

**Département
Du LOT**

**Commune de
LUZECH**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
4^{EME} REVISION**

**2 – LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLE : ORIENTATIONS GENERALES**

4^{EME} RÉVISION :

Arrêtée le : 30-11-09

Approuvée le :

Exécutoire le :

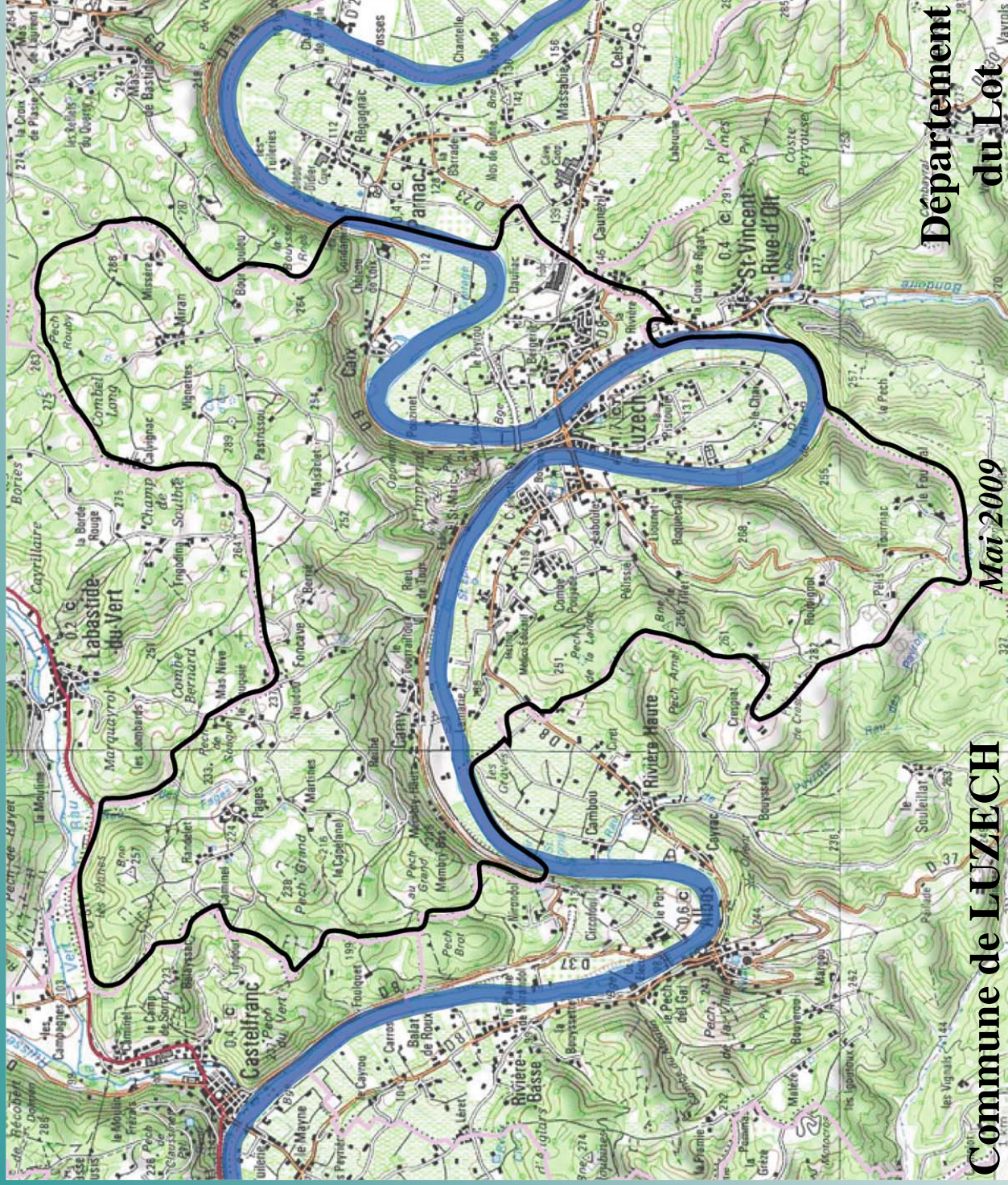
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Atelier Sol et Cite
GÉRARD FRESQUET-BRIGITTE FRAUCIEL
URBANISTES OPQU- ARCHITECTES DPLG
23 ROUTE DE BLAGNAC - 31200 TOULOUSE
FAUBOURG DE NARCÈS – 46800 MONTCUQ
TEL : 05.61.57.86.43 - FAX : 05.61.57.97.78
E-MAIL : SOLETCITE@WANADOO.FR

2

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLAN LOCAL D'URBANISME



Note générale.

