

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



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

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIECE 2 : RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 2 - JUSTIFICATIONS



Éveilleur d'intelligences environnementales®

Aix-en-Provence - Arras - Bordeaux - Brive - Nantes - Nancy - Nouméa - Paris - Rouen - Toulouse - Hô-Chi-Minh-Ville – Rabat  
 G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 – Code NAF 7112B – N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966  
 G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.  
 Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation - © copyright Paris 2020 G2C ingénierie



## IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Titre du document	<b>PLU DE LA COMMUNE DE LUGAN</b>
Nom du fichier	RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 2 JUSTIFICATIONS
Version	<b>Arrêt</b>
Bureau d'études	
Rédacteur	<b>Caroline Buades : Urbanisme - assemblage</b> <b>Antoine Abarnou (EIE et Paysage)</b> <b>Morgane Bozec</b>
Chef d'agence	<b>Anthony Lherm</b>

### Bureaux d'études :



#### **Altereo - Agence Sud-Ouest**

26 chemin de Fondeyre  
31200 Toulouse  
Tél : 05 61 73 70 50  
Fax : 05 61 73 70 59  
Courriel : [toulouse@altereo.fr](mailto:toulouse@altereo.fr)



# Sommaire

<b>IDENTIFICATION DU DOCUMENT</b> .....	<b>2</b>
<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>PARTIE 2 : LE PROJET DE PLU</b> .....	<b>5</b>
<b>1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS DANS LE CADRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE</b> .....	<b>6</b>
<b>1.1. Orientations principales du PADD</b> .....	<b>7</b>
1.1.1. Axe 1 : Une urbanisation à développer et à conforter au sein du village .....	7
1.1.2. Axe 2 : Une vie locale à dynamiser.....	8
1.1.3. Axe 3 : Un patrimoine naturel paysager et bâti à valoriser.....	8
<b>1.2. Traduction réglementaire du PADD</b> .....	<b>11</b>
<b>2. JUSTIFICATION DE L'OAP</b> .....	<b>16</b>
<b>2.1. Les principes généraux déclinés du PADD</b> .....	<b>16</b>
<b>2.2. Des secteurs de développement localisés dans le centre du village, au sein de l'enveloppe urbaine</b> .....	<b>18</b>
<b>3. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE</b> .....	<b>19</b>
<b>3.1. Les zones du PLU</b> .....	<b>19</b>
3.1.1. Les dispositions applicables à toutes les zones urbaines et à urbaniser .....	19
3.1.2. La zone U .....	22
3.1.3. La zone AU .....	32
3.1.4. Les dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles .....	39
3.1.5. La zone A.....	42
3.1.6. La zone N .....	48
3.1.7. Récapitulatif des secteurs et des zones du PLU .....	54
<b>3.2. Justification des servitudes d'urbanisme particulières</b> .....	<b>55</b>
3.2.1. Les emplacements réservés .....	55



3.2.2. Les éléments de paysage à préserver .....	57
<b>3.3. Evolution par rapport au précédent document d'urbanisme .....</b>	<b>64</b>
3.3.1. Bilan du passage de la carte communale au PLU .....	65
<b>3.4. Compatibilité du PLU avec les documents supérieurs.....</b>	<b>67</b>
3.4.1. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Vaurais .....	67
3.4.2. Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE .....	77
3.4.3. Compatibilité avec le SRCE Midi-Pyrénées .....	79
3.4.4. Compatibilité avec le PLH en cours d'élaboration de la Communauté de Communes du Tarn et Agout.....	80
<b>4. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE .....</b>	<b>81</b>
<b>4.1. Incidences potentielles du projet .....</b>	<b>81</b>
4.1.1. Incidences sur les caractéristiques physiques du territoire .....	81
4.1.2. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques.....	84
4.1.3. Incidences sur la préservation des paysages naturels ou urbains, des grandes perspectives paysagères des sites et du patrimoine bâti .....	86
4.1.4. Incidences sur le milieu humain .....	88
<b>4.2. Prise en compte des risques et nuisances par le PLU .....</b>	<b>89</b>
4.2.1. Le risque mouvement de terrain .....	89
4.2.2. Les risques technologiques .....	90
4.2.3. Les nuisances sonores .....	92
<b>4.3. Impact du projet sur la vie locale et son fonctionnement .....</b>	<b>93</b>
4.3.1. L'impact sur l'offre en habitat .....	93
4.3.2. L'impact sur les équipements et les infrastructures.....	93
4.3.3. L'impact sur l'activité économique et l'emploi.....	94
4.3.4. Indicateurs de suivi.....	94



## Partie 2 : le projet de PLU

---



# 1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS DANS LE CADRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

---



## 1.1. Orientations principales du PADD

### 1.1.1. 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.*

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

Après un étalement de l'urbanisation particulièrement marqué dans les années 1990-2000 et l'émergence d'un développement pavillonnaire en périphérie du pôle d'équipements, le projet s'attache à privilégier le développement d'un secteur en particulier, celui du centre du village, dans une logique de réduction de la consommation des espaces et de consolidation d'une centralité. A ce titre, les élus ont souhaité recentrer l'urbanisation à proximité des équipements. Ainsi, l'objectif est de réduire de 30% de la consommation des espaces sur 10 ans passés et d'optimiser le potentiel important de surfaces mobilisables en dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine, conformément à la loi ALUR ainsi qu'aux prescriptions du SCOT du Vaurais. Le potentiel résiduel identifié et support du futur développement de l'urbanisation est de 4,3 hectares en densification et d'environ 0.86 en extension. Le projet souhaite limiter au maximum l'étalement de l'urbanisation et le développement des hameaux.

#### *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*

Suite au diagnostic, il a été mis en évidence que le bourg de Lugan est fragmenté en deux pôles distincts et déconnectés. Ainsi, le pôle d'équipement, qui regroupe la mairie, l'école, la salle des fêtes mais également une aire de jeux et un terrain de pétanque et le pôle de l'Eglise agrémenté d'un jardin public bucolique et de qualité ne sont pas reliés. L'idée du projet est de relier ces espaces par des coutures urbaines : en favorisant l'urbanisation entre et autour de ces polarités. Il s'agit également de s'appuyer sur l'itinéraire de randonnée existant et de développer de nouvelles liaisons douces permettant de lier ces deux espaces. Ces cheminements reliant des espaces publics de qualité contribueront ainsi à la pratique du village et favoriseront les rencontres entre les habitants. Le projet traduit la volonté d'un partage de la voirie équilibré et véhicule l'idée de déplacements apaisés.

#### *Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans une proportion modérée, en offrant de plus larges choix d'habiter*

Commune mono spécifique en termes de parc de logements (99% de maison individuelle, 1% de collectif / 8 résidences principales sur 10 sont des 5 pièces et +), les élus souhaitent diversifier leur parc de logements afin de créer un certain dynamisme et permettre un renouvellement de la population. L'idée est de pérenniser les équipements en place, notamment l'école. A ce titre, les élus ont fait le choix de s'inscrire totalement en cohérence avec le SCOT du Vaurais, qui a fixé un objectif d'accueil modéré, permettant à la commune d'organiser son développement. Après une forte croissance démographique dans les années 2000 de +5,5 % par an, la croissance démographique ralentit progressivement à partir de 2008. Le solde naturel, positif sur la dernière période du recensement, contribue à limiter cette déprise. Au regard des tendances passées, le projet prévoit l'accueil modéré d'une population nouvelle, à savoir une centaine d'habitants à horizon 2029, soit un rythme de croissance de +1,9 % par an, au-dessous de la forte croissance enregistrée entre 1999 et 2008 mais au-delà du taux de croissance entre 2008 et 2013 (-1,3% par an). Cet accueil de population, qui intègre le paramètre de l'impact de la nouvelle opération des Portes du Tarn, engendre ainsi un besoin d'une quarantaine de logements supplémentaire à produire. L'idée du projet est de proposer des formes urbaines moins consommatrices d'espace, et de développer le locatif afin de permettre une fluidité dans le parcours résidentiel des ménages.

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

Le village donne à voir d'importants atouts, tant au niveau de son cadre de vie champêtre qu'à la présence d'un bâti remarquable, héritage d'une identité rurale. L'objectif du projet est de conserver cet aspect aéré et végétalisé dans les nouvelles opérations, prévues plus denses mais dans le respect des formes urbaines existantes, notamment du bâti historique. Ce projet contribuera à renforcer le caractère identitaire du village et consolider l'urbanité présente en son sein.



## 1.1.2. 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.*

### *Favoriser la vie locale et les lieux de rencontre*

La commune de Lugan et plus précisément son village regorge d'espaces publics récréatifs à proximité des équipements. Aujourd'hui, ces espaces publics sont peu mis en valeur et la circulation conduisant à ces espaces sont parfois accidentogènes. Le projet des élus est de valoriser ces espaces pour renforcer le caractère central du village et favoriser les échanges entre les individus. Pour se faire, il est prévu un aménagement global de l'espace mairie-école- salle des fêtes, afin de redonner la priorité aux piétons et réduire les vitesses de circulation de voitures. L'objectif est également de permettre une mixité des usages.

### *Préserver et développer l'activité économique*

Aujourd'hui, la commune de Lugan est principalement résidentielle puisque 85% des actifs de 15 ans et + ayant un emploi travaille dans une autre commune que Lugan. Malgré tout, l'activité économique agricole, liée au caractère rural de Lugan, est particulièrement présente. La commune de Lugan n'a pas vocation à devenir un pôle économique important, néanmoins, le projet laisse la possibilité d'accueillir des projets de développement touristique, en lien avec la présence du « sentier des Pays d'en Haut » et l'implantation de commerces de proximité : services, artisanat, commerces compatibles avec l'habitat. Le projet souhaite également soutenir l'activité agricole et les porteurs de projet et autorise les changements de destination.

### *Conforter et pérenniser les lieux de loisirs et le tissu associatif*

La commune de Lugan détient un petit tissu associatif diversifié, qu'il s'agit de conforter afin de créer une réelle dynamique villageoise et répondre aux besoins de la population. La présence du centre de loisir intercommunal de la Treille et les activités qu'il propose participe également activement à la vie locale. Le projet s'attache ainsi à permettre le développement de ces activités de loisirs.

## 1.1.3. 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.*

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

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Lugan, un diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre d'Agriculture du Tarn, afin de fournir aux élus un outil de travail leur permettant de mieux prendre en compte les enjeux agricoles dans le projet de développement de la commune. **Au regard de sa surface totale (1013 ha), 73 % est en surface agricole, (soit 743 ha) en 2017.** La commune est composée de 11% de surface forestière (IFN 2000). 16% sont dédiés aux autres utilisations, notamment l'urbanisation, les infrastructures....On dénombre 21 agriculteurs à titre principal en 2017. 15 sites à vocation agricole sont dispersés sur l'ensemble de la commune. Partant de ce constat, le projet communal est de pérenniser l'activité agricole et s'inscrit dans une logique d'encadrement de l'urbanisation pour stopper le mitage des terres. L'objectif est également de permettre une intégration harmonieuse du bâti agricole et de limiter le phénomène de co-visibilité avec les habitations.



## **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. Le projet s'inscrit dans une volonté de limiter les conflits d'usage et d'occupation et de veiller à la bonne articulation entre les espaces agricoles ouverts et les espaces bâtis/ urbanisés. L'objectif en termes paysager est de réaliser un travail important sur les franges urbaines, de préserver les vues qualitatives et les ouvertures paysagères. Les hameaux identifiés au milieu de terres agricoles n'auront pas vocation à s'étendre et à se développer afin de limiter le mitage des terres attenantes.

## **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. Le diagnostic environnemental met en évidence cette trame verte et bleue déclinée du SCOT du Vaurais mais également une analyse plus fine à l'échelle communale. La trame écologique est constituée du Ruisseau de Prat Veysière avec sa ripisylve boisée qui forme un corridor vert et bleu important en fond de vallée, des différents cours d'eau (ru. du Gandalou, de Bouteboubal)...Le rapport entre ce linéaire boisé et les espaces agricoles ouverts en contact créent d'importantes lisières riches en biodiversité. Commune riche de ce patrimoine, le projet a pour objectif de maintenir les boisements existants et les coupures vertes et de les préserver, de protéger également les arbres remarquables et certains jardins. L'idée est également de prendre appui sur ces corridors pour créer des liaisons cohérentes reliant les espaces bâtis.

## **Mettre en valeur le patrimoine rural bâti et paysager**

Il existe sur Lugan un petit patrimoine bâti non protégé à ce jour, notamment le Lavoir, le pigeonnier et une signalisation d'époque. Ce patrimoine matériel constitue un témoignage du passé, dont la préservation consoliderait le caractère rural et champêtre de Lugan. Le projet a ainsi pour objectif de protéger ce petit patrimoine et d'instaurer un permis de démolir.

Les orientations du PADD sont déclinées spatialement ci-dessous.



### 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

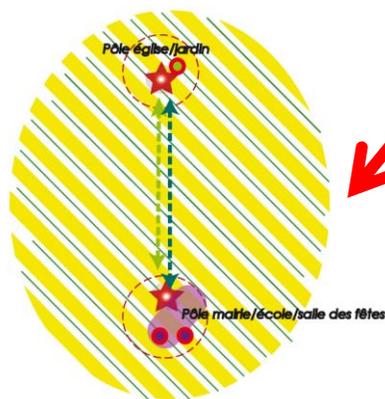
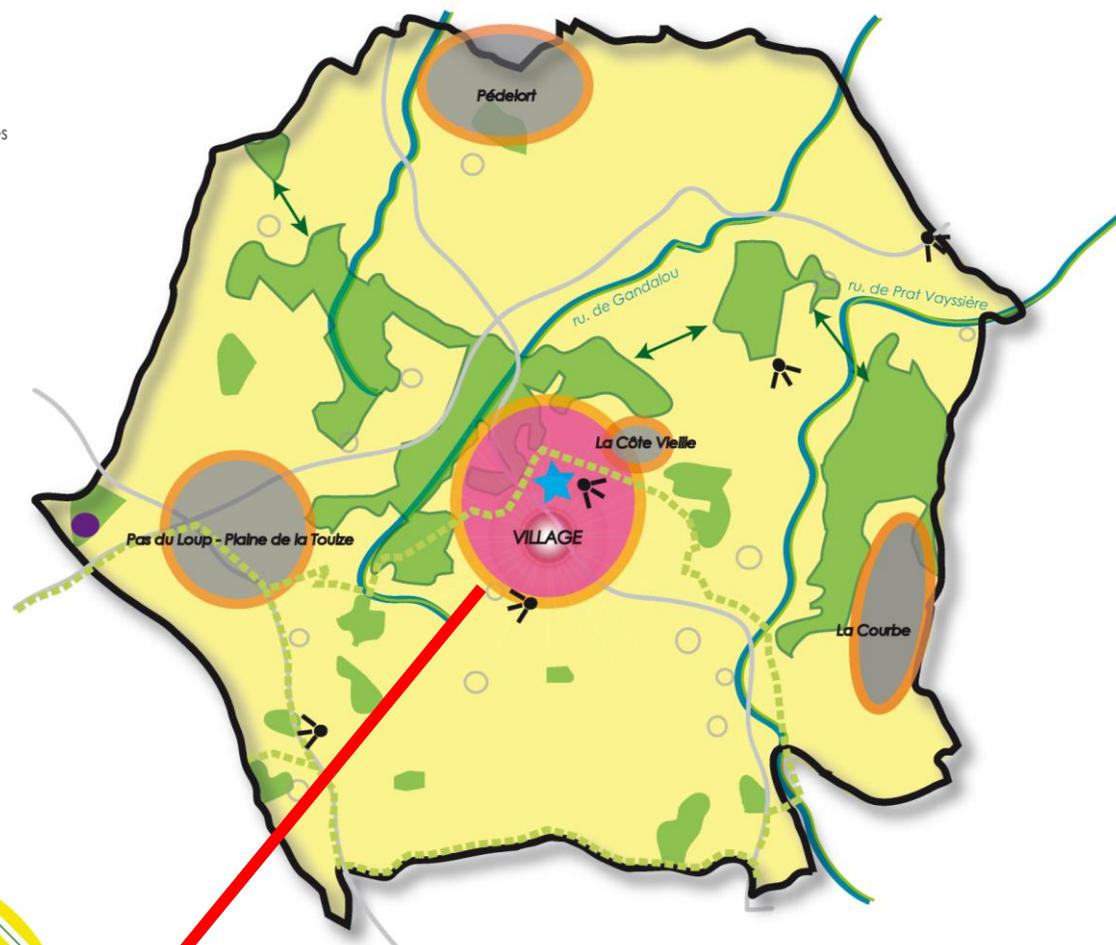
Espaces boisés

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





## 1.2. Traduction réglementaire du PADD

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

L'objectif de cet axe est de redonner une priorité au développement de l'urbanisation au sein des espaces déjà urbanisés et de conforter le village comme pôle ressource du territoire en termes d'habitat, d'activité et d'équipements tout en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales et en donnant une cohérence d'ensemble. Ce projet limite ainsi l'étalement urbain. La traduction réglementaire de cet axe se matérialise par la création d'une OAP globale au sein du village et des dispositions prises dans le règlement écrit et graphique.

#### Orientations

#### Traduction réglementaire

#### Objectif 1 : Favoriser l'urbanisation au sein du village, à proximité des équipements

- **Porter l'urbanisation future dans le secteur du village pour limiter l'étalement urbain**
  - Définition de zones U et AU dans le village
  - Définition de zone Uh qui permet de limiter le développement des secteurs urbanisés déconnectés du centre-bourg
  - Définition de vastes zones A et N permettant de limiter l'étalement urbain
  - Densification favorisée en zone U (implantations, limites séparatives et hauteurs) et mixité habitat et activités
- **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 aux orientations du SCOT du Vaurais**
  - Prise en compte de l'enjeu de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
  - Définition de zone A et N inconstructibles
  - Définition de zones U au sein des espaces déjà urbanisés
  - Définition d'une zone Uh permettant de limiter l'imperméabilisation des sols par des règles d'implantation et emprise au sol
  - Dans l'OAP globale, proposition d'un développement résidentiel moins consommateur d'espaces, sur des parcelles de taille réduite
- **Favoriser la construction neuve à proximité des équipements (Station d'épuration des Eaux Usées, école, réseaux) et des espaces urbanisés du village**
  - Définition d'une OAP au sein de l'espace urbanisé du village à proximité des équipements
  - Schéma de principe pour l'implantation d'opérations à proximité de l'école, de la mairie et des espaces urbanisés du village (OAP)
- **Limiter le développement des hameaux (Pas du Loup, Pédelort, La Courbe, La Côte Vieille) et encadrer les conditions de leur évolution**
  - Définition d'une zone Uh permettant de limiter au maximum l'étalement de l'urbanisation et le développement des hameaux



## **Objectif 2 : 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**

- **Assurer une continuité et relier les deux polarités identifiées dans le village, à savoir les secteurs de l'église/jardin et de la mairie**
  - Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) recréant un véritable maillage de cheminements doux entre les futurs quartiers de développement résidentiel (zone AU), et assurant la connexion entre les différentes entités identifiées
- **Favoriser les liaisons douces et inciter aux cheminements piétons pour relier les secteurs de la mairie et de l'église**
  - Dans l'OAP globale, proposition d'un maillage de cheminements doux au sein des futurs quartiers et inter quartiers pour inciter à une pratique piétonne convergente entre les espaces résidentiels et le bourg

## **Objectif 3 : Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans une proportion modérée, en offrant de plus larges choix d'habiter**

- **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 »**
  - Définition de secteurs de développement résidentiel pour répondre aux objectifs d'accueil dans l'OAP globale
- **Développer une offre alternative à la maison individuelle, pour attirer de jeunes ménages et/ou répondre aux publics spécifiques**
  - Incitation à la réalisation de formes urbaines et de programmes de logements diversifiés par des densités différentes en fonction des secteurs de développement (OAP)

## **Objectif 4 : Conforter la qualité du cadre de vie du village, en proposant des formes urbaines respectueuses de l'identité luganaise**

- **Donner une cohérence architecturale aux futures habitations, respectueuse de l'identité villageoise**
  - Réglementation des Caractéristiques urbaines architecturales environnementales et paysagères dans le règlement écrit : proposition d'un RAL pour les façades, réglementation des hauteurs et volumétries en zone U et AU, réglementation des clôtures
- **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**
  - Maintien de 30% de pleine terre dans le règlement dans le règlement écrit dans les zones U et AU, 50% en Uh
  - Obligation de maintien ou de remplacement des plantations au moins équivalente
  - Proposition d'une palette végétale incitative
  - dans l'OAP, proposition de préservation d'une bande plantée
  - préservation d'un dégagement pour favoriser les vues (L151-23)
- **Proposer des formes urbaines à l'image du bâti historique du centre-bourg, dans une logique de densification respectueuse de l'existant (mitoyen, groupé)**
  - Dans l'OAP globale, un quartier résidentiel futur propose des tailles de parcelles moins importantes pour des implantations des habitations en groupé



## Axe 2 : Une vie locale à dynamiser

L'objectif est d'offrir des lieux de mixité fonctionnelle, des espaces publics de qualité et de tisser des liens entre les différents espaces urbanisés afin de resserrer le lien social. La traduction réglementaire de cet axe se matérialise à travers l'OAP, le règlement écrit et la délimitation de zones sur le règlement graphique.

### Orientations

### Traduction réglementaire

#### Objectif 1 : Favoriser la vie locale et les lieux de rencontre

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Redonner la priorité aux piétons à proximité des équipements structurants, notamment l'école, la mairie et l'église.</li><li>• 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</li><li>• 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</li><li>• Affirmer et conforter les espaces publics existants afin d'optimiser leurs usages par la population luganaise</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Intentions d'aménagement du bourg et OAP proposant une voirie partagée et une zone 30</li><li>- Emplacements réservés pour les cheminements piétons à créer et notamment l'esplanade prévue devant la mairie</li><br/><li>- Intentions d'aménagement du bourg et OAP proposant la création d'un parvis permettant de marquer les seuils et l'entrée du centre du village</li><br/><li>- Intentions dans les OAP de la mise en application d'une zone 30</li><br/><li>- Conservation des espaces récréatifs en zone U</li><li>- Emplacement réservé pour favoriser la déambulation en face de la mairie et de l'école</li></ul> |
|---|--|

#### Objectif 2 : Préserver et développer l'activité économique

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole sur le territoire</li><li>• Permettre les projets de développement touristiques</li><br/><li>• Implanter des activités économiques compatibles avec les zones d'habitat à proximité (services, commerces, artisanat)</li><br/><li>• S'inscrire en cohérence avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique, porté par le Département du Tarn</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- La majorité de la surface communale est classée en zone agricole</li><br/><li>- Diversification possible de l'activité via les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 (prescription)</li><li>- Le règlement n'interdit pas la sous destination d'hébergement hôtelier et touristique</li><br/><li>- Le règlement écrit (destinations et sous destinations) en zone U et AU permet l'installation de services, commerces, artisanat sous réserve qu'elle soit compatible avec l'habitat</li><br/><li>- La traduction réglementaire du projet ne s'oppose pas aux orientations du SDTAN du Tarn</li></ul> |
|---|---|



### Objectif 3 : Conforter et pérenniser les lieux de loisirs et le tissu associatif

- **Maintenir et favoriser la dynamique associative villageoise**
  - **Pérenniser le centre de loisirs intercommunal de la Treille et permettre son développement**
- Classement en zone NL du secteur dédié à l'activité du centre de loisir sans hébergement de la Treille

### Axe 3 : Un patrimoine naturel, paysager et bâti à valoriser

La commune s'attache à valoriser son patrimoine. La traduction réglementaire se manifeste dans les OAP, le règlement écrit et le règlement graphique.

#### Orientations

#### Traduction réglementaire

### Objectif 1 : Pérenniser les espaces agricoles et le maintien de leur activité, tout en veillant à l'intégration paysagère du bâti agricole

- **Assurer l'intégration du bâti en zone agricole en prenant en compte les co visibilité**
  - **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**
- Les co-visibilités en zone agricole sont prises en compte avec la réglementation de la hauteur. L'article A4 stipule « L'extension des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou la hauteur à l'égout du toit du bâtiment existant. La hauteur maximale des bâtiments techniques à usage agricole, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit. »
  - Les constructions et installations nécessaires à destination d'exploitation agricole ainsi que leurs extensions sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à plus de 100 mètres de toute construction à usage d'habitation.
  - L'aspect des constructions est également réglementé pour que la construction ne porte pas atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
  - Zone U présente au centre du village et zones AU en continuité des zones U ou au sein de ces dernières
  - Zones Uh sur les hameaux permettant de limiter le développement de l'urbanisation

### Objectif 2 : Assurer une interface harmonieuse entre les espaces bâtis et les paysages agricoles, naturels et forestiers

- **Prévoir un traitement qualitatif des franges urbaines et limiter les conflits d'usage liés à la proximité des espaces cultivés, veiller à la**
- Le règlement autorise en zone A et N les constructions et installations nécessaires à destination d'exploitation agricole ainsi que leurs extensions, à condition qu'elles soient situées à plus de 100 mètres de toute construction à usage d'habitation



### **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**

- Palette d'essences végétales locales pour les clôtures, haies et plantations au sein du règlement, incitative pour les zones U et AU
- Emplacement réservé le long du secteur à urbaniser pour garder un aspect dégagé. Dans l'OAP ce secteur est placé en espace vert pour favoriser les ouvertures paysagères. De plus, à droite de cet espace une parcelle reste en espace vert afin de renforcer la qualité des vues
- Préservation des points de vue au titre du L151-23
- Constructibilité limitée à l'extension du bâti existant pour l'habitat en dehors des zones U et AU et les annexes d'une emprise au sol de 60 m<sup>2</sup> maximum dans un rayon de 50 mètres maximum autour de l'habitation principale

### **Objectif 3 : Prendre appui sur les trames verte et bleue pour valoriser les continuités écologiques**

- **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**

- Préservation des zones boisées de la commune en zone N
- Préservation des zones boisées en Espace Boisé Classé au titre de l'article L151-31
- Préservation des haies remarquables au titre de l'article L151-23
- Une gestion des eaux pluviales prescriptive au sein du règlement : obligation de ne pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales, écoulement vers un exutoire particulier ou par infiltration, quantification de l'imperméabilisation et du ruissellement engendré par toute opération d'urbanisation, interdiction de générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement
- Identification et préservation des arbres remarquables et jardins au titre de l'article L151-23
- Classement en zone N, Ntvb et Atvb des éléments de la trame verte et bleue et préservation des ripisylves au titre de l'article L151-23
- Mise en valeur du petit patrimoine lié à l'eau (lavoir...) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Emplacements réservés pour les cheminements piétons en lien avec la trame verte et bleue identifiée
- dans les OAP, conservation des arbres existants et liaisons piétonnes

### **Objectif 4 : Mettre en valeur le patrimoine rural bâti et architectural**

- **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**

- Conservation des éléments du patrimoine naturel et agricole identitaire de la commune, protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Instauration d'un permis de démolir



## 2. JUSTIFICATION DE L'OAP

Pour encadrer le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU, la commune a choisi d'élaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation globale, telle que prévue 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.

