

**Département du Tarn-et-Garonne  
Commune de Lauzerte**

**1<sup>ère</sup> REVISION  
DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**2**

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET  
DE DÉVELOPPEMENT  
DURABLES**



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

**Agence de MONTAUBAN**

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

**Agence de GRENADE**

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

contact@urbactis.eu

www.urbactis.eu

Débat en conseil municipal le : 17/07/2017

Dossier n°130756

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>ORIENTATIONS RETENUES POUR LE PADD .....</b>	<b>5</b>
<b>1 ORIENTATION N°1 : PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BATI, GARANTS DU CADRE DE VIE.....</b>	<b>6</b>
1.1 <i>Conserver et préserver les richesses paysagères du territoire.....</i>	6
1.2 <i>Préserver l'authenticité du cadre de vie .....</i>	6
1.3 <i>Préserver les équilibres et les continuités écologiques.....</i>	6
1.4 <i>Préserver et gérer les ressources naturelles.....</i>	7
<b>2 ORIENTATION N°2 : ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE ET DE QUALITE COHERENT AVEC LE TERRITOIRE COMMUNAL .....</b>	<b>9</b>
2.1 <i>Encadrer et maîtriser l'urbanisation .....</i>	9
2.2 <i>Affirmer la centralité du bourg .....</i>	10
2.3 <i>Continuer à organiser Poursuivre l'organisation du maillage du territoire pour favoriser l'accessibilité.....</i>	11
<b>3 ORIENTATION N°3 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT COHERENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES .....</b>	<b>12</b>
3.1 <i>Pérenniser l'activité agricole .....</i>	12
3.2 <i>Diversifier l'activité économique locale.....</i>	12
3.3 <i>Assurer une diversité dans les activités de tourisme et de loisirs .....</i>	13
<b>4 ORIENTATION N°4 : DEVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIEE, DE QUALITE ET RESSERREE AUTOUR DU NOYAU URBAIN.....</b>	<b>15</b>
4.1 <i>Permettre l'accueil d'environ 220 habitants supplémentaires à l'horizon 2027.....</i>	15
4.2 <i>Favoriser une répartition équilibrée de l'offre nouvelle d'habitat sur la commune ....</i>	16
4.3 <i>Soutenir des objectifs de densité pour une consommation foncière modérée .....</i>	16
4.4 <i>Veiller au maintien de la mixité sociale.....</i>	16
4.5 <i>Proposer des projets urbains en cohérence avec l'offre actuel d'équipements divers et des réseaux.....</i>	17

# PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime le projet communal pour l'aménagement du territoire au cours des dix prochaines années.

Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

# ORIENTATIONS RETENUES POUR LE PADD

# 1 ORIENTATION N°1 : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BATI, GARANTS DU CADRE DE VIE

**ENJEUX : PRÉSERVER L'IMAGE DE LAUZERTE, LA QUALITÉ DU SITE ET DES PAYSAGES QUI ASSURENT L'IDENTITÉ LAUZERTINE**

## 1.1 Conserver et préserver les richesses paysagères du territoire

**Protéger les entités naturelles structurantes du territoire et garantir la pérennité des paysages :**

- Maintenir la lisibilité des paysages et l'identité rurale en préservant la diversité des sites : espaces naturels, espaces agricoles, couronnes boisées,
- Protéger les cônes de vues et les perspectives visuelles depuis le grand paysage vers la ville mais également depuis la ville vers le grand paysage (co-visibilités proches et lointaines),
- Maintenir et développer la prégnance de la trame végétale dans les sites d'urbanisation nouvelle,
- Préserver les sommets du plateau des Serres et du Quercy, élément fixant le cadre du paysage du territoire communal.

## 1.2 Préserver l'authenticité du cadre de vie

**Valoriser les éléments du patrimoine bâti :**

- Valoriser le patrimoine bâti ancien en favorisant sa réhabilitation dans le respect de ses qualités originelles. Pour cela, une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) a été créée en mai 2016 portant sur un périmètre relativement vaste, s'appuyant sur le relief du territoire, de revers de coteau à revers de coteau, permettant de proposer une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux du territoire, et une prescription de règles pour la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager,
- Continuer à préserver les éléments de patrimoine (patrimoine agricole, patrimoine médiéval, monuments historiques, patrimoine lié à l'eau...).

