

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

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

**3**

**ORIENTATION  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**



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](mailto:contact@urbactis.eu)

[www.urbactis.eu](http://www.urbactis.eu)

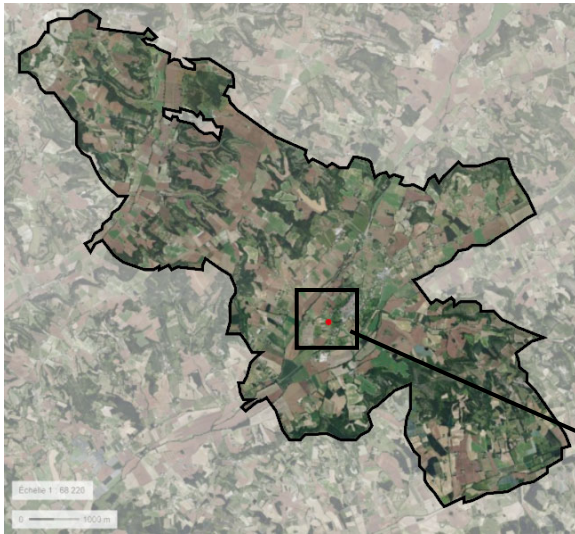
Dossier n°130756

# SOMMAIRE

LOCALISATION DES ZONES SOUMISES A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....3  
OAP N°1 : LIEU-DIT « BOUXAC » .....4

## OAP, COMMUNE DE LAUZERTE

### LOCALISATION DES ZONES À URBANISER



La zone soumise à orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de Lauzerte se situe en périphérie Sud-Ouest du centre-bourg de la commune, espace à vocation à accueillir de l'habitat. Elles concernent :

- OAP n°1 : Zone 1AU - lieudit « Bouxac »,

A noter :

- En périphérie Sud du centre-bourg, une zone fermée à l'urbanisation (2AU) a été définie en raison des capacités actuelles du réseau d'assainissement.



## OAP, COMMUNE DE LAUZERTE

### OAP N°1 : LIEU-DIT « BOUXAC »

#### DESCRIPTION ET ENJEUX DU SITE

Situé au Sud-Ouest du centre-bourg, en continuité de la zone urbaine, le site est encadré à l'Ouest, par des constructions récentes d'habitat pavillonnaire et à l'Est par des équipements publics (maison de retraite et crèche). Au Nord et au Sud du site, s'étend la zone agricole. Accessible depuis l'impasse donnant sur la voie communale n°4 de Lauzerte à Bourg de Visa, le site est actuellement à 500m de la crèche et à 800m de la ville basse du centre-bourg, se situant sur un itinéraire de sentiers de randonnée. A noter que même s'il se situe à proximité du centre-bourg, le site n'est pas impacté par les périmètres de protection des monuments historiques du centre-bourg. Il est soumis à une Participation pour Voirie et Réseaux (PVR).

**CLASSEMENT DANS LE ZONAGE :** Zone 1AU

**SURFACE TOTALE :** 1,19 ha

**NOMBRE DE LOTS :** 8 lots + ou – 1 accueillant des maisons individuelles selon une moyenne de 1250m<sup>2</sup> par logement (et 15% de voiries, espaces publics et stationnements)

**MODALITES OPERATOIRES :** Une seule opération d'aménagement d'ensemble. L'espace fait l'objet d'une PVR .

Zone à urbaniser (1AU) – OAP n°1

Voie en impasse

Zone agricole en arrière-plan et  
Zone urbaine d'habitat pavillonnaire  
en premier plan (U3)



Vue depuis l'impasse des constructions à l'Ouest du périmètre

Situé à proximité du centre-bourg, l'objectif de l'aménagement du site est de réaliser une urbanisation assurant la transition entre le centre-bourg et les extensions d'habitations pavillonnaires.