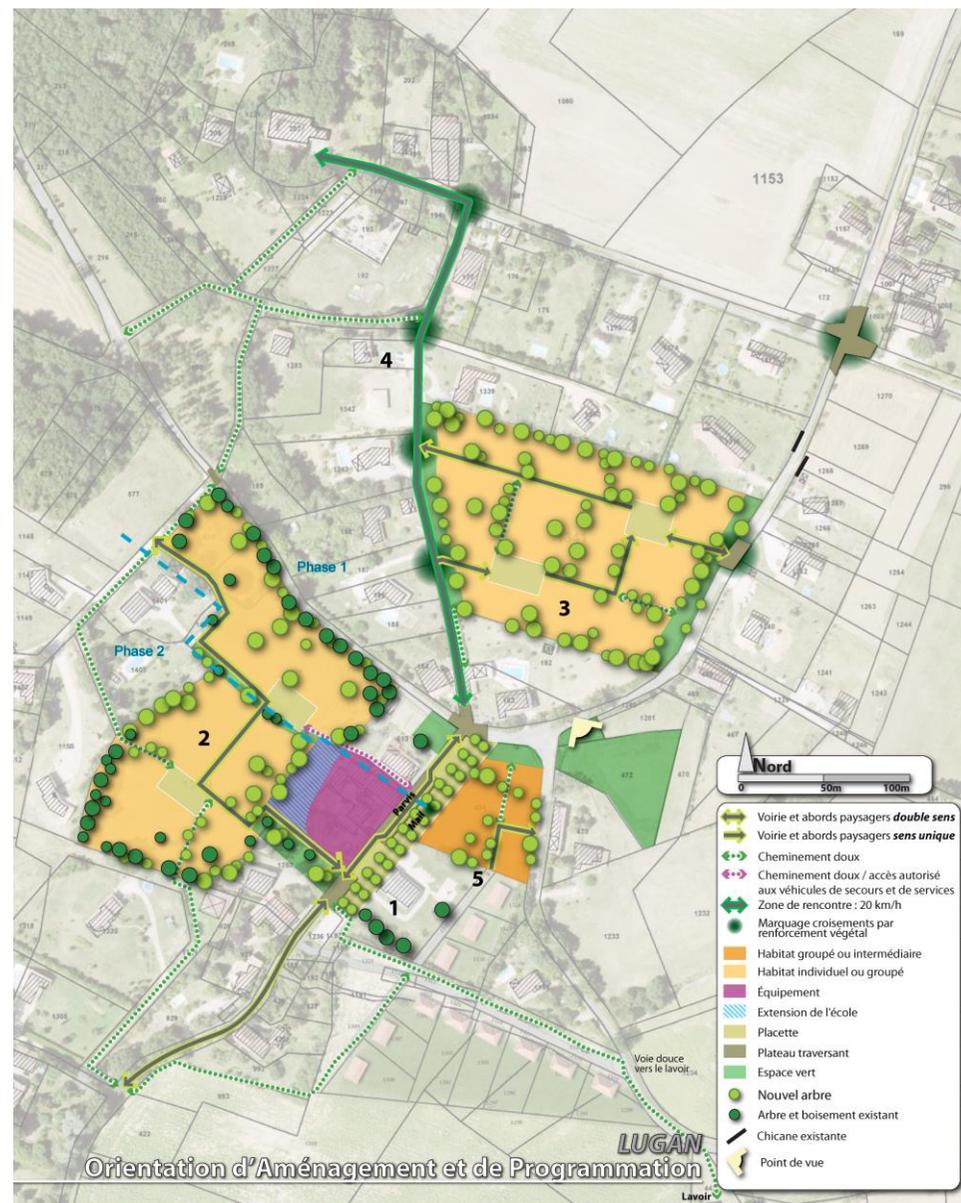
**Article L151-7** Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment : - Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre 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.

Les orientations d'aménagements et de programmation définies dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune concernent 5 secteurs. Elles 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 quartiers.

### 2.1. Les principes généraux déclinés du PADD

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 l'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).

Une densité de 10 log/ha sera préconisée dans les aménagements 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.*

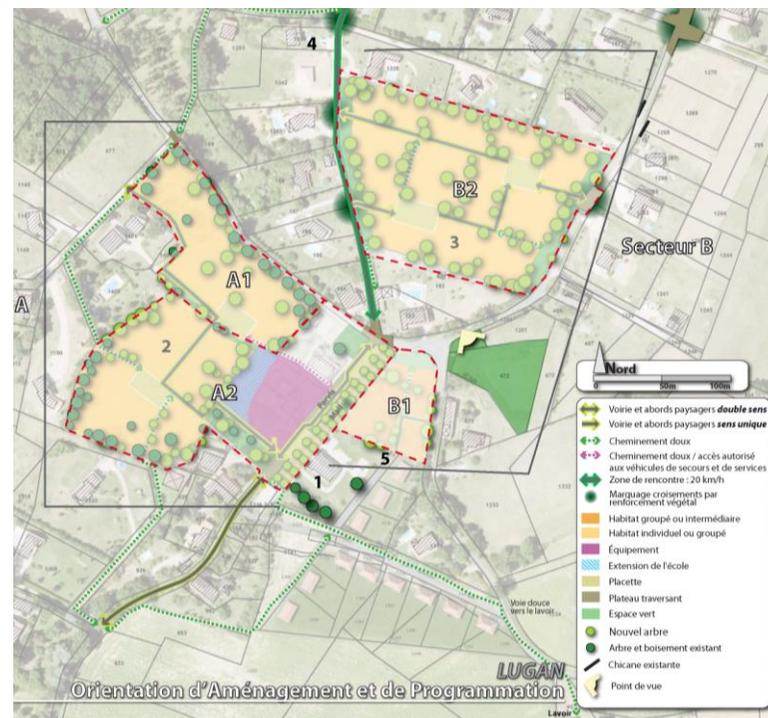
Les secteurs résidentiels de l'OAP s'étendent sur 4,1 hectares.

### Phasage de l'urbanisation :

Un phasage sur l'OAP de Lugan est mis en place. Ce phasage règle 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 la route départementale à la mairie et des 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).





## 2.2. Des secteurs de développement localisés dans le centre du village, au sein de l'enveloppe urbaine

Les orientations d'aménagement formulées au sein de chaque schéma visent ainsi à promouvoir un aménagement équilibré et harmonieux sur les secteurs stratégiques, aux travers de principes communs, pouvant être considérés comme fondateurs du projet de territoire.

### *Recentrer l'urbanisation en cœur de village*

Le choix de la collectivité est orienté par la volonté de **recentrer l'urbanisation dans le centre du village pour dynamiser la vie locale et constituer une enveloppe urbaine cohérente**, tout en s'inscrivant dans les objectifs recherchés par la loi ALUR, à savoir la réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Le choix du secteur de développement est également guidé par l'important potentiel en dent creuse identifié dans le diagnostic, véritable atout pour consolider l'assise du village. Les élus ont souhaité être conforme au SCOT, puisque ce dernier préconise la mobilisation d'une enveloppe foncière d'environ 4 hectares : 90% pour les bourgs, 10 % pour les extensions. A ce titre, la collectivité a souhaité allouer tout son potentiel de densification au centre du village, permettant ainsi le comblement identifié et éviter d'étendre l'urbanisation dans d'autres secteurs.

Le développement futur de l'urbanisation tel qu'il a été défini permet ainsi :

- d'intégrer les nouvelles constructions dans l'enveloppe urbaine existante
- de densifier et de conforter l'emprise urbaine du centre-bourg

### *Des nouveaux quartiers en accroche du réseau viaire existant*

La desserte des nouveaux quartiers est assurée par des principes d'aménagement d'un réseau viaire interne aux secteurs d'OAP et venant se raccrocher au maillage viaire existant. Les voiries dessinées au sein des OAP reposent sur le **principe de limiter au maximum les impasses au profit d'une desserte sous forme de bouclage**.

### *Le développement d'un réseau de cheminements doux convergent vers la centralité*

Le premier objectif du projet communal est d'assurer la connexion entre les nouveaux quartiers résidentiels et le centre-bourg. Cet objectif est assuré par les principes d'aménagements de voirie, mais également par le développement, au sein des OAP, d'un réseau de cheminement doux : ces cheminements doux sont organisés de manière à assurer à la fois un maillage sur l'ensemble du bourg et également la connexion entre les futurs quartiers d'habitat et le centre-bourg. Certains cheminements sont la continuité du sentier de randonnée du Pays d'En haut.

Le projet communal cherche à préserver des **lieux de respiration** au sein du bourg et des futurs quartiers résidentiels : ces espaces verts à préserver et les arbres à planter ont vocation à devenir des lieux de rencontre, vecteurs d'une vie locale au sein du bourg. Ils permettent de conserver des espaces libres d'urbanisation jouant un rôle de préservation de la biodiversité au sein des espaces bâtis, d'atténuation de la densité urbaine perçue et ressentie, et de valorisation du paysage local. La localisation et la surface de ces espaces verts est déterminée de façon à être présents au sein de chaque nouveaux secteur résidentiel, et à valoriser les éléments de paysage remarquables existants. Ils s'articulent avec le réseau de voirie et le maillage de cheminement doux.

### *L'aménagement d'un espace public central devant la mairie et l'école*

Le projet de développement résidentiel s'accompagne d'un aménagement de type parvis devant les espaces structurants que sont l'école et la mairie. 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'aménagement de ce secteur a pour but de pacifier les déplacements et de permettre le partage de la voirie par tous de façon apaisée.

### *Le développement d'une typologie d'habitat plus diversifiée, respectueuse de l'identité luganaise*

La commune souhaite diversifier son parc de logements pour accueillir une population nouvelle et pérenniser ses équipements. A ce titre, l'OAP prévoit des secteurs de développement résidentiels proposant des formes urbaines différentes et faisant varier les densités. Le projet s'attache à répondre aux prescriptions du SCOT du Vaurais qui affiche à l'échelle de la commune 10 logements à l'hectare en comptant les espaces dédiés à la voirie et les placettes. Au total, 27% du secteur d'OAP est consacré à la réalisation d'espaces publics, les espaces privés représentant 73% du total.



## 3. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

### 3.1. Les zones du PLU

#### 3.1.1. Les dispositions applicables à toutes les zones urbaines et à urbaniser

ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
ARTICLE A : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	<p>Les règles sur les voies concernent les voies existantes et les voies à créer, publiques ou privées.</p> <p><b>1/ CONDITION D'ACCES AUX VOIES :</b></p> <p>1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.</p> <p>2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.</p> <p>3 – Les caractéristiques des accès et des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination des immeubles à desservir.</p> <p>4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.</p> <p>5 – Lorsque le terrain est riverain de deux voies publiques ou plus, l'accès présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit sur certaines voies.</p> <p><b>2/ VOIRIE</b></p> <p>1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.</p> <p>2 – En cas d'accès existants desservant de nouvelles opérations, ces derniers ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 4,00m.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Jusqu'à 4 logements, l'emprise minimale de la voie de desserte en double sens ne peut être inférieure à 4,00m.</li><li>• De 5 à 9 logements, l'emprise minimale de la voie de desserte en double sens ne peut être inférieure à 6,00m.</li><li>• A partir de 10 logements, l'emprise minimale de la voie de desserte en double sens ne peut être inférieure à 10,00m.</li></ul>	<p>Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme dans le cas de communes soumises aux règles du RNU.</p> <p><b>Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées.</b></p> <p><b>Encadrer les possibilités de desserte par des bandes d'accès ou des servitudes de passage, afin de garantir un accès facilité pour les services d'incendie et de secours.</b></p> <p><b>Imposer des solutions de raccordement aux voies existantes garantissant la sécurité des usagers.</b></p>



	<p>3 – En cas de création d'un nouvel accès desservant une nouvelle opération, les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 6 mètres pour les voies à double sens, et de 4 mètres pour les voies à sens unique. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de trottoir ou de passage sécurisé pour les piétons, accessibles aux personnes handicapées.</p> <p>4 – La largeur minimale des emprises et des chaussées des voies pourra être adaptée en fonction de la configuration de la voirie existante, dans le respect des règles en matière de voirie, sécurité, et de défense incendie.</p> <p>5 – Les voies en impasses sont autorisées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de satisfaire aux règles minimales de desserte et de garantir aux véhicules privés la possibilité d'un demi-tour par l'aménagement d'une aire de retournement ;</li><li>• de désenclaver les parcelles situées à l'arrière ;</li><li>• d'assurer une continuité piétonne dans le prolongement de l'impasse afin de préserver une connexion avec les quartiers environnant, si les conditions physiques et techniques du projet le permettent.</li></ul> <p><b>3/ ACCESSIBILITE</b></p> <p>1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.</p> <p>2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.</p>	<p><b>Rappeler les obligations imposées afin d'assurer l'accessibilité aux personnes handicapées des voies et des espaces publics.</b></p> <p><b>Encadrer les conditions de desserte par des voiries privées ou publiques afin de garantir la sécurité des usagers, en respectant notamment les normes imposées par le service départemental d'incendie et de secours.</b></p> <p><b>Rappeler les obligations imposées afin d'assurer l'accessibilité aux personnes handicapées des voies et des espaces publics.</b></p> <p><b>Conforme à la législation.</b></p>
<p><b>ARTICLE B : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION</b></p>	<p><b>1/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE :</b></p> <p>1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.</p> <p>3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p><b>2/ ASSAINISSEMENT :</b></p>	<p><b>Imposer le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.</b></p>



Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### Eaux usées domestiques

1 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour toute construction ou installation, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes à la législation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

2 – L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite, sauf pour les fossés s'il existe une autorisation de rejet.

#### Eaux pluviales

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé

Les toitures des constructions édifiées à l'alignement d'une voie publique doivent obligatoirement être équipées d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

### **3/ ELECTRICITE – TELEPHONE – RESEAUX NUMERIQUES**

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

2 – Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être facilitée par des câbles posés sur les façades. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

3- Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation des branchements électriques et téléphoniques en souterrain est obligatoire.

4- Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

### **4/ ORDURES MENAGERES**

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération

**Objectif de salubrité publique.**

**Interdire l'assainissement autonome dans les secteurs desservis par le réseau collectif.**

**Imposer l'infiltration des eaux pluviales sur le site afin de protéger la qualité des réseaux hydrauliques existant.**

**Garantir des ouvrages d'infiltration permettant la bonne gestion des eaux pluviales**

**Assurer un raccordement aux réseaux secs ne dégradant pas la qualité esthétique des constructions.**

**Garantir l'intégration des ordures ménagères pour les opérations d'aménagement.**

## 3.1.2. La zone U

### 3.1.2.1. Les zones U

#### Objectifs

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » Article R.151-18 du Code de l'urbanisme. Au total, **les zones urbaines du PLU représentent 37,14 ha, soit 3,6% de la superficie de la commune.** Les zones urbaines, à vocation d'habitat, d'équipements et d'activités correspondent à des secteurs déjà urbanisés.

L'identification des zones urbanisées s'est opérée principalement sur la base du premier critère, à savoir celui de secteurs déjà urbanisés. Afin de déterminer ces secteurs, la commune a pu s'appuyer sur l'analyse du tissu urbain et des formes urbaines réalisées dans le cadre du diagnostic. Celle-ci a en effet permis d'identifier le centre ancien puis les extensions contemporaines et d'esquisser leurs contours. Ces contours ont pu être attestés par l'application d'un second critère, à savoir la desserte, effective ou en cours de réalisation, par les équipements publics d'une capacité suffisante.

Les zones U se décomposent en deux sous-secteurs :

- U : centre ancien du village où se concentrent les équipements à vocation mixte d'habitations, de commerces et d'activités de service.
- Uh : hameaux d'une taille suffisamment importante pour être considérés comme des espaces urbanisés.

#### Surfaces totales de la zone U

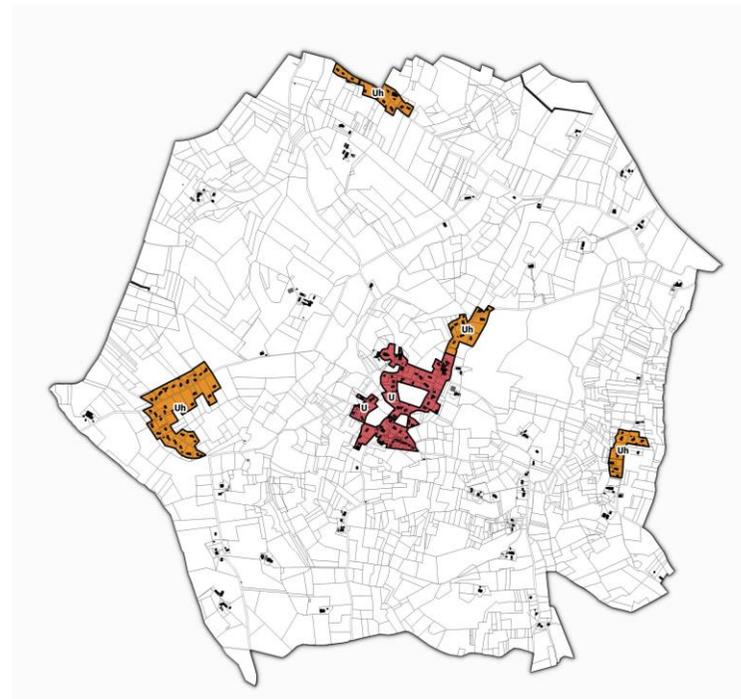
Surface totale zone U + Uh	Surface libre	Résiduel constructible <sup>1</sup>
37,32 ha	2,2 ha	De 8 à 9 logements
		Dents creuses : 3266 m <sup>2</sup>
		Division parcellaire : 30% * (1.5) = 3900 m <sup>2</sup> soit 3 à 4 logements
		Extension : environ 8600

#### Délimitation

La zone couvre les secteurs déjà urbanisés. Elle se caractérise par des formes urbaines denses et présente une implantation du bâti à l'alignement ou bien enregistrant un faible retrait. Les surfaces libres représentent les dents creuses ou le potentiel identifié en division parcellaire. Dans les secteurs en U du centre du village, les espaces urbanisés présentent peu de surfaces libres. A l'inverse, les hameaux en zone U, notamment le secteur du Pas du Loup/Plaine de Toulze présentent un potentiel de division parcellaire important. La limite de la zone U longe les constructions au plus, afin d'éviter toute consommation d'espaces agricoles.

#### Desserte en réseaux

Tous les terrains de la zone U sont desservis en réseau d'adduction d'eau potable dont les caractéristiques sont suffisantes pour assurer l'approvisionnement des constructions en eau et par le réseau électrique. L'ensemble des parcelles de la zone U se situe à moins de 200 mètres d'une borne-incendie. La zone U du centre du village est en partie desservie par un réseau d'assainissement collectif. Les zones Uh sont sous système d'assainissement autonome.



<sup>1</sup> Le résiduel constructible est estimé sur la base de 10 logements/ha, conformément aux prescriptions du SCOT du Vaurais. Pour le total des zones U, le résiduel constructible est la somme des surfaces identifiées en dents creuses (4,4 hectares). A cette somme est ajouté le résiduel constructible en division parcellaire (1,5 hectares), sachant qu'il est estimé que seulement 30% du potentiel identifié en division parcellaire donnera lieu à une production de logements : 4500 m<sup>2</sup> en division parcellaire, soit 30%\*1,5 hectares



## Dispositions applicables à la zone U stricte

### Objectif

La zone U correspond au centre ancien à vocation mixte d'habitat, de services, de commerces et d'équipements et aux extensions récentes du centre. Zone desservie par les réseaux, il s'agit du centre historique et fonctionnel de Lugan. La délimitation de cette zone permet d'afficher la vocation centrale de ces espaces et d'y associer un règlement adapté. Le caractère morphologique du tissu urbain dans cette zone nécessite dans le règlement de préserver le bâti existant et de garantir la bonne intégration des futures constructions. Elle permet de lier les deux polarités identifiées dans le centre du village à savoir l'Eglise et la Mairie.

### Superficie

Surface totale U	Surface libre	Résiduel constructible
15 ha	0 m <sup>2</sup>	0

### Délimitation

Le secteur U recouvre l'enveloppe urbaine ancienne du village et ses extensions récentes. Les limites du secteur longent les constructions et les limites séparatives existantes. Au centre, la zone présente un tissu ancien aggloméré. Au Nord et au Sud de la mairie, le tissu est moins dense et caractérisé par une implantation du bâti en milieu de parcelle. L'ensemble des espaces urbanisés délimités en zone U sont tournés vers les deux polarités identifiées, à savoir le pôle Mairie/Ecole/Salle des fêtes et l'Eglise. L'intégration de ces espaces urbanisés participe au renforcement de ces pôles structurants par un règlement qui favorise un bâti à l'alignement.

### Desserte par les réseaux

L'ensemble de la zone U est desservie par le réseau d'adduction d'eau potable, dont les caractéristiques sont suffisantes pour assurer l'approvisionnement des constructions en eau et par le réseau d'électricité est également présent.

Jusque récemment en assainissement non collectif, la partie agglomérée ainsi que la nouvelle opération au sud du bourg, à proximité de la STEP est desservie. Les secteurs au Nord de la CD35, n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif.





## Dispositions applicables en zone Uh

### Objectif

La zone Uh correspond aux hameaux de la commune de Lugan, notamment les secteurs de Pédelort, Pas du Loup et la Courbe. Le secteur d'extension au Nord Est du centre-bourg (La Côte Vieille) est également classé comme tel. Ces secteurs présentent de faibles densités, avec un bâti implanté majoritairement en milieu de parcelle. Ces derniers seront limités dans le développement de l'urbanisation en raison de leur caractère excentré par rapport au village.

Positionnés sur des parcelles historiquement agricoles, la délimitation de ces secteurs a été effectuée au plus près des habitations afin de limiter la consommation des espaces. Ces secteurs présentent un potentiel de division parcellaire important, qu'il s'agit d'encadrer, comme le préconise le SCOT du Vaurais, qui autorise une enveloppe foncière de 90% dans le centre du village et 10% dans les hameaux.

Pour rappel, le potentiel identifié en zone Uh s'élève à 3266 m<sup>2</sup> en dents creuses, à 1,3 ha en division parcellaire et à 8600m<sup>2</sup> en extension. En appliquant un résiduel constructible de 30% en division parcellaire (soit 3900 m<sup>2</sup>), le résiduel constructible total en zone Uh correspondrait à un résiduel constructible de 8-9 logements.

### Superficie

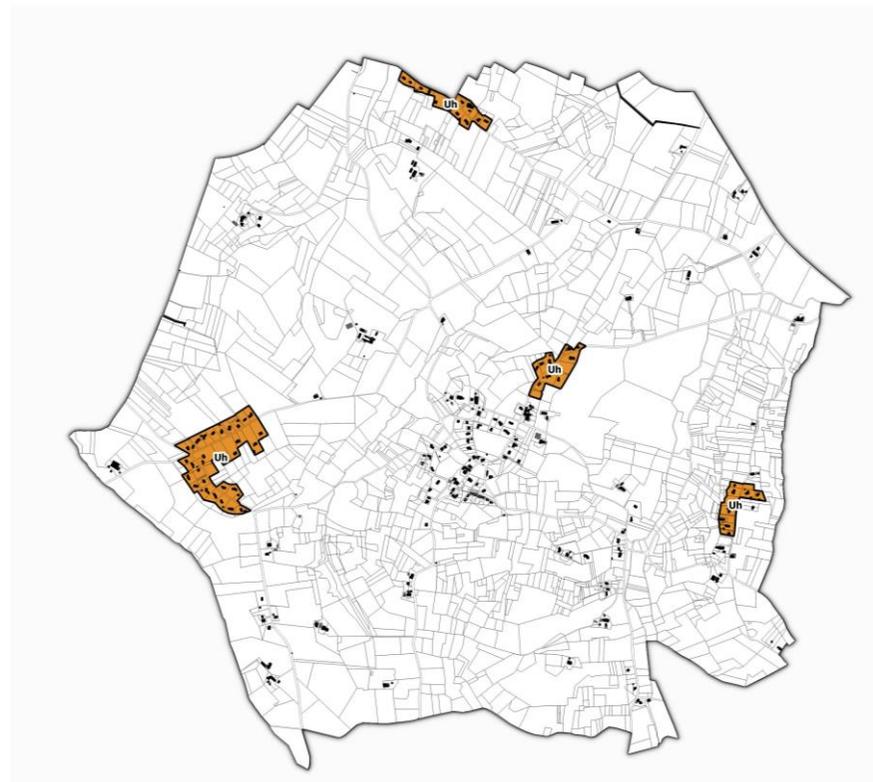
Surface totale Uh	Surface libre	Résiduel constructible
22,32 ha	15766 m <sup>2</sup>	8 à 9 logements

### Délimitation

Le secteur Uh recouvre l'enveloppe urbaine des espaces urbanisés ex nihilo. Le tissu urbain est lâche et les parcelles de taille importante. Fonctionnant de façon autonome au regard de la centralité principale identifiée, le règlement s'attache à limiter l'évolution de ces secteurs, afin de préserver les terres agricoles environnantes, de limiter les déplacements véhiculés vers les équipements et prioriser un développement sur le centre du village. L'objectif est également de limiter l'imperméabilisation des sols.

### Desserte par les réseaux

Les secteurs Uh sont desservis en réseau d'eau potable et d'électricité. Une partie du hameau de Pédelort n'est pas raccordée au réseau d'eau potable. 3 des hameaux identifiés disposent d'une borne à incendie à proximité, excepté le hameau de la Courbe. Pour toutes ces zones, il n'existe pas de raccordement en assainissement collectif et les constructions sont équipées d'un réseau autonome d'assainissement.





### 3.1.2.2. Principes réglementaires de la zone U

ARTICLES	DISPOSITIONS	OBJECTIF/JUSTIFICATION
<b>USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>		
U1 DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES	<p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.</li><li>• Les constructions à usage de commerce de gros.</li><li>• Les constructions et installations destinées à des entrepôts</li><li>• Les constructions destinées à l'industrie</li></ul>	<p><b>Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone</b></p> <p><b>Permettre l'implantation d'activités et la mixité fonctionnelle</b></p>
U2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	<p><b>CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.</p> <p>Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à une activité existante.</p> <p><b>INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITE, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.</li><li>• Le dépôt de véhicules hors d'usage.</li><li>• Le stationnement de caravanes isolées.</li><li>• Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).</li><li>• Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.</li></ul> <p><b>CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la réglementation en vigueur.</p> <p>Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations.</p>	<p><b>Maitriser les possibilités d'implantation d'activités artisanales et d'entrepôts en zone urbaine, en réduisant les risques de nuisances.</b></p> <p><b>Limiter l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs à des secteurs précis.</b></p> <p><b>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptible de générer un risque ou des nuisances</b></p>



	<p>Les activités artisanales, commerciales et de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets.</p> <p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.</p>	
U3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	<p><b>MIXITE SOCIALE</b> Sans objet.</p> <p><b>MIXITE FONCTIONNELLE</b> Sans objet.</p>	<p><b>Prendre en compte la vocation dominante de la zone U principalement résidentielle.</b></p>



## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### U4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**En zone U**, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- à une distance des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 m.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension d'une construction ou installation, sous réserve de ne pas réduire le recul par rapport à la voie.

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Se conférer aux préconisations d'implantation des constructions en annexe.

**En zone Uh**, les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 30 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes.