Le PLU de LUZECH a été le premier PLU approuvé du département. Ce PLU a permis un développement plus maîtrisé de l'urbanisation (notamment par le jeu des PVR) mais ne répond pas à certaines dispositions de la loi Urbanisme et Habitat amendant la loi SRU.

L'augmentation de population de la commune, la restructuration des équipements publics et notamment du complexe scolaire, la requalification de certains territoires affectés à l'habitat justifie la révision du PLU.

Orientations générales

PRESERVER LE CADRE NATUREL

Préserver les espaces boisées, préserver le réseau hydrographique et prendre en compte les sites naturels recensés.(voir PLU actuel)

MAINTENIR ET RENFORCER LES ACTIVITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

Protéger la pratique agricole

Renforcer les pôles d'activités

METTRE EN PLACE UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT

Maintenir un rythme de développement qui conserve le caractère rural du territoire

Développer l'essentiel de l'urbanisation à l'Ouest du bourg sur des secteurs stratégiques.

Permettre un développement sur les hameaux en cohérence avec la structure des hameaux existants.

PRESERVER LE CADRE NATUREL

Préserver les masses boisées, le réseau hydrographiques et prendre en compte les sites naturels recensés

➤ Pour les masses boisées :

- *Maintenir les espaces boisés existants*

La commune possède d'importants espaces boisés, et des corridors pastoraux sur son territoire. Elle souhaite les protéger (les espaces du Lot, les boisements des plateaux...) en incorporant ces espaces boisés parmi les secteurs naturels.

- *Remettre en place des espaces naturels d'importance*

Les espaces naturels ont été redéfinis plus largement pour permettre de recréer des ensembles d'importance homogènes et cohérents. Ils correspondent aux plateaux au Nord et au Sud de la vallée du Lot.

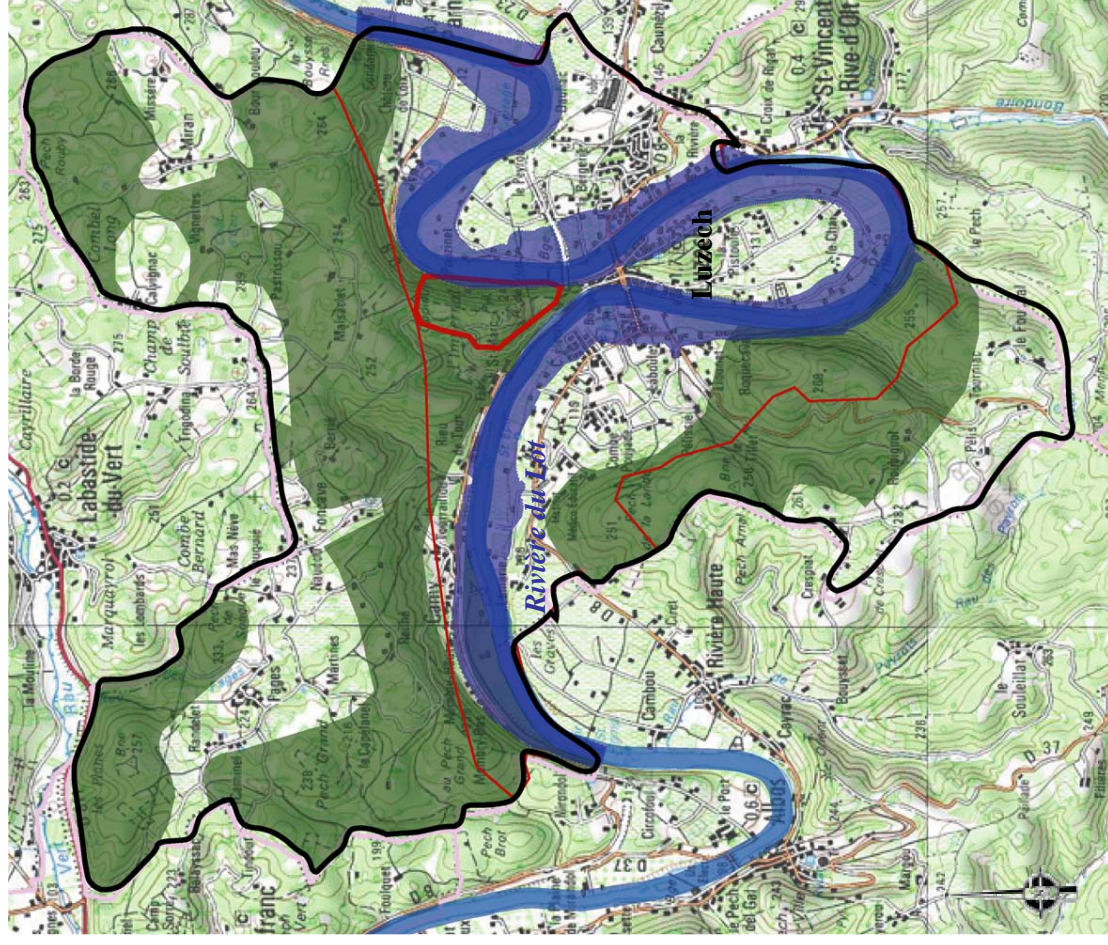
➤ Concernant les zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique

