

**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



ARRETE LE	APPROUVE LE
23 JAN. 2019	11 FEV. 2020
Signature et cachet de la Mairie	

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIECE 4 : DOSSIER D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)





## 1.1. Avant-propos

---

Pour encadrer le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU, la commune a choisi d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), telles que prévues aux articles L 151-6 et L157-7 du Code de l'Urbanisme.

### **Article L151-6**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

### **Article L151-7**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.



## 1.2. Les grands principes

### 1.2.1. Une OAP globale déclinée en 5 secteurs

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Lugan concerne **5 secteurs, concentrés sur le bourg de Lugan**.

Ces schémas d'aménagement cherchent à garantir à la fois la qualité des aménagements réalisés dans le cadre du développement urbain, mais également la bonne intégration des nouvelles constructions au sein de l'environnement communal, dans un souci de préservation des qualités urbaines et d'intégration paysagère des futurs quartiers.

Plusieurs grands principes guident la réalisation de ces OAP et traduisent les objectifs fixés dans le PADD. Ces principes sont sous-tendus par un fil conducteur, qui est de **redonner une cohérence au centre-bourg et affirmer sa centralité**. Les OAP déclinées ci-dessous ont donc pour objectif :

- D'améliorer les conditions de déplacement, de liaisons et d'accès dans le centre-bourg, par la réalisation de liaisons douces et la limitation de vitesse
- De conserver une ambiance rurale, par une intégration paysagère des nouvelles constructions
- D'assurer la mixité des fonctions

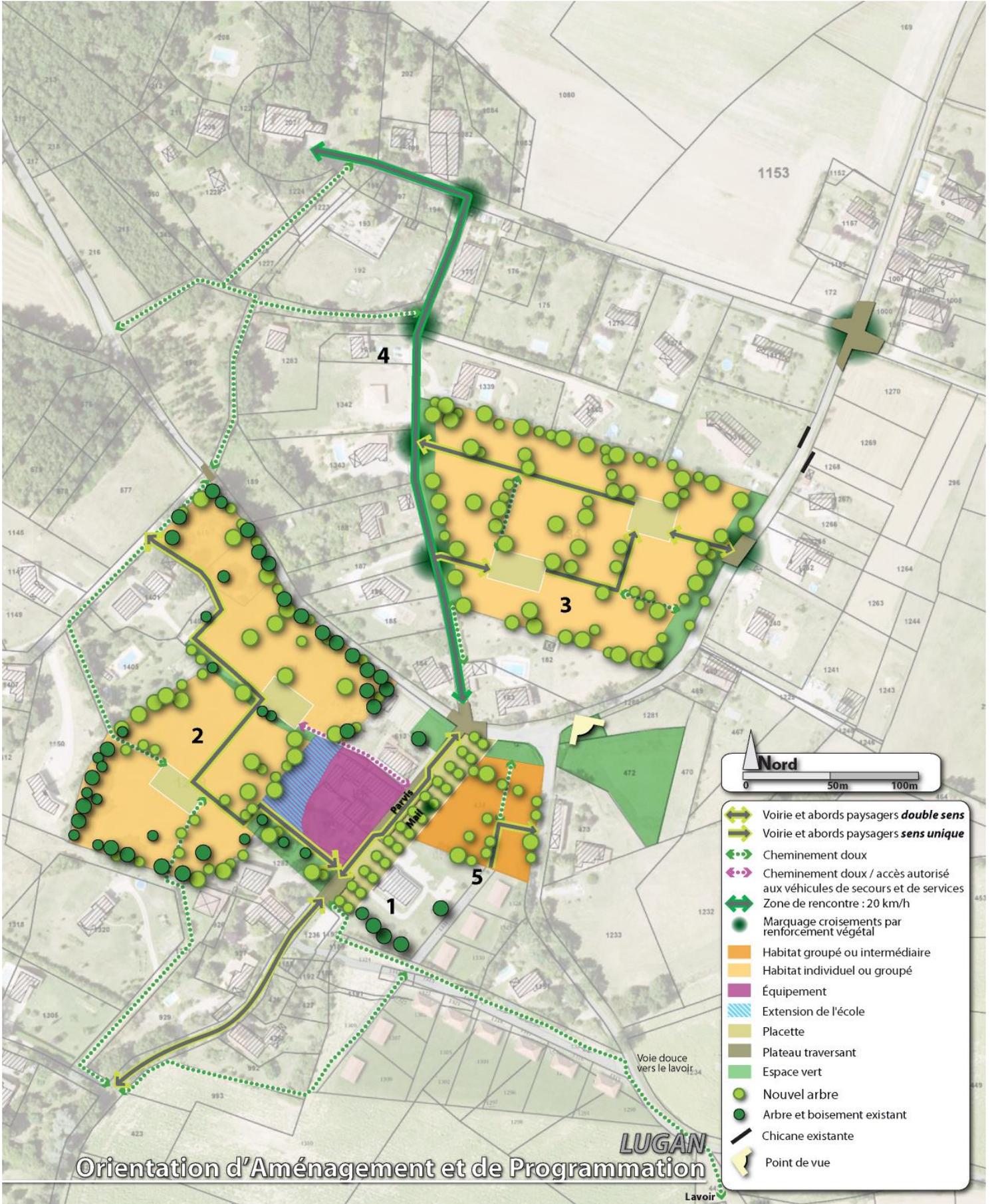
Il s'agit d'une OAP globale, déclinée sur 5 secteurs :