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### En zone U

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ;
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt

**Préserver le front urbain le long des voies en imposant une implantation à l'alignement ou un recul inférieur à 5 mètres**

**Permettre le stationnement des véhicules si besoin**

**Prendre en compte le tissu urbain constitutif des secteurs Uh (tissu lâche).**

**Respecter le tissu urbain actuel, favoriser l'intégration de nouvelles constructions**



	<p>collectif et de services publics.</p> <p><b>En zone Uh :</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.</p> <p>Pour les annexes, ces dispositions ne s'appliquent pas. Les annexes doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;</li><li>- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.</li></ul> <p>Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.</p> <p><b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN</b></p> <p><b>En zone U :</b></p> <p>Non réglementé.</p> <p><b>En zone Uh,</b></p> <p>Deux constructions non contiguës doivent observer une distance minimale de 5 mètres.</p> <p><b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE</b></p> <p>Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.</p> <p><b>EMPRISE AU SOL</b></p> <p><b>En zone U :</b></p> <p>Non réglementée.</p> <p><b>En zone Uh :</b></p> <p>L'emprise au sol ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.</p>	<p><b>Conserver la morphologie des hameaux qui présentent une implantation en milieu de parcelle.</b></p> <p><b>Maintenir le caractère aéré des hameaux et densifier de façon raisonnée.</b></p> <p><b>Fixer des règles adaptées afin de favoriser un ensoleillement minimum des constructions implantées</b></p> <p><b>Non réglementé pour favoriser un caractère spontané et permettre une plus forte densité.</b></p> <p><b>Maintenir le caractère aéré du tissu urbain et limiter les conflits particuliers.</b></p> <p><b>Eviter les dégâts potentiels liés aux inondations. Protéger des risques liés au réseau hydraulique</b></p> <p><b>Laisser une marge de manœuvre pour le pétitionnaire, favoriser la densification</b></p> <p><b>Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux.</b></p>
--	---	---



	<p><b>HAUTEUR</b> La hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit. Les nouvelles constructions ne devront pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou la hauteur des constructions limitrophes. Les annexes ne devront pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.</p> <p><b>En zone Uh :</b> La hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit. Les nouvelles constructions ne devront pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou la hauteur des constructions limitrophes. Les annexes ne devront pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.</p>	<p><b>Permettre une densification raisonnée du centre du village avec des hauteurs en accord avec le tissu urbain existant.</b></p> <p><b>Respecter les volumes et hauteurs existantes, respecter la morphologie urbaine actuelle</b></p> <p><b>Eviter une densification trop accrue de ces secteurs qui ne correspond pas à l'esprit du quartier.</b></p> <p><b>Respecter les volumes et hauteurs existantes, respecter la morphologie urbaine actuelle</b></p>
<p><b>U5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p>	<p><b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</p> <p>2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit.</p> <p>3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et du volume bâti.</p> <p>4 - Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades, de percements et de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>5- Les enduits de finition seront teintés dans la palette de couleurs définies dans le nuancier joint en annexe du règlement.</p> <p><b>FAÇADES</b></p> <p>La couleur des constructions et des façades enduites sera teintée dans la palette de couleurs extraite du nuancier et jointe en annexe du règlement.</p> <p>Les pierres taillées de qualité doivent rester apparentes partout où elles existent.</p> <p><b>TOITURES</b></p> <p>Les toitures des nouvelles constructions devront présenter une pente comprise entre 28 et 35% et devront comporter au moins 2 pans.</p>	<p><b>Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</b></p> <p><b>Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées.</b></p> <p><b>Dissimuler les dispositifs techniques susceptibles d'altérer la qualité architecturale des constructions.</b></p> <p><b>Interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes.</b></p> <p><b>Prendre en compte l'identité architecturale.</b></p> <p><b>Prévoir des règles particulières applicables aux constructions existantes, afin d'éviter leur dégradation</b></p> <p><b>Proscrire les couleurs discordantes et inadaptées aux caractéristiques du bâti existant.</b></p> <p><b>Prendre en compte l'identité architecturale.</b></p>



Les toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses etc...) sont autorisées, dans la mesure où elles n'excèdent pas 30% de l'emprise au sol de la construction et qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve qu'elles soient intégrées à la toiture, de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

### PERFORMANCE ENERGETIQUE

1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'elles respectent la Réglementation thermique en vigueur.

2- Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing et la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes en favorisant les matériaux naturels et perspirants.

3- La construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale ainsi que l'installation de matériels utilisant les énergies renouvelables sont encouragées, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse.

### CLOTURES

#### En zone U :

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux, le caractère de la rue ou de la place.

Les haies végétales devront de préférence être composées d'essences locales. Joint en annexe du présent règlement.

Leur hauteur maximale n'excédera pas 1.60 mètres en limite séparative et sur rue.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces d'une hauteur maximale de 0,60 m (mesuré à partir du terrain naturel) surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage ;
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

#### En zone Uh :

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux, le caractère de la rue ou de la place.

Les haies végétales devront de préférence être composées d'essences locales. Joint en annexe du présent

**Permettre de façon modérée et contrôlée une diversité architecturale sous réserve d'un véritable projet architectural intégré à l'existant.**

**Intégrer au règlement des principes de composition bioclimatiques**

*En rapport avec la loi relative à la transition énergétique et à la croissance verte, et pour répondre aux objectifs de la loi relatifs au déploiement des énergies renouvelables et à la performance des bâtiments et porter ainsi la transition énergétique dans les territoires (territoire à énergie positive), le PLU impose un certain nombre de règles pour y répondre. Il s'agit d'optimiser les consommations et réduire les coûts (directs et indirects) écologiques, économiques et sociaux.*

**Intégrer au règlement des dispositions portant sur la performance énergétique du bâti**

**Intégrer les principes de performance énergétique en respectant l'existant et en favorisant leur intégration**

**Limiter la hauteur maximale des clôtures afin de ne pas masquer les formes urbaines depuis l'espace public**

**Interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public**

**Admettre une diversité de types de clôtures en limite séparative**

**Conserver le caractère aéré et la dimension villageoise**

**Favoriser l'ensoleillement**

**Proposition d'une palette d'essence végétale incitative**



	<p>règlement. Leur hauteur maximale n'excédera 2 mètres en limite séparative et sur rue.</p> <p>Elles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces d'une hauteur maximale de 0,60 m (mesuré à partir du terrain naturel) surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage ;</li><li>- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage.</li></ul>	<p><b>Admettre une hauteur plus importante des clôtures au regard de l'existant et du caractère du lieu.</b></p>
<p><b>U6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b></p>	<p><b>En zone U :</b> Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservée en espace de pleine terre (hors stationnement) et planté de préférence d'essences végétales locales.</p> <p><b>En zone Uh :</b> Au moins 50% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservée en espace de pleine terre (hors stationnement) et planté de préférence d'essences végétales locales. Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalente.</p>	<p><b>Conserver le caractère champêtre et favoriser une densification raisonnée, maintenir un tissu aéré</b></p> <p><b>Limiter l'imperméabilisation de l'espace et faciliter l'infiltration à la parcelle.</b></p> <p><b>Favoriser la nature en centre-bourg et dans les hameaux</b></p> <p><b>Garantir la protection du patrimoine végétal en maintenant une présence végétale au sein des zones urbaines</b></p>
<p><b>Article U7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</b></p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.</p> <p>Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement. Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup>. Il pourra être dérogé à ces dispositions en cas d'impossibilités technique ou architecturale motivées « dument justifiées ».</p> <p>Pour les constructions destinées aux commerces de détail et à usage d'artisanat dont la surface plancher est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, il sera exigé à minima une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface plancher.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.</p>	<p><b>Prévoir un nombre de places de stationnements suffisant, en fonction de la taille des logements permet de répondre au mieux aux besoins des futurs habitants et à la taille des ménages, qui reste importante en 2013 (2,7) au regard des dynamiques supra-communales.</b></p> <p><b>Pour les activités commerciales, les pétitionnaires devront prévoir un nombre de places suffisant pour éviter l'engorgement du stationnement sur rue.</b></p>



### 3.1.3. La zone AU

#### 3.1.3.1. Les zones AU

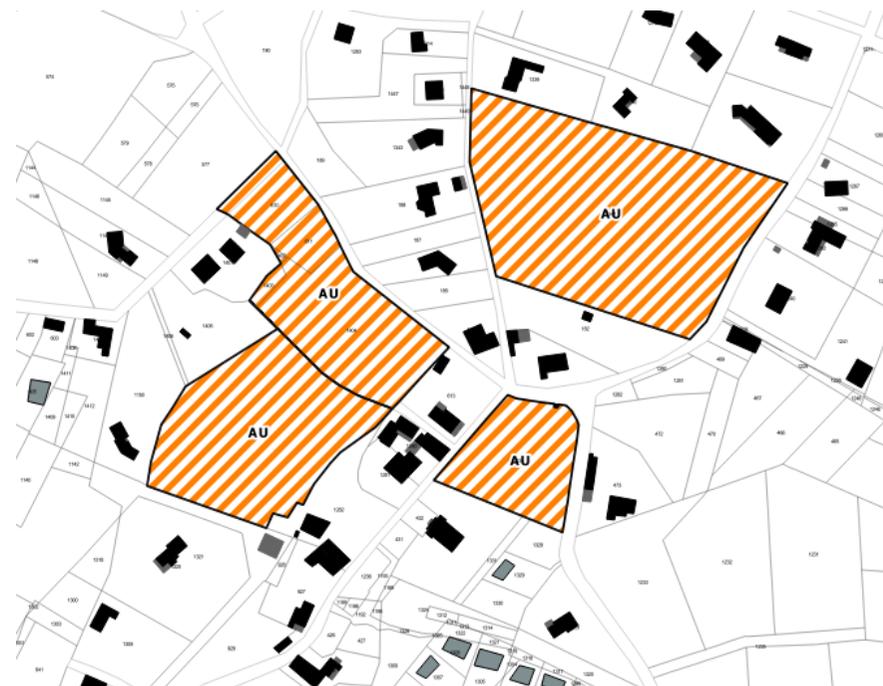
##### Objectifs

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » Au total, **les zones à urbaniser du PLU représentent 4,1 ha, soit 0,4% de la superficie de la commune.**

Les zones AU ont vocation à accueillir le développement résidentiel de Lugan à l'horizon du PLU. Les choix retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation reposent sur la volonté de développer ces secteurs en cohérence avec les tissus naturels et urbains existants. Les terrains représentent une réelle opportunité de densification du village et sont de taille suffisante pour l'accueil d'opérations d'aménagement. Ce parti pris s'inscrit dans la continuité des réflexions initiées par les élus en amont de l'élaboration du PLU et en collaboration avec le CAUE.



##### Surfaces totales de la zone AU

Surface totale AU	Surface libre	Résiduel constructible
4,1 ha	4,1 ha	Environ 41 logements

##### Délimitation

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs libres de toute construction, entourées de part et d'autre de leur emprise d'espaces résidentiels. Les futurs quartiers seront donc intégrés à l'existant sans consommer d'espace en extension. L'identification de ces zones s'est opérée suite au repérage des dents creuses offertes dans le centre du village. Le choix de la collectivité est orienté par la volonté de recentrer la vie locale sur le centre du village de Lugan, de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles, et de constituer une enveloppe urbaine cohérente. En ce sens, l'armature urbaine existante du bourg et le réseau viarie actuel disposent d'une configuration induisant de fait une urbanisation en priorité à l'intérieur de la boucle viarie locale et départementale (RD35). Cette structure viarie constitue une desserte des futurs quartiers à dominante résidentielle. De plus, les extensions récentes se sont développées le long de cette boucle viarie. Un sentier de randonnée existant, également sous forme de bouclage, contribue à lier les espaces déjà bâtis et sera le support de développement d'un autre réseau de cheminement piéton dans un principe de voirie partagée.

##### Desserte en réseaux

Les zones AU sont raccordables au réseau d'électricité existant et au réseau d'eau potable, puisque déjà dans l'enveloppe urbaine. Le secteur face à la mairie et l'école est desservi en assainissement collectif.



### 3.1.3.2. Principes réglementaires de la zone AU

Le règlement des zones AU permet de définir des nouveaux quartiers résidentiels en assurant leur intégration paysagère et des formes urbaines à la fois cohérentes et adaptées à leur proximité avec le bourg.

ARTICLES	DISPOSITIONS	OBJECTIF/JUSTIFICATION
<b>USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>		
<p>AU 1 DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES</p>	<p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.</li> <li>• Les constructions à usage de commerce de gros.</li> <li>• Les constructions et installations destinées à des entrepôts</li> <li>• Les constructions destinées à l'industrie</li> </ul>	<p><b>Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone</b></p> <p><b>Permettre l'implantation d'activités et la mixité fonctionnelle</b></p>
<p>AU 2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</p>	<p><b>CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Sont autorisées toutes les constructions et installations dans cette zone et ces secteurs à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à dominante d'habitat. Les opérations d'ensemble doivent s'inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme.</p> <p><b>INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITE, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.</li> <li>• Le dépôt de véhicules hors d'usage.</li> <li>• Le stationnement de caravanes isolées.</li> <li>• Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).</li> <li>• Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation</li> </ul> <p><b>CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la réglementation en vigueur.</p> <p>Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations.</p> <p>Les activités artisanales, commerciales et de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de</p>	<p><b>Impulser une urbanisation encadrée dans le cadre de l'OAP en prenant en compte le contexte environnant – Assurer une organisation urbaine cohérente</b></p> <p><b>Limiter l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs à des secteurs précis.</b></p> <p><b>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptible de générer un risque ou des nuisances</b></p>



	<p>l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets.</p> <p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.</p>	
<b>AU 3 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE</b>	<p><b>MIXITE SOCIALE</b> Sans objet.</p> <p><b>MIXITE FONCTIONNELLE</b> Sans objet.</p>	<p><b>Prendre en compte la vocation dominante de la zone AU, principalement résidentielle.</b></p>
<p><b>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p>		
<b>AU 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	<p><b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Les constructions et installations doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer</li><li>- à une distance des voies et emprises publiques existantes ou à créer inférieure ou égale à 5 m.</li></ul> <p>Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension ou l'aménagement d'une construction ou installation, sous réserve de ne pas réduire le recul par rapport à la voie.</p> <p>Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.</p> <p><b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>Les constructions et installations doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres</li><li>- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.</li></ul> <p>Les annexes doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol</li></ul>	<p><b>Conserver la morphologie du centre du village et créer à travers les opérations nouvelles un principe d'urbanité en continuité de l'existant</b></p> <p><b>Garantir une implantation du bâti sur l'avant des parcelles, en préservant des formes urbaines avec les jardins à l'arrière, et en évitant des constructions en fond de parcelle</b></p> <p><b>Fixer des règles adaptées afin de favoriser un ensoleillement minimum des constructions implantées</b></p>



	<p>naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;</p> <p>- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.</p> <p><b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN</b></p> <p>Non réglementé.</p> <p><b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE</b></p> <p>Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.</p> <p><b>EMPRISE AU SOL</b></p> <p>Non réglementée.</p> <p><b>HAUTEUR</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.</p> <p>Les nouvelles constructions ne devront pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou la hauteur des constructions limitrophes.</p> <p>Les annexes ne devront pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.</p>	<p><b>Laisser une marge de manœuvre pour le pétitionnaire, favoriser la densification</b></p> <p><b>Protéger des risques liés au réseau hydraulique</b></p> <p><b>Permettre une densification raisonnée du centre du village</b></p> <p><b>Respecter les volumes et hauteurs existantes, respecter la morphologie urbaine actuelle et la prolonger.</b></p>
<p><b>AU 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p>	<p><b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</p> <p>2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit.</p> <p>3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et du volume bâti.</p> <p>4 – Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades, de percements et de toitures, peut être admis pour les constructions et</p>	<p><b>Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</b></p> <p><b>Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées.</b></p> <p><b>Dissimuler les dispositifs techniques susceptibles d'altérer la qualité architecturale des constructions.</b></p> <p><b>Interdire les couleurs de façade présentant un aspect</b></p>



<p>installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>5- Les enduits de finition seront teintés dans la palette de couleurs définies dans le nuancier joint en annexe du règlement.</p> <p><b>FAÇADES</b></p> <p>La couleur des constructions et des façades enduites sera teintée dans la palette de couleurs extraite du nuancier et jointe en annexe du règlement.</p> <p>Les pierres taillées de qualité doivent rester apparentes partout où elles existent.</p> <p><b>TOITURES</b></p> <p>Les toitures des nouvelles constructions devront présenter une pente comprise entre 28 et 35% et devront comporter au moins 2 pans.</p> <p>Les toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses etc....) sont autorisées, dans la mesure où elles n'excèdent pas 30% de l'emprise au sol de la construction et qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.</p> <p>Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve qu'elles soient intégrées à la toiture, de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.</p> <p><b>PERFORMANCE ENERGETIQUE</b></p> <p>1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'elles respectent la Réglementation Thermique en vigueur.</p> <p>2 - La construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale ainsi que l'installation de matériels utilisant les énergies renouvelables sont encouragées, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse.</p>	<p><b>divergent de celui des constructions existantes.</b></p> <p><b>Prendre en compte l'identité architecturale.</b></p> <p><b>Prévoir des règles particulières applicables aux constructions existantes, afin d'éviter leur dégradation</b></p> <p><b>Proscrire les couleurs discordantes et inadaptées aux caractéristiques du bâti existant.</b></p> <p><b>Prendre en compte l'identité architecturale.</b></p> <p><b>Permettre de façon modérée et contrôlée une diversité architecturale sous réserve d'un véritable projet architectural intégré à l'existant.</b></p> <p><b>Intégrer au règlement des principes de composition bioclimatiques</b></p> <p><i>En rapport avec la loi relative à la transition énergétique et à la croissance verte, et pour répondre aux objectifs de la loi relatifs au déploiement des énergies renouvelables et à la performance des bâtiments et porter ainsi la transition énergétique dans les territoires (territoire à énergie positive), le PLU impose un certain nombre de règles pour y répondre. Il s'agit d'optimiser les consommations et réduire les coûts (directs et indirects) écologiques, économiques et sociaux.</i></p> <p><b>Intégrer au règlement des dispositions portant sur la performance énergétique du bâti</b></p> <p><b>Intégrer les principes de performance énergétique en respectant l'existant et en favorisant leur intégration</b></p>
---	--



	<p><b>CLOTURES</b></p> <p>Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux, le caractère de la rue ou de la place.</p> <p>Si les clôtures sont bâties, la hauteur du mur n'excédera pas 60 centimètres, à partir du terrain naturel en limite d'emprise publique et en limite séparative.</p> <p>Les haies végétales devront de préférence être composées d'essences locales. Joint en annexe du présent règlement.</p> <p>Leur hauteur maximale n'excédera pas 1.60 mètres en limite séparative et sur rue.</p> <p>Elles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces d'une hauteur maximale de 0,60 m (mesuré à partir du terrain naturel) surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage ;</li><li>- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage.</li></ul>	<p><b>Limiter la hauteur maximale des clôtures afin de garantir la qualité des paysages urbains et moduler la hauteur des clôtures en fonction du type d'ouvrage réalisé.</b></p> <p><b>Interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public</b></p> <p><b>Admettre une diversité de types de clôtures en limite séparative</b></p> <p><b>Conserver le caractère aéré</b></p> <p><b>Favoriser l'ensoleillement</b></p> <p><b>Proposition d'une palette d'essence végétale incitative</b></p>
<p><b>AU 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b></p>	<p>Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et planté de préférence d'essences végétales locales.</p> <p>Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.</p> <p>Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalente.</p>	<p><b>Conserver le caractère champêtre et favoriser une densification raisonnée, maintenir un tissu aéré</b></p> <p><b>Limiter l'imperméabilisation de l'espace et faciliter l'infiltration à la parcelle.</b></p> <p><b>Garantir le caractère vert et champêtre de ces futurs quartiers résidentiels</b></p> <p><b>Garantir la protection du patrimoine végétal en maintenant une présence végétale au sein des zones urbaines.</b></p>
<p><b>AU 7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</b></p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.</p> <p>Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement. Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup>. Il pourra être dérogé à ces dispositions en cas d'impossibilités technique ou architecturale motivées « dument justifiées ».</p> <p>Pour les constructions destinées aux commerces de détail et à usage d'artisanat dont la surface plancher est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, il sera exigé à minima une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface plancher.</p> <p>La création d'une aire de stationnement pour véhicules motorisés (voitures) dédiée aux visiteurs est obligatoire pour les opérations d'ensemble de plus de 5 lots à raison d'une place de stationnement pour 3 logements.</p>	<p><b>Prévoir un nombre de places de stationnements suffisant, en fonction de la taille des logements permet de répondre au mieux aux besoins des futurs habitants et à la taille des ménages, qui reste importante en 2013 (2,7) au regard des dynamiques supra-communales.</b></p> <p><b>Pour les activités commerciales, les pétitionnaires devront prévoir un nombre de places suffisant pour éviter l'engorgement du stationnement sur rue.</b></p>



	<p>La quantification des stationnements doit être compatible avec les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.</p>	
--	--	--



### 3.1.4. Les dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Articles	Dispositions	Justifications
<p>ARTICLE A : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p>	<p><b>CONDITION D'ACCES AUX VOIES :</b></p> <p>1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.</p> <p>2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.</p> <p>3 – Les caractéristiques des accès et des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination des immeubles à desservir.</p> <p>4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.</p> <p>5 – Lorsque le terrain est riverain de deux voies publiques ou plus, l'accès présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit sur certaines voies.</p> <p><b>VOIRIE :</b></p> <p>Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.</p> <p><b>ACCESSIBILITE :</b></p> <p>1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des «Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.</p> <p>2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.</p>	<p>Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme dans le cas de communes soumises aux règles du RNU.</p> <p>Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées.</p> <p>Encadrer les possibilités de desserte par des bandes d'accès ou des servitudes de passage, afin de garantir un accès facilité pour les services d'incendie et de secours.</p> <p>Imposer des solutions de raccordement aux voies existantes garantissant la sécurité des usagers.</p> <p>Encadrer les conditions de desserte par des voiries privées ou publiques afin de garantir la sécurité des usagers, en respectant notamment les normes imposées par le service départemental d'incendie et de secours.</p> <p>Rappeler les obligations imposées afin d'assurer l'accessibilité aux personnes handicapées des voies et des espaces publics.</p> <p>Conforme à la législation.</p>



<p><b>ARTICLE B : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION</b></p>	<p><b>ALIMENTATION EN EAU POTABLE :</b></p> <p>1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>2 – Les autres constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable peuvent être alimentées soit par captage, forage, ou puits particulier, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.</p> <p>3 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.</p> <p>4 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p><b>ASSAINISSEMENT :</b></p> <p>Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.</p> <p><b><u>Eaux usées domestiques</u></b></p> <p>1 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour toute construction ou installation, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes à la législation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.</p> <p>2 – L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite, sauf pour les fossés s'il existe une autorisation de rejet.</p> <p><b><u>Eaux pluviales</u></b></p> <p>1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ou infiltré sur l'unité foncière.</p> <p>2- En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser</p> <p>3- Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé</p> <p>4- Les toitures des constructions édifiées à l'alignement d'une voie publique doivent obligatoirement être équipées d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.</p>	<p><b>Imposer le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.</b></p> <p><b>Objectif de salubrité publique.</b></p> <p><b>Interdire l'assainissement autonome dans les secteurs desservis par le réseau collectif.</b></p> <p><b>Imposer l'infiltration des eaux pluviales sur le site afin de protéger la qualité des réseaux hydrauliques existant.</b></p> <p><b>Garantir des ouvrages d'infiltration permettant la bonne gestion des eaux pluviales</b></p> <p><b>Assurer un raccordement aux réseaux secs ne dégradant pas la qualité esthétique des constructions.</b></p>
--	---	--



	<b>RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE</b> Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.	<b>Garantir l'intégration des ordures ménagères pour les opérations d'aménagement.</b>
<b>ARTICLE C : EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL</b>	Sans objet.	



## 3.1.5. La zone A

### 3.1.5.1. Les zones A

#### Objectifs

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. « Article R.151-22 et 23 du Code de l'urbanisme.

Au total, **les zones agricoles du PLU représentent 783 ha, soit 77,3% de la superficie de la commune.**

Les zones agricoles correspondent aux secteurs à dominante agricole présentant un potentiel agronomique identifié dans le cadre du diagnostic. Elles sont ponctuellement investies d'un bâti usage d'habitation et majoritairement d'un bâti agricole destiné à l'exploitation.

**Le secteur Atvb** : comprend les espaces de continuités écologiques identifiés dans la trame verte et bleue.

#### Surfaces totales de la zone A

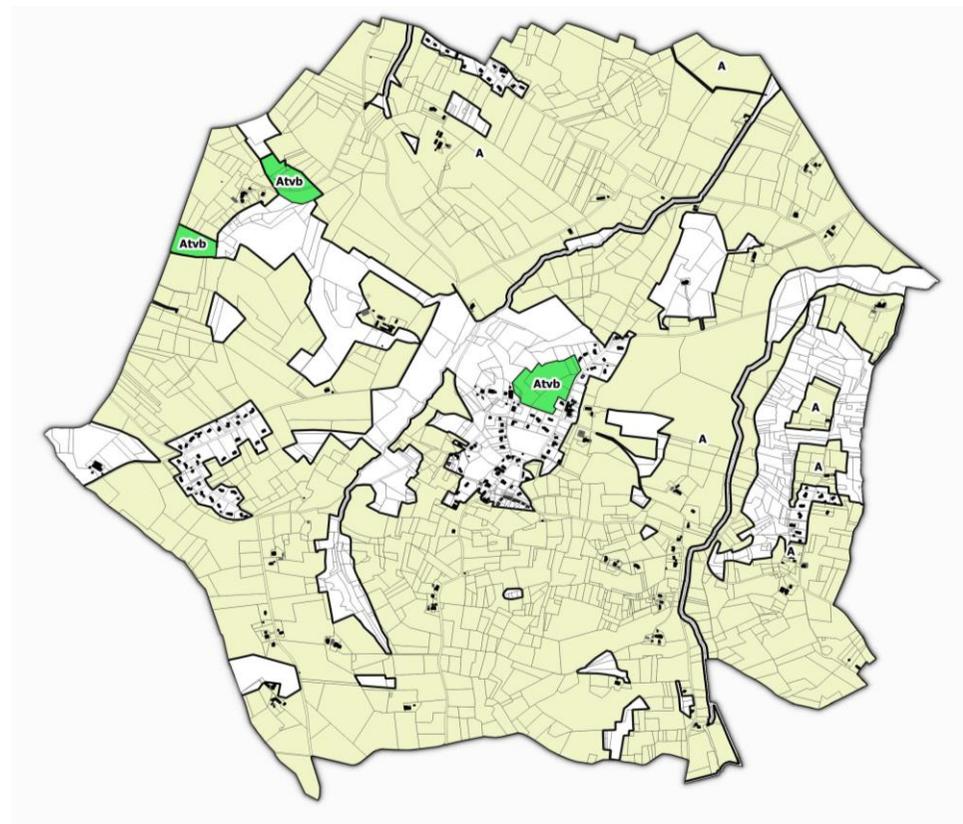
Surface totale A et Atvb	Surface totale Atvb
779,42 ha	10,7 ha

#### Délimitation

L'identification des zones agricole s'est effectuée grâce au diagnostic à travers l'enquête menée auprès de professionnels mais également sur la base du RGP de 2012 mettant à jour les terres agricoles et leur type. Ces zones sont caractérisées par du bâti éparé à usage d'exploitation agricole ou d'habitation et présentent de faibles densités.

#### Desserte en réseaux

Les constructions à usage d'habitation de la zone agricole sont desservies en eau potable et en électricité. Certaines exploitations ne sont pas équipées. Par ailleurs, le système d'assainissement qui régit ces secteurs est non collectif.





### 3.1.5.2. Principes réglementaires de la zone A

ARTICLES	DISPOSITIONS	OBJECTIF/JUSTIFICATION
<b>USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>		
A 1 DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES	Sont interdites : <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions non autorisées à l'article A-2</li></ul>	Interdire la construction de nouvelles habitations en zone A, en la réservant aux constructions agricoles et forestières et aux constructions et installations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics
A 2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	<b>CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS</b> Sont autorisées sous conditions : <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'elles en sont pas incompatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages.</li><li>Les constructions et installations nécessaires à destination d'exploitation agricole ainsi que leurs extensions, à condition qu'elles soient situées à plus de 100 mètres de toute construction à usage d'habitation.</li><li>L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans les conditions suivantes :<ul style="list-style-type: none"><li>sous réserve qu'elle n'entraîne pas la construction d'un logement supplémentaire ;</li><li>extension de 50 m<sup>2</sup> maximum dans une limite totale de surface de plancher de 250 m<sup>2</sup> à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.</li></ul></li><li>La réalisation d'annexes, liées à une habitation existante, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU (cf. lexique « Emprise au sol » à l'article 4 du Titre 1 Dispositions générales applicables), à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.</li><li>Les piscines dans la limite de 60m<sup>2</sup> et doivent observer une distance maximale de 20 m par rapport à l'habitation principale.</li><li>Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique.</li></ul>	Réserver la zone aux constructions nécessaires aux activités agricoles, afin d'éviter le mitage des espaces agricoles.  Autoriser les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de compatibilité avec la vocation de la zone.  Eviter les conflits d'usages liés à la proximité de l'exploitation agricole et des habitations situées en zone A.  Admettre les extensions et les annexes d'habitations sous conditions, ainsi que prévu à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.  Faciliter les possibilités d'implantation de nouvelles activités agricoles ou leurs évolutions, en préservant des zones de transition entre les espaces cultivés et les espaces urbanisés et de limiter d'éventuels conflits d'usage  Limiter le mitage des terres agricoles  Permettre aux exploitants ou non d'aménager un bâtiment qui n'est plus affecté à l'agriculture pour y faire un gîte rural, ou pour permettre aux anciens exploitants de rester chez eux et éventuellement à leurs héritiers de louer ou vendre en bâtiments d'habitations/ Faciliter le développement de la capacité d'accueil touristique, afin de renforcer l'attractivité touristique de la commune.



