

Altereo
Délégation urbanisme Sud-Ouest
26 Chemin de Fondeyre
31200 TOULOUSE
Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59
E-mail : toulouse@altereo.fr

COMMUNE DE LUGAN



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 3 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES





IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Titre du document	PLU DE LA COMMUNE DE LUGAN
Nom du fichier	Projet d'Aménagement et de développement durables
Version	Arrêt
Bureau d'études	
Rédacteur	Caroline Buades
Chef d'agence	Anthony Lherm

Bureaux d'études :



G2C environnement - Agence Sud-Ouest

26 chemin de Fondreyre
31200 Toulouse
Tél : 05 61 73 70 50
Fax : 05 61 73 70 59
Courriel : toulouse@altereo.fr





Avant propos

Le diagnostic qui sera élaboré dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) permettra de mettre en exergue les enjeux de développement du territoire communal. Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre défini principalement par les lois SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU), ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT (dite loi Grenelle II) et ALUR, et sont nécessairement liés aux principes de développement durable énoncés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit « [...] **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, [ainsi que] 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 la commune. [Enfin,] il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain [...]** ».

Le PADD est la clef de voûte du dossier de PLU. Il est le **document stratégique** qui définit les orientations et objectifs du projet politique communal. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. Néanmoins, le plan de zonage, le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui sont opposables, constitueront la traduction des orientations qui y sont définies.

Le PADD expose **ainsi un projet politique adapté et répond aux besoins et enjeux du territoire communal et aux outils mobilisables par la collectivité**. Puisqu'il définit les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme, le PADD doit être largement partagé avant d'établir les règles qui seront inscrites au PLU. Ainsi, le cadre législatif du Code de l'urbanisme prévoit que le PADD fasse l'objet d'un débat en Conseil Municipal.

Par la mise en place d'une politique communale permettant de donner au village de Lugan un caractère central en matière d'urbanisation, d'offrir de nouvelles formes d'habiter et de valoriser ses multiples atouts, la commune parviendra à renouveler sa population, dans un contexte territorial plutôt favorable, aux franges de l'aire urbaine toulousaine. Face à ce constat, Lugan doit construire un projet urbain permettant à la fois de préserver ce qui fait son identité rurale et champêtre tout en accompagnant l'accueil de nouveaux habitants de façon cohérente et en adéquation avec le territoire.

Ce projet devra également s'inscrire dans une logique de durabilité, assurant la modération de la consommation d'espace par une approche urbaine plus économe, recherchant à optimiser les disponibilités foncières et à densifier les espaces bâtis existants.





1. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.1. AXE 1- Une urbanisation à développer et à conforter au sein du village

La commune de Lugan donne à voir un bâti disséminé, peu dense et une urbanisation éclatée, résultat d'un développement résidentiel linéaire sans cohérence d'ensemble. Dans une logique vertueuse, en vue de limiter le mitage du territoire et conformément aux orientations du SCOT, la commune de Lugan souhaite focaliser l'urbanisation future au sein de l'espace urbanisé principal : le village. Ce dernier est l'espace urbanisé le plus ancien et dispose également des équipements principaux structurants, à savoir l'église, l'école, la mairie et la salle des fêtes. Afin de donner une centralité marquée à la commune, les objectifs retenus sont les suivants :

➤ **Favoriser l'urbanisation au sein du village, à proximité des équipements**

Conformément à la loi ALUR et aux orientations du SCOT, l'objectif du projet est de recentrer l'urbanisation en cœur de village. Les hameaux, très éloignés, sont peu reliés au village, notamment le secteur du Pas du Loup. Cet état de fait génère de nombreux déplacements de la périphérie vers les équipements, notamment l'école. Sur les 10 dernières années, 6 hectares ont été consommés. Le projet s'inscrit dans un objectif de réduction de cette consommation des espaces et de limitation de l'étalement urbain. A ce titre, il s'agira de :

Porter l'urbanisation future dans le secteur du village pour limiter l'étalement urbain.

Réduire significativement le nombre d'hectares consommés sur la décennie précédente, en consommant 4 hectares, soit une réduction de 30% de la consommation foncière passée, conformément à la loi ALUR et orientations du SCOT du Vaurais.