Le site Versants Rocailleux et pelouses Sèches Sommitales de l'Impenal (ZNIEFF de type I) recense une biodiversité remarquable avec des espèces caractéristiques ou rares très localisées. De ce fait, il est incorporé intégralement dans la zone naturelle de la commune. *Le site de la vallée du Lot* (ZNIEFF de type II) comprend une surface beaucoup plus importante et incorpore le bourg et ses extensions; de ce fait elle n'est pas classée de manière exhaustive en zone Naturelle. Pour autant, plus de la moitié de sa surface est constituée de zones agricoles et naturelles.

➤ S'agissant du réseau hydrographique :

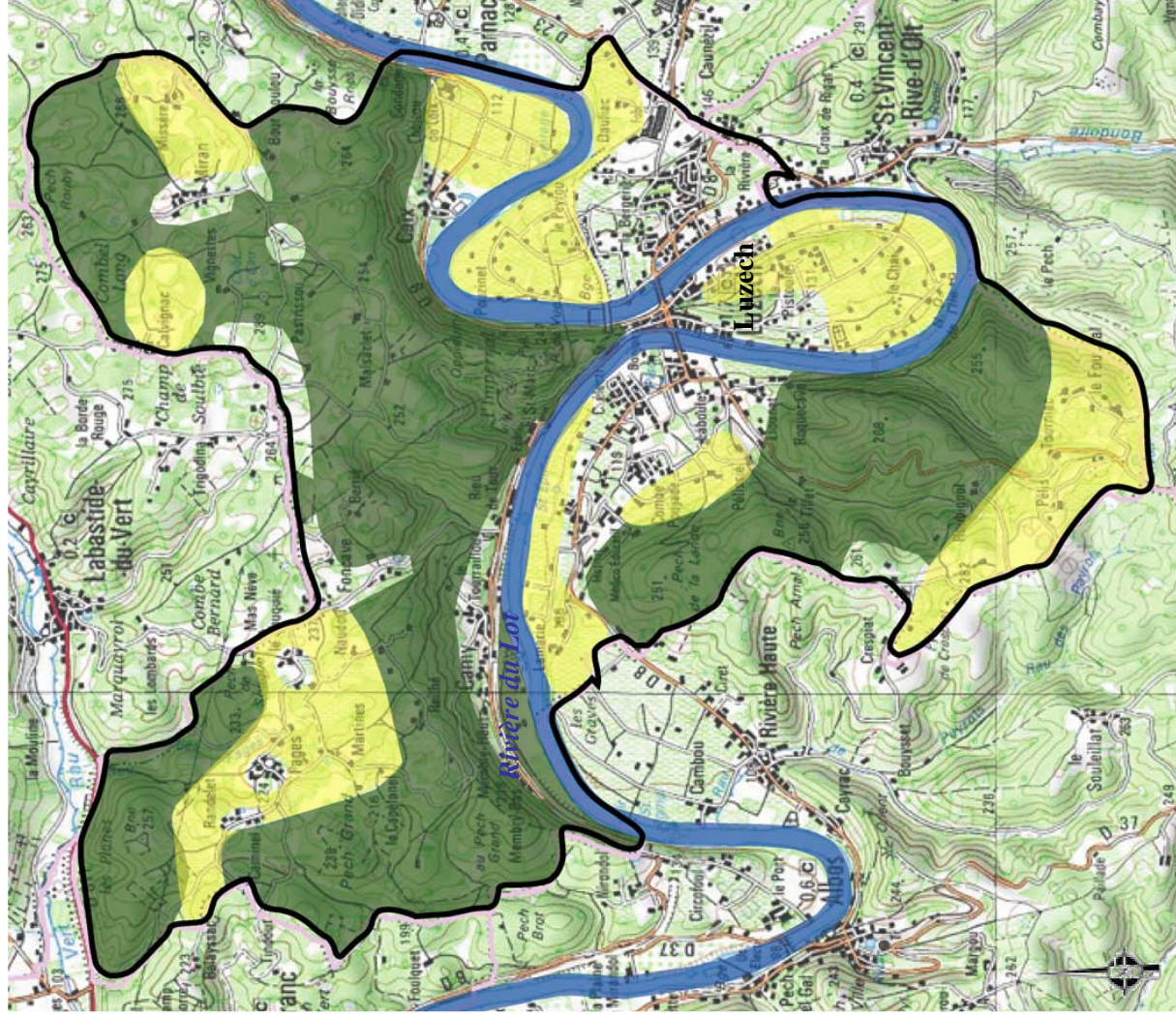
- *Renforcer la lisibilité des cours d'eau dans les secteurs naturels*

