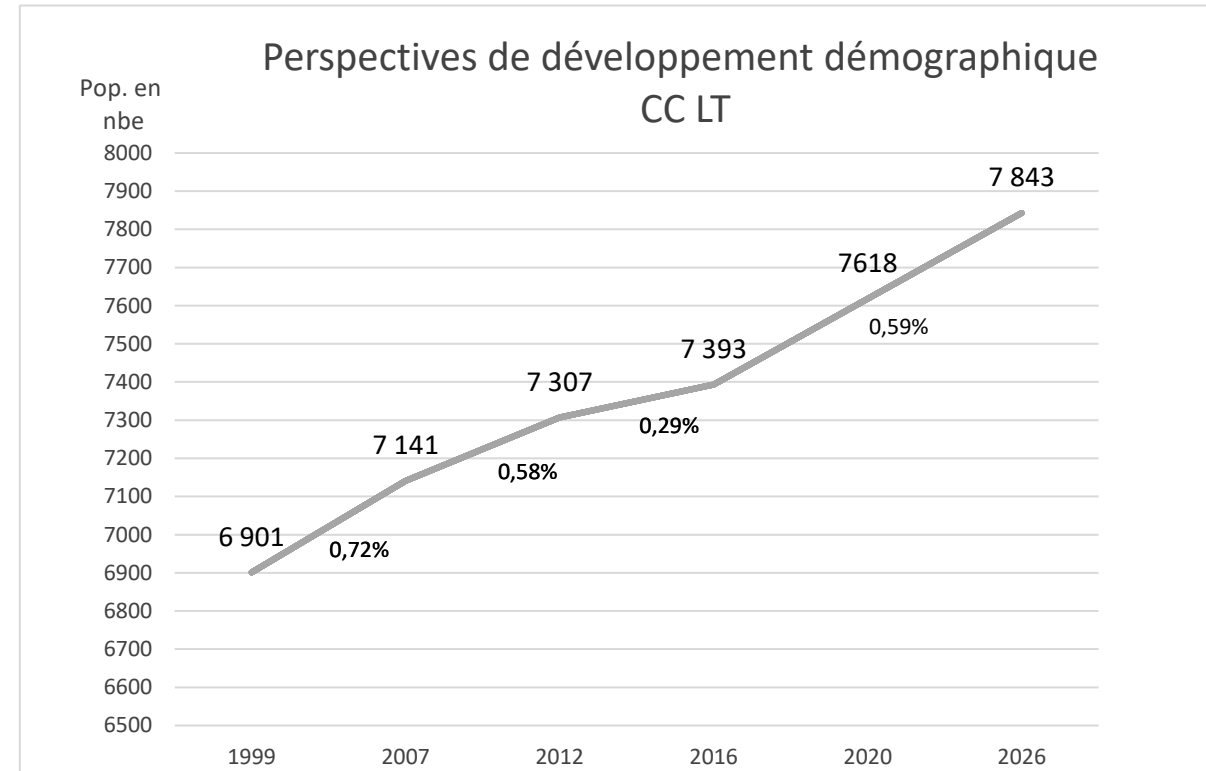
(450 habitants sur 10 ans)

⇒ **Besoin en surface constructible de 54 ha sur les 10 prochaines années hors rétention foncière**

Développer la mixité sociale

-Privilégier la création de logements à caractère social sur le pôle Castelmoron - Le Temple sur Lot

-Développer le parcours résidentiel par la création de logements locatifs (T2, T3)



Traduction par commune

COMMUNES	Moyenne de construction actuelle	Nb. Constructions envisagées	Besoin en surfaces à réserver à l'urbanisation*
Brugnac	1,82	1,5	2,9 ha
Castelmoron-sur-Lot	3,82	10,0	15,0 ha
Coulx	2,27	2,0	3,9 ha
Hautesvignes	1,09	1,0	2,0 ha
Labretonie	0,55	1,5	2,9 ha
Laparade	2,27	3,0	5,4 ha
Monclar	2,36	3,5	6,3 ha
Montastruc	1,55	1,5	2,9 ha
Pinel-Hauterive	4,18	3,5	6,3 ha
Saint-Pastour	1,73	1,5	2,9 ha
Le Temple-sur-Lot	3,64	7,0	12,6 ha
Tombeboeuf	1,82	3,0	5,4 ha
Tourtrès	1,55	1,5	2,9 ha
Verteuil-d'Agenais	2,82	3,5	6,3 ha
Villebramar	0,36	1,0	2,0 ha
TOTAL CC LT	31,8	45	80 ha

*Nombre de constructions envisagées (A) x 10 ans x la surface moyenne des terrains x coefficient de sécurité de 1,5.

Rouge : 1000 m² /logement

Vert : 1200 m² /logement

Noir : 1300 m²/logement

Objectifs de modération de la consommation d'espace

Production de logement dans le bâti existant

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
438 logements vacants en 2012 et 91 logements réhabilités de 2004 à 2014	25 logements à créer en résidence principale par le changement de destination et 25 par la résorption des logements vacants	Economie de 5 ha de surface agricole.