- L'espace « Mairie » (1)
- L'espace derrière l'école (2)
- L'espace situé entre l'Eglise et la Mairie (3)
- L'axe entre la Mairie et l'Eglise (4)
- L'espace Mairie/Salle communale (5)

La vocation des secteurs ci-dessus nommés est différenciée. 3 espaces sont destinés au développement résidentiel (l'espace derrière l'école, l'espace situé entre l'Eglise et la Mairie et l'espace Mairie/Salle communale). 2 autres espaces sont destinés à l'amélioration des conditions d'accès et de liaison et à l'amélioration des espaces publics (l'espace « Mairie » et la liaison entre l'Eglise et la Mairie).

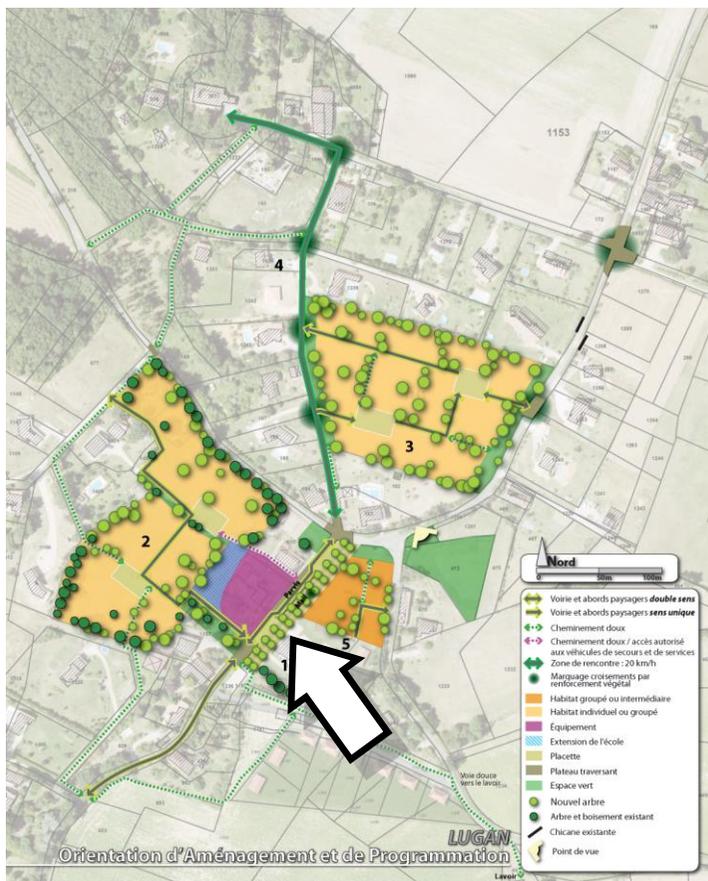
Un objectif de densité de 10 log/ha sera préconisé dans l'aménagement de l'OAP.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP est soumise pour partie à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, et au respect des présentes orientations d'aménagement et de programmation définies.



## 1.3. Le secteur d'OAP au plan de zonage

### 1.3.1. L'espace « Mairie » (1)



L'espace « Mairie » est situé sur la partie Sud du secteur d'OAP. La mairie est positionnée à l'alignement et l'école est située dans son prolongement. A l'heure actuelle, cet espace fait face à un terrain libre de toute construction, qui fait également parti de l'OAP globale. La portion de route concernée par le projet d'OAP offre un panorama sur l'espace central du bourg, où se situent les principaux équipements, à savoir la Mairie, l'école, le terrain de pétanque et la Salle des fêtes.