**Respecter le caractère du bourg :**

- Maintenir la ceinture verte en contrebas du village,
- Redonner de la qualité au glacis paysager Nord du centre-bourg en proie à un enrichissement brouillant les contours de la silhouette de la ville,
- Prévoir une intégration paysagère sur le versant Ouest (Sainte-Claire).

## 1.3 Préserver les équilibres et les continuités écologiques

**Protéger et prendre en compte les milieux naturels sensibles :**

- Préserver les espaces boisés et agricoles, et notamment les revers des Serres soulignant et mettant en valeur le paysage agricole de la plaine,
- Préserver les zones naturelles reconnues pour leur valeur patrimoniale telles que les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

**Prendre en compte la biodiversité et les écosystèmes locaux :**

- Préserver certaines pelouses sèches, les haies, les ripisylves des cours d'eau qui trament le territoire telles que les vallées de la Petite Barguelonne, du Lendou et du Séoune,
- Assurer le maintien et l'amélioration des corridors écologiques pour la faune et la flore (trame verte et bleue).

**1.4 Préserver et gérer les ressources naturelles**

---

**Économiser les ressources naturelles :**

- Promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables : solaire thermique, géothermie, éolienne...
- Favoriser la conception bioclimatique des nouvelles constructions en cohérence avec le paysage environnant.

**Respecter le contexte environnemental, garant de la santé et de la sécurité publique :**

- Optimiser la gestion des déchets en assurant dans les quartiers nouveaux, les espaces de collecte et de tri,
- Encourager la gestion des eaux pluviales (en rapport avec les questions d'imperméabilisation) et des eaux usées,
- Poursuivre la prise en compte des risques connus sur le territoire (inondation, mouvement de terrain),
- Préserver le milieu fluvial et les champs d'expansion des crues,
- Limiter l'artificialisation des sols liée à l'étalement urbain.



ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

-  Préserver les cours d'eau et leurs ripisylves
-  Préserver les espaces boisés
-  Préserver les espaces naturels sensibles remarquables (ZNIEFF)
-  Préserver les ourlets boisés des revers des Serres en tant qu'élément cadrant le paysage communal
-  Protéger la trame verte et bleue dans un objectif de maintien de la biodiversité et des corridors écologiques
-  Entretenir la ceinture verte du centre-bourg
-  Préserver les fenêtres visuelles les plus remarquables sur le territoire

Schéma de spatialisation des orientations environnementales et paysagères  
 PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## 2 ORIENTATION N°2 : ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE ET DE QUALITE COHERENT AVEC LE TERRITOIRE COMMUNAL

---

**ENJEUX : STRUCTURER ET RENFORCER L'ENTITE URBAINE EN FAVEUR D'UNE QUALITE DU CADRE DE VIE ET D'UNE SOURCE D'ATTRACTIVITE**

---

### 2.1 Encadrer et maitriser l'urbanisation

---

#### **Programmer une évolution démographique équilibrée assurant :**

- Le renouvellement de la population,
- Une croissance assortie de l'offre nécessaire en matière de services et d'équipements.

#### **Initier un développement urbain plus cohérent :**

- Travailler sur les enveloppes urbaines existantes afin d'éviter le mitage du territoire et de développer une urbanisation plus structurée,
- Recentrer l'urbanisation autour du bourg en confortant prioritairement les sites les plus proches du bourg,
- Investir les dents creuses dans les espaces déjà bâtis, pour renforcer la densité et optimiser les réseaux,
- Planifier le développement urbain en priorisant les espaces à urbaniser et en instaurant un phasage dans leur ouverture,
- Maîtriser et structurer l'étalement urbain dans la ville basse d'Auléry,
- Structurer l'urbanisation au Nord Est du centre-bourg afin de redonner de la qualité au tissu urbain,
- Densifier et structurer le Sud-Ouest du territoire (quartier de Sainte-Claire),
- Porter une attention sur l'urbanisation du hameau de Beaucaire afin de préserver son caractère reposant sur un patrimoine vernaculaire en lien avec le promontoire des Serres et sur une co-visibilité directe avec le centre historique de Lauzerte,
- Valoriser les hameaux existants et veiller à leur évolution maitrisée et harmonieuse en maintenant leur identité rurale.