Favoriser la construction neuve à proximité des équipements (Station d'épuration des Eaux Usées, école, réseaux) et des espaces urbanisés du village.

Limiter le développement des hameaux (Pas du Loup, Pédelort, La Courbe, La Côte Vieille) et encadrer les conditions de leur évolution.

➤ **Créer du lien au sein du village entre les polarités identifiées : lier le pôle de l'église/jardin et celui de la mairie/école/salle des fêtes**

Au sein du village, deux espaces sont identifiés comme des espaces de centralité. Ces derniers apparaissent aujourd'hui déconnectés et sans liens. L'objectif est de relier ces deux secteurs afin de donner une cohérence d'ensemble et une homogénéité pour ne former qu'une seule entité urbaine.

Assurer une continuité et relier les deux polarités identifiées dans le village, à savoir les secteurs de l'église/jardin et de la mairie.

Favoriser les liaisons douces et inciter aux cheminements piétons pour relier les secteurs de la mairie et de l'église.

➤ **Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans une proportion modérée, en offrant de plus larges choix d'habiter** en vue de répondre aux besoins de tous les profils de population

Aujourd'hui, l'offre en logements sur Lugan est mono spécifique. Elle répond à une population d'actifs aux revenus plutôt confortables et aux accédants à la propriété. Ainsi, la rotation au sein du parc de logements est limitée et le renouvellement de la population peu dynamique. Afin de pérenniser les équipements en place et d'impulser une mixité, il s'agirait de :

Accueillir une centaine de nouveaux habitants à horizon 2029, soit 10 ans après l'approbation du PLU, en cohérence avec les objectifs du SCOT, qui intègre l'impact de la nouvelle zone d'activité en devenir des « Portes du Tarn ».

Développer une offre alternative à la maison individuelle, pour attirer de jeunes ménages et/ou répondre aux publics spécifiques.



➤ **Conforter la qualité du cadre de vie du village, en proposant des formes urbaines respectueuses de l'identité luganaise**

Le village de Lugan donne à voir des formes urbaines typiques, héritage historique, qui participent au cadre de vie agréable des habitants et renforce son identité de village rural. Afin de conserver cette identité et cette spécificité, il s'agira de :

Donner une cohérence architecturale aux futures habitations, respectueuse de l'identité villageoise.

Maintenir des espaces de respiration et l'aspect végétal au sein des nouvelles opérations, participant au caractère aéré et à la qualité de vie des habitants.

Proposer des formes urbaines à l'image du bâti historique du centre-bourg, dans une logique de densification respectueuse de l'existant (mitoyen, groupé).

Un projet qui s'inscrit dans la modération de la consommation des espaces et la lutte contre l'étalement urbain

Comment le projet contribue-t-il à modérer la consommation des espaces et à lutter contre l'étalement urbain ?

Depuis la loi Grenelle II de 2010, les PLU, à travers leur PADD, fixent « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » (article L123-1-3 du code de l'urbanisme). La loi ALUR de mars 2014 a précisé que ces objectifs devaient être « chiffrés ».

La définition d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces dans le PLU constitue dans les faits un travail de synthèse. Elle prend en compte les objectifs du SCoT du Vaurais, l'analyse de la consommation d'espaces sur la dernière décennie, les projections de besoin en foncier et les capacités de construction dans le tissu urbain existant. Elle traduit l'ambition du projet de territoire au regard de la modération de la consommation d'espaces.

- Le projet de territoire de Lugan permet une urbanisation nouvelle uniquement dans son enveloppe urbaine, en densification, au cœur du village équipé. Il s'agit d'une utilisation exclusive d'espaces interstitiels, définis dans l'analyse du potentiel de densification.
- Le projet permet de limiter le développement des hameaux et d'encadrer les conditions de leur évolution.
- Le projet propose le développement de formes urbaines moins consommatrices d'espaces, (habitat groupé et mitoyen), qui tendent également vers une diversification de l'habitat.
- Le projet ambitionne une réduction de la consommation des espaces de 30% au regard de la décennie précédente.
- Le projet s'inscrit dans les prescriptions du SCOT du Vaurais, qui fixe une densité brute de 10 logements à l'hectare, soit une taille des parcelles de 1000 m² (contre 2000 m² en moyenne sur le territoire luganais).