Le projet sera de **dégager un espace devant la mairie afin de créer un parvis**. Cet axe très passant en raison de la proximité de l'école et du passage du bus scolaire, l'objectif est de sécuriser la zone avec la mise en place de plateaux traversant au niveau des carrefours, en vue de casser la vitesse. A ce titre, le principe d'aménagement du secteur est de proposer une déviation de l'axe de la chaussée au niveau du parvis.

Afin de conserver le caractère champêtre du bourg, il est proposé la réalisation d'un mail planté pour structurer et magnifier le paysage du centre-bourg et pour favoriser les lieux de rencontre et de cheminements piétons. Au Nord de cet espace et afin de préserver des ouvertures paysagères, il s'agit de conserver des espaces non bâtis le long de la RD35.

L'objectif de ce principe d'aménagement est de conserver les derniers points de vue sur le paysage du Lauragais depuis le centre et de valoriser la voie douce existante au contact de la Mairie vers le site de développement résidentiel à l'arrière.

Depuis le carrefour traversant au Sud du secteur, il est proposé le développement d'une voie douce sécurisée conduisant à un élément de petit patrimoine à valoriser : le lavoir. Cette voie douce permettra également la desserte du lotissement du Lavadou. Ce principe d'aménagement permet également de marquer l'entrée sud du bourg sur Saint-Laurent et A Maury.

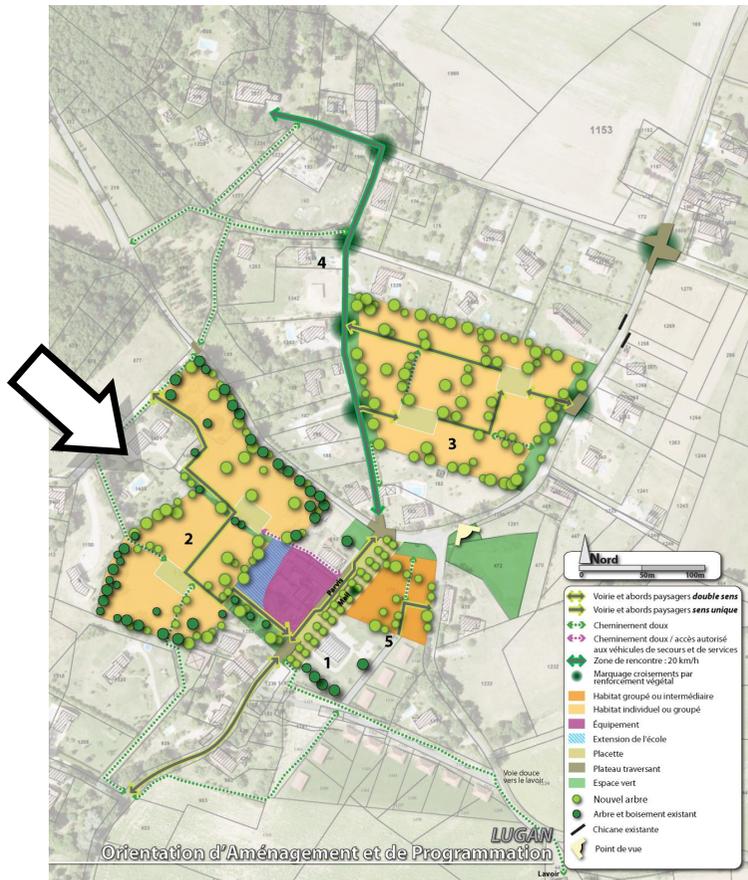


#### IDENTIFICATION DE L'OAP

Zone concernée	U et AU
Vocation	Accès - Espace Public



### 1.3.2. L'espace derrière l'école (2)



Cet espace comprend les terrains à l'arrière de l'école. Il est borné à l'Ouest par le chemin d'Orléans et au Nord par la Route Départementale. Le secteur est aujourd'hui accessible par une voie douce existante, depuis le chemin d'Orléans. Aujourd'hui, cet espace est entouré par du bâti résidentiel et des espaces urbanisés et constitue ainsi une dent creuse au sein du bourg. Le bâti résidentiel à l'arrière du secteur est de type pavillonnaire. Les terrains libres sont aujourd'hui des prairies enherbées. Quelques boisements contribuent à la délimitation du secteur et à marquer le caractère champêtre du bourg.

