

**URBanisme Aménagement
et Développement Durable**

✉ Rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
☎ 05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com



DEPARTEMENT DU LOT ET GARONNE

COMMUNE DE SAINT SERNIN DE DURAS

REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

*PLU approuvé par délibération du Conseil
Municipal en date du 9/02/2018*

Le Maire : M. Pierre CLAMENT



3. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT SERNIN DE DURAS

Présentation du Projet d'Aménagement
et de Développement Durables (PADD)

Réunion du 08/12/2016



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

MAIRIE DE SAINT-SERNIN

Le Bourg

47 120 Saint-Sernin

05 53 94 78 73 - mairiesaintsernin47@wanadoo.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**

Les principales orientations sont illustrées sur les cartes des orientations de développement d'aménagement et de préservation.

Rappel des enjeux

En matière de démographie et d'économie:

Encourager le rajeunissement de la population en favorisant l'accueil de nouveaux habitants en prenant en compte le caractère vieillissant de la population et le desserrement des ménages.

Soutenir l'emploi et les productions locales : l'agriculture, la vente directe et le tourisme.

Le territoire intercommunal bénéficie d'un potentiel touristique très fort autour du tourisme rural (Lac de Castelgaillard, randonnée, patrimoine rural...) : le projet de base de Loisirs est un tremplin pour le développement touristique

Conforter la filière viticole.

En matière de logement :

Maintenir un taux de locatif important pour assurer le renouvellement de la population

Résorber la vacance des logements

Privilégier la réhabilitation du parc de logements ancien

En matière d'urbanisme :

Structurer et mettre en valeur le centre-ancien

Comblers les « dents creuses » dans les hameaux

Stopper le développement de l'habitat diffus, une organisation consommatrice d'espace

Limiter la consommation d'espace

Assurer la préservation des entrées de ville

Rappel des enjeux

En matière d'environnement et de paysages:

- Préserver les paysages ouverts de l'étalement urbain
- Prendre en compte la pente des terrains et les silhouettes urbaines
- Préserver les continuités écologiques
- Protéger les eaux de surfaces
- Préserver les points de vue remarquables

En matière de servitudes et de réseaux:

- Limitier le développement des hameaux sous équipés
- Prendre en compte les sites archéologiques
- Prendre en compte les risques (inondation en particulier)

En matière d'équipements :

- Aménagement de la voirie du centre du village
- Limitier le développement de l'urbanisation sur les axes de transit et sur les voies de faible gabarit
- Maintenir les effectifs scolaires
- S'appuyer sur les équipements du village pour développer cette centralité

La politique d'aménagement

- Volet habitat

Développer prioritairement l'urbanisation sur le village

- Organiser le développement par des opérations d'aménagement d'ensemble.
- Densifier les espaces urbanisés
- Développer deux villages intergénérationnels sur le bourg

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

- Extensions limitées des hameaux afin d'améliorer la forme urbaine
- Compléter l'urbanisation des dents creuses dans les enveloppes urbaines

Préserver le hameau patrimonial de Lubersac

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

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

La politique d'aménagement

- Volet activité économique et touristique

Développer les activités touristiques autour du Lac de Castelgaillard

- Créer une base de loisirs avec des activités qui prennent en compte la richesse environnementale
- Développer un tissu d'hébergement de loisirs dans son contexte boisé et sur le lac en limitant l'impact sur cette continuité écologique

Assurer le développement des activités artisanales existantes et en reconversion du bâti agricole délaissé

Permettre un développement limité de l'activité artisanale au carrefour de la RD 708 et de la RD 311

Développer des activités agricoles et para agricoles.

- Soutenir la vente directe, les productions spécialisées, l'agrotourisme...
- Permettre le développement des structures en place et l'installation de jeunes agriculteurs

Développer les commerces et services de proximité dans le village

Permettre le développement de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, méthanisation) s'intégrant au contexte agricole et paysager

La politique d'urbanisme

Retrouver une croissance démographique à 2 % par an

= 4,5 logements par an en plus du projet de village intergénérationnel.

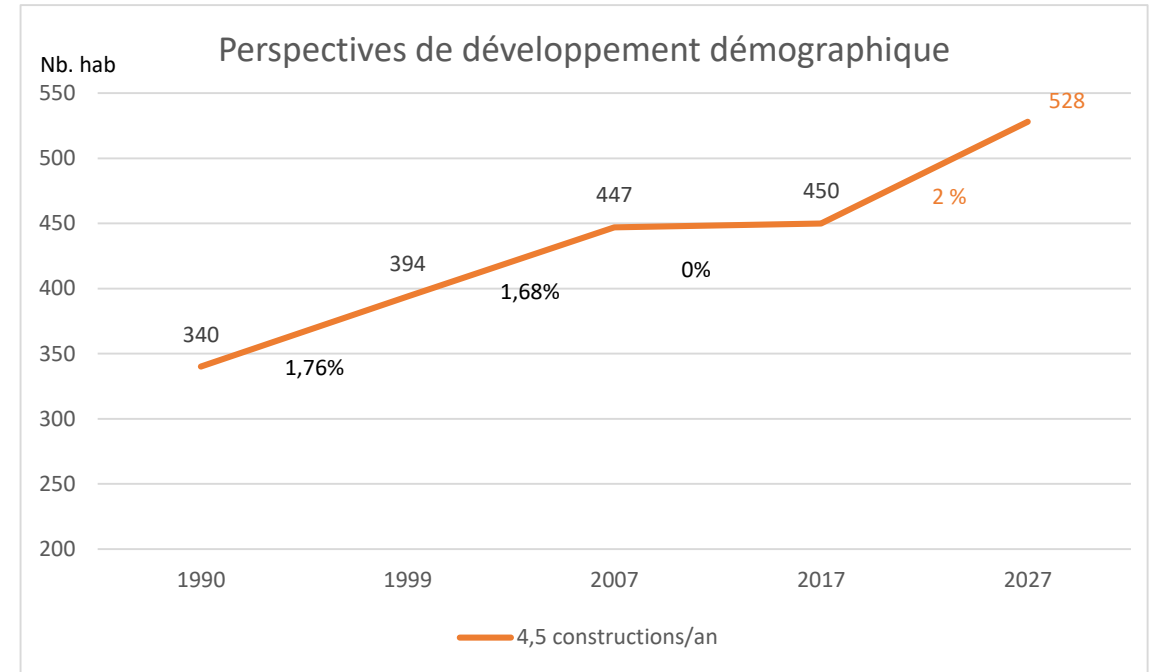
(78 habitants sur 10 ans et 70 habitants dans les villages intergénérationnels).