L'église et son jardin



La salle des fêtes, la mairie et l'école



La maison individuelle, prédominante



La plaine de Toulze, un quartier résidentiel déconnecté



Le Lavadou, une opération à proximité des équipements



Des formes urbaines parfois peu intégrées



1.2. AXE 2- Une vie locale à dynamiser

Commune à dominante résidentielle, Lugan est également riche d'espaces publics, de lieux de loisirs et d'une activité économique spécifique fondée principalement sur l'agriculture qui participe à l'identité locale. Ces éléments sont le support d'une vie locale bien présente, qu'il s'agit de conforter et d'accentuer, en intensifiant les liens sociaux et les échanges. Pour répondre à cette ambition, trois objectifs ont été identifiés :

➤ Favoriser la vie locale et les lieux de rencontre

La commune de Lugan dispose d'espaces récréatifs à proximité des équipements. Lieux de fête et d'événements ponctuels, ces espaces publics peu aménagés aujourd'hui doivent être mis en valeur pour renforcer le caractère central du village et favoriser les rencontres, en respectant les différents modes de déplacement pratiqués par la population.

Redonner la priorité aux piétons à proximité des équipements structurants, notamment l'école, la mairie et l'église.

Offrir un aménagement de qualité en matière d'espace public devant la mairie et l'école, facilitant la traversée des piétons et réduisant la vitesse de circulation des voitures.

Favoriser la « vie locale », par la mise en place de « zone de rencontre » ou « aire piétonne » sur une partie de la voirie, permettant une mixité des usages.

Affirmer et conforter les espaces publics existants afin d'optimiser leurs usages par la population luganaise.

➤ Préserver et développer l'activité économique

Village à l'identité rurale et résidentielle forte, Lugan présente également une sphère économique spécifique à préserver. L'activité économique repose principalement sur les activités agricoles qui sont très présentes sur le territoire. L'agriculture contribue à la richesse du terroir local et participe ainsi à l'économie locale. La présence d'un sentier de randonnée « le Sentier du Pays d'En Haut » contribue à la vitalité de la commune et participe à l'attractivité touristique.

Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole sur le territoire.

Permettre les projets de développement touristiques.

Planter des activités économiques compatibles avec les zones d'habitat à proximité (services, commerces, artisanat).

S'inscrire en cohérence avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique, porté par le Département du Tarn.

➤ Conforter et pérenniser les lieux de loisirs et le tissu associatif

Lugan est dotée d'associations diversifiées. La présence du centre de loisirs de la Treille participe également à la vie locale.

Maintenir et favoriser la dynamique associative villageoise.

Pérenniser le centre de loisirs intercommunal de la Treille et permettre son développement.





Le terrain de pétanque et l'aire de jeux : des lieux de rencontre ponctuellement investis



Des continuités douces en cœur de village qui favorisent l'usage piéton



Des sentiers de randonnées d'envergure intercommunale et qui attirent une population extérieure



Centre intercommunal de loisirs de la Treille



1.3. AXE 3 - Un patrimoine naturel, paysager et bâti à valoriser

La commune de Lugan a su préserver son cadre de vie et conserver ses espaces de nature. Elle est caractérisée par une identité rurale forte, au sein d'un environnement encore préservé de forts développements urbains. En effet, le territoire est en grande partie occupé par l'activité agricole qui façonne les paysages de la commune. Cette activité agricole est également marquée par l'existence d'un petit patrimoine rural. En termes paysagers, on dénombre de nombreux points de vue qualitatifs, en raison de la topographie communale, qui donnent à voir de larges vues paysagères. A ce titre, il s'agit de préserver le cadre de vie rural et champêtre et l'identité du territoire.

➤ **Pérenniser les espaces agricoles et le maintien de leur activité, tout en veillant à l'intégration paysagère du bâti agricole**

Le diagnostic paysager met en évidence la présence de terres agricoles. Ces dernières participent ainsi grandement au patrimoine paysager de la commune et à sa mise en valeur.

Assurer l'intégration du bâti en zone agricole en prenant en compte les co visibilitées.

