

Lauzerte

(Tarn-et-Garonne)

Communauté de commune du Pays de Serres en Quercy (22 communes)

La revitalisation s'inscrit dans le projet de développement territorial du Pays de Serres en Quercy. Ses axes stratégiques sont le traitement de l'habitat, la valorisation du patrimoine, le développement économique et touristique et les fonctionnalités urbaines. Ils répondent à des objectifs de progrès sur le plan social, économique, culturel et environnemental.

Mots clés : Projet de territoire, patrimoine, espaces-publics, qualité d'habiter

Proposition schématique d'intervention sur les aménagements urbains, par Urbanis, Octobre 2015

- Axes principaux
- Liaisons piétonnes à renforcer
- Cheminements piétons à valoriser
- Centralités
- Secteurs à enjeux
- 1 Création d'un passage
- 2 Entrées de ville
- 3 Stationnements
- 4 Façade d'un garage
- 5 Maison de retraite en vente
- 6



Le contexte communal et territorial

- Un bourg centre et quatre centres-bourgs
- Une commune rurale de 1479 hab. en 2013 (intercommunalité: 8732 hab)
- 150 logements vacants soit 11,3 % (9,3 % à échelle départementale)
- Coût du foncier à bâtir : 25€/m².
Prix à la vente pour un appartement : 1315€/m², 1235 €/m² pour une maison
- Une inadéquation de l'offre locative par rapport aux besoins :
Carence en petits logements (63 % de T4 ; T5 ou +)
- 27 établissements de commerce et 2 marchés de plein vent



Avril 2017



Jean-Claude Giordana, Maire de la commune de Lauzerte
«Lauzerte, l'un des plus beaux villages de France, sur les chemins de Saint-Jacques de Compostelle a besoin d'une intervention publique forte.»
«Il faut s'intéresser au noyau urbain de notre centre-bourg et sa forte valeur historique pour créer une dynamique. La culture doit devenir à terme l'un des piliers du développement de la commune. La reconnaissance du patrimoine y participera.»

Un plan d'aménagement d'ensemble pour la mobilité au quotidien

L'étude pré-opérationnelle et l'expertise pour le maintien du label « plus beaux villages de France » ont souligné les qualités et les problématiques urbaines du centre bourg de Lauzerte avec la « séparation » de la ville haute, centralité historique, et de la ville basse, lieu d'une nouvelle centralité. Autre contrainte : la partie médiévale dite « perchée » et la partie « faubourg » dans la vallée sont séparées par un dénivelé marqué allant jusqu'à 117 mètres.

Les bureaux d'études, Urbanis et le CAUE 82, préconisent la réalisation de liaisons entre le haut et le bas du village avec la création de stationnements localisés, de petits espaces publics de « respiration » et de cheminements piétons facilement réparables et accessibles.

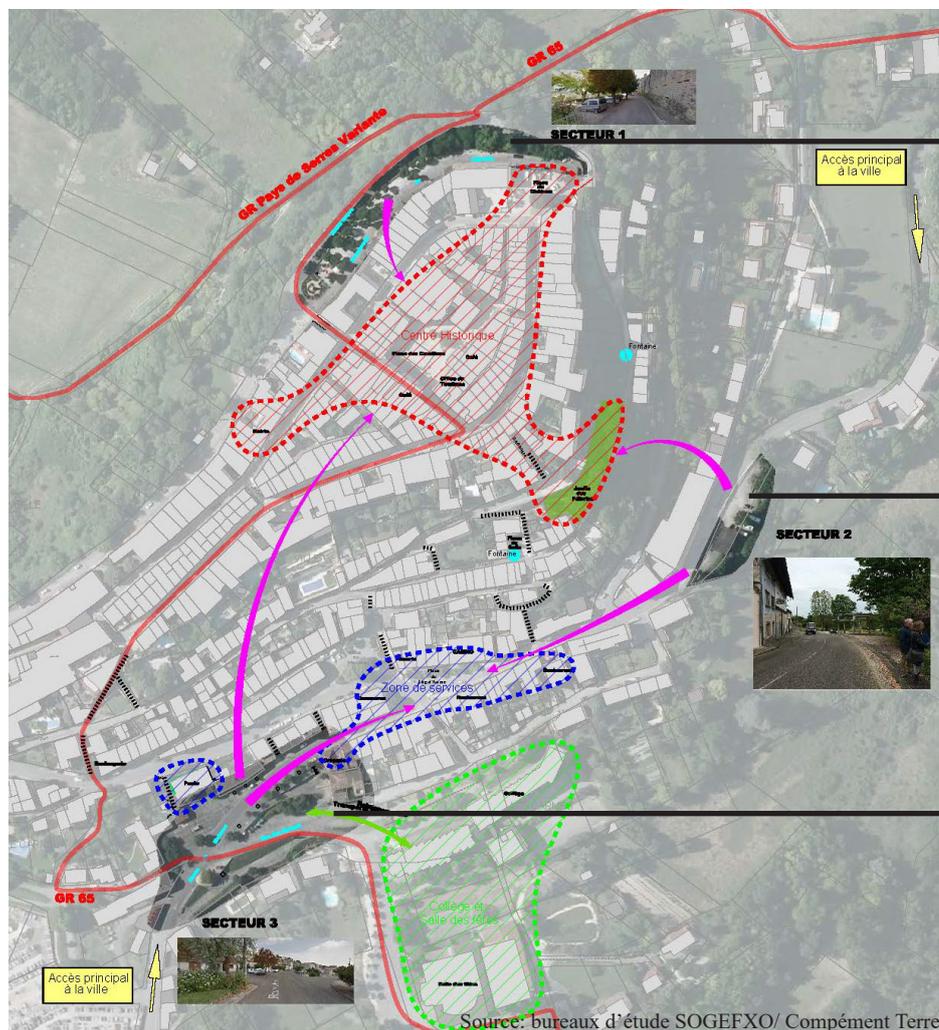
Inciter les piétons à prendre le temps de découvrir le village et son patrimoine :