Production de logement par densification des espaces déjà bâtis

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
44 ha sont libres de construction dans les documents d'urbanismes actuels (nécessite un redécoupage parcellaire)	30 logements devraient se construire sans impact sur l'activité agricole	Economie d'4 ha de surface agricole.

Gestion des activités économiques

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
5 entreprises se sont installées sur 2 ha	Remplir la ZA de Gouneau Développer la zone artisanale de Manadal	10 ha de réserve foncière sur Gouneau
22 ha consommées par les gravières avec une reconversion en loisirs équivalente	Développer les activités sportives et Loisirs	15 ha d'emprise nouvelle aux abords du Lot et autour de Magre
4 ha consommés sur le reste du territoire	Permettre l'extension des autres activités	2 ha d'emprise nouvelle sur Manadal et 2 ha sur Magre

Réduction de la consommation d'espace

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
66 ha consommés pour 308 logements et 252 habitants	54 ha pour 450 logements et 450 habitants	Réduction de 12 ha de surface

Réduction de la taille moyenne des terrains constructibles

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
La moyenne des parcelles construites était de 2149 m ² par logement	Passer à une consommation de 1200 m ² par logement (VRD incluse)	Réduire la taille des parcelles constructible de 950 m ² par logement

Une réduction de 12 ha de surfaces consommées par l'urbanisation à vocation d'habitat pour les 10 prochaines années en créant près de 150 logements supplémentaires.

Une augmentation de 1 ha de surfaces consommées par l'urbanisation à vocation d'activité pour les 10 prochaines années.

La politique d'équipement

- Volet équipements et espaces publics

Renforcer le rayonnement de Castelmoron et conforter les pôles d'équipements secondaires

- *Privilégier les équipements structurants sur Castelmoron (cinéma, centre culturel, médiathèque...)*
- *Conforter les équipements de santé et les équipements de proximité sur l'ensemble des pôles d'équipement.*

Maintenir les effectifs scolaires et les équipements publics nécessaires au fonctionnement des villages

- *Conserver une qualité d'enseignement de proximité par une pérennité des structures afin maintenir l'attractivité et la vie des villages.*
- *Permettre l'implantation d'équipements de proximité (salle des fêtes, associative, aires de jeux, cimetières...)*

Aménager les espaces publics et sécuriser les déplacements

- *Identifier les entrées de villes par le traitement des abords adapté au contexte de chaque village.*
- *Renforcer et sécuriser les liaisons douces.*
- *Créer des espaces de stationnement permettant de répondre aux besoins de redynamisation de l'habitat ancien et des commerces, équipements et services.*
- *Renforcer les liens piétons entre les équipements, l'habitat et les arrêts de bus.*

La politique d'équipement

• Volet réseaux et transport

limiter les investissements en terme de réseaux

- *Privilégier l'urbanisation dense en assainissement collectif afin de limiter la consommation d'espace et maîtriser la qualité des rejets au milieu naturel.*
- *limiter l'imperméabilisation des sols et les rejets afin de ne pas surcharger le réseau superficiel.*
- *Privilégier le développement dans les secteurs les mieux desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité.*
- *Assurer le déploiement du Haut Débit conformément au SDTAN.*
- *Assurer la défense incendie des zones urbanisées.*