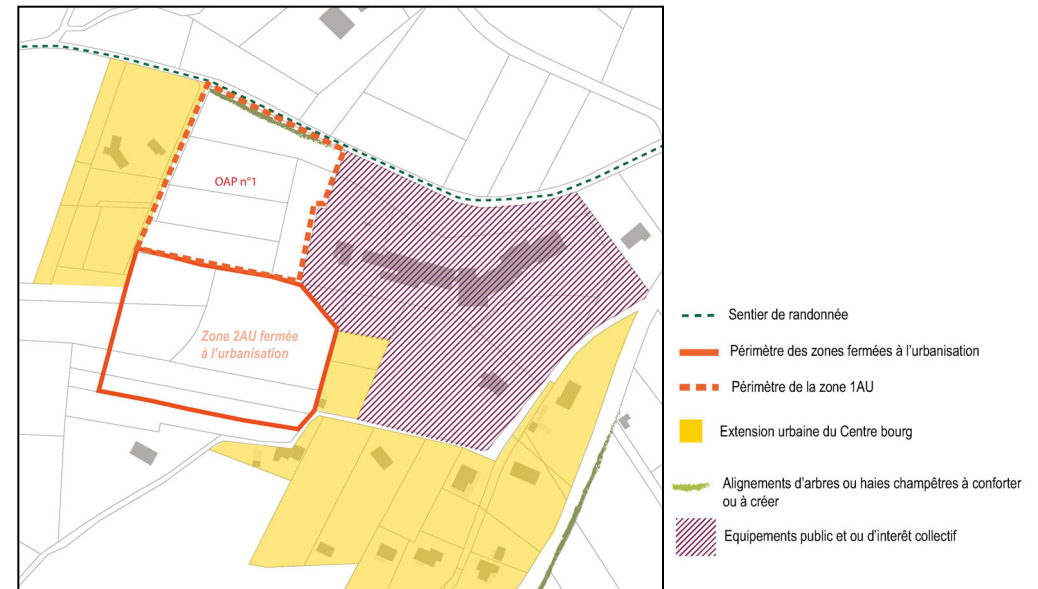


Schéma des enjeux du développement de l'armature urbaine du centre-bourg

Source : fond Géoportail

## PRINCIPE D'AMENAGEMENT

A noter que le site s'intègre au sein du périmètre de la zone 3 de l'AVAP, induisant que les aménagements sur le site soient en cohérence avec le règlement de cette zone de l'AVAP (cf : Chapitre 5 – Les extensions récentes (zone 3) du règlement de l'AVAP en annexe du PLU).

**VOIRIES, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT** : Le **réseau viaire** consiste à aménager une voie principale de desserte à double sens dont l'accès entrant et sortant s'effectue depuis la voie en impasse existante desservant actuellement des constructions d'habitation, se connectant à la voie communale n°4 de Lauzerte à Boug-de-Visa. La voie de desserte étant en impasse, il faudra prévoir une aire de retournement pouvant également servir d'espace structurant mixte (piéton, cycle, véhicule). La voie de desserte pourra être aménagée soit en zone de rencontre, soit avec un **cheminement doux** se raccordant à un cheminement doux le long de la voie en impasse existante.

Les **places de stationnement** pour les visiteurs seront à intégrer au sein d'une bande d'espace vert, planté d'arbres et arbustes d'essences locales, le long de la voie en impasse.

**FORME URBAINE ET ESPACES VERTS** : Les **constructions** devront être implantées soit avec un recul inconstructible de 6m par rapport à l'emprise publique. Les constructions seront de volume simple, comporteront peu de décrochements et s'adapteront, si besoin est, à la pente des terrains, en évitant déblais et remblais importants. L'orientation de la façade principale se fera parallèlement ou

perpendiculaire à la voie de desserte tout en recherchant une orientation bioclimatique des constructions. Il n'existe pas d'imposition d'implantation des constructions en limite latérale mais celle-ci est incitée pour optimiser l'espace des lots et limiter ainsi les espaces résiduels susceptibles d'être mal gérés. Les lots ont une surface moyenne d'environ 1250 m<sup>2</sup>.