S'assurer d'un développement de l'urbanisation en continuité du village et non de façon linéaire pour limiter l'impact de l'urbanisation sur les parcelles agricoles.

➤ **Assurer une interface harmonieuse entre les espaces bâtis et les paysages agricoles, naturels et forestiers**

La commune de Lugan est constituée d'espaces bâtis dont le développement résidentiel modifie les rapports avec les espaces naturels, forestiers et agricoles attenants. Afin de conserver l'identité villageoise et de préserver et soigner l'interface espaces bâtis-espaces naturels, agricoles et forestiers, il s'agira de :

Prévoir un traitement qualitatif des franges urbaines et limiter les conflits d'usage liés à la proximité des espaces cultivés, veiller à la bonne articulation entre espaces agricoles ouverts et espaces bâtis/urbanisés.

Préserver les vues qualitatives et conserver des ouvertures paysagères.

Stopper le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, en autorisant uniquement l'extension mesurée du bâti existant et les annexes au sein des hameaux.

➤ **Prendre appui sur les trames verte et bleue pour valoriser les continuités écologiques**

La commune de Lugan héberge des espaces boisés en fond de vallon qui participent aux continuités écologiques, ainsi qu'une trame bleue matérialisée par des ruisseaux et cours d'eau secondaires, dont la sensibilité environnementale est avérée, mais dont il s'agit de tirer avantage.

Maintenir les boisements existants et coupures vertes dans une logique de préservation des espaces de biodiversité.

Identifier les arbres et jardins remarquables en vue de les protéger.

Prendre appui sur les trames verte et bleue pour développer des sentiers et des cheminements piétons et créer un circuit pour relier les espaces bâtis.

➤ **Mettre en valeur le patrimoine rural bâti et architectural**

Lugan donne à voir un patrimoine bâti, qu'il s'agit de prendre en compte et de mettre en valeur.

Préserver les témoins du patrimoine rural, notamment le lavoir, les pigeonniers et la signalisation d'époque.

Recenser et protéger les éléments du patrimoine architectural (Maisons de maître, pigeonniers, maisons toulousaines) en instaurant un permis de démolir sur la commune.



Des vues de qualité à protéger



Un patrimoine à maintenir et valoriser

Des arbres remarquables



TVB à préserver : Prat Veyssière

AXE 1 : Une urbanisation à développer et à conforter au sein du village

Favoriser l'urbanisation au sein du village, à proximité des équipements

Pôle d'équipements/centralité 

Porter l'urbanisation future au sein du village 

Autoriser uniquement l'extension du bâti existant et les annexes 

Créer du lien au sein du village entre les polarités identifiées : lier le pôle de l'église et celui de la mairie/école/salle des fêtes

Polarités 

Favoriser les liaisons douces 

Conforter la qualité du cadre de vie du village, en proposant des formes urbaines respectueuses de l'identité luganaise

Conforter l'espace résidentiel du centre du village 

Maintenir des espaces de respiration et l'aspect végétal 

AXE 2 : Une vie locale à dynamiser

Favoriser la vie locale et les lieux de rencontre

Affirmer et conforter les espaces récréatifs existants 

Mettre en place une "zone de rencontre" (30) 

Aménager un espace public de qualité 

Préserver et développer l'activité économique

Sentier de randonnée 

Permettre l'installation d'activités compatibles avec les secteurs résidentiels du village 

Conforter et pérenniser les lieux de loisirs

Pérenniser et permettre le développement du centre de loisirs intercommunal de la Treille 

AXE 3 : Un patrimoine naturel, paysager et bâti à valoriser

Pérenniser les espaces agricoles et veiller à l'intégration paysagère du bâti agricole

Espaces bâtis à dominante agricole 

Espaces agricoles 

Prendre appui sur la trame verte et bleue pour valoriser les continuités écologiques

Trame verte/ continuité écologique 

Espaces boisés 

Trame bleue et rypisylves (haies boisées) 

Assurer une interface harmonieuse entre les espaces bâtis et les paysages agricoles, naturels et forestiers

Préserver et soigner l'interface espaces bâtis-espaces naturels, agricoles et forestiers 

Préserver les vues qualitatives et conserver des ouvertures paysagères 