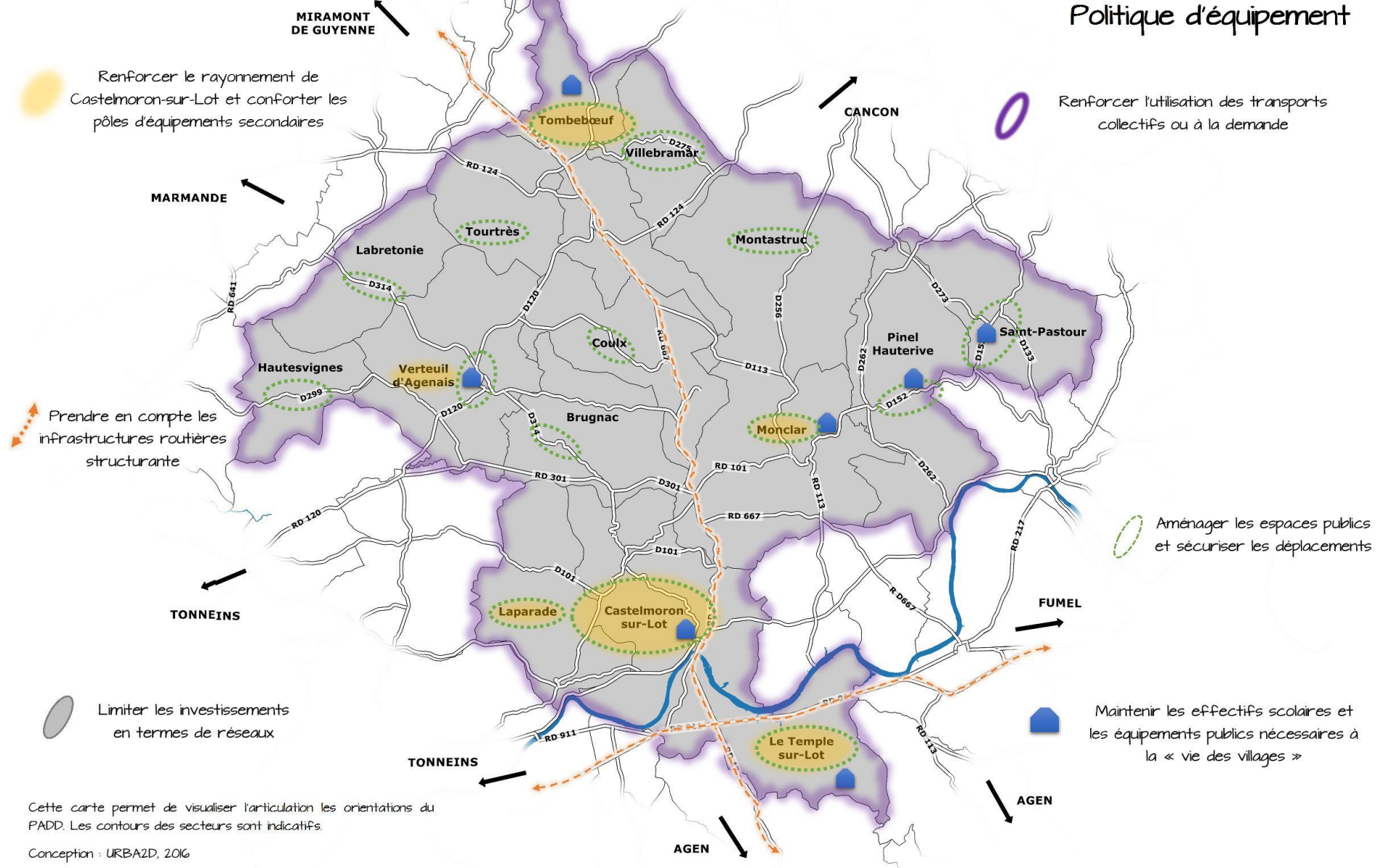
Prendre en compte les infrastructures routières

- *limiter le développement sur les voies de faible gabarit.*
- *Adapter le recul des constructions aux abords des voies structurantes (RD) et en particulier de la RD 911.*
- *Connecter les quartiers entre eux afin d'éviter les impasses.*
- *Création d'une aire de covoiturage à Verteuil et à Manadal.*

Renforcer l'utilisation des transports collectifs ou à la demande

- *Mise en place d'un transport à la demande afin d'améliorer la mobilité des personnes âgées et des jeunes.*
- *Le développement urbain sur le Temple et Castelmoron permettra de conforter l'utilisation des transports en commun.*

Assurer le développement de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, méthanisation, réseau de chaleur...) s'intégrant au contexte agricole, naturel et paysager en privilégiant les anciennes gravières, surfaces impropres à l'agriculture et les terres à plus faible valeur agronomique



La politique en matière de paysages

Protéger le patrimoine architectural et paysagers des noyaux historiques

- *Intégration des constructions par des règles d'implantation, de volume et de traitement des abords.*

Protéger le patrimoine rural et végétal

- *Protection des moulins, chapelles, pigeonniers et bâtiments de caractère identifiés ainsi que les arbres remarquables.*

Préserver les points de vue et les perspectives paysagères identitaires

- *Protection et mise en valeur des bastides et des entrées de villes.*

La politique de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Limiter la consommation d'espaces agricoles

- *Limiter l'emprise de l'urbanisation sur les petits villages et hameaux (surface moyenne / logement d'environ 1300 m²)*
- *Maîtriser l'emprise de l'urbanisation sur les pôles secondaires (surface moyenne / logement d'environ 1200 m²)*
- *Économiser l'emprise de l'urbanisation sur les pôles principaux (surface moyenne / logement d'environ 1000 m²)*

Préserver les espaces agricoles

- *Prendre en compte les contraintes agricoles (réciprocité, épandages...).*
- *Protection des espaces agricoles proches des zones urbanisées et conservation des accès afin de limiter les conflits d'usages.*

Protéger les cours d'eau

- *Protéger les ripisylves des cours d'eau.*
- *Permettre une gestion équilibrée de la ressource en eau entre besoins agricoles et maintien du débit d'étiage.*

Prendre en compte les risques naturels

- *Prise en compte du risque d'inondation, de mouvement de terrain et d'effondrement des berges.*

La politique de préservation et de remise en état des continuités écologiques

Protéger les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité

- *Protéger les abords du Lot, du Tolzac et de leurs affluents.*
- *Préserver les espaces boisés d'intérêt patrimonial et les pelouses sèches.*
- *Protéger les zones humides et les stations botaniques référencées.*

Politique de protection des espaces naturels, agricoles, forestier, des paysages et des continuités écologiques