	<p><b>En secteur Atvb</b> : seuls la création, la création d'extensions et d'annexes et le changement de destination des bâtiments agricoles sont autorisés, sous réserve qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique des milieux et qu'ils permettent le passage de la faune.</p> <p><b>INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITE, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS</b> Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.</li><li>• Le dépôt de véhicules hors d'usage.</li><li>• Le stationnement de caravanes isolées.</li><li>• Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...)</li></ul> <p><b>CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS</b> Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, intégrés aux caractères paysagers du site de la construction et faire l'objet d'une intégration paysagère soignée.</p>	<p>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptible de générer un risque ou des nuisances</p> <p>Prise en compte des continuités écologiques du territoire communal identifiées au sein de la trame verte et bleue</p> <p>Encadrer les exhaussements et les affouillements par une justification nécessaire à l'activité agricole</p>
A 3 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	<p><b>MIXITE SOCIALE</b> Sans objet.</p> <p><b>MIXITE FONCTIONNELLE</b> Sans objet.</p>	La zone n'étant pas destinée à l'accueil d'une mixité sociale ou fonctionnelle, l'article 3 n'est pas réglementé.
<b>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>		
A 4: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES	<p><b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale au moins égale à 15 mètres par rapport à</p>	Imposer une distance minimale pour s'assurer de conditions de desserte et d'accessibilité optimales et des conditions de sécurité.



<p>CONSTRUCTIONS</p>	<p>l'axe des routes départementales. Cette distance est portée à 35 mètres de part et d'autre de la RD630. Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.</p> <p><b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Les annexes doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;</li><li>- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.</li></ul> <p>Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.</p> <p><b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN</b></p> <p>Sans objet.</p> <p><b>EMPRISE AU SOL</b></p> <p>L'emprise au sol est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole.</p> <p>L'emprise au sol des piscines est limitée à 60 m<sup>2</sup> et elles doivent observer une distance maximale de 20 m par rapport à l'habitation principale.</p> <p><b>HAUTEUR</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.</p> <p>L'extension des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou la hauteur à l'égout du toit du bâtiment existant.</p> <p>La hauteur des annexes à usage d'habitation est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.</p>	<p><b>Prendre des dispositions pour limiter les nuisances sonores.</b></p> <p><b>Fixer des règles adaptées afin de favoriser un ensoleillement minimum des constructions implantées</b></p> <p><b>Maintenir un caractère aéré du secteur à dominante agricole/ préserver les espaces agricoles. Faciliter l'infiltration des eaux.</b></p> <p><b>Garder la typologie du tissu traditionnel agricole</b></p> <p><b>Limiter les hauteurs des constructions agricoles afin de ne pas dénaturer le caractère paysager de la zone et permettre une intégration harmonieuse.</b></p> <p><b>Limiter les conflits d'usage entre le bâti agricole et le bâti résidentiel.</b></p>
----------------------	---	--



	<p>La hauteur maximale des bâtiments techniques à usage agricole, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit.</p>	
<p>A 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>	<p>Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'inspirer de l'architecture rurale de la région, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.</p> <p><b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</p> <p>2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit.</p> <p>3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et du volume bâti.</p> <p>4 – Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades, de percements et de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>5- Les enduits de finition seront teintés dans la palette de couleurs définies dans le nuancier joint en annexe du règlement.</p> <p><b>FAÇADES</b></p> <p>La couleur des constructions et des façades enduites sera teintée dans la palette de couleurs extraite du nuancier et jointe en annexe du règlement.</p> <p>Les pierres taillées de qualité doivent rester apparentes partout où elles existent.</p> <p><b>TOITURES</b></p> <p>Pour les constructions à usage d'activité agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les couleurs et les pentes des toitures des constructions devront être homogènes avec le bâti existant.</li><li>- les toitures devront être de ton neutres et sombres.</li></ul>	<p><b>Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</b></p> <p><b>Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées.</b></p> <p><b>Dissimuler les dispositifs techniques susceptibles d'altérer la qualité architecturale des constructions.</b></p> <p><b>Interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes.</b></p> <p><b>Prendre en compte l'identité architecturale.</b></p> <p><b>Proscrire les couleurs discordantes et inadaptées aux caractéristiques du bâti existant.</b></p> <p><b>Prendre en compte l'identité architecturale.</b></p> <p><b>Favoriser l'intégration du bâti agricole et ne pas dénaturer le caractère de la zone</b></p> <p><b>Permettre de façon modérée et contrôlée une diversité architecturale sous réserve d'un véritable projet architectural intégré à l'existant.</b></p> <p><b>Intégrer au règlement des principes de composition bioclimatiques</b></p>



	<p>Les toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses etc....) sont autorisées, dans la mesure où elles n'excèdent pas 30% de l'emprise au sol de la construction et qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.</p> <p><b>PERFORMANCE ENERGETIQUE</b></p> <p>1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'elles respectent la Réglementation Thermique en vigueur.</p> <p>2- Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing et la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la composition architecturale, le décor et la modénature</li><li>- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes en favorisant les matériaux naturels et perspirants.</li></ul> <p>3- La construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale ainsi que l'installation de matériels utilisant les énergies renouvelables sont encouragées, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse.</p> <p><b>CLOTURES</b></p> <p>Les clôtures seront composées de haies végétales.</p> <p>Les haies végétales devront de préférence être composées d'essences locales. Joint en annexe du présent règlement.</p>	<p><i>En rapport avec la loi relative à la transition énergétique et à la croissance verte, et pour répondre aux objectifs de la loi relatifs au déploiement des énergies renouvelables et à la performance des bâtiments et porter ainsi la transition énergétique dans les territoires (territoire à énergie positive), le PLU impose un certain nombre de règles pour y répondre. Il s'agit d'optimiser les consommations et réduire les coûts (directs et indirects) écologiques, économiques et sociaux.</i></p> <p><b>Intégrer les principes de performance énergétique en respectant l'existant et en favorisant leur intégration</b></p> <p><b>Interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public</b></p> <p><b>Conservé le caractère aéré</b></p> <p><b>Favoriser l'ensoleillement</b></p> <p><b>Proposition d'une palette d'essence végétale incitative</b></p> <p><b>Faciliter l'intégration des habitations existantes au sein du caractère agricole de la zone</b></p>
<p><b>A 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b></p>	<p>Au moins 50% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en espace de pleine terre (hors stationnement) et planté de préférence d'essences végétales locales.</p> <p>Les haies identifiées au titre de l'article L151-19 figurant sur le document devront être conservées. Seule une destruction partielle liée à la création d'un nouvel accès ne pourra être admis. En cas d'arrachage partiel de la haie, il pourra être demandé au pétitionnaire de replanter la longueur du linéaire arraché. Les ripisylves et abords de cours d'eau doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux.</p> <p>La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.</p>	<p><b>Conservé le caractère agricole de la zone</b></p> <p><b>Limité l'imperméabilisation de l'espace et facilité l'infiltration à la parcelle.</b></p> <p><b>Préserver les haies identifiées qui participent aux continuités écologiques</b></p>
<p><b>A 7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</b></p>	<p>Non réglementé.</p>	<p><b>Le secteur n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions et donc des stationnements.</b></p>



## 3.1.6. La zone N

### 3.1.6.1. Les zones N

#### Objectifs

« Les zones naturelles sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

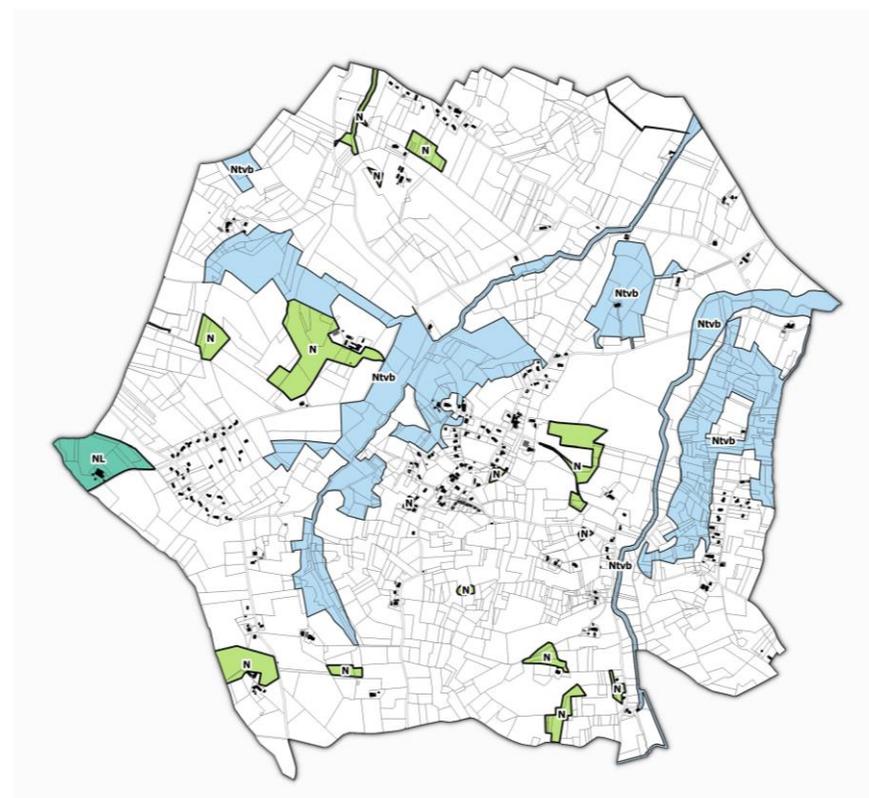
- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Article R.151-24 et 25 du Code de l'urbanisme. Au total, **les zones naturelles du PLU représentent 189,5 ha, soit 18,6% de la superficie de la commune.**

En y interdisant l'implantation des constructions sauf sous certaines conditions, cette zone permet d'offrir un bon niveau de protection aux différentes entités naturelles recensées sur la commune. Les extensions et les annexes des constructions existantes sont autorisées par le code de l'urbanisme.

Les zones naturelles sont déclinées en 3 sous-secteurs :

- les zones naturelles « strictes »
- zone naturelle de loisirs

#### Surfaces totales de la zone N



Surface totale N, NL et Ntvb	Surface totale zone N	Surface totale zone NL	Surface totale zone Ntvb
181,50 ha	32.32 ha	8.46 ha	140.72 ha

#### Délimitation

La zone N recouvre l'ensemble des entités naturelles identifiées de la commune. Elle comprend ainsi les secteurs boisés présents sur la partie ouest du territoire communale participant à la trame verte identifiée à la fois par le SCoT, le SRCE et le diagnostic du PLU. Les abords des différents cours d'eau de la commune sont également zonés en N. Ces différents milieux naturels sont situés au contact des espaces agricoles et des secteurs urbanisés de la commune.

La zone N comprend des sous-secteurs :

- Le secteur Ntvb : comprend les espaces de continuités écologiques identifiés dans la trame verte et bleue.
- Le secteur NL est dédié aux activités du centre d'accueil de loisir sans hébergement de la Treille.



### 3.1.6.2. Principes réglementaires de la zone N

ARTICLES	DISPOSITIONS	OBJECTIF/JUSTIFICATION
<b>USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>		
N 1 DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES	Sont interdites : <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions non autorisées à l'article N-2</li></ul>	Interdire la construction de nouvelles habitations en zone N
N 2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	<b>CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS</b> <b>Pour la zone N,</b> sont autorisées sous conditions : <ul style="list-style-type: none"><li>Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'elles en sont pas incompatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</li><li>L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans les conditions suivantes :<ul style="list-style-type: none"><li>sous réserve qu'elle n'entraîne pas la construction d'un logement supplémentaire ;</li><li>extension de 50 m<sup>2</sup> maximum dans une limite totale de surface de plancher de 250 m<sup>2</sup> à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.</li></ul></li><li>La réalisation d'annexes, liées à une habitation existante, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU (cf. lexique « Emprise au sol » à l'article 4 du Titre 1 Dispositions générales applicables), à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.</li><li>Les piscines dans la limite de 60m<sup>2</sup> et doivent observer une distance maximale de 20 m par rapport à l'habitation principale.</li></ul> <b>Pour la zone Ntvb :</b> les constructions et installation autorisée en zone N, sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des continuités écologiques de la trame verte et bleue.	<b>Réserver la zone aux constructions nécessaires aux installations et équipements destinés aux services publics</b> <b>Autoriser les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de compatibilité avec la vocation de la zone.</b> <b>Admettre les extensions et les annexes d'habitations sous conditions, ainsi que prévu à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.</b> <b>Limiter le mitage des terres naturelles.</b> <b>Autoriser uniquement les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre la protection des espaces naturels et paysagers.</b> <b>Prise en compte des continuités écologiques du territoire communal identifiées au sein de la trame verte et bleue</b>  <b>Permettre le développement du centre d'accueil et de loisirs de la Treille.</b>



	<p><b>Pour la zone NL</b>, sont autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'elles en sont pas incompatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</li></ul> <p><b>INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITE, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le dépôt de véhicules hors d'usage.</li><li>• Le stationnement de caravanes isolées.</li><li>• Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...)</li></ul> <p><b>CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, intégrés aux caractères paysagers du site de la construction et faire l'objet d'une intégration paysagère soignée.</p>	<p><b>Encadrer les exhaussements et les affouillements par une justification nécessaire à l'activité agricole</b></p>
<p><b>N 3 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE</b></p>	<p><b>MIXITE SOCIALE</b> Sans objet.</p> <p><b>MIXITE FONCTIONNELLE</b> Sans objet.</p>	<p><b>La zone n'étant pas destinée à l'accueil d'une mixité sociale ou fonctionnelle, l'article 3 n'est pas réglementé.</b></p>
<p><b>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p>		
<p><b>N 4: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b></p>	<p><b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale au moins égale à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales. Cette distance est portée à 35 mètres de part et d'autre de la RD630. Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p>	<p><b>Imposer une distance minimale pour s'assurer de conditions de desserte et d'accessibilité optimales et des conditions de sécurité.</b></p> <p><b>Prendre des dispositions pour limiter les nuisances sonores.</b></p>



	<p><b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><b>Pour la zone N</b>, les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.</p> <p><b>Pour les zones N</b>, les annexes doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;</li><li>- A une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.</li></ul> <p>Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.</p> <p><b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN</b></p> <p>Sans objet.</p> <p><b>EMPRISE AU SOL</b></p> <p>Pour les zones N et NL, l'emprise au sol est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>Sur l'ensemble de la zone N et des sous-secteurs, l'emprise au sol des piscines est limitée à 60 m<sup>2</sup> et elles doivent observer une distance maximale de 20 m par rapport à l'habitation principale.</p> <p><b>HAUTEUR</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.</p> <p>L'extension des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou la hauteur à l'égout du toit du bâtiment existant.</p> <p>La hauteur des annexes à usage d'habitation est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.</p>	<p>Laisser une marge de manœuvre au pétitionnaire.</p> <p>Fixer des règles adaptées afin de favoriser un ensoleillement minimum des constructions implantées</p> <p>Maintenir un caractère aéré du secteur à dominante agricole/ préserver les espaces agricoles</p> <p>Garder la typologie du tissu traditionnel</p> <p>Limiter les hauteurs des constructions afin de ne pas dénaturer le caractère de la zone et permettre une intégration harmonieuse.</p>
N 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE,	<p><b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte</p>	<p>Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture</p>



<p>ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>	<p>au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</p> <p>2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit.</p> <p>3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et du volume bâti.</p> <p>4 – Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades, de percements et de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>5- Les enduits de finition seront teintés dans la palette de couleurs définies dans le nuancier joint en annexe du règlement.</p> <p><b>FAÇADES</b></p> <p>La couleur des constructions et des façades enduites sera teintée dans la palette de couleurs extraite du nuancier et jointe en annexe du règlement.</p> <p>Les pierres taillées de qualité doivent rester apparentes partout où elles existent.</p> <p><b>TOITURES</b></p> <p>Pour les constructions à usage d'activité agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les couleurs et les pentes des toitures des constructions devront être homogènes avec le bâti existant.</li><li>- les toitures devront être de ton neutres et sombres.</li></ul> <p>Pour les autres constructions, les toitures terrasse peuvent être autorisées uniquement dans le cas d'extension de bâtiments existants, sous réserve d'un projet architectural garantissant une parfaite intégration paysagère de la toiture.</p> <p>Les toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses etc....) sont autorisées, dans la mesure où elles n'excèdent pas 30% de l'emprise au sol de la construction et qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.</p> <p><b>PERFORMANCE ENERGETIQUE</b></p> <p>1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'elles respectent la Réglementation thermique en vigueur.</p> <p>2 - La construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale ainsi que l'installation de matériels utilisant les énergies renouvelables sont encouragées, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse.</p>	<p>traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p> <p><b>Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées.</b></p> <p><b>Dissimuler les dispositifs techniques susceptibles d'altérer la qualité architecturale des constructions.</b></p> <p><b>Interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes.</b></p> <p><b>Prendre en compte l'identité architecturale.</b></p> <p><b>Proscrire les couleurs discordantes et inadaptées aux caractéristiques du bâti existant.</b></p> <p><b>Prendre en compte l'identité architecturale.</b></p> <p><b>Favoriser l'intégration du bâti agricole et ne pas dénaturer le caractère de la zone</b></p> <p><b>Permettre de façon modérée et contrôlée une diversité architecturale sous réserve d'un véritable projet architectural intégré à l'existant.</b></p> <p><b>Intégrer au règlement des principes de composition bioclimatiques</b></p> <p><i>En rapport avec la loi relative à la transition énergétique et à la croissance verte, et pour répondre aux objectifs de la loi relatifs au déploiement des énergies renouvelables et à la performance des bâtiments et porter ainsi la transition énergétique dans les territoires (territoire à énergie positive), le PLU impose un certain nombre de règles pour y répondre. Il s'agit d'optimiser les consommations et réduire les coûts (directs et indirects) écologiques, économiques et sociaux.</i></p>
--------------------------------------	---	--



	<p><b>CLOTURES</b></p> <p>Les clôtures seront composées de haies végétales.</p> <p>Les haies végétales devront de préférence être composées d'essences locales. Joint en annexe du présent règlement.</p>	<p><b>Intégrer les principes de performance énergétique en respectant l'existant et en favorisant leur intégration</b></p> <p><b>Interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public</b></p> <p><b>Favoriser l'ensoleillement</b></p> <p><b>Proposition d'une palette d'essence végétale incitative</b></p>
<p><b>N 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b></p>	<p>Les haies identifiées au titre de l'article L151-19 figurant sur le document devront être conservées. Seule une destruction partielle liée à la création d'un nouvel accès ne pourra être admise. En cas d'arrachage partiel de la haie, il pourra être demandé au pétitionnaire de replanter la longueur du linéaire arraché. Les ripisylves et abords de cours d'eau doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux.</p> <p>La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.</p>	<p><b>Conserver le caractère boisé de la zone</b></p> <p><b>Limiter l'imperméabilisation de l'espace et faciliter l'infiltration à la parcelle.</b></p>
<p><b>N 7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</b></p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.</p> <p>Le stationnement des véhicules devra être adapté aux besoins d'utilisation du centre d'accueil de loisirs sans hébergement de la Treille.</p>	<p><b>Permettre l'accueil du public lié au centre de loisirs.</b></p>



### 3.1.7. Récapitulatif des secteurs et des zones du PLU

Zones et secteurs du PLU		Surface en hectare	% de la zone	% du territoire communal
U	U	15	40%	1,5%
	Uh	22,32	60%	2,1%
<b>TOTAL ZONES U</b>		<b>37,32</b>	<b>100%</b>	<b>3,6%</b>
<b>TOTAL ZONES AU</b>		<b>4,1</b>	<b>100%</b>	<b>0,4%</b>
	A	779,42	98.64%	76,95
	Atvb	10.69	1,36%	1.05
<b>TOTAL ZONE A</b>		<b>790.11</b>	<b>100%</b>	<b>78 %</b>
N	N	32.32	17.8%	3.19%
	NL	8.46	4.66%	0.84%
	Ntvb	140.71	77.52%	13.88%
<b>TOTAL ZONE N</b>		<b>181,49</b>	<b>100%</b>	<b>17,91%</b>
<b>Total</b>		<b>1013,2</b>		<b>100%</b>



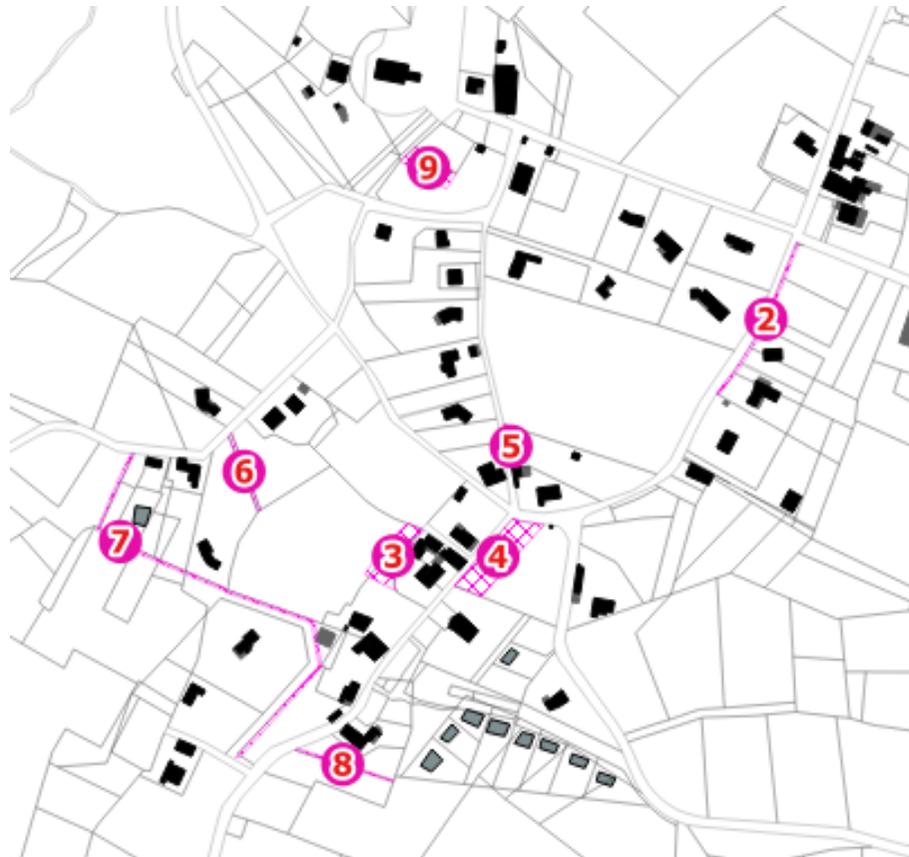
## 3.2. Justification des servitudes d'urbanisme particulières

### 3.2.1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont au nombre des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU en application de l'article L. 151-41 du CU. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ou aux programmes de logement incluant une mixité sociale, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire. La technique des emplacements réservés apparaît clairement comme une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

Les PLU sont les seuls documents d'urbanisme recevables à délimiter des zones soumises à des règles spéciales appelées "emplacements réservés" (cf. article L. 151-41 précité). Ces emplacements soumis à un statut particulier se distinguent des autres zones spéciales par leur destination et leur champ d'application.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, 9 emplacements réservés ont été définis par la collectivité. Ces derniers sont principalement localisés dans le bourg, car la collectivité se montre volontaire pour permettre la réalisation de ses projets.





Intitulé de l'emplacement réservé	N°	Surfaces m <sup>2</sup>	Propriétaire
Extension des réservoirs d'eau potable	1	3659 m <sup>2</sup>	Commune
Création d'un cheminement doux piétons et cycles (emprise 2 mètres) le long de la voie communale dite du Rivalon	2	257 m <sup>2</sup>	Commune
Extension école	3	869 m <sup>2</sup>	Commune
Aménagements paysagers, création d'une esplanade et d'un cheminement piéton	4	1500 m <sup>2</sup>	Commune
Création d'une liaison douce	5	162 m <sup>2</sup>	Commune
Aménagement d'un cheminement doux piétons (emprise 2 mètres)	6	161 m <sup>2</sup>	Commune
Création d'un cheminement doux piétons (emprise 2 mètres)	7	767 m <sup>2</sup>	Commune
Création d'un emplacement réservé pour la création d'un cheminement doux piéton (emprise 2 mètres)	8	114 m <sup>2</sup>	Commune
Extension du cimetière	9	600 m <sup>2</sup>	Commune

**Des emplacements réservés ont été prévu pour répondre aux besoins en équipements structurants** : L'emplacement réservé n°1 se justifie par la nécessité d'une extension des réservoirs d'eau potable, le n° 9 par la nécessité d'agrandir le cimetière au Nord-Ouest du bourg. Dans une même logique et pour répondre aux besoins en équipement, il en va de même pour l'agrandissement de l'école (n°3).

**Dans le village, relier les polarités et développer les cheminements doux** : Au sein du village, et pour répondre aux objectifs fixés dans le PADD, qui sont notamment de relier les différentes polarités identifiées dans le diagnostic et de favoriser les liaisons douces, il a été prévu plusieurs cheminements doux qui nécessitent une acquisition foncière (ER 2,5,6,7 et 8). L'ER n°5 permettra de relier le centre avec la future opération prévue en zone AU, l'ER 6 permettra de relier le futur quartier résidentiel avec le bâti situé à l'arrière de la zone, l'ER 7 permettra de proposer un cheminement piéton conduisant à rejoindre l'ER 8 et de former ainsi une continuité.

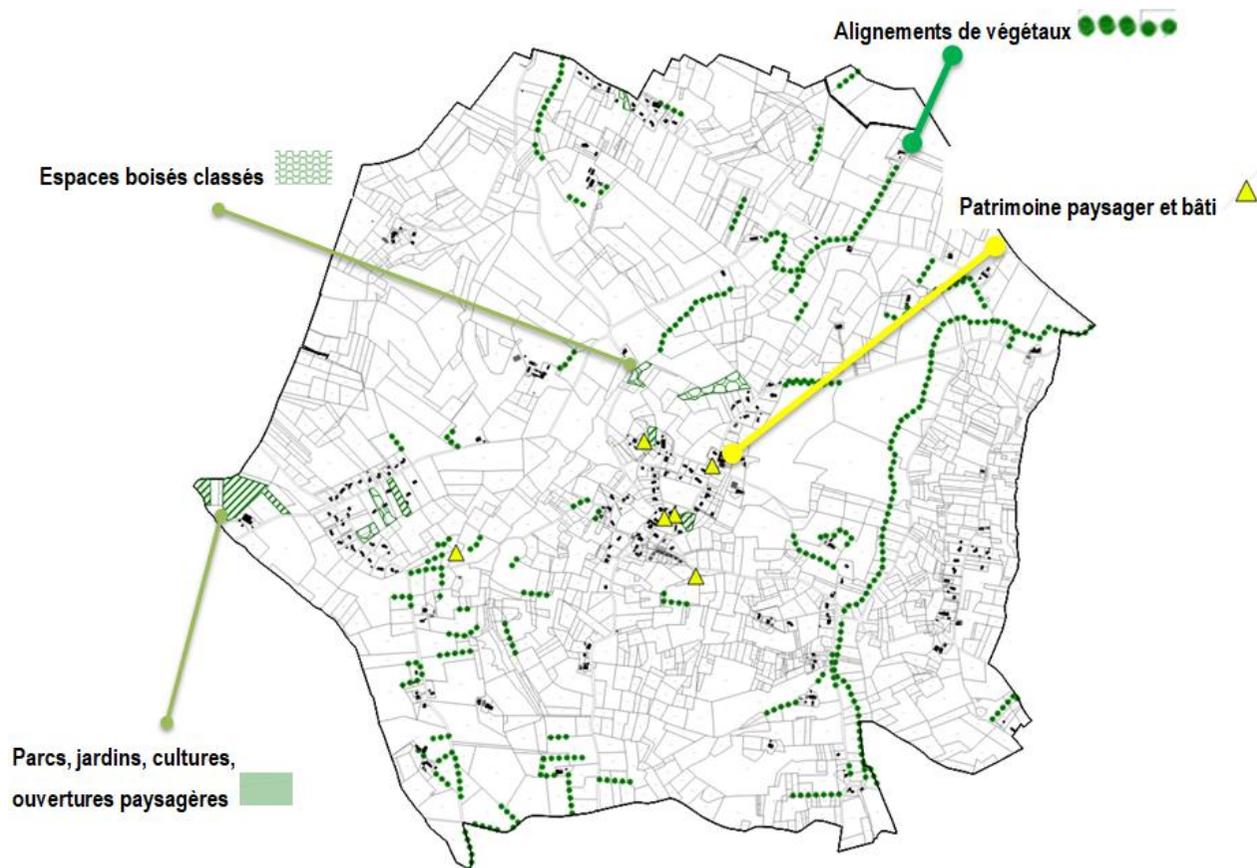
**Un projet d'aménagement d'une esplanade pour sécuriser les déplacements et offrir aux habitants un lieu de rencontre** : le projet prévoit une acquisition d'une partie du secteur d'OAP face à la mairie (ER 4) afin de réaliser un projet d'aménagement pour marquer le caractère central du village. Situé à un endroit stratégique, à la confluence des équipements (mairie, école, salle des fêtes) et du futur quartier résidentiel, l'acquisition du terrain permettra d'offrir des espaces de stationnement, un cheminement piéton et un espace public de qualité pour tous les habitants.