**Encourager un développement vigilant sur la qualité urbanistique, architecturale et environnementale des constructions :**

- Assurer la transition entre espace urbain et espace rural,
- Garantir un équilibre d'ensemble du paysage par le biais de règles architecturales et paysagères :
  - o conférant une certaine souplesse dans le cœur historique afin de veiller, à la fois, de préserver le patrimoine mais également d'éviter une muséification du centre-bourg,
  - o cadrant davantage les tissus urbains à l'extérieur du centre-bourg afin d'éviter des dérives architecturales nuisibles dans la perception du grand paysage,
- Moduler la densification selon la géographie des lieux et dans le respect des sites,
- Prendre en compte le bâti diffus existant sur l'ensemble du territoire pour ne pas le geler et permettre le changement de destination des constructions dans le milieu agricole,
- Réaliser de nouveaux espaces urbanisés de qualité et fonctionnels s'intégrant dans le tissu bâti existant.

## **2.2 Affirmer la centralité du bourg**

---

**Respecter le caractère du village et conforter son image :**

- Préserver le cadre urbain du village (faubourgs compris) pour conserver son identité forte,
- Redynamiser le centre-bourg historique de Lauzerte au travers de la participation à opération de revitalisation de centre bourg et de développement du territoire (ORCB-DT valant OPAH) du centre-bourg de Lauzerte et du Pays de Serres en Quercy :
  - o Réhabiliter les logements vacants notamment en engageant une politique volontariste de rénovation du centre ancien afin de contribuer à son attractivité résidentielle,
  - o Poursuivre la revalorisation des espaces publics et des fronts bâtis, fondements de la silhouette identitaire du centre-ancien,
  - o Soutenir le développement d'activités : artisanat d'art, activités liées au tourisme et professions libérales,
  - o Créer du stationnement en corrélation avec une politique de piétonisation du centre-bourg,
  - o Offrir des possibilités d'accès à des espaces extérieurs (« terrasse sous toiture » ou « jardin commun ») pour les habitants du centre-bourg permettant de lui redonner une certaine attractivité,
  - o Valoriser les locaux vacants commerciaux afin de contribuer à l'attractivité commerciale du centre-bourg,
  - o Permettre des opérations de curetage des ilots afin de redonner de la respiration dans la ville ancienne et favoriser la restauration du bâti.

## **2.3 Poursuivre l'organisation du maillage du territoire pour favoriser l'accessibilité**

---

### **Renforcer et sécuriser les liaisons entre les différents lieux de vie :**

- Organiser le réseau de voiries,
- Continuer à traiter les problèmes de stationnement dans le bourg,
- Travailler l'accessibilité des principaux lieux de vie (commerces, services, équipements) et afin d'optimiser les déplacements, de rechercher, autant que faire se peut, à les regrouper,
- Favoriser les déplacements selon plusieurs modes.

### **Intégrer les déplacements dans la vie de la commune :**

- Travailler sur le maillage du territoire à l'échelle des quartiers, du village, des équipements, voire des opérations d'urbanisme afin qu'elles soient connectées plus largement,
- Poursuivre les aménagements piétons dans le village pour favoriser les déplacements doux entre la ville basse d'Auléry, le faubourg et le centre ancien,
- Requalifier les entrées de ville depuis la RD953 et l'entrée Sud du centre-bourg depuis la D2.

### **Développer le maillage de circulations douces sur le bourg :**

- Développer des cheminements doux entre les anciennes et les nouvelles zones urbaines dans les cas où cela améliore la fonctionnalité du tissu urbain.

### 3 ORIENTATION N°3 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT COHERENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

**ENJEUX : CONFORTER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE DE LAUZERTE DANS SON BASSIN DE VIE**

#### 3.1 Pérenniser l'activité agricole

**Assurer le maintien de l'activité agricole, moteur de l'économie locale et garante de l'entretien des paysages :**

- Préserver l'unité des zones agricoles, en conciliant au mieux de la définition d'espaces agricoles peu morcelés et l'affectation dans un cadre réglementaire approprié des constructions éparses des non agriculteurs,
- Assurer le maintien des activités existantes pour tenir compte de la qualité du terroir (sol, exposition...),
- Préserver la ceinture naturelle agricole qui structure le paysage,
- Promouvoir localement les productions de la commune et profiter du flux touristique,
- Accompagner et anticiper les mutations du monde agricole afin de permettre sa diversification et une mise en valeur de l'artisanat.