⇒ Besoin en surface constructible hors des projets de villages intergénérationnels de 8 ha sur les 10 prochaines années (rétention foncière comprise).

Développer la mixité sociale

-Conserver les nombreux logements en location sur le village qui servent de tremplin pour l'accession à la propriété.

-Diversifier l'offre en logement intergénérationnel sur le village.



Les 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
9 logements vacants en 2016	2 logements vacants qui seront réhabilités en résidence principale 3 changements de destination	Economie de 6000 m ² 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
29 ha sont libres de construction dans les zones constructibles du PLU	5 constructions devraient se libérer sans impact sur l'activité agricole	Economie de 6000 m ² 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 la commune dans du bâti existant	Développer les activités de loisirs autour du lac Permettre l'implantation dans du bâti agricole délaissé Conforter l'activité artisanale	Environ 20 ha réservés aux activités et équipements de loisirs dont 5 ha sont déjà aménagés. 0,3 ha réservés aux activités artisanales

Réduction de la consommation d'espace

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
5,5 ha consommés pour 21 logements	5,4 ha pour 45 logements hors villages intergénérationnels.	Réduction de 0,1 ha de surface pour 24 logements en plus

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 2584 m ² par logement	Passer à une consommation de 1200 m ² par logement (VRD incluse)	Réduire la taille des parcelles constructible de 1384 m ² par logement

Une réduction de la consommation d'espace par l'urbanisation à vocation d'habitat de 0,1 ha

Une augmentation de la consommation de 15 ha pour l'activité touristique et de loisirs

La politique d'équipement

- Volet équipements et espaces publics

Maintenir les effectifs scolaires et les équipements publics nécessaires à la vie du village

- Conserver une qualité d'enseignement de proximité par une pérennité des structures afin maintenir l'attractivité et la vie du village.
- Permettre l'implantation d'équipements de proximité (halle, salle multi activité, aires de jeux ...)

Aménager les espaces publics et sécuriser les déplacements

- Identifier les entrées de villes par le traitement des abords de la voie.
- Limiter l'urbanisation le long des voies de faible gabarit.
- Renforcer et sécuriser les liaisons douces.
- Conforter les espaces de stationnement permettant de répondre aux besoins des commerces, équipements et services.
- Identifier les liaisons piétonnes dans le village.

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 schéma départemental.
- 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 708.
- Création d'une aire de covoiturage au carrefour de la RD 708 et RD 311.

La politique en matière de paysages

Protéger le patrimoine architectural et paysagers

- Assurer l'intégration des constructions par des règles d'implantation, de volume et de traitement des abords.

Protéger le patrimoine rural et végétal

- Protection des pigeonniers et bâtiments de caractère identifiés.

Préserver les points de vue et les perspectives paysagères identitaires

- Protection et mise en valeur des entrées du village.

La politique de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Limiter la consommation d'espaces agricoles

- Limiter l'emprise de l'urbanisation sur le village (surface moyenne / logement de 1200 m² VRD incluses)
- Maîtriser l'emprise de l'urbanisation sur les hameaux (surface moyenne / logement de 1300 m²)

Préserver les productions 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.

Prendre en compte les risques naturels

- Prise en compte du risque d'inondation.

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

Protéger les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité

- Préserver les abords des cours d'eau et la rive Nord du lac de Castelgaillard.
- Préserver les coteaux boisés qui présentent des risques d'érosion ou d'éboulement.
- Préserver les zones humides.



Développer préférentiellement l'habitat

SAINT-SERNIN carte des orientations de développement et d'aménagement



Permettre un
développement limité de
l'activité artisanale



Créer une aire de
covoiturage



Renforcer les liaisons entre les
espaces touristiques et de loisirs
avec le centre-bourg



Permettre le développement
des infrastructures de loisirs et
touristiques de Castel Gaillard



Permettre le développement des
énergies renouvelables s'intégrant au
contexte agricole et paysager



Permettre le développement limité des
hameaux en reprenant les traits architecturaux
locaux et sans gêner l'activité agricole



URBA2D
Source : IGN



Orientations de
développement

Préserver les espaces
agricoles

SAINT-SERNIN
carte des orientations de protection



Assurer le
développement des
activités agricoles et
para-agricoles

Préserver les zones
humides



Préserver les cours
d'eau



Prise en compte du risque
d'inondation

Préserver les espaces
naturels boisés

Préserver les corridors
écologiques