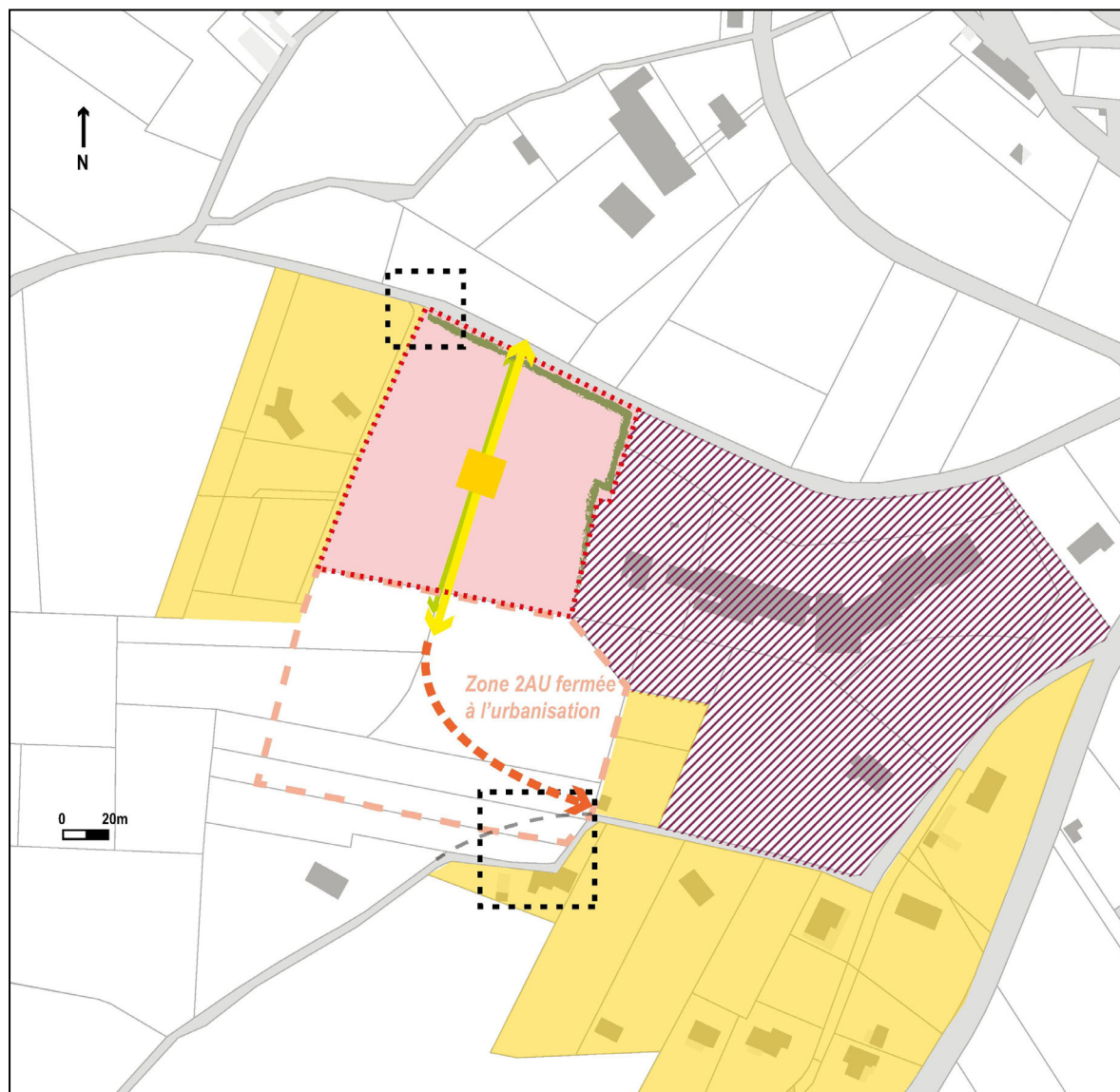
Un minimum de 30% **d'espaces verts** sur chaque parcelle est à prévoir. Une haie champêtre composée d'essences locales sera à créer le long des lots en limite Nord et Est du site pour favoriser l'intégration paysagère du quartier et assurer les continuités écologiques.

La voie de desserte principale et l'espace public de rencontre seront également plantées d'arbres et arbustes d'essences locales.

**MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE** : Le site accueillera environ 8 lots + ou – 1 (sur la moyenne d'une surface de 1250m<sup>2</sup> par logement du PADD et de 15% dédiés à la voirie et aux stationnements) dont la vocation sera l'habitat uniquement.

**RESEAUX DIVERS** : Concernant les **réseaux**, le site devra être desservi par l'ensemble des réseaux (électrique, assainissement, eau potable, défense incendie, éclairage public).

## SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP – VARIANTE 1

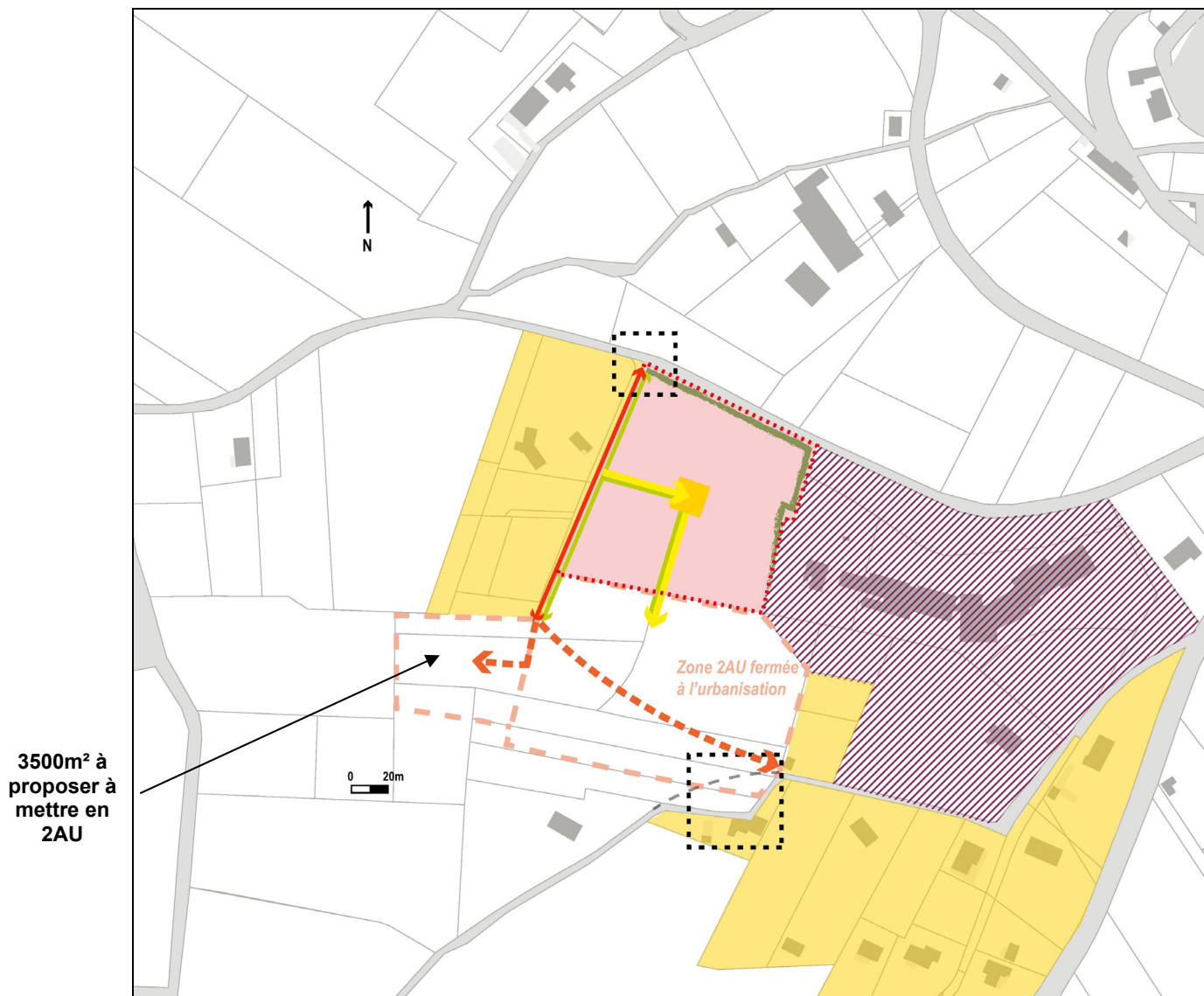


La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif sur le schéma suivant. Tout projet devra être compatible avec les éléments de l'OAP.

- ..... Périmètre de la zone 1AU
- Marge de recul
- Carrefour à aménager
- Voirie en impasse existante à recalibrer
- Aménagement d'une voirie connectant à la zone 2AU
- Principe de voirie à créer
- Espace public de rencontre entre les différents modes de déplacements
- Principe de cheminements doux
- Alignements d'arbres ou haies champêtres à conforter ou à créer
- Habitat sous forme de maisons individuelles

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP – VARIANTE 2

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif sur le schéma suivant. Tout projet devra être compatible avec les éléments de l'OAP.



- ..... Périmètre de la zone 1AU
- Marge de recul
- Carrefour à aménager
- Voirie en impasse existante à recalibrer
- Aménagement d'une voirie connectant à la zone 2AU
- Principe de voirie à créer
- Espace public de rencontre entre les différents modes de déplacements
- Principe de cheminements doux
- Alignements d'arbres ou haies champêtres à conforter ou à créer
- Habitat sous forme de maisons individuelles