Une grande partie de la rivière du Lot et sa ripisylve sont intégrées dans des zones agricoles et naturelles (*La ripisylve, étymologiquement la « forêt de la rive » est l'ensemble des formations boisées présentes sur les rives d'un cours d'eau*).



- Espaces naturels
- Zone inondable
- ZNIEFF de type I (Impenal)
- ZNIEFF de type II (vallée du Lot)

MAINTENIR ET RENFORCER LES ACTIVITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE





Protéger la pratique agricole :

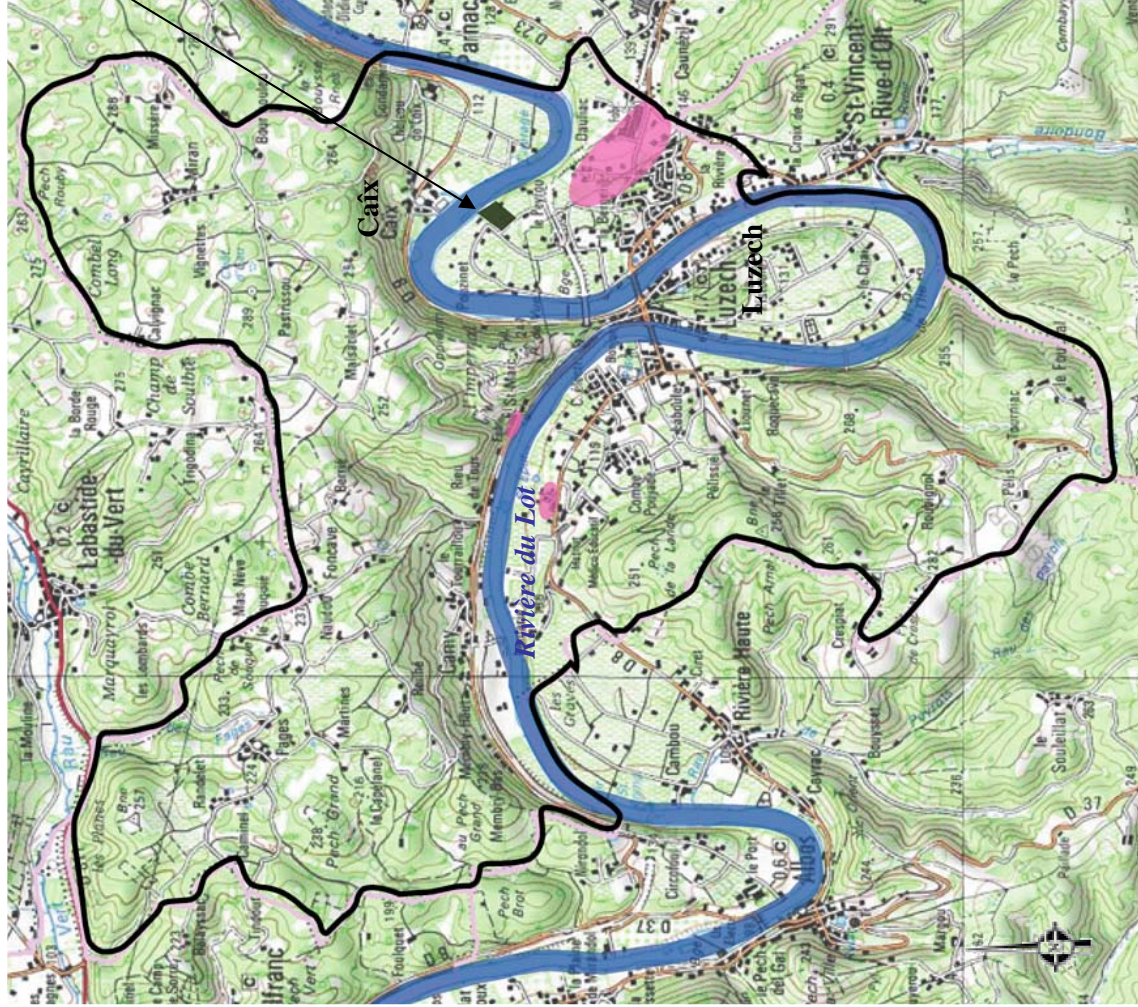
Le territoire agricole, qui représente près du tiers de la superficie communale est vital au maintien de cette activité.