### 3.2.2. Les éléments de paysage à préserver

« Le règlement [du PLU] peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. » (article L.151-19 du Code de l'urbanisme).

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. » (Article L.151-23 du Code de l'urbanisme).

« Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut : [...] Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. » (Article R.151-41 du Code de l'urbanisme).

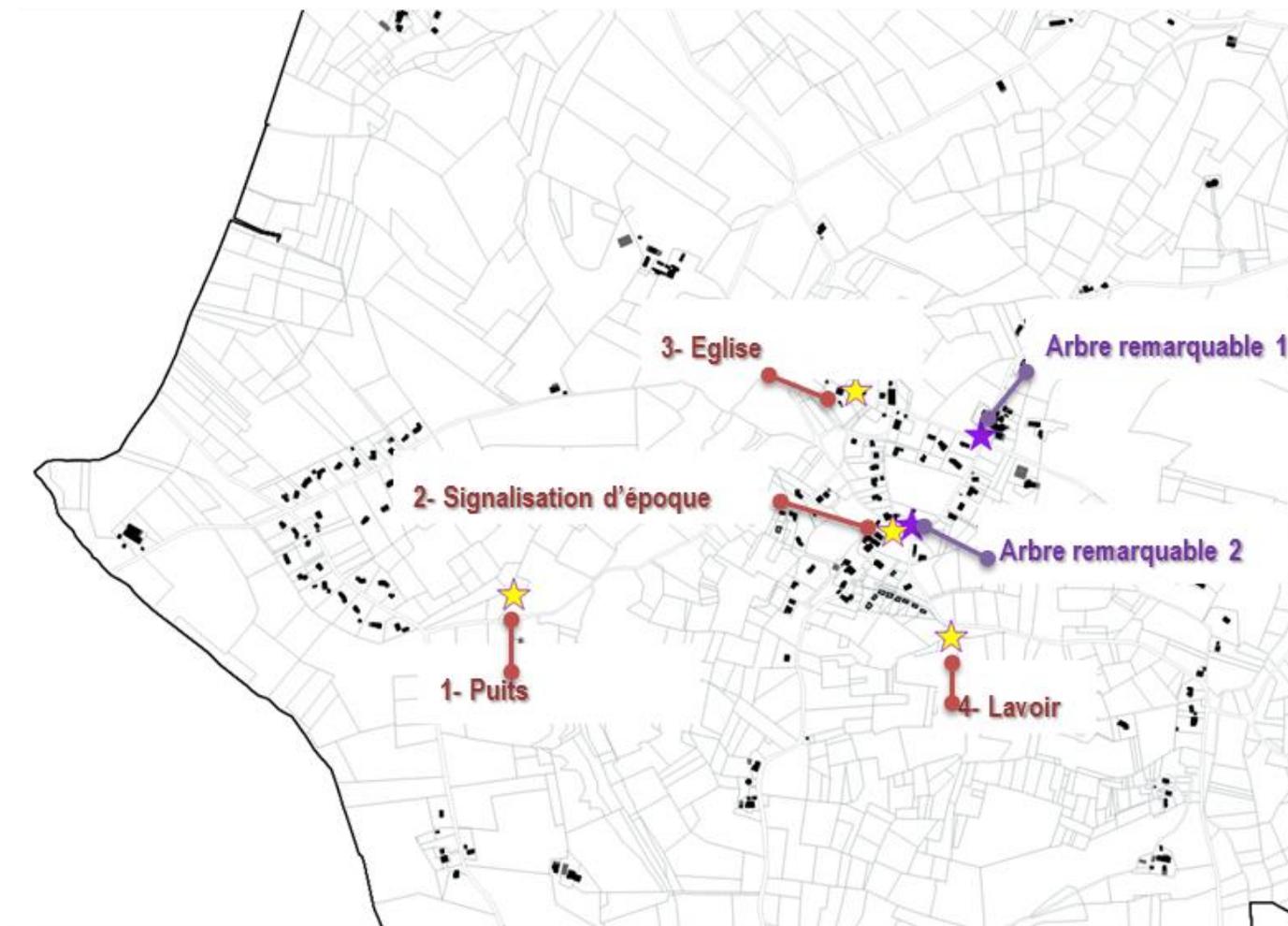




### 3.2.2.1. Eléments ponctuels

Le territoire communal possède de nombreux **éléments paysagers remarquables** que le projet communal souhaite protéger en les identifiant au sein du PLU.

Le PLU identifie 4 éléments bâtis ayant une valeur patrimoniale et nécessitant des mesures de protection. Ces éléments bâtis se localisent principalement dans et aux alentours du bourg. L'ensemble des éléments identifiés au plan de zonage sont listés et illustrés dans le dossier des prescriptions réglementaires.





### 1 – Puits



### 3 – Eglise



### 2 – Signalisation d'époque



### 4 – Lavoir





Arbre remarquable 1 –  
pin parasol



Arbre remarquable 2

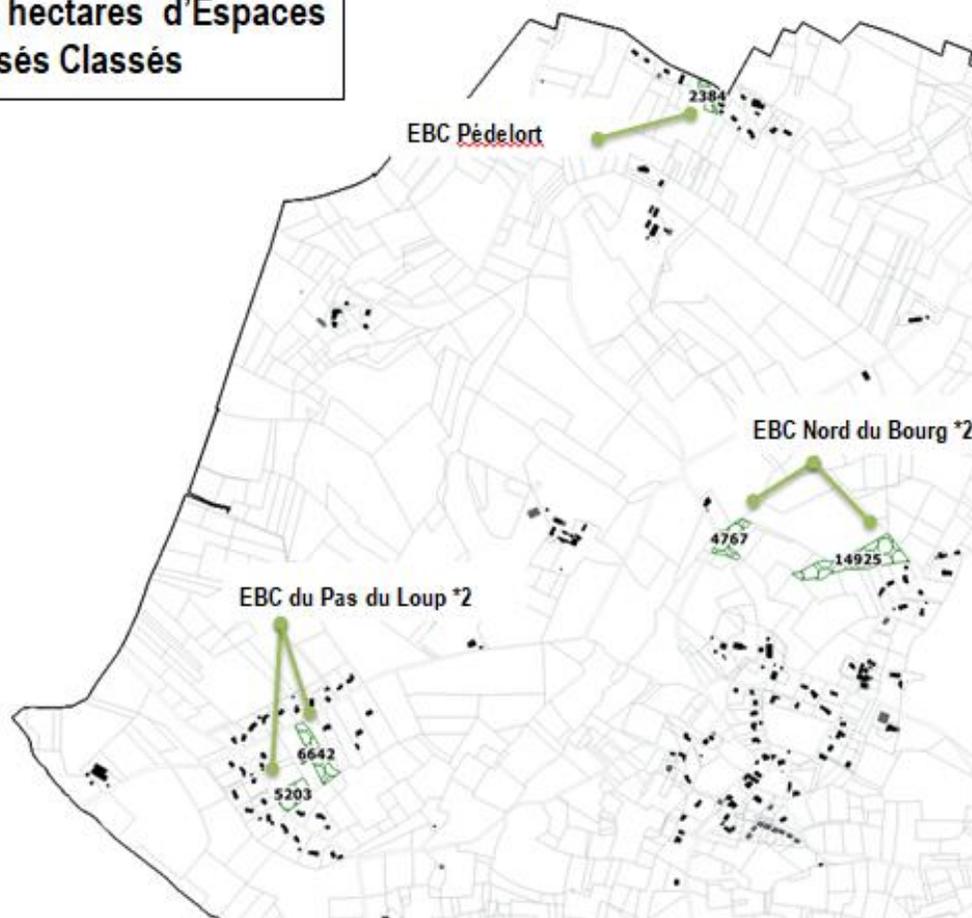




### 3.2.2.2. Eléments surfaciques

- Protection des espaces boisés les plus remarquables (3,4 hectares)

3,4 hectares d'Espaces  
Boisés Classés



Localisation des Espaces Boisés Classés et surfaces en m² associées

- Protections d'un jardin cultivé et d'espaces d'intérêt paysager



Plantations intéressantes sur le secteur Du Pas du Loup

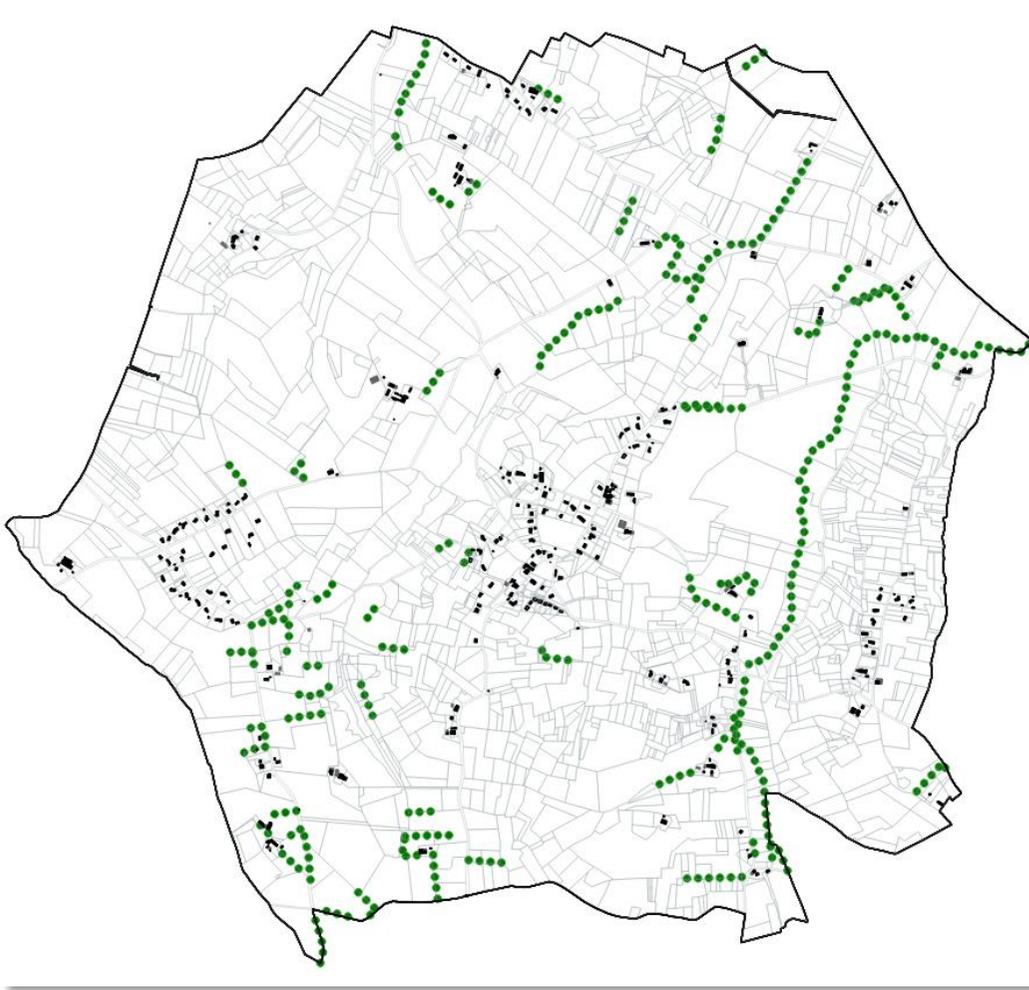


Parc à préserver au niveau de l'Eglise (jardin de l'église) et maintien d'une ouverture paysagère pour valoriser le bourg.



### 3.2.2.3. *Eléments linéaires*

- des alignements d'arbre et des ripisylves



*Eléments linéaires de paysage à protéger*



Exemples de protection d'alignements de végétaux (prescription linéaire) : ici, la ripisylve du Prat Vayssière



### 3.3. Evolution par rapport au précédent document d'urbanisme

Par délibération du 15 septembre 2016, le Conseil Municipal de la commune de Lugan a décidé d'engager l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, commune dotée d'une Carte Communale approuvée par le préfet le 18 décembre 2018. Le document d'urbanisme en vigueur est en effet aujourd'hui obsolète.

L'élaboration du PLU permet à la commune de mettre son document d'urbanisme en compatibilité avec les lois **Urbanisme et habitat** (2 juillet 2003), Grenelle 2 (12 juillet 2010), Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (27 juillet 2010) et **Accès au logement et à un urbanisme rénové** (24 mars 2014), tout en prenant en compte **l'évolution du Code de l'urbanisme** liée à l'entrée en vigueur du décret du 29 décembre 2015 sur la modernisation du contenu des PLU. Cette démarche permet également de s'inscrire en compatibilité avec le SCOT du Vaurais.

De plus, l'élaboration du PLU permet à la commune de se doter d'outils nécessaires face à la pression foncière dont elle fait l'objet, en raison de son positionnement stratégique sur l'axe Toulouse-Albi.

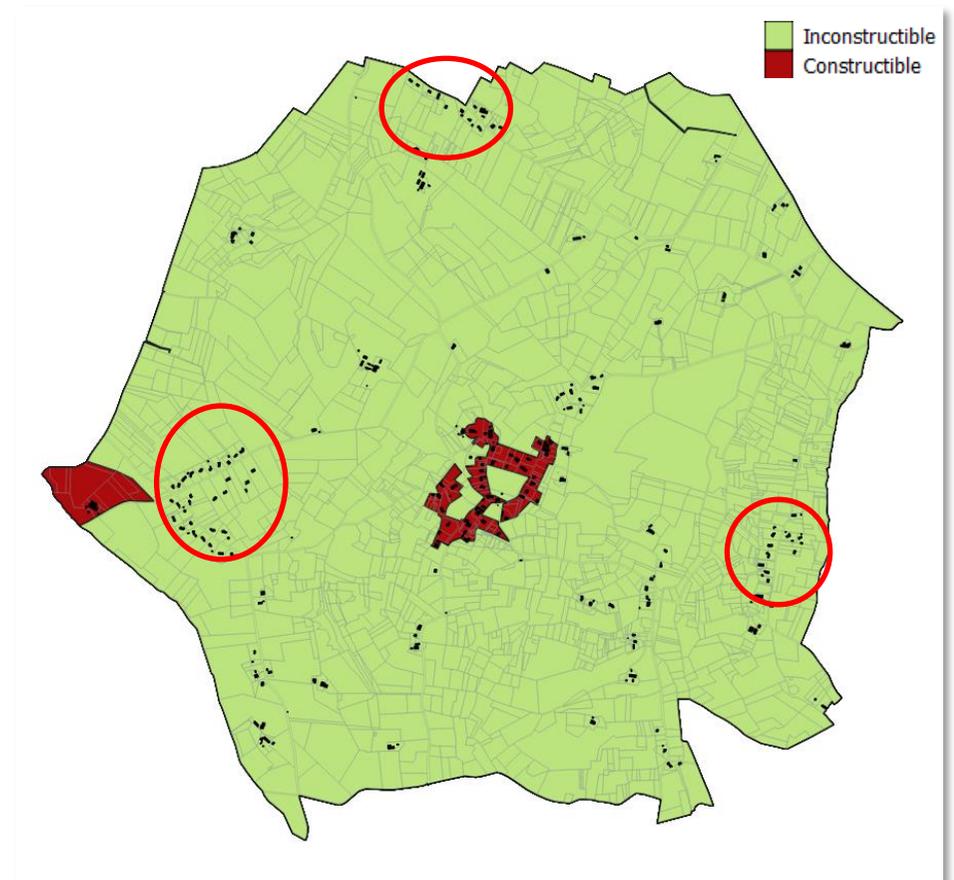
Le projet communal est également de recentrer l'habitat dans et autour du bourg, et de créer un cœur de village.

L'élaboration du PLU permet :

- d'exprimer une réelle dynamique de projet
- de s'inscrire dans une volonté affichée de lutte contre l'étalement urbain et de recentrage de l'urbanisation (délimitation de zones U et AU dans le village), de limiter et d'encadrer l'évolution des secteurs Uh.
- de délimiter des continuités écologiques (délimitation d'une zone N)
- de consolider les secteurs agricoles (délimitation en zone A)

La carte communale en vigueur présente peu de possibilités de constructions, au regard notamment du résiduel constructible identifié. A noter également que :

- certains espaces urbanisés ne sont pas constructibles, alors que ces agglomérats constituent de véritables zones bâties. Le projet de PLU souhaite prendre en compte cette réalité en les affichant clairement dans le PLU en zone Uh. Toutefois, ces secteurs n'ont pas vocation à se développer et leur emprise doit être maintenue.
- dans le centre bourg, on observe de vastes enclaves non bâties au sein du tissu urbain constitué. L'objectif dans le PLU est de recentrer l'urbanisation en cœur de village. Ces espaces libres constituent une véritable opportunité de densification et de consolidation du bourg.





### 3.3.1. Bilan du passage de la carte communale au PLU

Dans la carte communale, les secteurs constructibles correspondent à une partie du bourg ainsi qu'au centre de la Treille. Dans le PLU, la zone U du bourg est maintenue et renforcée, par la mise en place de zones AU. Le centre de la Treille devient une zone Naturelle (N).

#### 3.3.1.1. Données chiffrées

Zones de la carte communale			Zones du PLU			Evolution		Zones constructibles avant	Zones constructibles après
	Ha	%		Ha	%	Surface	Surface en %		
U	22,4	2%	U	14,9	1,44%	+ 14,04	+62%	U =	U, Uh, AU =
			Uh	21,54	2,13%			22,4 ha	41.24 ha
<b>Zones non constructibles avant</b> / <b>Zones non constructibles après</b>									
N	990,6	98%	A	783	78%	+ 783	100%	N =	A, Atvb N, Ntvb, NL =
			AU	4,1	0,4%	+ 4,1	100%	990,6 hectares	971.8 hectares
			N	167,63	16,5%	+ 167,63	100%		
			Ni	10,5	1,04%	+ 10,5	100%		
			NL	11,4	1,05%	+ 11,4	100%		

Au regard de la carte communale en vigueur :

- des zones constructibles supplémentaires de **+18,8 hectares**, comprenant des zones U, Uh (+14.74 hectares) et AU (+4,1 hectares)
- dans le centre bourg, une ouverture à l'urbanisation de +4,1 hectares (zone AU) et un resserrage de la délimitation de la zone U pour contenir l'enveloppe urbaine.
- un droit à construire supplémentaire sur les secteurs Uh, qui représentent 22,17 hectares, dans les proportions autorisées par le SCOT du Vaurais (10% dans les hameaux, 90% dans le village)

Cette ouverture à l'urbanisation et l'augmentation de la surface constructible se justifie par :

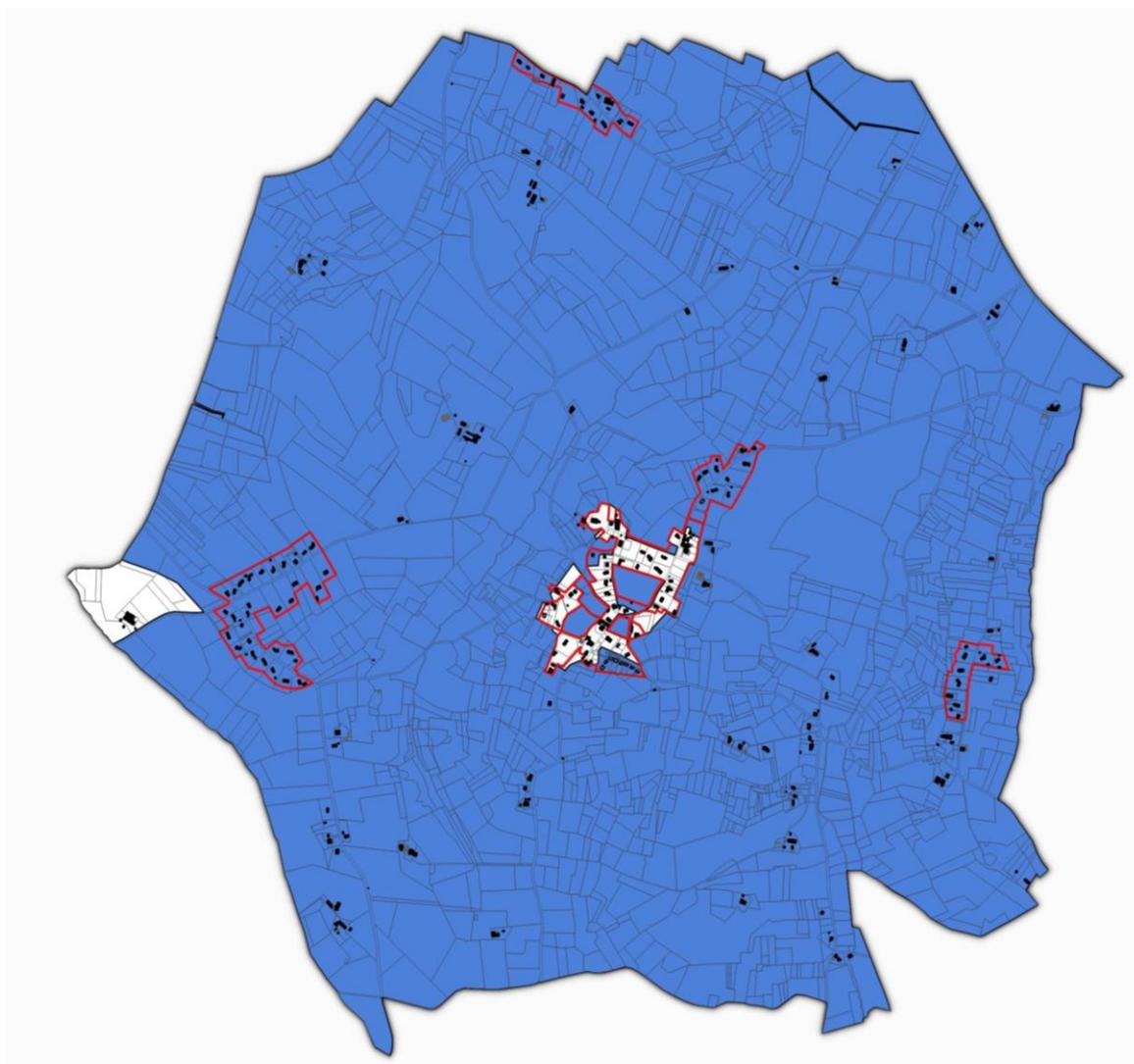
- un tissu urbain en zone U de la carte communale entièrement bâti aujourd'hui
- la prise en compte et l'actualisation des espaces effectivement urbanisés, qui augmente la surface constructible en zone U et Uh
- le projet de densification du centre bourg, qui s'affiche comme une réelle centralité avec l'établissement de zones AU en son sein



■ Inconstructible  
■ Constructible



### 3.3.1.2. Comparaisons



-  Zones constructibles du PLU (zones U, AU, Uh)
-  Zones inconstructibles de la carte communale
-  Zones constructibles de la carte communale



## 3.4. Compatibilité du PLU avec les documents supérieurs

---

Conformément au code de l'urbanisme (article L131-4), Lugan étant couverte par un SCOT approuvé, les plans locaux d'urbanisme et les documents tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1) les schémas de cohérence territoriale
- 2) les schémas de mise en valeur de la mer
- 3) les plans de déplacements urbains
- 4) les programmes locaux de l'habitat
- 5) les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes

### 3.4.1. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Vaurais

---

Le SCOT du Vaurais s'applique sur la commune depuis son approbation en 2016. Il s'appuie sur 4 grands fondements suivants :

- Inscrire pleinement le développement du bassin de vie du Vaurais dans une dynamique de Grand Territoire
- Préserver l'identité rurale et patrimoniale du Vaurais
- Renforcer le bassin de vie, et équilibrer son développement en s'appuyant sur les pôles de Lavaur et Saint6Sulpice, ainsi que sur le maillage rural
- Valoriser les filières économiques locales

De ce fait, le PADD se structure autour de 4 parties, répondant aux enjeux stratégiques :

- renforcer l'attractivité territoriale (par un développement équilibré et raisonné)
- adapter l'attractivité aux contextes géographiques et paysagers
- organiser la mobilité territoriale au centre de l'armature urbaine
- conforter l'armature urbaine par la structuration du développement économique

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT fixe les moyens à mettre en œuvre afin de répondre aux différents défis identifiés dans le PADD. Il est possible de préciser pour chaque objectif fixé dans le DOO, les moyens mis en œuvre par la commune de Lugan afin d'y répondre.

Dans le SCOT du Vaurais, il est à noter que la commune de Lugan est selon l'armature définie une commune rurale. A ce titre, la compatibilité du PLU avec le SCOT sera évaluée sur les prescriptions qui concernent ce type de communes.