Dans le haut de la cité médiévale, la promenade de l'Éveillé, point d'entrée stratégique dans le centre ancien, fera l'objet d'un aménagement prioritaire et sera traitée comme une promenade et non comme un parking. Elle sera multifonctionnelle et constituera un trait d'union entre le bas et le haut du village.

Dans le bas du village, les deux secteurs prioritaires d'intervention seront les entrées de ville :

L'entrée « route de Cahors » est un point de convergence de nombreux cheminements et ouvre l'accès aux hauteurs du village. La stratégie d'aménagement devra répondre à la stratégie d'accueil de Lauzerte.

L'entrée « route de Moissac » est un grand espace déstructuré pour lequel il conviendra de recomposer des espaces fonctionnels et sécurisés (stationnements, circulation traversante, place publique, forme bâtie). Ce projet prendra en compte l'important dénivelé et sera l'occasion de valoriser l'histoire et le patrimoine local (chemin de l'eau et des fontaines).



Promenade de l'Éveillé



Entrée de ville route de Cahors



Entrée de ville route de Moissac

L'amélioration de l'habitat en centre bourg :

L'un des principaux objectifs est de freiner les constructions en périphérie afin de protéger les espaces agricoles et naturels et de reconquérir le coeur du village. Le territoire possède un patrimoine architectural et une identité paysagère remarquables à préserver.

Afin de donner envie aux personnes de s'installer durablement sur le territoire et de créer une offre de logements locatifs adaptée, à loyer modéré et de qualité, une large réflexion est lancée pour améliorer la qualité d'habiter en centre ancien.



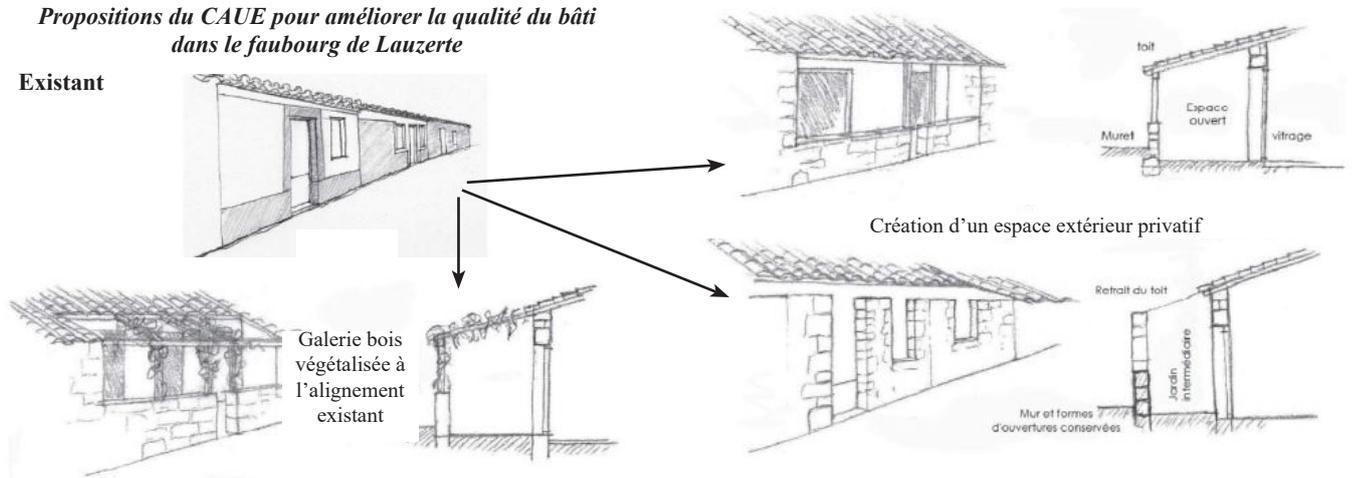
Répondre aux aspirations de vie actuelle :

Dès 2013, la commune a été accompagnée dans son projet de revitalisation de centre bourg par la DDT82¹, le CAUE², l'UDAP³. Un groupe projet sur l'amélioration de l'habitat en centre bourg associant le CAUE et l'UDAP a alors été constitué. Après une analyse fine des caractéristiques des bâtiments, le CAUE en concertation avec l'ABF⁴ a proposé des concepts innovants d'intervention sur le bâti afin de donner aux logements de la lumière, des vues, de créer des espaces intérieurs et extérieurs de qualité.