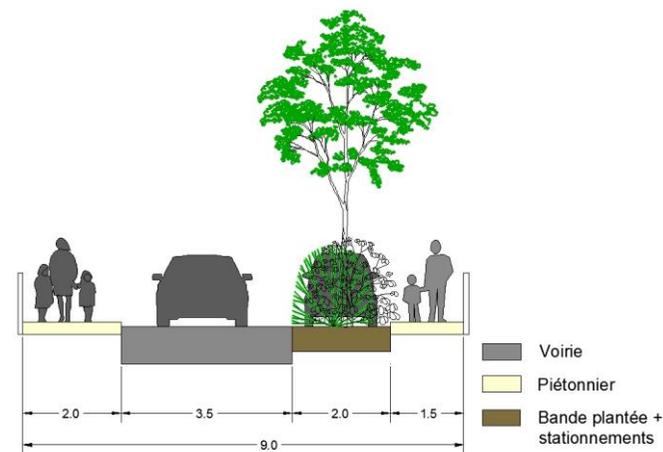
Ce nouveau quartier est conçu en lien étroit avec le bourg existant en termes de continuité urbaine. Le projet s'inspire de la structure urbaine du bourg, dans la mesure où il s'attache à reconstituer une vie urbaine en proposant des placettes. Ces dernières contribuent ainsi à la création d'espaces de vie partagés, espaces que sont la rue, la place et les cours, comme préconisé dans l'étude du CAUE81.

Une partie du secteur est dédiée à l'extension de l'école.

L'objectif est également de s'appuyer sur les éléments structurants existants, tels que le patrimoine arboré, le chemin piéton et sa haie champêtre. Des espaces verts sont également proposés.

Le principe d'aménagement préconise également une connexion douce du nouveau quartier au centre et au réseau de chemins.

Secteur à vocation principalement résidentielle, le principe d'aménagement propose le développement d'un habitat individuel/groupé sur des parcelles de taille diversifiées afin de préserver le bourg d'un développement standardisé de l'urbanisation. La desserte interne sera constituée d'une seule voirie à double sens dans un premier temps, sans accès sur la départementale et sans stationnements.



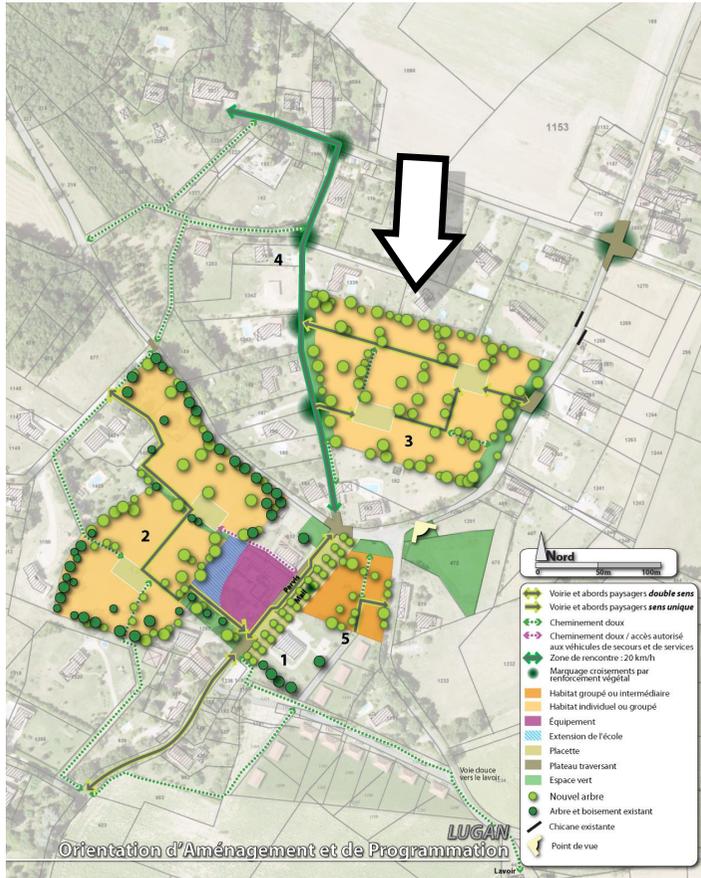
Voie en sens unique, avec stationnement planté 9m ou 8m avec juste une bande plantée de 1m