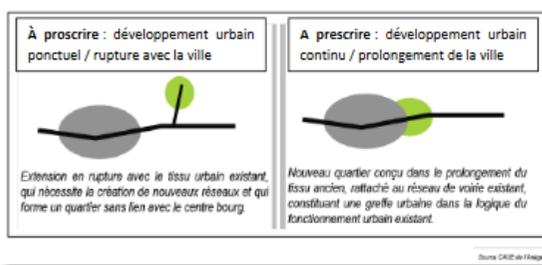
Objectifs définis dans le DOO du SCOT	Traduction et mise en œuvre dans le PLU																									
<b>Axe 1 : Une armature urbaine solidaire et équilibrée</b>																										
<p><b>1.1 Une production de logements donnant corps aux capacités d'accueil communales</b></p>	<p>Le SCoT du Vaurais fixe pour objectif une construction de logements adaptée aux besoins actuels des ménages et à l'accueil de nouvelles populations.</p> <p>Sur la base d'une croissance démographique annuelle moyenne à l'échelle du territoire, fixée dans le PADD à 2% (intégrant notamment un accueil majoré par la réalisation du projet des Portes du Tarn à hauteur de 0,3% de croissance annuelle moyenne.), le SCoT anticipe un besoin de logements (près de 5 465 logements à produire en 20 ans) pour accueillir 13000 habitants nouveaux à l'horizon 2035 (dont 2000 nouveaux habitants liés à la réalisation du projet des Portes du Tarn) répartis selon une croissance démographique prospective et différenciée permettant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De conforter la polarité urbaine de Lavaur</li> <li>- D'anticiper le développement du pôle urbain de Saint Sulpice</li> <li>- De maintenir l'équilibre du maillage rural</li> </ul> <p>Le projet de la commune de Lugan s'attache à respecter les objectifs quantitatifs du SCOT du Vaurais au regard du scénario retenu.</p> <p>Le scénario 2, basé sur une croissance dynamique de la population observée entre 1990 et 2008 permet de mettre en évidence le nombre d'hectares à mobiliser si l'accueil de population est important. Il est facile de s'apercevoir qu'un accueil aussi important engendrerait une consommation foncière supérieure au nombre d'hectares consommé ces 10 dernières années (6 hectares) si une densité de 10 log/ha est appliquée, densité qui reste confortable au regard de la morphologie du bâti existant et du tissu urbain. La commune a exprimé la volonté de se conformer aux objectifs de développement du <b>SCOT du Vaurais</b>. Ainsi, à horizon 2029, la consommation foncière permise s'établit à 4,3 hectares. A horizon du SCOT, 7,8 hectares sont autorisés pour le développement résidentiel pour la commune de Lugan.</p> <table border="1" data-bbox="779 911 2152 1321"> <thead> <tr> <th></th> <th>Population estimée à 2029 – T0 2019</th> <th>Population supplémentaire</th> <th>Taux d'Occupation des Logements</th> <th>Besoins en logements – accueil population future</th> <th>Besoins endogènes</th> <th>Logement total à produire</th> <th>Hectares mobilisés</th> <th rowspan="3" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">4,3 hectares de surfaces à consommer à horizon 2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Scénario 1 : SCOT +1,9% par an</b></td> <td>534 habitants</td> <td>+104</td> <td>2,4</td> <td>4,3</td> <td>intégrés</td> <td>43</td> <td>4,3</td> </tr> <tr> <td><b>Scénario 2 : croissance dynamique + 3% par an (1990-2008)</b></td> <td>672 habitants</td> <td>+188</td> <td>2,7</td> <td>78</td> <td>12</td> <td>90</td> <td>9</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ainsi, afin d'assurer un développement raisonné, maîtrisé et qualitatif, le scénario n°1, plus modéré au regard du scénario volontariste, a été favorisé, dans l'objectif de répondre au maintien de l'équilibre du maillage rural. En ce sens, il répond aux objectifs du SCOT.</p>		Population estimée à 2029 – T0 2019	Population supplémentaire	Taux d'Occupation des Logements	Besoins en logements – accueil population future	Besoins endogènes	Logement total à produire	Hectares mobilisés	4,3 hectares de surfaces à consommer à horizon 2029	<b>Scénario 1 : SCOT +1,9% par an</b>	534 habitants	+104	2,4	4,3	intégrés	43	4,3	<b>Scénario 2 : croissance dynamique + 3% par an (1990-2008)</b>	672 habitants	+188	2,7	78	12	90	9
	Population estimée à 2029 – T0 2019	Population supplémentaire	Taux d'Occupation des Logements	Besoins en logements – accueil population future	Besoins endogènes	Logement total à produire	Hectares mobilisés	4,3 hectares de surfaces à consommer à horizon 2029																		
<b>Scénario 1 : SCOT +1,9% par an</b>	534 habitants	+104	2,4	4,3	intégrés	43	4,3																			
<b>Scénario 2 : croissance dynamique + 3% par an (1990-2008)</b>	672 habitants	+188	2,7	78	12	90	9																			



### 1.1.1 Favoriser le renouvellement/réinvestissement urbain :

« les communes rurales doivent permettre la densification et le renouvellement urbain des secteurs situés à proximité du centre, sans que cela soit de nature à déstructurer l'organisation urbaine et villageoise. Si le SCoT n'impose pas de pourcentage minimum en réinvestissement pour les communes rurales, il n'empêche que cela doit rester un objectif. »

### 1.1.2 Maitriser l'extension urbaine résidentielle



### 1.1.3 Des enveloppes de consommation foncière adaptées

**P. 11 : Ces densités moyennes\*, se rapportent à l'espace résidentiel cessible des opérations d'aménagement (superficie des espaces dédiés à l'habitat y compris les espaces privés et les espaces communs). Les documents d'urbanisme devront par conséquent définir leur développement en tenant compte des objectifs de densité moyenne définis ci-après, densité moyenne exprimée à l'échelle communale<sup>1</sup> hors renouvellement / réinvestissement urbain.**

#### - Niveau 1- les communes rurales :

- 8 logements moyens par hectares pour Bannières, Belcastel, Garrigues, Lacougotte-Cadoul, Marzens, Massac-Séran, Montcabrier, Roquevidal, St Agnan, Veilhès, Villeneuve les Lavour, Viviers les Lavour
- 10 logements moyens par hectare pour Azas, Lugan, St Jean de Rives, Teulat.

#### - Niveau 2 - les pôles relais :

- 13 logements moyens par hectare pour Ambres et St Lieux les Lavour,
- 15 logements moyens par hectare pour Buzet-sur-Tarn et Labastide St Georges ;

#### - Niveau 3 - les pôles urbains centraux :

- 20 logements moyens par hectare pour Lavour,
- 25 logements moyens par hectare pour St Sulpice.

Le projet favorise la densification dans les espaces urbanisés définis dans le cadre du PLU. De ce fait, à travers le PADD, l'objectif est de recentrer l'urbanisation dans la centralité identifiée, à savoir le village, à proximité des équipements structurants : l'église, la mairie, l'école. L'urbanisation future est donc portée sur les espaces en dents creuses présents en centre-bourg.

Le PADD de Lugan a pour objectif de « Développer une offre alternative à la maison individuelle, pour attirer de jeunes ménages et/ou répondre aux publics spécifiques ». De plus, dans les OAP, expression du PADD, les nouveaux quartiers résidentiels proposeront de nouvelles typologies d'habitat pour diversifier le parc de logements. Cette ambition s'inscrit en accord avec la prescription 5 du SCOT : « les futurs secteurs à dominante résidentielle ne doivent plus faire appel à la seule typologie de la maison individuelle ».

La maîtrise de l'extension urbaine se manifeste par l'ambition de recentrer l'urbanisation dans le centre-bourg et de prioriser ce secteur de développement. En aucun cas il est prévu de développer ponctuellement de nouveaux espaces résidentiels ex nihilo.

Le secteur de développement de l'urbanisation prévu est entouré de secteurs déjà urbanisés, est constitue un véritable potentiel au sein de l'espace délimité comme bâti. De ce fait et comme préconisé dans le SCOT (P8), ce secteur fait l'objet d'une OAP globale qui s'attache à intégrer et relier les futurs quartiers résidentiels au sein de l'existant. Il est proposé également un maillage viaire maillé et hiérarchisé, des cheminements doux convergents vers les espaces résidentiels et publics. Des aménagements d'espaces collectifs sont proposés (placettes) ainsi que des espaces verts et l'implantation d'arbres.

Le projet répond également à la prescription 9, puisque dans le règlement et conformément au code de l'urbanisme (L151-20), l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des réseaux et équipements nécessaires à l'accueil d'une population supplémentaire.

Le projet des élus correspond tout à fait à la P10 du SCOT, qui fixe, à l'échelle des nouveaux quartiers à usage résidentiels, une densité minimale à respecter, soit, pour la commune de Lugan 10 logements à l'hectare, espaces publics et communs compris.

L'OAP globale du projet présente une densité moyenne de 10 logements à l'hectare en intégrant les espaces communs et publics. L'OAP, qui a fait par ailleurs l'objet de schémas d'implantation proposant des tailles de parcelles diversifiées et respectant la densité préconisée par le SCOT.

Il est préconisé des densités différentes afin de répondre à la diversité des parcours résidentiels et des formes urbaines de type individuel groupé.

Par ailleurs, le calibrage de l'enveloppe foncière s'est effectué rétrospectivement, à partir de la date d'approbation du SCOT (P18).



**1.2 Une répartition géographique équilibrée du parc résidentiel social**

La commune de Lugan n'est pas concernée par la loi SRU et ne doit pas atteindre d'objectifs en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, des logements communaux pourraient voir le jour sur initiative communale.

Objectifs définis dans le DOO du SCOT	Traduction et mise en œuvre dans le PLU
<b>Axe 2 : Adapter l'attractivité aux contextes géographiques et environnementaux</b>	
<b>2.1 Éléments constitutifs de la TVB : les cœurs de biodiversité</b> 2.1.1 Identifier les cœurs de biodiversité 2.1.2 Réglementer les cœurs de biodiversité	<p>L'Etat Initial de l'Environnement du PLU de Lugan prend appui sur la cartographie du SCOT du Vaurais et du SRCAE pour la déclinaison locale de la TVB. Les éléments de la Trame Verte et Bleue déclinée localement sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le ruisseau de Prat Veyssière avec sa ripisylve boisée formant un corridor vert et bleu important en fond de vallée à protéger</li><li>- les différents cours d'eau de la commune (Bouteboubal, Gandalou)</li><li>- la trame verte intercommunale en limite de la plaine de l'Agout</li></ul> <p>Ces éléments sont repris dans le PADD, dont un des objectifs est de « Prendre appui sur les trames verte et bleue pour valoriser les continuités écologiques ».</p> <p>Le projet de PLU veille à préserver de toute urbanisation les cœurs de biodiversité identifiés dans la carte opposable des Trames Verte et Bleue du SCOT.</p> <p>Réglementairement, ces continuités écologiques ont été matérialisées sur le plan de zonage par des zones tampons de 10 mètres de part et d'autres du haut de la berge du cours d'eau et classées en zone N, inconstructibles. Les haies boisées, les continuités de ripisylves et les alignements d'arbre ont été protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (prescriptions).</p> <p>Ainsi, conformément au SCOT, les éléments constitutifs de la TVB ont été mis en évidences et protégés. La commune a également préservé ces bois remarquables par une inscription en espaces boisés classés, majoritairement situés en zone N, véritables cœurs de biodiversité.</p>
<b>2.2 Éléments constitutifs de la TVB : les corridors écologiques</b> 2.2.1 La trame verte 2.2.2 La trame bleue	<p>L'Etat Initial de l'environnement met en évidence la trame verte et bleue à plusieurs échelles, comme préconisé dans la prescription 33. Les corridors verts identifiés sont classés e zone N et sont inconstructibles.</p> <p>La trame bleue a été identifiée et matérialisée dans le règlement graphique par un zonage en N et par des zones tampons de part et d'autre des ruisseaux.</p> <p>Le diagnostic relatif au fonctionnement écologique de la commune a permis de mettre en évidence l'existence d'une riche biodiversité « ordinaire », concentrée au niveau du réseau de haies qui parcourt l'espace agricole de la commune, notamment le long des petits ruisseaux formant des continuités internes à l'espace agricole. Plusieurs arbres isolés remarquables et des haies dispersés ont été identifiés comme éléments de paysage participant aux continuités écologiques et au paysage communal.</p>
<b>2.3 Gestion durable de ressources en eau</b>	<p>Au sein des nouveaux quartiers, des espaces de nature seront aménagés pour garantir les continuités hydrauliques, accompagnées d'espaces plantés, assurant l'intégration paysagère et écologiques des nouvelles opérations.</p>



## 2.4 La gestion des espaces agricoles

**P. 51 :** Concernant les constructions annexes et les extensions limitées des constructions, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent préciser les dispositions réglementaires applicables.

Le SCOT prescrit la mise en adéquation des réseaux face à la capacité d'accueil et l'accroissement de la population (P43 44 45). Le projet d'accueil de la population de la commune de Lugan est en adéquation avec les possibilités de raccordement des réseaux d'eau potable.

- dans le règlement écrit, toute construction nouvelle qui implique une utilisation d'eau potable soit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable
- l'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite
- l'infiltration à la parcelle est favorisée par la mise en place d'un coefficient de pleine terre dans les zones U et AU.

Par ailleurs, le projet, qui s'articule autour du recentrage de l'urbanisation en cœur de bourg, limite l'étalement urbain dans une logique d'optimisation des réseaux existants.

L'imperméabilisation des sols est limitée, grâce aux obligations prescrites à l'article 6 du règlement : obligation de replantage et coefficient de pleine terre limitant l'imperméabilisation.

Conformément à la prescription 49 du SCOT, les critères de performance énergétique sont encouragés (RT2012) dans le règlement écrit ainsi que les toitures photovoltaïques.

Les schémas d'implantation proposés dans les OAP suggèrent une implantation bioclimatique.

Le SCOT, dans sa prescription 51, prescrit la mise à jour des dispositions réglementaires applicables concernant les annexes et extensions limitées des constructions. A ce titre, le projet précise dans son règlement écrit les dispositions réglementaires applicables à l'article 2 concernant ces éléments dans les zones A et N :

- extensions :
  - pour les constructions existantes dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 160 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU : l'extension mesurée dans la limite d'une augmentation de 50% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
  - pour les constructions existantes dont la surface de plancher est supérieure à 160 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU: l'extension mesurée dans la limite d'une augmentation de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Il pourra être dérogé à cette disposition dans le cadre d'une extension à vocation d'hébergement hôtelier et touristique des constructions repérées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, présentant un parti architectural valorisant l'ensemble bâti.
- annexes : 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, à une distance maximale de 50 m de l'habitation principale

Le projet s'attache à préserver les espaces agricoles dans la mesure où les terres exploitées ou potentiellement exploitables, ainsi que les sièges d'exploitation et les pratiques agricoles ont été mise à jour de façon exhaustive dans le diagnostic agricole.

Les terres agricoles en cœur de village, classée en zones AU ne constituent pas le support d'une agriculture avérée, contrairement au nord de la commune.

Sur la commune de Lugan, aucune ligne de crête n'a été identifiée à l'échelle supra-communale. Néanmoins, le PLU s'attache à



## 2.5 Le paysage, un enjeu associé à la TVB

## 2.6 Prise en compte de la nature en ville

## 2.7 Prise en compte du Climat et de l'énergie

## 2.8 Formes urbaines et possibilités d'extensions

**P. 64 :** Les documents d'urbanisme locaux doivent clairement délimiter les formes urbaines existantes sur leur territoire et afficher des objectifs de répartition de la population entre les centres villes ou bourgs, les villages et les hameaux.

### 2.8.1 Le centre-ville et le bourg

### 2.8.2 Le village

préservé certains points de vue, identifiés au titre de leur qualité paysagère. A ce titre, un espace naturel à protéger à proximité de la centralité a été classé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (prescription surfacique).

Dans le PADD de Lugan est souhaité le maintien du caractère champêtre du village à travers l'orientation suivante : « *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* ». Le projet s'attache à valoriser la nature en ville à travers plusieurs éléments :

- maintien d'un coefficient de pleine terre dans le règlement en zone U et AU et planté
- obligation de replanter ou de maintenir les plantations existantes
- proposition d'une palette d'essences végétales en annexe du règlement
- protection d'arbres remarquables en zone U au titre du L151-23 du CU
- obligation de planter les aires publiques de stationnement à raison d'un arbre à haute tige pour 3 emplacements
- prise d'appui sur les éléments naturels existants via l'OAP, par la conservation des arbres existants et cheminements piétons
- proposition de bandes enherbées le long des voies dans l'OAP

De plus, de nombreux points de vue ont été préservés pour conserver une ouverture visuelle, notamment sur le Lauragais..

Le projet de PLU de Lugan traduit la prise en compte du climat et de l'énergie à travers :

- des préconisations énergétiques concernant les constructions dans le règlement écrit (RT2012)
- autorisation de toitures ornée de photovoltaïque dans le règlement
- dans les OAP, l'instauration d'une zone 30 limitant les émissions de GES, le développement d'un réseau de cheminements piétons convergeant vers les équipements, la proposition d'un principe d'implantation bioclimatique
- le règlement n'interdit pas le développement d'énergies renouvelables

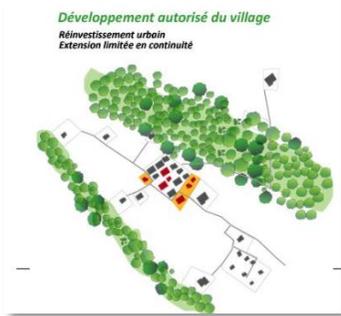
Le SCOT impose la délimitation des formes urbaines existantes sur le territoire. Ce travail a été conduit lors de l'analyse typomorphologique en phase de diagnostic. De façon indirecte, étant donné que le projet est de recentrer l'urbanisation dans le centre du village, l'accueil de la population s'effectuera à cet endroit précis. Les hameaux n'auront pas vocation à s'étendre et à accueillir une population nouvelle, bien qu'un important potentiel en division parcellaire est présent.

Conformément à la prescription 65 du SCOT, le projet s'attache à prioriser le développement de l'urbanisation en centre du village, au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Le projet de densification du bourg s'établit dans les limites de son enveloppe foncière, à savoir 4,3 hectares. Selon le SCOT, au moins 90% du développement futur doit porter sur le centre-bourg, 10% dans les hameaux. L'enveloppe foncière est allouée de la façon suivante : 7% dans les hameaux, 93% dans le village.

Conformément au SCOT, le projet de développement du village respecte le schéma de principe ci-contre et fait l'objet d'une OAP globale.

A l'inverse, les hameaux délimités sur la base de la définition du SCOT (5 constructions minimum à usage d'habitation) ne



2.8.3 Les hameaux

2.8.4 L'écart

## 2.9 Le phasage du développement dans les PLU

## 2.10 Communications numériques

## 2.11 Se protéger vis-à-vis des risques, nuisances, pollution

### 2.11.1 Prendre en compte les risques naturels et technologiques

Risques technologiques (RAS)

Pollution par les eaux usées

constituent pas le développement urbain privilégié de la commune de Lugan, comme exprimé dans les objectifs du PADD, à l'axe 1 : « Favoriser la construction neuve à proximité des équipements (Station d'épuration des Eaux Usées, école, réseaux) et des espaces urbanisés du village »/ « Autoriser l'extension mesurée des habitations déjà existantes et la création d'annexes dans les hameaux : Pas du Loup, Pédelort et La Courbe ».

Les écarts sont les petits regroupements de constructions éparses présentes sur le territoire. A ce titre, l'ensemble de ces constructions ont été classées en zone Agricole ou Naturelle. De ce fait, seules les extensions limitées et les annexes sont autorisées. Conformément au code de l'urbanisme, ces dernières sont réglementées dans le règlement écrit (cf. p72 **2.4 La gestion des espaces agricoles**). Le PLU est donc conforme à la prescription du SCOT.

Le PLU ne prévoit pas de phasage dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation. Néanmoins, l'enveloppe foncière allouée a été calculée en fonction de la temporalité du SCOT, de sorte que la commune n'utilise pas l'enveloppe foncière complète allouée sur le temps long du SCOT, qui est de 7,8 hectares à horizon 2035. De plus, l'OAP précise un phasage pour les secteurs situés à l'arrière de la mairie.

Dans le PADD, dans l'axe 2 « une vie locale à dynamiser », l'objectif de « s'inscrire en cohérence avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique, porté par le Département du Tarn » est exprimé. Le projet est compatible avec le SDTAN.

Le projet prend en compte la thématique du risque naturel, présent sur le territoire, de plusieurs façons :

- dans le règlement écrit, le projet cherche à limiter l'imperméabilisation des sols par l'institution d'un coefficient de pleine terre différencié selon les caractéristiques des secteurs.
- dans les dispositions générales applicables du règlement écrit, à l'article B, il est prescrit que « les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales : ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ou infiltré sur l'unité foncière ».

Le projet prend en compte la thématique des risques de pollution par les eaux usées de la façon suivante :

- un schéma communal d'assainissement collectif est en cours d'élaboration et sera approuvé conjointement avec le PLU
- au regard des objectifs d'accueil de la population et de la répartition de l'urbanisation future (exprimé dans les OAP), le projet s'attache à regrouper l'urbanisation pour permettre le raccordement à la STEP existante au Sud du village, dont la capacité est de 83 eqh. Ainsi, le projet favorise le raccordement au réseau d'assainissement collectif existant. Par ailleurs, l'assainissement autonome est autorisé mais devra être conforme à la législation en vigueur.

Le projet prend en compte le risque de mouvement de terrain (PPRn tassements différentiels approuvé le 13 janvier 2009 pour l'ensemble du département :

- identification du risque dans l'état initial de l'environnement
- urbanisation future dans les secteurs en aléa faible et non en aléa moyen



Gonflement des argiles	<p>Le projet prend en considération les recommandations du SCOT concernant les nuisances liées à la présence d'un bâti agricole et facilite leur intégration paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- dans le règlement : les exploitations agricoles (constructions et installations nécessaires) sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à plus de <b>100 mètres</b> de toute construction à usage d'habitation</li><li>- la réglementation de la hauteur (10 mètres à l'égout du toit), des toitures permettent une intégration paysagère harmonieuse.</li></ul>
Sols pollués (RAS)	
Nuisances	
Gestion des déchets (RAS)	

Objectifs définis dans le DOO du SCOT	Traduction et mise en œuvre dans le PLU
<b>Axe 3 : Des déplacements vecteurs d'une politique de développement territorial</b>	
<b>3.1 Développer une structure urbaine et villageoise optimisant le développement des transports publics</b>	Le projet n'est pas concerné au regard des prescriptions 85-86-87-88-89 du SCOT étant donné sa catégorie d'armature urbaine. Ces prescriptions concernent les polarités.
<b>3.2 Anticiper la montée en puissance des relations avec les territoires voisins</b>	Le projet de la commune de Lugan ne s'inscrit pas en contradiction avec ce point. .
<b>3.3 Garantir la possibilité s'un développement multimodal dans les secteurs de la gare de Lavaur et Saint-Sulpice</b>	La commune de Lugan n'est pas concernée par les prescriptions du SCOT.
<b>3.4 Mieux circuler entre l'espace rural et les pôles structurants du SCOT du Vaurais</b>	Le projet de la commune de Lugan ne s'inscrit pas en contradiction avec ce point. .
<b>3.5 Développer une ville des courtes distances en favorisant les modes de déplacements doux prioritairement au sein des territoires polarisés</b>	Le projet s'inscrit pleinement en accord avec la prescription 94 du SCOT, qui incite à l'usage des modes doux et permettre l'interconnexion entre les quartiers et/ou les secteurs de développement. A ce titre, dans l'OAP globale, un réseau de cheminement doux est proposé entre les futurs quartiers résidentiels et les équipements (mairie et école). De plus, ces liaisons sont également proposées à l'intérieur des quartiers. L'existence du sentier du Pays d'en haut sert de support au développement des cheminements doux et permet de relier 2 polarités identifiées au sein du village (Mairie-Eglise). Les cheminements doux proposés convergent vers le centre du village et s'articulent autour d'éléments structurants, telles que les pôles d'équipement identifiés et le petit patrimoine remarquable que constitue le lavoir.
<b>3.6 Identifier les coupures d'urbanisation</b>	La commune de Lugan n'est pas concernée par la prescription 95 du SCOT et les coupures d'urbanisation identifiées dans le SCOT. Néanmoins, le projet s'attache à maintenir des coupures d'urbanisation de plusieurs façons sur son territoire déclinées du PADD et traduites réglementairement :



	<ul style="list-style-type: none"><li>- en portant l'urbanisation future au sein des espaces déjà urbanisés, limitant ainsi le développement de l'urbanisation le long des axes</li><li>- en préservant les coupures vertes et bleues via l'identification de la TVB et un zonage adapté en N limitant les nouvelles constructions aux annexes</li><li>- en maintenant et en confortant les zones agricoles</li></ul>
<b>3.7 Valoriser la trame verte et bleue par une pratique des modes doux compatible avec la qualité de l'environnement</b>	Le SCOT recommande l'aménagement de cheminements doux prenant appui sur la trame verte et bleue. La présence au sein de la commune du sentier intercommunal de randonnée du Pays d'En Haut permet à la commune d'asseoir les continuités écologiques puisqu'il parcourt les boisements identifiés et relie en même temps certains hameaux. En effet, depuis l'Eglise et vers l'Ouest, le sentier dessert le hameau du Pas du Loup et le centre intercommunal de la Treille. A l'est, il dessert la trame bleue du Prat Vayssières.
<b>3.8 Favoriser des principes urbains et paysagers</b>	La commune, au regard de son armature, n'est pas concernée par la prescription 96.

Objectifs définis dans le DOO du SCOT	Traduction et mise en œuvre dans le PLU
<b>Axe 4 : Conforter l'armature urbaine par la structuration du développement économique</b>	
<b>4.1 Calibrer et phaser les projets économiques d'ordre supérieur sur des secteurs stratégiques</b> 4.1.1 Le parc d'activités les portes du Tarn sur les communes de Saint-Sulpice et Lavar 4.1.2 La zone d'activités Cadaux/Gabor à proximité de l'échangeur de Saint-Sulpice le long de l'A68.	Les prescriptions de ce chapitre ne s'appliquent pas aux communes rurales.
<b>4.2 Favoriser un aménagement qualitatif et économe en foncier des zones d'activités</b> 4.2.1 Optimisation foncière (RAS) 4.2.2 Déplacements (RAS) 4.2.3 Intégration paysagère du site (RAS) 4.2.4 Gestion environnementale du site (RAS) 4.2.5 Offre de service	Les prescriptions de ce chapitre ne s'appliquent pas aux communes rurales. De plus la commune de Lugan n'est pas destinée à l'accueil de zones d'activités.
<b>4.3 Favoriser le maintien et le développement des activités économiques liées à l'agriculture</b>	La commune répond aux prescriptions 108, 109, 110, 111 et 112 du SCOT de la façon suivante : <ul style="list-style-type: none"><li>- le projet s'attache à réduire la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles de 30 % notamment pour limiter la perte des terres agricoles au regard de la consommation foncière passée. Cet objectif est affiché dans le</li></ul>



	<p>PADD.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le développement futur de l'urbanisation prévu au sein des espaces urbanisés (zones AU) évite le mitage des terres agricoles exploitables</li><li>- les projets communaux ne font pas obstacle à la pérennité des exploitations agricoles. Au contraire, le PADD affiche l'ambition de pérenniser l'agriculture.</li><li>- Seulement un bâtiment d'exploitation identifié sur le plan de zonage serait susceptible de changer de destination. Ce dernier ne met pas en péril l'unité d'exploitation concernée.</li><li>- Afin d'éviter les conflits d'usage et les anticiper, une enquête agricole exhaustive a été réalisée par la Chambre d'Agriculture dans le diagnostic territorial. Ce dernier identifie les éventuels conflits d'usage par la mise en évidence du bâti d'exploitation agricole. De plus, dans le règlement écrit, le bâti d'exploitation doit se situer à plus de 100 mètres des habitations existantes.</li></ul>
<b>4.4 La gestion des zones artisanales de proximité</b>	La commune de Lugan n'est pas concernée par un projet de zone artisanale. Dans son règlement, le projet permet l'installation de commerces et d'activités en zone U et AU.
<b>4.5 Assurer un développement commercial cohérent à l'échelle du territoire du Vaurais</b>  4.5.1 Conforter la réponse aux besoins des habitants actuels et futurs afin de limiter les déplacements contraints  4.5.2 Assurer un aménagement commercial équilibré du territoire motivé par le renforcement des centralités (RAS)	Le projet permet à l'article 1 des zones AU et U l'installation de petits commerces de proximité.

Pour conclure, le projet de PLU de Lugan est compatible avec le SCOT du Vaurais.



## 3.4.2. Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE

### 3.4.2.1. Principes et objectifs

Le SDAGE est un document d'orientation qui définit :

- des orientations ayant une portée réglementaires : il s'impose aux décisions de l'Etat en matière de police de l'eau, aux décisions des collectivités, des établissements publics ou autres usagers pour tous les programmes assurant la gestion de l'eau;
- des actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin;
- des règles d'encadrement des SAGE qui doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les SDAGE.

Le SAGE est compatible avec le SDAGE et a pour vocation de :

- fixer des objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre pour les masses d'eau concernées dans un délai déterminé;
- définir la répartition de l'eau disponible entre les différentes catégories d'usagers, le cas échéant en déterminant des priorités d'usages en cas de conflits;
- identifier et protéger les milieux aquatiques sensibles;
- coordonner les actions d'aménagement, de protection de la ressource, d'entretien des masses d'eau et de lutte contre les inondations.