#### 3.2 Diversifier l'activité économique locale

**Favoriser le développement du tissu économique :**

- En assurant la mixité du tissu urbain,
- En permettant le développement des activités présentes sur le territoire communal au sein des dents-creuses de la zone d'activités d'Auléry,
- En favorisant la pérennité de l'offre en commerces et en services de proximité du territoire en tant que pôle relais rural.
- En se réservant la possibilité de créer une zone dédiée au développement économique pour prendre le relais de celles existantes, sous conditions que l'ensemble des dents-creuses soit comblées sauf contraintes techniques.

**Soutenir la vocation commerciale du faubourg d'Auriac :**

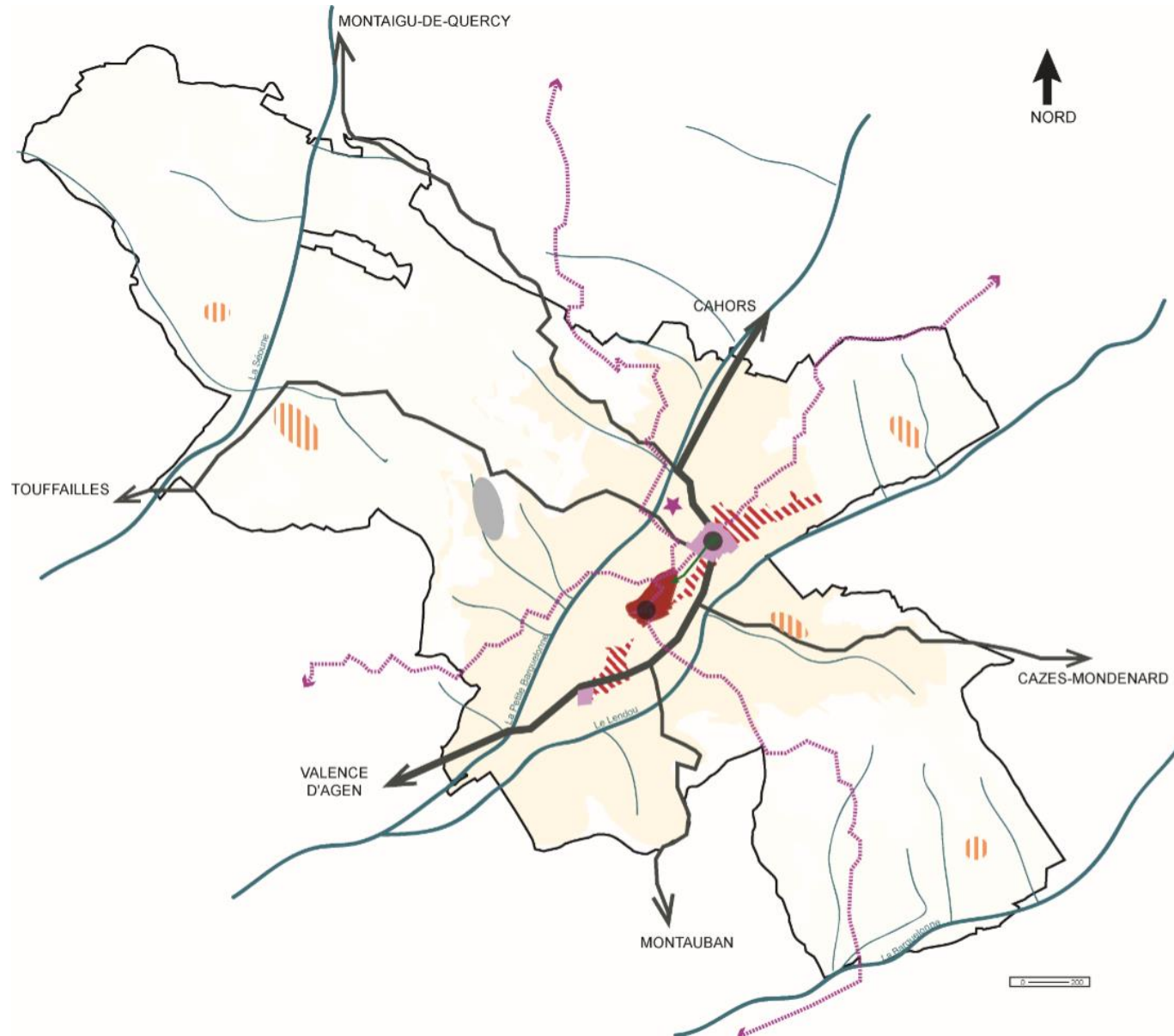
- Maintenir et développer les commerces et les services de proximité,
- Créer une maison des services publics, sociaux et médicaux,
- Aménager et améliorer le faubourg et la « place du Foirail ».