#### IDENTIFICATION DE L'OAP

Zone concernée	AU
Superficie	1,87 hectare
Vocation	Résidentielle



### 1.3.3. L'espace situé entre l'Eglise et la Mairie



Ce vaste espace au nord de l'OAP est aujourd'hui une prairie enherbée empreint d'un fort caractère agricole entourée d'espaces résidentiels de type pavillonnaire. On y accède depuis le Nord par la route de Borde Blanche. Ce secteur, à proximité immédiate des équipements, se situe à mi-chemin des deux centralités identifiées, que sont l'Eglise et son jardin et le pôle Mairie/Ecole/Salle des fêtes, revêtant ainsi un caractère stratégique pour donner une cohérence d'ensemble au bourg de Lugan.

Ce schéma d'aménagement propose une intégration paysagère du nouveau quartier résidentiel, par la création de bandes vertes tampon de part et d'autre, formant des parcs linéaires, qui pourraient constituer ainsi des espaces de rencontre entre les anciens et les nouveaux habitants.

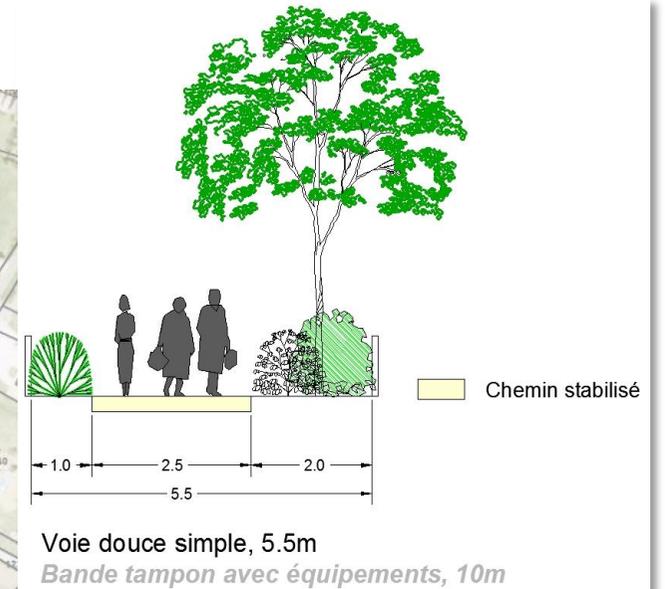
Le fonctionnement interne proposé repose sur un principe de cheminement sous forme de boucle et est composé d'une majorité de voiries en sens unique pour limiter la vitesse. De petits gabarits de chaussée sont proposés.

A l'image du principe d'aménagement retenu pour l'arrière de l'école, il est proposé la réalisation de placettes qui constituent des lieux de rencontres intérieurs, mais qui attire également l'œil pour une population extérieure, ce qui donne envie de visiter le quartier. La priorité est accordée aux piétons sur la circulation interne.

En matière de sécurité dans l'accès au quartier, des plateaux traversants sont proposés pour limiter la vitesse, aux carrefours CD 35, VC 1 et VC 11, sur la route de Borde Blanche.