Plusieurs poches d'importance sont recensées sur les coteaux au Nord et au Sud et autour du méandre du Lot.

Ces espaces identifiés seront préservés d'un développement important non lié à l'agriculture.

-  Espaces à dominante agricole
-  Espaces à dominante naturelle

Renforcer les pôles d'activités



Développer l'offre touristique

La collectivité souhaite renforcer le développement touristique dans le cadre de la mixité fonctionnelle. Les projets de requalification du centre bourg de Luzech et de ses abords valorisent la cité révélant son potentiel touristique. Les projets de requalification des berges du Lot, la mise en navigabilité de la rivière et le développement du secteur de Caix (perçu comme un plan d'eau de part et d'autre de la rivière) favorisent l'offre touristique de la Commune.

Renforcer principalement le pôle d'activités à l'Est du village

Les secteurs d'activités existants sont maintenus sur le territoire communal.

D'autre part, la commune fait le choix de renforcer son secteur artisanal ce qui permettra d'accueillir des activités sans créer des nuisances dans les autres secteurs d'habitat. (secteur de Marges, Combe de Reilhe, Boissor et St Marc)

- Secteur économique lié au tourisme
- Secteurs d'activités

METTRE EN PLACE UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT

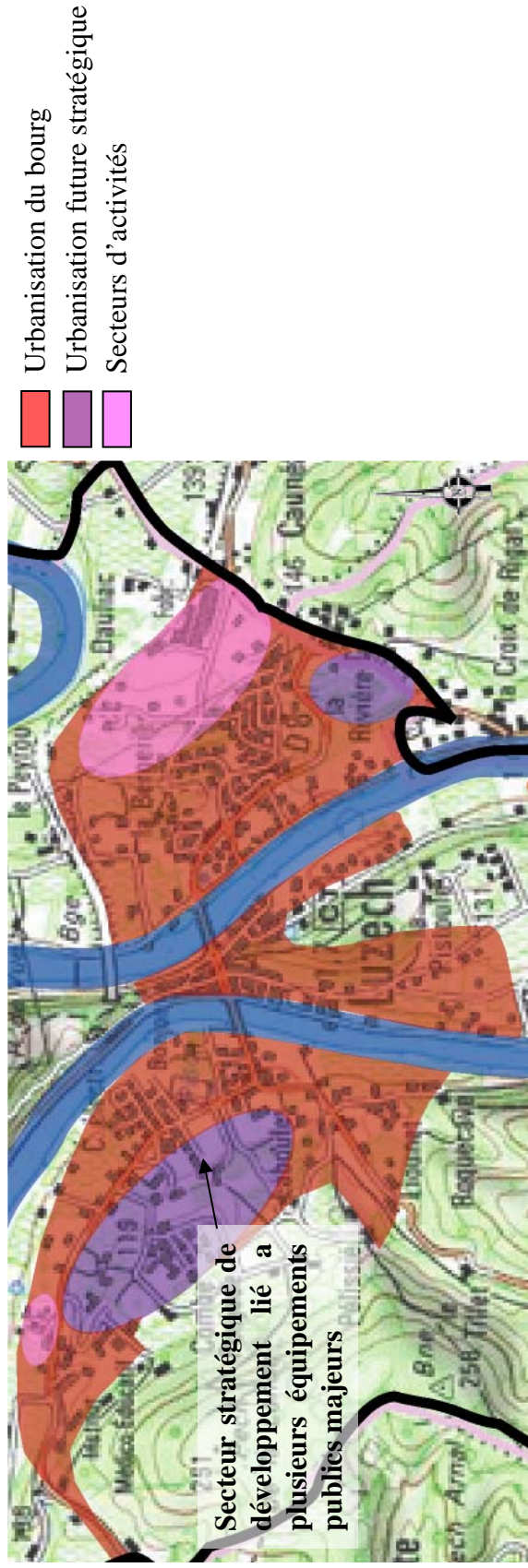
Maintenir un rythme de développement qui conserve le caractère rural du territoire