### **3.3 Assurer une diversité dans les activités de tourisme et de loisirs**

---

**Conforter l'économie locale par le soutien du développement touristique et des loisirs du territoire :**

- Conforter la zone de Vignals,
- Valoriser et permettre le développement d'aménagements touristiques sous conditions qu'ils soient intégrés à au contexte urbain et paysager environnant, ne nuisant pas à la préservation de l'environnement,
- Valoriser les sentiers de randonnées, notamment le sentier de grande randonnée GR 65 et les cheminements piétonniers ;
- Développer l'offre en hébergement touristique (reconversion d'anciens bâtiments agricoles),
- Permettre la création d'un pôle des métiers d'art au cœur du centre-bourg, du fait des productions artistiques nombreuses et variées sur le territoire.



**ORIENTATIONS URBAINES ET ECONOMIQUES**

-  Axes routiers principaux
-  Préserver le cadre urbain spécifique du centre-bourg en permettant le développement des activités économiques
-  Poursuivre et restructurer le développement urbain
-  Préserver le hameau de Beaucaire en raison de sa qualité architecturale et paysagère
-  Valoriser les hameaux existants et veiller à une évolution maîtrisée de l'urbanisation
-  Permettre le développement des activités économiques
-  Soutenir le développement touristique et de loisirs
-  Valoriser les sentiers de randonnée
-  Favoriser les déplacements doux
-  Requalifier les entrées de ville

**Schéma de spatialisation des orientations urbaines, économiques et agricoles**

## 4 ORIENTATION N°4 : DEVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIEE, DE QUALITE ET RESSERREE AUTOUR DU NOYAU URBAIN

**ENJEUX** : FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS EN RESPECTANT LES FONCTIONS DES DIFFERENTS LIEUX DE VIE ET EN PRENANT EN COMPTE L'OFFRE EN SERVICES, EQUIPEMENTS ET HABITAT

### 4.1 Permettre l'accueil d'environ 220 habitants supplémentaires à l'horizon 2027

Inscrire la commune dans un objectif d'accueil d'environ 220 habitants pour les dix prochaines années à venir :

	Population totale (données INSEE)							Evolution envisagée
	1982	1990	1999	2006	2009	2013	2014	2027
Nombre total d'habitants (sans double compte)	1 635	1 529	1 487	1 501	1 518	1 479	1 482	1 700
Evolution de la population entre deux recensements	-106	-42	+14	+18	-39	+3	+3	+218
Evolution annuelle moyenne	-13,25	-4,67	+2	+1,8	-9,75	+3	+3	+21

		Scénario selon un taux d'évolution d'environ 1%
<b>Caractéristiques démographiques</b>	Gain de population en 10 ans	218
	Nombre de logements nécessaires pour accueillir les nouveaux habitants en 10 ans	104
<b>Evolution des modes de vie (desserrement des ménages)</b>	Nombre total de logements en 10 ans	17
<b>Nouveaux logements</b>	Nombre de nouveaux logements à construire par an	9
	Nombre de nouveaux logements à construire en 10 ans	91
<b>Renouvellement urbain</b>	Nombre total de logements en 10 ans	30
<b>Nombre total de logements nécessaires pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants et du desserrement des ménages en 10 ans</b>		121
<b>Surface totale à ouvrir à l'urbanisation en hectare</b> (en comptant 15% de VRD + coefficient de rétention foncière de 1,5)		<b>Environ 12 ha</b>