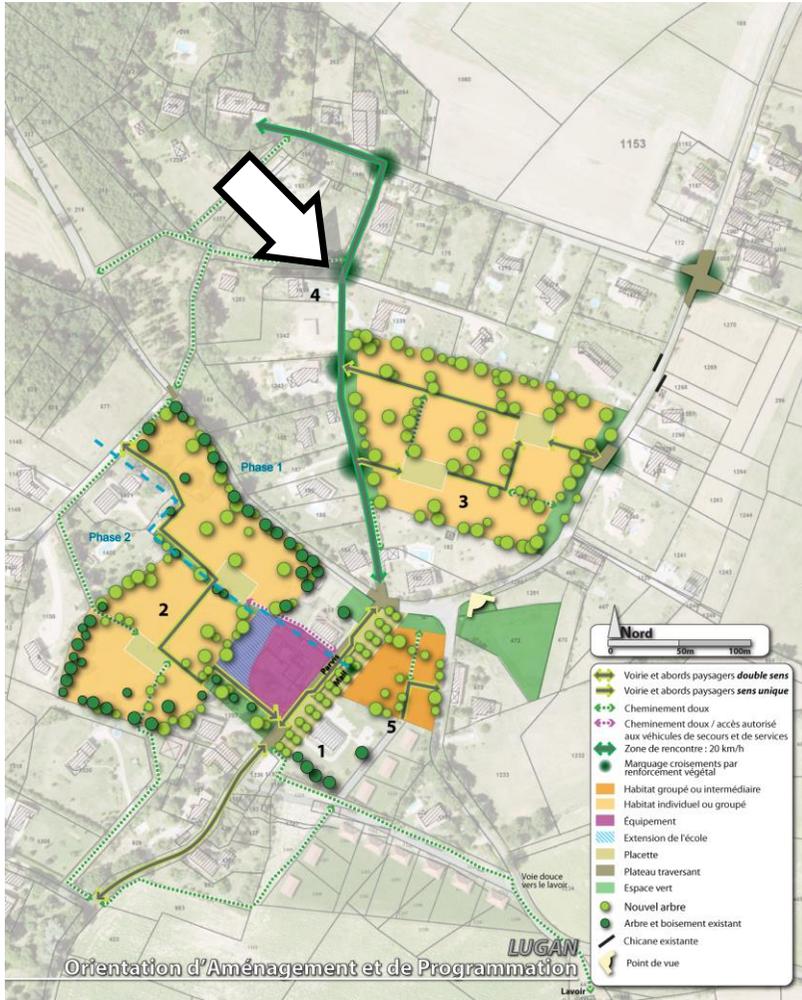
#### IDENTIFICATION DE L'OAP

Zone concernée	AU
Superficie	1,79 hectare
Vocation	Résidentielle





### 1.3.4. L'axe entre la Mairie et l'Eglise



#### IDENTIFICATION DE L'OAP

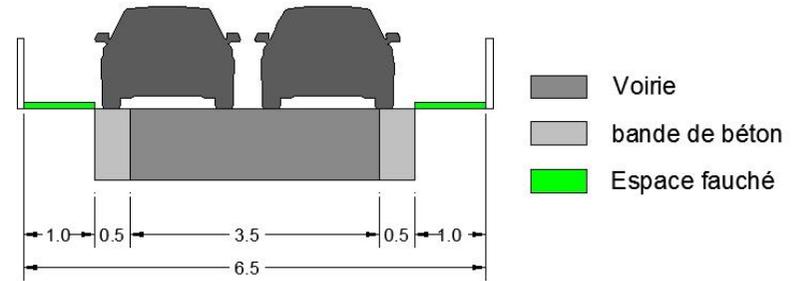
Zone concernée	U et AU
Vocation	Liaison

Cet axe étroit dessert un espace résidentiel de part et d'autre et relie l'Eglise à la centralité principale de Lugan.

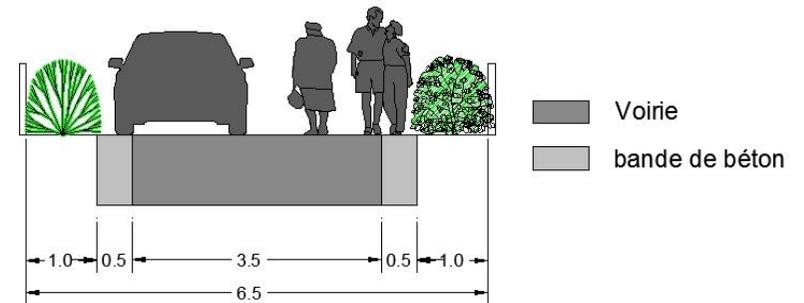
L'objectif, décliné directement du PADD, est de relier les deux espaces de centralité identifiés dans le centre-bourg, par la mise en place d'une zone de rencontre 20 km/h, permettant le déplacement des piétons sur la chaussée dans un espace partagé.

Le schéma d'aménagement propose des bas-côtés fauchés, et une densification végétale à des endroits stratégiques au niveau des croisements, pour renforcer le caractère champêtre du centre-bourg, par la plantation d'arbustes et de vivaces à ce niveau.

Le marquage végétal contribuera également à renforcer la visibilité du cheminement doux aux 2 croisements au Nord du Bourg.