La commune de Luzech comptait **1674 habitants en 1999**, elle en compte **1792 en 2006** soit une augmentation de 7%. Le choix communal est de maintenir ce rythme de croissance afin de se développer tout en conservant son caractère de ruralité.

Ainsi l'évolution démographique qui va être soutenue est de **15/20 habitants supplémentaires par an en moyenne** pour atteindre un **objectif maximum de 2200 habitants au terme d'une période de 10/15 ans**, correspondant à la durée de vie d'un document de programmation comme le Plan Local d'Urbanisme.

Par rapport au nombre de constructions, **une telle évolution représente 8 à 9 maisons en résidences principales par an** compte tenu des données actuelles sur l'habitat (2,2 personnes par logements aujourd'hui, 3,1 en 1968). Elle correspond à **15 constructions par an si l'on considère l'ensemble des constructions** (résidences secondaires, gîtes...), ce qui est concordant avec le chiffres des dernières années.

Développer l'essentiel de l'urbanisation à l'Ouest du bourg sur des secteurs stratégiques.



Développer l'essentiel de l'urbanisation en lien direct avec le village et ses commerces :

La commune souhaite développer en priorité les secteurs situés à l'ouest du bourg. En effet, ceux-ci se situent en continuité de l'urbanisation existante et en lien direct avec ses commerces et services. Leur capacité permettra d'absorber les principaux besoins en urbanisation de la commune dans les 10 à 15 années à venir.

Un pôle d'équipement public en devenir :

Le projet de construction d'une cité scolaire (école maternelle, primaire et collège) à l'ouest de la commune, va renforcer le pôle d'équipement du quartier (gymnase, salle associatives, gendarmerie, terrain de grand jeux, tennis, piscine) et le pôle d'emploi et de service (logements foyers HEPAD et établissement Boissor). La requalification de la RD 8 permet les liaisons piétonnes et cycles sécurisées jusqu'au centre bourg. La Commune souhaite conforter le secteur d'habitat autour de ces équipements afin de renforcer la gestion économe des espaces, la mixité sociale, urbaine et fonctionnelle et réduire les déplacements.(sommeil/services publics)

Utiliser les éléments structurants du milieu naturel comme support à l'urbanisation:

Les secteurs de développement choisis permettent de s'inscrire sur des limites naturelles existantes (boisements de crêtes, haies existantes, vue sur le Lot...). Ces secteurs s'intègrent en outre dans des zones urbaines existantes et permettent une densification de cette partie Ouest du bourg.

Favoriser des implantations qui respectent le paysage et la forme urbaine

Rechercher l'implantation des constructions au cœur des secteurs urbanisés:

- Recherche de densification,
- Volonté de retisser un tissu urbain dispersé,
- Permettre l'inscription des secteurs au sein d'entité paysagère préservée.