Le SAGE est établi par la Commission Locale de l'Eau (CLE), composée d'élus, d'usagers et des services de l'Etat. Il est soumis à enquête publique et approuvé par le préfet. Il s'agit d'un outil élaboré par les acteurs locaux et approuvé par l'Etat. **Les documents d'urbanisme tels que les SCOT, les PLU et les cartes communales doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le SAGE.**

La commune de Lugan est concernée par le SAGE de l'Agout approuvé le 15 avril 2014 (mise en œuvre 2013-2023) et par le SDAGE Adour Garonne (2016-2021.) Le SAGE décline les grandes orientations du SDAGE en enjeux, qui sont les suivants :

- Maîtriser l'état quantitatif de la ressource en eau à l'étiage
- Les inondations (réduction de l'aléa)
- Qualité physico-chimique des eaux et son amélioration
- Hydro morphologie et fonctionnalités écologiques des cours d'eau – enjeu de maintien des fonctionnalités écologiques des cours d'eau
- Maintien des fonctionnalités des zones humides
- Structuration des acteurs et mise en œuvre du SAGE

Enjeux du projet de SAGE	Orientations fondamentales du SDAGE
<b>Enjeu C :</b> Qualité physico-chimique des eaux	<b>Orientation D :</b> Assurer une eau de qualité pour des activités et usages respectueux des milieux aquatiques
<b>Enjeu D :</b> Hydromorphologie et fonctionnalités écologiques des cours d'eau	<b>Orientation B :</b> Réduire les activités humaines sur les milieux aquatiques
<b>Enjeu E :</b> fonctionnalités des zones humides	<b>Orientation C :</b> Gérer durablement les eaux souterraines. Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides
<b>Enjeu A :</b> Maîtriser l'état quantitatif de la ressource en eau à l'étiage	<b>Orientation E :</b> Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique
<b>Enjeu B :</b> Inondations	
<b>Enjeu F :</b> Mise en oeuvre du SAGE, accompagnement des collectivités et communication publique	<b>Orientation A :</b> Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance  <b>Orientation F :</b> Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire

Source : [bassin-agout.fr](http://bassin-agout.fr)

En présence d'un SCOT intégrateur, le SCOT est compatible avec le SDAGE et le SAGE. Conformément à l'article L131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU est compatible avec le SCOT (cf. 12.9.1 Compatibilité avec le SCOT du Vaurais).



### 3.4.2.2. *Prise en compte dans l'élaboration du PLU de Lugan*

Les orientations du SDAGE et du SAGE ont été prises en compte dans l'élaboration du PLU de Lugan, regroupées dans les grands points suivants :

#### **Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance**

Le PLU participe à créer les conditions favorables à une bonne gouvernance en optimisant la gestion globale de l'eau dans le document d'urbanisme. Le SDAGE et le SAGE préconisent une gestion concertée des acteurs de l'eau de l'échelle du bassin de vie à travers la structuration en syndicats. Le Syndicat Mixte assure les services publics de l'eau et de l'assainissement pour les communes qui lui ont transféré leurs compétences, dont Lugan. Il s'agit en ce sens d'optimiser l'organisation géographique de la ressource en eau et tendre vers une gestion équilibrée de cette dernière. Il produit chaque année un bilan annuel qui permet d'avoir un suivi et des données économiques sur la gestion de l'eau sur la commune de Lugan. Les services de ce syndicat ont été associés à l'élaboration du PLU afin de pouvoir s'assurer de la compatibilité des réseaux avec le projet communal.

#### **Améliorer la gestion quantitative :**

L'urbanisation sur la commune est relativement limitée. Ainsi, la consommation de la ressource en eau reste mesurée, soit un besoin estimé à environ 11 280 l/j supplémentaires chaque jour au regard de la croissance démographique envisagée à Lugan, selon les prescriptions du SCoT. Le projet communal a été élaboré en tenant compte de la nécessité de proposer un accès à une ressource en eau de qualité et en quantité suffisante. En cohérence avec le SDAGE et le SAGE, ce projet tend à assurer la pérennité de la ressource. Dans un premier temps, il a été élaboré en tenant compte de la capacité des réseaux d'alimentation en eau potable, dans le but de limiter les investissements trop lourds pour la collectivité (ensemble des zones AU), mais aussi d'optimiser le nombre de foyers raccordés (ensemble des zones U). Les secteurs urbanisables ont été définis exclusivement à proximité du réseau d'adduction en eau potable existant et sur des zones suffisamment desservies. Cette mesure permettra de limiter les pertes des réseaux de distribution (gaspillage des ressources). En zone U et AU, le raccordement est obligatoire pour les constructions.

Par ailleurs, le suivi qualitatif et quantitatif réalisé par le Syndicat Intercommunal de l'eau de la montagne noire est restitué au sein d'un rapport annuel permettra à la commune de disposer d'une visibilité sur les prélèvements réels effectués sur les nappes d'eau et la consommation annuelle de ses habitants.

La problématique liée à l'écoulement des eaux a également été prise en compte par un repérage dans le diagnostic des obstacles formant des retenues d'eau (4 retenues collinaires sur la commune). Dans le règlement écrit, à l'article 2, les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés uniquement sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Une gestion des eaux de ruissellement est également préconisée (article B du règlement), dans la mesure des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser en l'absence ou en l'insuffisance de réseau.

#### **Réduire la pollution :**

La station d'épuration de Lugan a été mise en service en 2015 et est donc très récente. Il s'agit d'une STEP de type filtre planté de roseaux (phyto épuration) d'une capacité de 55 EQH extensible à 83 EQH. Elle est apte à recevoir de nouveaux branchements dans le centre du village. Cette STEP permet de respecter le cycle de l'eau en assurant le rejet d'effluents dans le milieu naturel.

La commune n'a pas prévu le développement d'activités polluantes sur son territoire. Ainsi, les rejets seront principalement domestiques via un système d'assainissement autonome ou collectif dans le centre du village. De même, le règlement impose le respect du libre écoulement des eaux pluviales. Le règlement n'interdit pas l'implantation d'ICPE mais émet des conditions d'occupation qui participent à protéger l'environnement naturel du site.

Dans le règlement, l'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite. De plus, toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

#### **Préserver les zones humides**

L'objectif du PLU de Lugan est de réduire la pression foncière sur les zones inondables et humides en densifiant l'urbanisation du bourg. Le règlement du PLU est prévu pour intégrer les différentes facettes des enjeux de l'eau dans tous les futurs projets



Les zones humides (cf. inventaire départemental des zones humides) ont été protégées au titre de la trame verte et bleue. Ce classement en zone N protège également les petites ripisylves bordant les différents cours d'eau, avec 10 mètres de part et d'autres des cours d'eau.

La préservation d'espaces libres de constructions, et l'obligation d'en aménager une partie en espace plantés (au sein du règlement) pour les zones urbaines et à urbaniser (toutes vocations confondues) participent à la prise en compte des enjeux et objectifs du SDAGE et du SAGE.

**Le PLU est ainsi compatible avec les orientations fondamentales fixées par le SDAGE, le SAGE et le SCOT.**

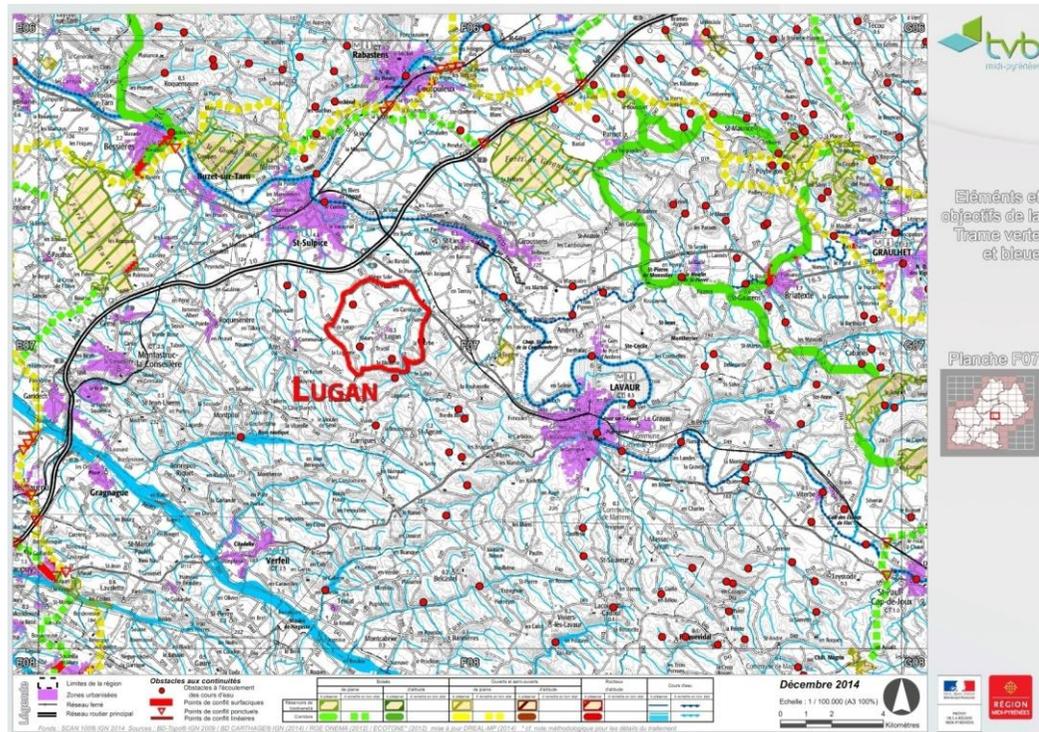
### 3.4.3. Compatibilité avec le SRCE Midi-Pyrénées

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Midi-Pyrénées a été approuvé le 19 décembre 2014. L'articulation du PLU avec ce document régional se traduit notamment par **la prise en compte des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques et des sous-trames identifiés au sein de la trame verte et bleue communale et du projet de PLU.**

Afin de répondre aux enjeux et objectifs stratégiques du SRCE, le projet communal participe, par ses prescriptions réglementaires et ses choix spatiaux de développement urbain, au **maintien des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité identifiés au sein du SRCE** (traduction du maillage de la trame verte et bleue régionale à l'échelle du territoire communal), garantissant ainsi le maintien et les possibilités de déplacements des espèces recensées sur le territoire.

Le territoire de Lugan se situe, à cette échelle d'étude régionale, **hors des grands corridors et des réservoirs de biodiversité** qui se localisent sur un arc de cercle à plus de 5 kilomètres au Nord de la commune.

Les cours d'eau principaux de Lugan, à savoir le ruisseau de Gandalou, celui de Prat Vayssière et le Ruisseau de Bouteboubal sont indiqués comme **cours d'eau à préserver**. De plus, 4 **obstacles à l'écoulement** sont mentionnés sur le Gandalou, celui de Revel (affluent du Prat Vayssière), au niveau du bois de Reynes ainsi que sur le ruisseau de Bouteboubal. Ils sont tous en **sortie de réserves d'eau**.





### 3.4.4. Compatibilité avec le PLH en cours d'élaboration de la Communauté de Communes du Tarn et Agout

Le PLH de la Communauté de Communes du Tarn et Agout est en cours d'élaboration. Les orientations du document ont été validées en avril 2017. Le programme d'action est en cours d'élaboration.

Les principales orientations du PLH sont les suivantes :

1. faire face à la dynamique démographique et territoriale
2. diversifier l'offre de logements avec le locatif abordable
3. mobiliser les ressources de l'existant et lutter contre le mal logement
4. répondre aux besoins spécifiques de publics en difficulté
5. assumer la compétence habitat dans le nouveau contexte de la loi Notre

Concernant le point 1, le PLU de Lugan intègre les données quantitatives et qualitatives du SCOT, qui prescrit le nombre de logements à construire (une quarantaine sur Lugan). Dans les OAP, les secteurs qui vont être ouverts à l'urbanisation tendent vers une diversification du parc de logement aujourd'hui mono spécifique et propose du groupé et du mitoyen dans l'objectif d'attirer une population nouvelle. Le PLU est ainsi compatible avec l'orientation 1 du PLH.

Concernant le point 2, le PLH a l'intention de prioriser les polarités (Lavaur et Saint Sulpice) pour le développement de logements abordables. Néanmoins, la commune de Lugan s'inscrit dans cette dynamique par un projet encore non formalisé de production d'un logement communal.

Concernant le point 3, le PLH préconise le renouvellement de l'offre en logements dans l'existant, à hauteur de 20%. Etant donné le caractère récent du parc de logements de Lugan et le faible taux de vacance des logements, la commune de Lugan est contrainte à ce propos. Néanmoins, le projet et la traduction réglementaire du PLU ne s'oppose en aucun cas à cette orientation. Le PLH préconise le traitement de l'habitat indigne. A ce jour, le parc de logement de Lugan ne paraît pas concerné par cette thématique. Concernant la promotion de l'efficacité énergétique, le règlement de la commune de Lugan prévoit de nombreuses dispositions pour : -favoriser l'ensoleillement en réglementant les distances en limite séparative –respecter la RT2012 – autoriser les toitures en photovoltaïque et les énergies renouvelables.

Concernant l'orientation 4, le PLU de Lugan ne s'oppose pas à la proposition d'une offre en logements spécifiques liés à des publics en difficultés. La diversification du parc de logement dans les OAP pourrait répondre aux besoins des personnes âgées ou des ménages constitués d'une seule personne, en réduisant les surfaces parcellaires et en développant des logements de taille plus réduite.

Concernant l'orientation 5, la commune de Lugan fait partie du projet et respectera les prérogatives gérées à l'échelle intercommunale.

## 4. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

### 4.1. Incidences potentielles du projet

Le plan local d'urbanisme traduit le projet urbain de Lugan à l'horizon des 10 années à venir. L'octroi de droits à construire et les règles imposées aux occupations et utilisations du sol en zone urbaine ou à urbaniser permettront principalement l'élaboration de nouvelles constructions, destinées à l'accueil de populations, d'activités ou d'équipements. Le respect strict des dispositions prévues par le code de l'urbanisme en zone agricole et en zone naturelle permettra en revanche de protéger la vocation de ces espaces à long terme, en évitant la concurrence avec d'autres modes d'occupation du sol. Il est possible d'évaluer les incidences de l'octroi de droits à construire, par composante de l'environnement.

#### 4.1.1. Incidences sur les caractéristiques physiques du territoire

##### Incidences potentielles sur les sols

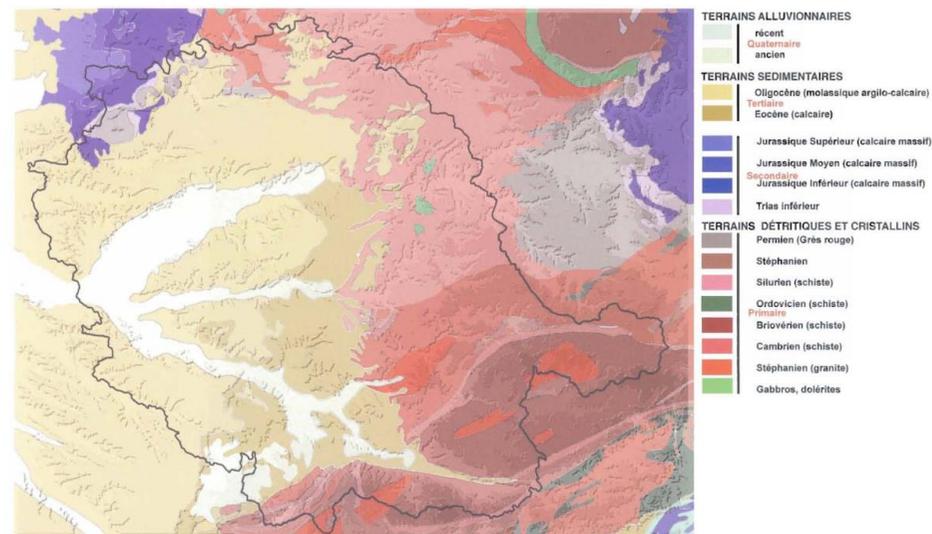
La commune de Lugan se situe dans l'entité géomorphologique du Lauragais, un paysage marqué de plaine. La plaine correspond à des terrasses du quaternaire ancien, elle se compose de terrains alluvionnaires tendres qui ont été érodés par les rivières et leurs crues. Les reliefs aux abords se composent de terrains sédimentaires du tertiaire, coteaux molassiques argilo-calcaires plus denses. Les sols très argileux des coteaux sont aussi fertiles mais plus difficiles à travailler car plus lourds que les terres d'alluvions en plaine. De plus, ils sont à l'origine de potentiels **mouvements de terrains dus aux retraits/gonflements des argiles en fonction des saisons**.

A ce titre, la commune de Lugan est soumise à l'aléa de tassements différentiels et au PPR Argile prescrit le 3 septembre 2003 et approuvé le 13 janvier 2009. 5 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle ont été pris :

##### Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
• Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1990	31/12/1990	17/12/2002	08/01/2003
• Inondations et coulées de boue	09/06/1992	13/06/1992	16/10/1992	17/10/1992
• Glissement de terrain	09/06/1992	13/06/1992	16/10/1992	17/10/1992
• Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/03/1998	31/12/1998	17/12/2002	08/01/2003
• Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004

Source : PAC des risques majeurs – édition 2009 -





Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements et des tassements qui peuvent avoir des conséquences sur le bâti.

Les incidences potentielles sont les suivantes :

- risques de nivellements/tassements des sols
- risque de détérioration des constructions suite à des tassements différentiels

#### Mesures d'évitement et de réduction envisagées

- réduction des possibilités d'urbanisation sur les territoires les plus sensibles : concentration des possibilités de constructives au sein du village de Lugan
- réduction des possibilités de densification sur les secteurs urbanisés (réglementation d'espaces de pleine terre, emprise au sol réduite) en zone d'aléa moyen (notamment le Pas du Loup)
- rappel des préconisations du PPR en mairie : information préventive
- maintien de la couverture végétale et des pratiques culturales dans le zonage (A et N) qui contribue à lutter contre l'érosion des sols en retenant l'humus.

Avant	Après
Modéré	Faible à nul

#### Incidences potentielles sur l'Air, Gaz Effet de Serre et pollution

L'implantation de nouvelles habitations dans les secteurs constructibles va générer le développement de flux automobiles locaux. Au regard des distances importantes entre les résidents et les principaux pôles d'emplois, et de la préférence des ménages pour des déplacements en automobile, l'implantation de nouvelles constructions va générer une hausse du volume de GES émis sur le territoire pour la fréquentation des commerces et équipements.

Le développement de l'urbanisation et l'accueil de nouvelles constructions vont générer une augmentation de la consommation d'énergie sur le territoire, notamment pour le chauffage. Cette énergie est aujourd'hui majoritairement issue de sources d'énergies non renouvelables.

Par ailleurs, il est à noter que la volonté d'accueil démographique du projet reste modérée. Le covoiturage est par ailleurs de plus en plus utilisé par les habitants.

Les incidences potentielles sont les suivantes :

- Accroissement du niveau local d'émission de gaz à effet de serre
- Augmentation de la demande en énergie produite par des sources non renouvelables

#### Mesures d'évitement et de réduction envisagées

- Réduction des déplacements nécessaires pour la fréquentation des commerces et équipements, en priorisant la densification des espaces bâtis et de nouveaux développements à proximité du bourg ;
- Réduction des obligations de recours à l'automobile, grâce à la création ou sécurisation d'itinéraires de déplacements doux entre le centre-bourg, les équipements et les secteurs d'urbanisation future ;

Avant	Après
Faible	Faible à nul



## Incidences potentielles sur les eaux souterraines

La commune est concernée par le SDAGE Adour-Garonne et le SAGE de l'Agout. Ces derniers visent la préservation des milieux aquatiques et humides, mais également une meilleure gestion de la ressource. L'accueil de nouveaux habitants va induire des besoins en eau potable supplémentaires, avec l'apparition de pressions nouvelles sur le réseau ou une possible multiplication des forages privés en cas d'indisponibilité du réseau public (ne sera pas le cas en zones urbaines et à urbanisées). L'accroissement des besoins en eau par l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire peut conduire à une modification du faciès des habitats humides établis en continuité des espaces urbains.

Aussi, l'accroissement des pressions sur les réseaux sans anticipation pourra avoir des conséquences notables sur la qualité des dispositifs de défense incendie. La baisse de pressions statiques induite par des raccordements excessifs sur des canalisations de faibles capacités peut être source de dysfonctionnements et de non conformités des hydrants. La mise en conformité de ces derniers pourrait accroître les pressions sur la ressource.

Aujourd'hui, la commune fait partie d'une Zone de Répartition des eaux, qui correspond à une zone comprenant des bassins, sous-bassins, systèmes aquarières caractérisés par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.

Le rendement du réseau de distribution des eaux est bon et les pertes d'eau sont faibles, ce qui explique le taux de renouvellement relativement faible des réseaux.

On dénombre un certain nombre de retenues d'eau formant des réserves dans lesquelles 62 464 m<sup>3</sup> en 2015 ont été prélevés pour l'usage agricole.

### Assainissement collectif

Lugan est en partie couverte par un assainissement collectif rendu possible par la STEP récente. Ainsi, le village est desservi. La collectivité engage l'élaboration du schéma d'assainissement collectif.

### Assainissement non collectif

La gestion de l'assainissement collectif est gérée en régie par la CC du Tarn Agout. La majorité de la commune est en assainissement autonome.

## Mesures d'évitement et de réduction envisagées

- Réduction de la pression diffuse sur la ressource en eau potable, grâce à l'obligation de raccordement au réseau public d'eau potable pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. Au regard du projet, le SIEMN 81 émet un avis favorable.
- réduction de la pollution des eaux pour toute construction ou ouvrage dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau
- interdiction de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales
- interdiction d'évacuer les eaux ménagères et effluents dans les fossés et les égouts pluviaux
- Gestion des eaux de ruissellements à la source via des dispositifs adaptés au contexte : dans le cadre de son projet, la commune a souhaité garantir une gestion pluviale intégrée en faveur d'une collecte par le réseau collectif lorsqu'il existe. Par ailleurs, tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits afin de permettre l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Le règlement prévoit ainsi : -en l'absence ou en l'insuffisance de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à réaliser-les aménagements réalisés ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales
- Réduction des surfaces urbanisées et de l'imperméabilisation des sols : la commune a fait le choix d'un développement urbain maîtrisé et adapté pour limiter les prélèvements et préserver quantitativement la ressource en eau (espaces de pleine terre, emprise au sol réglementée)
- le projet de développement de Lugan n'engendrera pas de risque de pollution des eaux. Les rejets domestiques des nouvelles constructions du bourg seront traités par la station d'épuration dont les capacités de traitement sont suffisantes. Les zones non desservies n'ont pas vocation à se développer. Néanmoins, les nouvelles constructions de ces secteurs feront l'objet d'un contrôle du SPANC, qui sera garant du bon fonctionnement des installations.
- la STEP au sud du village est de type filtre planté de roseaux d'une capacité de 55 EQH extensible à 83 EQH. Elle est prête à recevoir de nouveaux branchements.
- réduction du risque incendie par un calibrage suffisant des canalisations dans le règlement



Avant	Après
Faible	Faible à nul

## 4.1.2. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques

### *Incidences sur les espaces naturels et forestiers et leur fonctionnalité*

Le projet de PLU impacte peu la consommation des espaces naturels et forestiers, puisque les développements prévus de l'urbanisation vont se réaliser à l'intérieur des espaces urbanisés. La consommation des espaces se réalisera donc en densification.

Les secteurs Uh, dont la vocation n'est pas de se développer de façon accrue, prévoient dans le règlement une imperméabilisation limitée des sols (10% d'emprise au sol et 50% de pleine terre).

L'urbanisation des zones AU (4,1 hectares) représente l'impact direct et prévisible le plus important.

L'OAP réalisée pour la zone met en place des orientations pour limiter l'impact de l'urbanisation sur ce milieu et favoriser l'intégration paysagère du bâti. Le maintien d'espaces verts au sein de l'OAP minore également la consommation des espaces naturels au sein de l'enveloppe bâtie, la mise en place de desserte sous forme de bouclage limite l'utilisation des aires de retournement et l'artificialisation des sols. Par ailleurs, le règlement impose la présence d'espaces de pleine terre (1/3). Une palette d'essence végétale est également proposée. Dans l'OAP, il est proposé de s'appuyer sur la végétation existante, qu'il s'agira de conserver pour structurer le futur développement résidentiel. Les cheminements doux proposés limitent également l'imperméabilisation des sols et la destruction des espèces. La proposition du mail planté et la création de haies arbustives pour traiter des franges urbaines garantit la transparence écologique des futurs quartiers.

Le PADD insiste par ailleurs sur le maintien du caractère champêtre de la commune et du village, tout en favorisant la densification.

Les zones AU concernent majoritairement des espaces agricoles.

Aucun développement n'est envisagé sur les entités naturelles remarquables de la commune.

Un autre impact est éventuellement envisageable à l'Ouest de la commune, en raison de la présence du centre Intercommunal de la Treille. Ce secteur, classé en zone naturelle de loisirs, autorise les aménagements légers liés au centre de loisirs intercommunal. A noter que les aménagements légers ont un caractère réversible.

Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux naturels restent limités.

### *Incidences sur la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques*

Seule l'artificialisation des sols agricoles ou la destruction des boisements au sein des zones naturelles et agricoles pourrait conduire à la coupure de corridors biologiques, limitant les échanges génétiques des populations. Le projet de PLU induit des impacts très limités sur la préservation des continuités écologiques dans la mesure où la très grande majorité des secteurs de développement se situe au sein des enveloppes bâties existantes.

L'urbanisation nouvelle prévue engendrée par le PLU engendrent néanmoins les incidences suivantes :

- Destructions de milieux d'individus
- Perturbation des cycles de vie et des espèces

### *Mesures d'évitement et de réduction envisagées*

- réduction des possibilités de fragmentation des espaces naturels ou agricoles grâce au regroupement des zones urbanisables dans l'enveloppe bâtie
- maintien du classement des secteurs agricoles en zone A



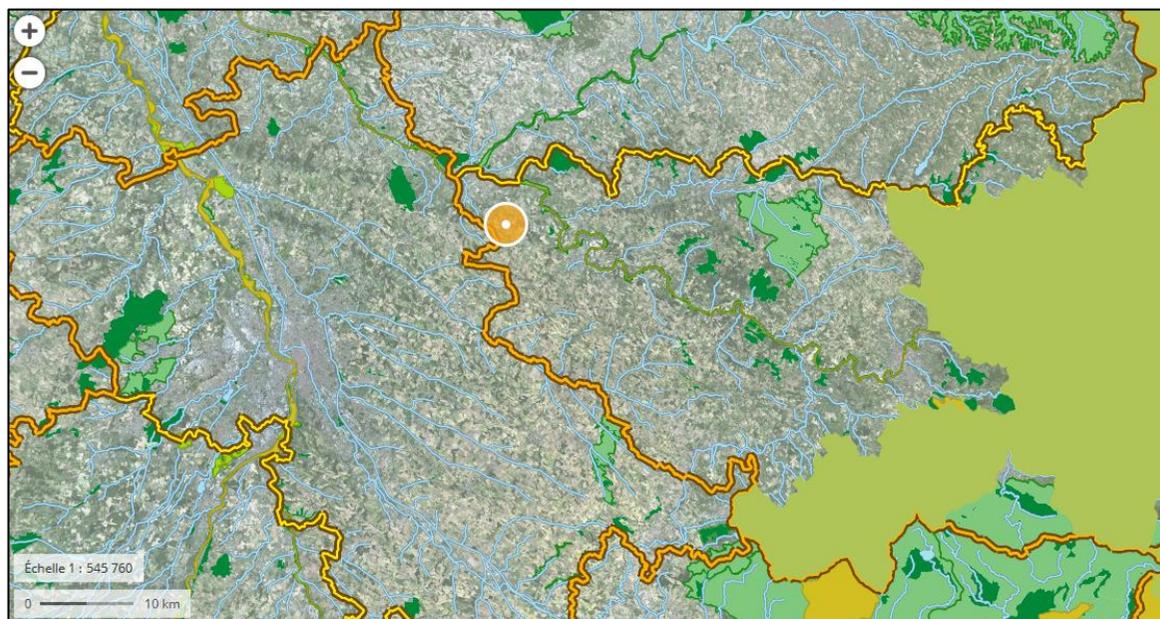
- préservation des milieux sensibles : Espaces boisés classés. Dans le cadre du PLU, la commune a classé en EBC plus de 6 hectares, en particulier le bois de la zone de loisirs de La Treille, mais aussi des parcelles de propriété communale en situation d'interface plaine agricole – versant boisé.
- classement des espaces naturels en zone N et des espaces constitutifs de la trame verte et bleue en zone Atvb ou Ntvb.
- maintien des corridors écologiques par la préservation de la trame verte et bleue (en zone N) et protections des haies remarquables et ripisylves au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- protection des zones humides (classement en N)
- plantations devant respecter la palette d'essence végétale locale dans les espaces de pleine terre imposés
- préservation d'espaces libres de construction (emprise au sol, coefficient de pleine terre) pour limiter l'imperméabilisation et favoriser la préservation de la flore existante
- réglementation du secteur NL qui n'autorise que les aménagements légers ponctuels liés aux activités du centre intercommunal de la Treille et définition d'une emprise au sol maximale.