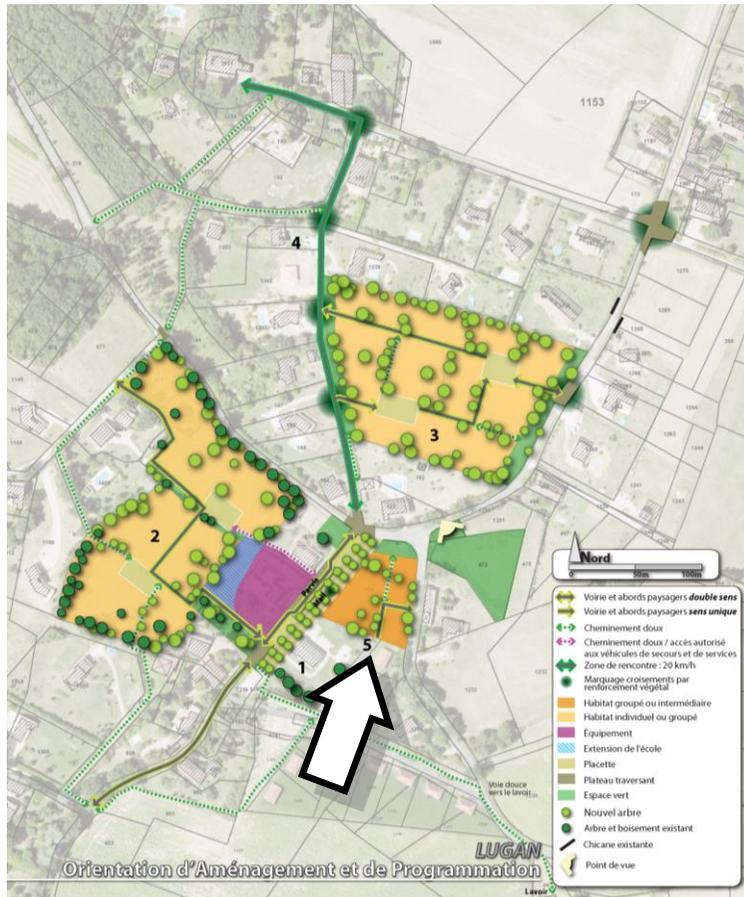
**Voie zone de rencontre, 6.5m**  
*Section courante*



**Voie zone de rencontre, 6.5m**  
*Croisement*



### 1.3.5. L'espace Mairie/Salle communale



Cet espace aujourd'hui laissé libre présente un caractère central pour le bourg de Lugan. Entouré au Sud par la salle des fêtes et le terrain de boules, à l'Est et à l'Ouest par du bâti, son positionnement est optimal pour créer un espace de vie et d'animation au sein du bourg de Lugan.

Le principe d'aménagement propose de créer un espace résidentiel plus dense, composé de logements groupés/intermédiaires. L'objectif est d'assurer une bonne desserte du lieu en proposant une desserte à sens unique depuis la route du Clos Maury, qui débouche sur la D35. Afin de conserver des ouvertures paysagères, il est proposé de conserver un espace de respiration, situé au Nord des constructions futures. Cela permettrait de maintenir une vue de qualité sur les espaces agricoles, identifiés au commencement du chemin de Borde Blanche. Ce secteur résidentiel, qui aura pour objectif de favoriser la mixité sociale et générationnelle, sera élaboré en lien avec l'aménagement du parvis de la mairie.

A noter que la sortie prévue sur la départementale respecte les préconisations du gestionnaire, dans la mesure où est maintenue une visibilité de 45 mètres de part et d'autre de la voie.



#### IDENTIFICATION DE L'OAP

Zone concernée	AU
Superficie	0.44 hectare
Vocation	Résidentielle



## 1.4. Phasage de l'urbanisation

Un phasage sur l'OAP de Lugan est mis en place. Ce phasage règlemente l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

Il n'y a pas de phasage pour l'urbanisation des secteurs A et B. En revanche, **lorsqu'un secteur est urbanisé, un phasage interne au secteur est mis en place selon les conditions suivantes :**

- **Pour le secteur A :** l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation d'une nouvelle voirie reliant le chemin d'Orléans (voie communale 17) au chemin de l'Ecole et aux aménagements de gestion des eaux pluviales. Les terrains localisés au nord de cette nouvelle voirie (A1) seront immédiatement ouverts à l'urbanisation. Compte tenu de la topographie, un raccordement au réseau d'assainissement collectif ne pourra pas être envisagé. Les terrains localisés au sud de la voie seront urbanisés dans un second temps (A2).
- **Pour le secteur B :** l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la desserte en réseau d'assainissement collectif : soit une première phase desservant les terrains devant la mairie (B1) et une seconde phase desservant les terrains au nord (B2).