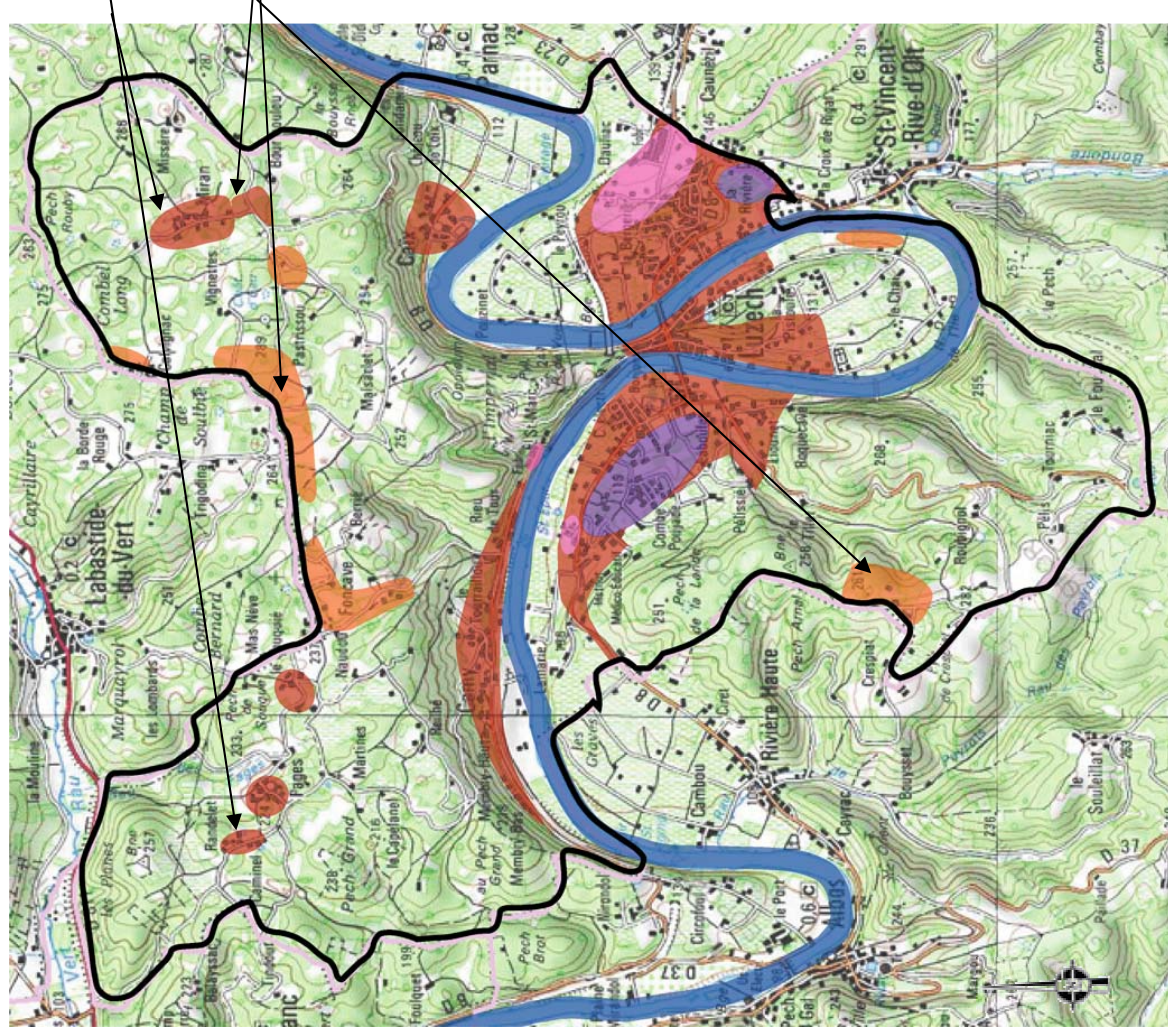


Préservation de la lisière boisée



Secteurs de développement compris dans des zones d'urbanisation existantes

Permettre un développement dans les hameaux qui répond à la taille et à la structure de l'existant.



Maintenir un développement lié à la taille du hameau :