*Un apport raisonné de population en cohérence avec le projet de territoire*

(Source : données recensement INSEE – Urbactis)

## 4.2 Favoriser une répartition équilibrée de l'offre nouvelle d'habitat sur la commune

---

### Développer une offre nouvelle d'habitat reposant sur :

- Un objectif fixé selon une hypothèse de 2,1 habitants par logement,
- Un renouvellement urbain du parc existant vacant au sein du centre-bourg à hauteur d'à minima 30 logements en dix ans soit environ 3 logements par an,
- Des constructions nouvelles à hauteur d'environ 91 logements, soit environ 9 nouveaux logements par an, en priorité au cœur des ensembles bâtis existants au sein des dents-creuses et à minima dans certains hameaux par comblement progressif.

## 4.3 Soutenir des objectifs de densité pour une consommation foncière modérée

---

### Fixer un objectif de densité moyenne d'environ 8 logements/ha :

- Plus que doubler la densité face à celle durant la période de 2006 à 2016 de 3,6 logements/ha,
- Prévoir des surfaces nécessaires constructibles à l'horizon 2027 d'environ 12 ha (coefficient de rétention foncière de 1,5 compris),
- Diviser par 3,4 la consommation par logement (soit un objectif de 750m<sup>2</sup> par logement hors surface nécessaire pour la voirie, les réseaux et les équipements divers contre 2590m<sup>2</sup> en moyenne entre 2006 et 2016).

## 4.4 Veiller au maintien de la mixité sociale

---

### Diversifier l'offre en habitat :

- Permettre la construction de petits collectifs afin d'offrir une alternative aux développements de type pavillonnaire,
- Développer le logement locatif dans le bourg.

### Répondre aux demandes et aux besoins des populations actuelles et futures :

- Assurer une meilleure fluidité dans le parcours résidentiel,
- Proposer une offre alternative d'habitat aux personnes âgées, aux jeunes et aux ménages ne pouvant pas accéder à la propriété,
- Promouvoir la mixité sociale dans les projets d'habitat.

## **4.5 Proposer des projets urbains en cohérence avec l'offre actuel d'équipements divers et des réseaux**

---

### **Développer le niveau actuel d'équipements publics :**

- Répondre aux besoins des administrés,
- Favoriser l'intergénération et la mixité sociale,
- Créer un pôle médico-social pour palier au risque de désertification médicale du territoire et certains services publics et associatifs,
- Développer l'accessibilité.

### **Proposer des projets urbains en cohérence avec la capacité des réseaux**

**Poursuivre le processus d'amélioration de la couverture numérique à haut débit dans le cadre du schéma directeur d'aménagement numérique du Tarn-et-Garonne** en tant que source de mise en valeur du territoire communal, de par sa contribution à la modernisation de l'habitat, à l'attractivité pour de nouveaux habitants, et à la création nouvelles activités.



**ORIENTATIONS URBAINES ET ECONOMIQUES**

- Axes routiers principaux
- Préserver le cadre urbain spécifique du centre-bourg en permettant le développement des activités économiques
- Poursuivre et restructurer le développement urbain
- Préserver le hameau de Beaucaire en raison de sa qualité architecturale et paysagère
- Valoriser les hameaux existants et veiller à une évolution maîtrisée de l'urbanisation
- Permettre le développement des activités économiques
- Soutenir le développement touristique et de loisirs
- Valoriser les sentiers de randonnée
- Favoriser les déplacements doux
- Requalifier les entrées de ville

**ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

- Préserver les cours d'eau et leurs ripisylves
- Préserver les espaces boisés
- Préserver les espaces naturels sensibles remarquables (ZNIEFF)
- Préserver les ourlets boisés des revers des Serres en tant qu'élément cadrant le paysage communal
- Protéger la trame verte et bleue dans un objectif de maintien de la biodiversité et des corridors écologiques
- Entretenir la ceinture verte du centre-bourg
- Préserver les fenêtres visuelles les plus remarquables sur le territoire

**ORIENTATIONS AGRICOLES**

- Maintenir les entités agricoles structurantes du territoire
- Maintenir le paysage agricole en co-visibilité avec le centre-bourg et garantir la pérennité des paysages

Schéma de spatialisation des orientations du PADD de la commune de Lauzerte