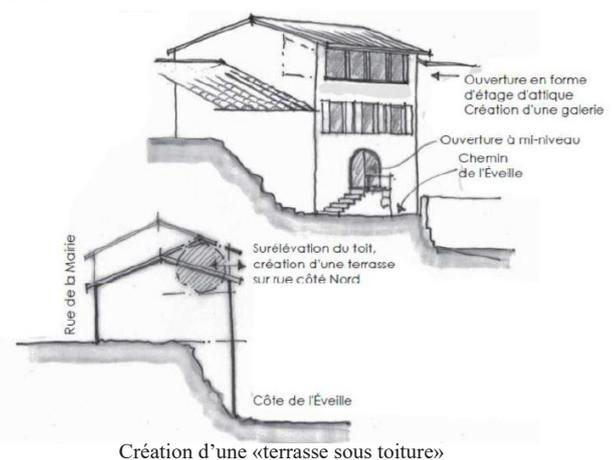
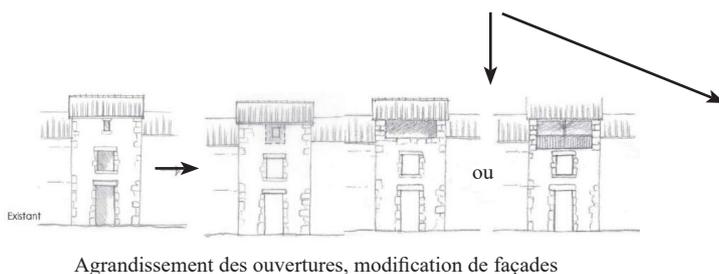
Les interventions projetées portent sur le traitement des façades du bâti ancien. Les idées, les concepts vont donner «l'esprit» des transformations possibles tout en respectant la typologie et l'architecture. Les réflexions du groupe projet ont abouti à une série de propositions : ouverture de « terrasses sous toitures », création d'espaces privatifs ouverts, de « jardins intermédiaires ».

Propositions du CAUE pour améliorer la qualité du bâti dans le faubourg de Lauzerte

Existant



Propositions du CAUE pour améliorer la qualité du bâti dans le «Lauzerte médiéval»:



¹Direction départementale des Territoires

²Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

³Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

⁴Architecte des Bâtiments de France

L'amélioration de l'habitat en centre-bourg

Zoom sur la rénovation du bâti ancien (construit avant 1948)

L'amélioration thermique des bâtiments anciens est également une préoccupation majeure de la collectivité. Celle-ci souhaiterait faire intervenir un organisme de formation en construction durable et efficacité énergétique (IFECO de Montauban). Suite aux travaux de rénovation qui pourraient être réalisés dans le cadre de chantiers d'insertion, la collectivité pourra communiquer en s'appuyant sur des cas concrets et inciter à la meilleure adaptation des travaux de rénovation énergétique au bâti ancien, qui est un enjeu fort.

Par ailleurs, le Cerema mène une étude sur l'adaptation de la rénovation énergétique au bâti ancien de Midi-Pyrénées qui donnera lieu à des prescriptions techniques. Impulsée par la DDT82, cette étude doit permettre la réalisation de fiches de communication accessibles au grand public et diffusables notamment dans le cadre d'une OPAH.



Le projet en dates

2011 : Révision du PLU

2013 : Pré-diagnostic réalisé par les services de la DDT 82

2014 : Lauzerte déclarée lauréate de l'expérimentation des centres-bourgs

2015: Rapport de la commission qualité de l'association des plus beaux villages de France

2015-2016 : Projet de territoire de la Communauté de communes

2016: Rapport d'expertise du CAUE 82

« Plan de vigilance » de deux étudiantes en architecture à l'école de Chaillot
Ateliers des étudiants en Master de l'ENSA de Toulouse

2016-2017 : Relance de la révision du PLU et mise à l'étude d'une AVAP

(futur Site Patrimonial Remarquable)

24/02/2017: Signature de la convention de revitalisation de centres-bourgs

Pour en savoir +:

Sarah Conquet chef du projet de revitalisation

s.conquet@cdc-psq.fr

Sylvie PAILLARD correspondante à la DDT 82

sylvie.paillard@tarn-et-garonne.gouv.fr

Cette fiche fait partie d'une série de fiches consacrées à la valorisation de retours d'expériences de revitalisation de Centres-Bourgs

Les fiches sont disponibles sur : <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/>



Ce document ne peut être vendu. La reproduction totale du document est libre de droits.

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