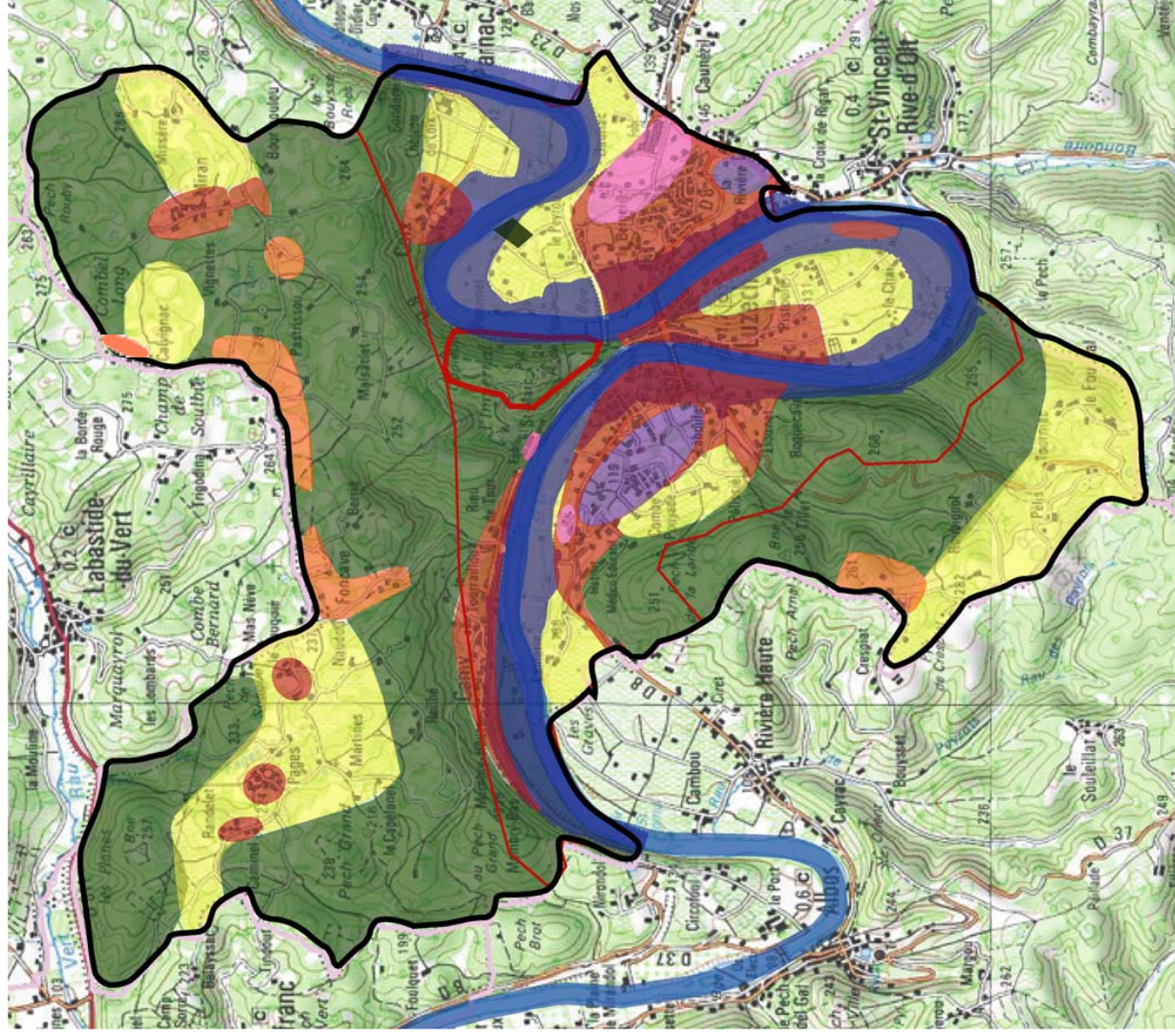
Sur quelques hameaux existants, des possibilités très limitées de constructions subsistent et seront permises sur les dernières dents creuses.

Quelques secteurs correspondant à des zones de développement récent sont maintenus. Le but recherché est de permettre un développement de quelques constructions en cohérence avec l'existant et en lien avec le développement des communes voisines. (volonté de créer un hameau intercommunal).

Stopper les étièvements sur des secteurs non opportuns :

Sur de nombreux secteurs, où le développement du hameau a atteint ses limites, et sur des secteurs situés dans des zones agricoles ou naturelles importantes, les possibilités d'extensions ont été supprimées.

CARTE DE SYNTHÈSE



Légende :

- Espaces à dominante naturelle
- Entités agricoles recensées
- ZNIEFF de type I (Impermal)
- ZNIEFF de type II (Vallée du Lot)
- Rivière du Lot
- Zone inondable
- Secteurs d'urbanisation existante
- Secteurs d'urbanisation récente avec extensions limitées possibles
- Secteurs stratégiques d'urbanisation
- Secteurs d'activités économiques
- Secteurs d'activités touristiques