L'ensemble de ces dispositions assure la protection des milieux naturels. Le projet s'attache ainsi à limiter l'impact sur les continuités écologiques identifiées et à favoriser la préservation des espèces animales et végétales.

Avant	Après
Faible	Nul

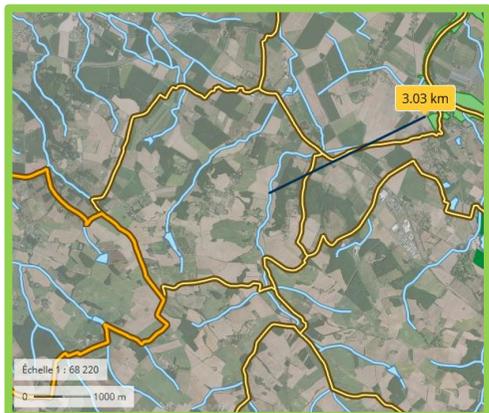
### Incidences au regard des protections environnementales existantes

La commune de Lugan n'est pas concernée par des protections environnementales sur son territoire.



- ZNIEFF type II, première génération
- ZNIEFF type II, deuxième génération
- ZNIEFF type I, première génération
- ZNIEFF type I, deuxième génération
- Parc naturel régional
- Zone de protection spéciale (ZPS)

Il est à noter néanmoins la présence d'une zone Natura 2000 à 4,2 km depuis le centre de Lugan Vallée du Tarn de l'Aveyron, du Viaur de l'Agout et du Gijou, le long du cours de l'Agout, se situe sur 4 communes limitrophes que sont : Lavaur, Saint-Jean de Rives, Saint Lieux lès Lavaur et Saint-Sulpice. Cette Natura 2000 présente une très grande diversité d'habitats et d'espèces dans ce vaste réseau de cours d'eau et de gorges. Intérêts majeurs pour la loutre d'Europe et la moule perlière d'eau douce sur l'Agout et le Gijou.



**SITE NATURA 2000  
DIRECTIVE HABITATS**

Identifiant : FR7301631

Nom : Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou

**ZNIEFF DE TYPE 2**

Identifiant : 730030113

Nom : Rivières agoût et tarn de burlats à buzet-sur-tarn



Sources : Géoportail et INPS

Partant du constat de l'éloignement du site Natura 2000, de l'absence de cours d'eau sur la commune, et surtout de l'éloignement des secteurs de développement de l'urbanisation, les impacts potentiels sur les milieux classés en zone Natura 2000 restent limités à la seule transmission de pollutions d'origine domestique ou agricole.

**Mesures d'évitement et de réduction envisagées**

- définition fine de la trame verte et bleue à l'échelle supra communale et déclinaison locale
- protection de la trame verte et bleue avec un zonage en N, des espaces boisés classés
- zone tampon de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau en classement en N
- définition du projet et du développement de l'urbanisation au sein des espaces déjà urbanisés

Avant	Après
Faible à nul	Nul

**4.1.3. Incidences sur la préservation des paysages naturels ou urbains, des grandes perspectives paysagères des sites et du patrimoine bâti**

La commune de Lugan se compose de plusieurs entités paysagères :

- les espaces urbanisés, dont le bourg, qui se trouve dans les petites vallées du Gandalou et de Prat Vayssière
- le paysage à dominante agricole plat, correspondant à l'entité paysagère de la plaine du Tarn (grandes parcelles ouvertes)
- le paysage de coteaux boisés correspondant à l'entité paysagère du Lauragais (plus vallonnée)

On identifie sur la commune un certain nombre d'éléments bâtis à dimension patrimoniale (croix, lavoir, église...) et quelques arbres remarquables.

Le projet communal s'articule autour de la préservation du patrimoine paysager, naturel et bâti comme énoncé dans l'axe 3 du PADD.

Avant	Après
-------	-------



Les incidences potentielles du PLU sont les suivantes :

Modéré	Faible à Nul
--------	--------------

- perte d'identité et dégradation du cadre de vie
- dégradation du patrimoine bâti urbain et des espaces agricoles
- dégradation des points de vue
- destruction du petit patrimoine

#### Mesures d'évitement et de réduction envisagées

- protection des points de vue, des éléments d'intérêt paysagers (haies, espaces libres, arbres remarquables) au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme
- maintien du caractère historique champêtre et aéré par une réglementation de l'emprise au sol et des espaces de pleine terre en zone U et AU
- maintien d'espaces verts dans l'OAP, notamment face à la mairie et l'école
- protection du patrimoine bâti d'intérêt patrimonial à conserver au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme
- maintien de la morphologie urbaine historique de la commune (réglementation des limites par rapport aux voies, aux limites séparatives...)
- valorisation du paysage par un itinéraire de cheminements piétons (OAP) et du sentier de randonnée par l'établissement d'emplacements réservés
- projet de mail planté dans l'OAP pour marquer l'entrée de bourg depuis le nord et maintien d'un espace vert pour valoriser et ouvrir le paysage de l'entrée de ville depuis la RD35
- réglementation des hauteurs (R+1) afin de conserver les perspectives paysagères dans le règlement écrit
- les articles relatifs à la hauteur ou à l'aspect extérieur des constructions ont également été rédigés de manière à favoriser l'intégration des futures constructions en harmonie avec les bâtiments existants
- l'aspect extérieur des constructions fait également l'objet de préconisations destinées à assurer le maintien des qualités esthétiques des différents secteurs, grâce à l'article 5.



## 4.1.4. Incidences sur le milieu humain

### *Incidences sur l'activité et les espaces agricoles et sur leur fonctionnalité*

Lugan est marquée par l'activité agricole avec une grande part du territoire valorisée par les cultures. Les zones prévues à l'ouverture à l'urbanisation au sein du bourg sont sur de terres agricoles gelées et inexploitées. Ainsi, le projet implique une diminution de surfaces agricoles au sein du bourg pour un classement en zone AU.

Les incidences potentielles du PLU sont les suivantes :

- Consommation d'espaces agricoles

#### Mesures d'évitement et de réduction envisagées

- classement de 790.28 hectares en zone agricole
- un règlement de la zone agricole qui bloque tout mitage des espaces agricoles par de nouvelles constructions tout en garantissant les possibilités d'évolution, d'extension et de diversification des activités agricoles et des possibilités d'implantations de nouvelles.
- la consommation des espaces agricoles prévue s'opère en comblement des dents creuses, soit dans l'espace urbanisé du bourg
- afin de prévenir tout conflit de voisinage et d'usage entre les exploitations agricoles et les autres types d'implantation (habitat, équipement, activités autres), le règlement prend en compte le respect des distances de salubrité (bâtiments d'élevage, plans d'épandage) : implantation à au moins 100 mètres des tiers et des zones destinées à l'habitation et applique un principe de précaution sur tous les bâtiments d'exploitation

Avant	Après
Faible à nul	Nul

### *Incidences sur les déplacements et les transports*

Les mobilités quotidiennes se caractérisent par une forte croissance des déplacements tous motifs, ce qui a une incidence sur l'organisation de la commune et les modes de déplacements. L'accueil d'une population supplémentaire engendre un stationnement supplémentaire pouvant encombrer l'espace public.

Les incidences potentielles du PLU sont donc les suivantes :

- augmentation du trafic routier (congestionnement) et de la dangerosité de certains axes
- réorganisation des voies de desserte

#### Mesures d'évitement et de réduction envisagées

- priorisation de la densification des espaces bâtis et développement de cheminements doux proposant une alternative à l'utilisation de la voiture
- réduction des obligations de recours à l'automobile, grâce à la création ou sécurisation d'itinéraires de déplacements doux entre le centre-bourg, les équipements et les secteurs d'urbanisation future
- encouragement aux déplacements piétonniers
- une prise en charge du stationnement hors des voies publiques à la parcelle pour les habitations en zone U et AU
- prise en compte, dans le règlement et pour l'ensemble des zones des modalités d'accès et de desserte pour garantir un paysage urbain de qualité :
  - « pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du code civil.»
  - « les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique »



- « les caractéristiques des accès et des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination des immeubles à desservir »
- « les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ».
- Réduction du risque d'accident pouvant être renforcé le long des axes départementaux en évitant la création de nouveaux accès sur la RD35
- Création de voies de desserte sous forme de bouclage et minimisant les impasses à travers les OAP

## 4.2. Prise en compte des risques et nuisances par le PLU

La commune de Lugan est concernée par plusieurs risques sur son territoire :

### 4.2.1. Le risque mouvement de terrain

Le PPRn « **Mouvement de terrain – tassements différentiels** » à l'échelle du département, approuvé le 13 Janvier 2009. Ces mouvements sont liés au phénomène de « **retrait et gonflement des argiles** ». Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des **gonflements** (période humide) et des **tassements** (période sèche), qui peuvent avoir des **conséquences sur le bâti**.

- La carte présentant 2 classes d'aléas permet d'avoir une vision plus précise des zones à enjeux de mouvement de terrain, à savoir les **coteaux et la majorité des espaces en pente** : aléa moyen.

PPRN	Aléa	Prescrit le	Enquêté le	Approuvé le	Révisé le	Annexé au PLU le	Deprescrit / annulé / abrogé le	Révisé
81PREF20030020 - PPR ARGILE	Tassements différentiels	03/09/2003	25/09/2007	13/01/2009				



**?**

Le PPRn (Plan de Prévention des Risques Naturels) est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

- Commune concernée par un PPRn Risque Mouvement de terrain prescrit
- Commune concernée par un PPRn Risque Mouvement de terrain approuvé

Source: BRGM

Pour plus de détail

Commune exposée aux retrait-gonflements des sols argileux : Oui

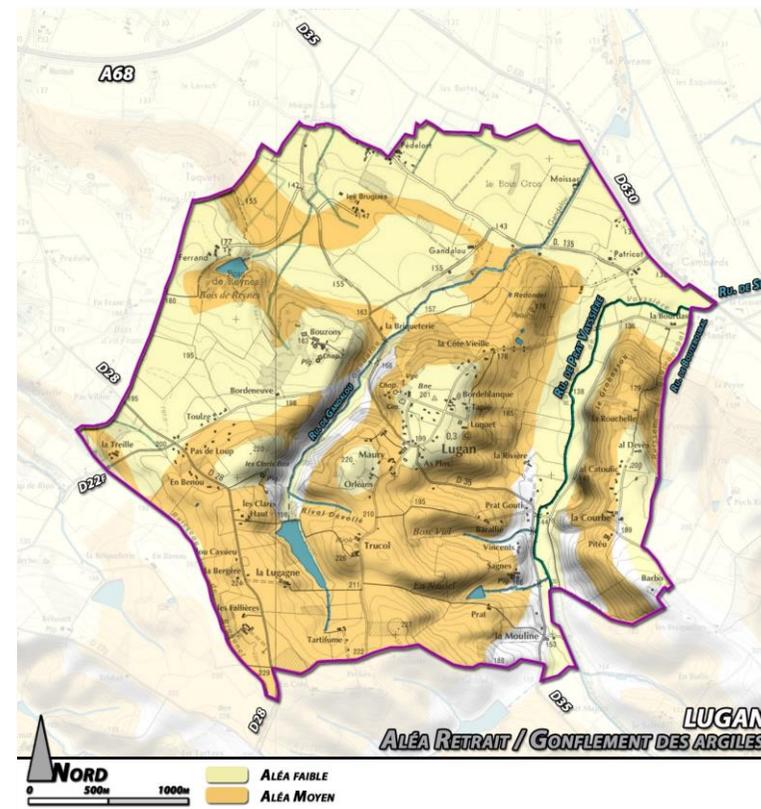


Source : BRGM-MTES

Pour plus de détail

Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul



La définition des secteurs d'urbanisation ne représente pas un enjeu majeur sur la commune

de Lugan. Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont peu concernés par ce type de risque. L'espace urbanisé principal, là où est préconisée la concentration de la future urbanisation présente peu de risques.

## 4.2.2. Les risques technologiques

### Le risque transport de matières dangereuses (TMD)

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident qui se produit lors du transport par voie routière, ferroviaire, d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Les principaux dangers liés aux TMD sont :

- L'explosion occasionnée par un choc avec étincelle ou par leur mélange provoquant des traumatismes directs ou par l'onde de choc,
- L'incendie à la suite d'un choc, d'un échauffement, d'une fuite provoquant des brûlures et asphyxie,



- La diffusion dans l'air (nuage toxique), l'eau et le sol de produits dangereux avec :
  - risques d'intoxication par inhalation, par ingestion ou par contact,
  - risques pour l'environnement du fait de la pollution du sol ou de l'eau.

La commune est concernée par le risque d'accident de transport de matières dangereuses sur l'axe principal, à savoir la RD630. Cependant, des accidents de TMD peuvent se traduire en tout point de la commune (desserte locale).

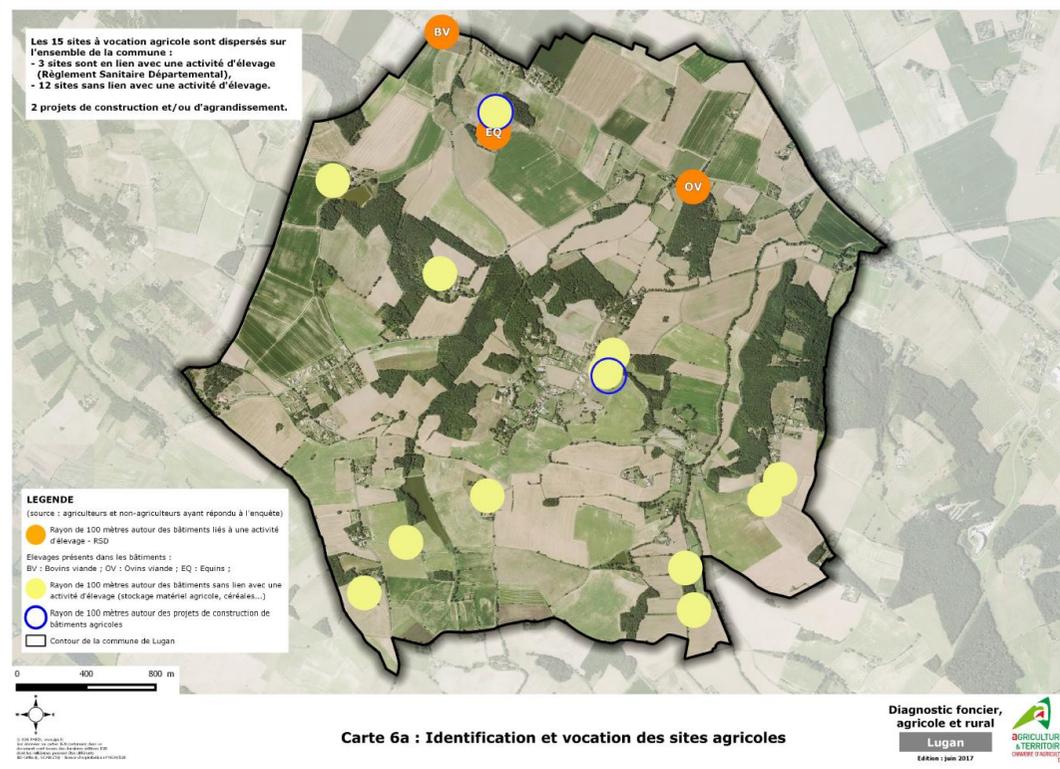
Le risque TMD est faible sur la commune de Lugan. Le PLU prend en compte ce risque car les secteurs de développement (AU, U) se situent à une distance importante.

### Le risque industriel

La commune de Lugan n'est pas concernée par les risques industriels. Cependant, 3 exploitations agricoles sont soumises au RSD et rejettent des polluants. Ces dernières sont localisées au Nord de la commune. Ces dernières impactent peu le développement prévu dans le PLU. Le secteur Uh le plus proche est celui de Pédelort. La commune se trouve en zone vulnérable aux nitrates d'origine agricole en 2015 et en zone sensible à l'eutrophisation.

Le PLU prend en compte ce risque par l'interdiction de constructions en zone A à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole et avec un principe de réciprocité.

Au final, le risque industriel constitue un enjeu faible sur la commune de Lugan au regard du développement de l'urbanisation prévu.





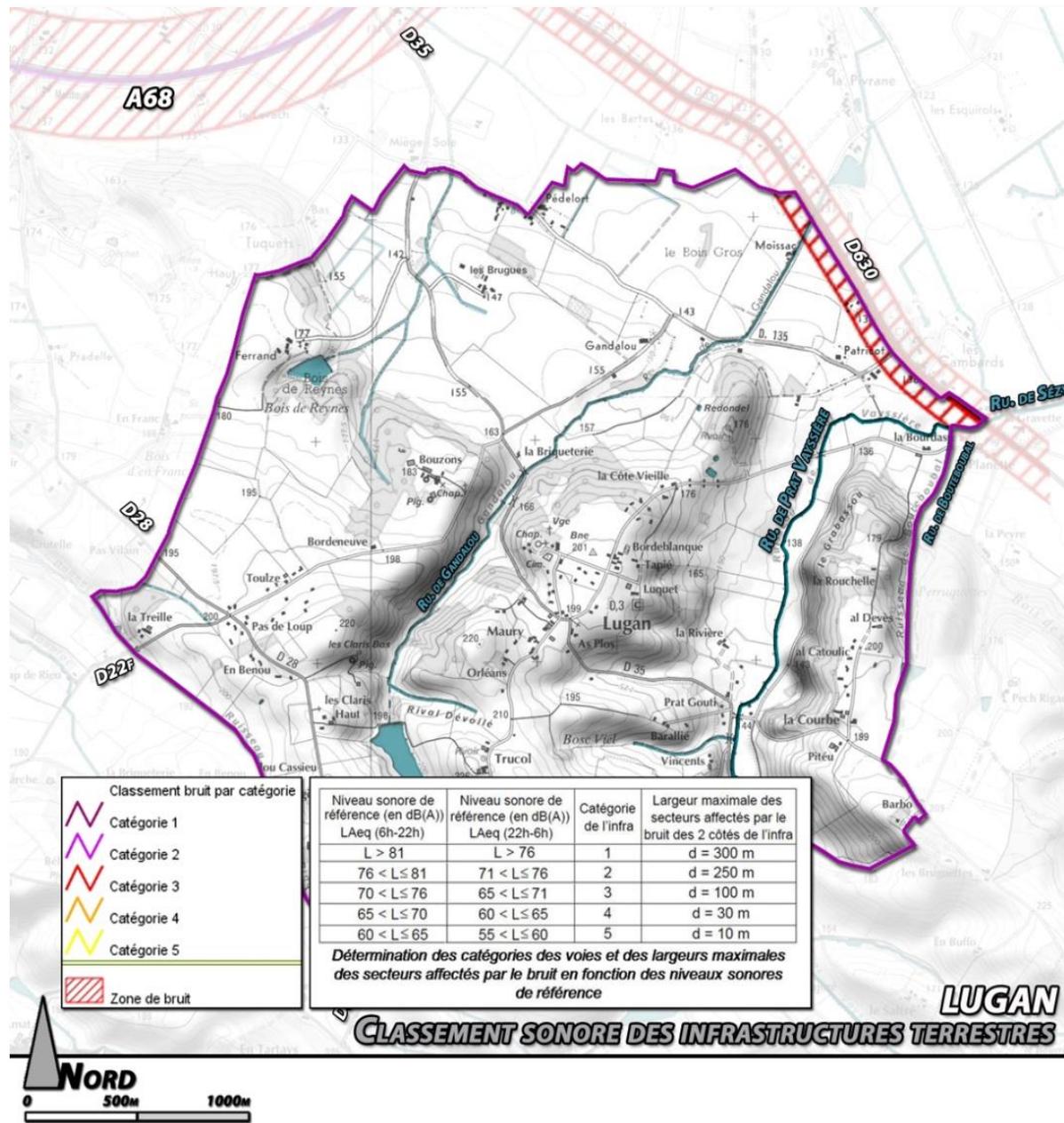
### 4.2.3. Les nuisances sonores

Lugan est concernée par l'application des arrêtés préfectoraux relatifs au classement acoustique des infrastructures de transport terrestre. Ce classement porte sur les voies ferrées et sur les voies routières dont le trafic journalier moyen est supérieur à 5000 véhicules/jour. **Lugan est peu concernée par cette nuisance**, le développement urbain étant en retrait de la RD630, classé en catégorie 3 (recul de 100 mètres par rapport à la limite extérieure de l'axe).

Les nuisances sonores ne constituent pas un enjeu important pour le PLU.

En termes de pollution, l'implantation de nouvelles habitations dans les secteurs constructibles va générer le développement de flux automobiles locaux. Au regard des distances importantes entre les résidents et les principaux pôles d'emplois, et de la préférence des ménages pour des déplacements en automobile, l'implantation de nouvelles constructions va générer une hausse du volume de GES émis sur le territoire pour la fréquentation des commerces et équipements.

Toutefois le PLU cherche à réduire l'exposition des populations à cette augmentation potentielle de la pollution en réduisant : les déplacements nécessaires pour la fréquentation des commerces et équipements par un développement urbain en densification ou au sein de l'enveloppe du bourg, et donc à proximité de ses services, commerces et équipements ; et les besoins de recours à l'automobile, grâce à la création ou sécurisation d'itinéraires de déplacements doux entre le cœur du bourg et les secteurs de développement.





## 4.3. Impact du projet sur la vie locale et son fonctionnement

### 4.3.1. L'impact sur l'offre en habitat

La commune de Lugan va avoir un impact positif sur l'offre d'habitat. En effet, la commune s'est fixé l'objectif d'accueillir une population diversifiée avec une centaine de nouveaux habitants pour près de 534 habitants en 2029. Au travers de cet objectif, il s'agit de contribuer au dynamisme de la commune, et au maintien de ses équipements, commerces et services. Le projet de la commune projette la création d'environ une quarantaine de logements à l'horizon du PLU. En plus de définir une offre supplémentaire en logements et adaptée à la foi à son dynamisme et ses capacités d'accueil, le PLU cherche à développer une offre d'habitat diversifiée à la fois en termes de densité et de typologie d'habitat. En ce sens, la commune projette de développer son parc de logements en offrant des possibilités d'installation pour différentes catégories de population. Cette intention se traduit par l'établissement de plusieurs outils dans le PLU :

- faciliter l'urbanisation dans les dents creuses du village en mettant en place des dispositions réglementaires permettant une densification raisonnée des zones urbaines
- développer de nouvelles zones d'habitat majoritairement au sein d'espaces bâtis (zones AU)
- diversifier les types d'habitat et les types de population accueillie, en facilitant le développement de l'habitat groupé et pavillonnaire et en proposant une taille de parcelles diversifiée induisant des densités variées (OAP)

La mise en place d'OAP et d'une règlement qui prévoient des principes de déplacements automobiles (principes de voirie), piétons, de création d'espaces communs et d'espaces verts, de recul par rapport aux voiries et de traitement des abords des axes, de traitement des limites urbaines, va également avoir un impact positif sur la qualité de la production de logements. Ces orientations, qui devront être respectées, garantissent en effet une qualité de vie dans les futurs quartiers.

Ces choix d'urbanisation ont pour but d'offrir de bonnes conditions d'accueil à la population en privilégiant une urbanisation au plus près du pôle de vie du centre-bourg (mairie-école-église).

### 4.3.2. L'impact sur les équipements et les infrastructures

L'accueil démographique sur la commune va générer des besoins en matière de déplacements. La hausse des flux prévisibles va se traduire par un développement du trafic automobile, en l'absence d'un réseau de transport collectif. L'implantation de nouvelles habitations dans les secteurs constructibles va générer le développement- de flux automobiles locaux. Au regard des distances importantes entre les résidents et les principaux pôles d'emploi et de la préférence des ménages pour les déplacements automobiles, le PLU prévoit :

- la réduction des déplacements nécessaires en priorisant la densification dans les espaces bâtis
- la réduction des obligations de recours à la voiture, grâce à la sécurisation d'itinéraires de déplacements et le développement de cheminements doux
- l'encouragement aux déplacements piétonniers par le réaménagement du centre-bourg

L'offre en équipements, notamment la présence de l'école, bien que peu développée (absence de commerces de proximité par exemple) est néanmoins suffisamment présente pour satisfaire en partie les besoins journaliers de la population en présence. Parmi les équipements, on notera la présence de la mairie, de la salle des fêtes, du terrain de pétanque et de l'école, éléments structurants du village. Les équipements s'organisent ainsi autour de la centralité historique de Lugan.

Le PLU devant permettre le développement communal, il vise aussi à assurer le maintien des effectifs scolaires car l'école joue un rôle essentiel dans la commune et draine une circulation importante. Le développement urbain projeté par le PLU induit une hausse d'enfants à accueillir que l'école est aujourd'hui en capacité d'absorber.



### 4.3.3. L'impact sur l'activité économique et l'emploi

L'accueil d'une population nouvelle engendre la nécessité d'apporter des activités sur la commune, que ce soit pour offrir plus d'emploi, ou de façon indirecte, répondre aux besoins quotidiens des habitants. Sur Lugan, le poids de l'agriculture est fortement présent. Pour conforter cette économie locale et développer d'autres activités, le PLU mobilise plusieurs outils :

- permettre le développement des commerces et activités de service dans les secteurs urbanisés de la commune (dans le règlement écrit).
- soutenir l'activité agricole, grâce à la préservation des espaces agricoles et la prise en compte des projets des exploitants dans le projet de développement communal, en autorisant :
  - ✓ les nouvelles implantations à vocation agricole en zone A
  - ✓ la diversification de l'activité en identifiant le bâti pouvant changer de destination notamment vers un usage d'hébergement hôtelier ou vers un usage commercial restant complémentaire à l'activité agricole (vente directe)

### 4.3.4. Indicateurs de suivi

L'évaluation des résultats de la mise en œuvre du PLU doit être réalisée au regard des perspectives et besoins identifiés dans le diagnostic et des orientations fixées dans le PADD. L'analyse permettra de s'assurer de :

- La cohérence des perspectives démographiques et économiques avec le développement effectif du territoire postérieurement à l'approbation du PLU ;
- La satisfaction des besoins de la population en matière de logements ;
- La capacité des équipements, ouvrages et réseaux, en lien avec les évolutions démographiques et économiques ;
- L'efficacité des dispositifs de protection et de valorisation des espaces naturels et agricoles ;
- L'équilibre du développement urbain entre renouvellement et extension maîtrisée de l'urbanisation ;
- La modération effective de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- La préservation des éléments du patrimoine et de la trame verte et bleue.

L'analyse des différents paramètres proposés pourra mettre en évidence des phénomènes en incohérence avec les projections établies initialement. Les tendances susceptibles d'être révélées par la mise en œuvre des différents indicateurs doivent conduire la municipalité à s'interroger sur l'opportunité d'un maintien ou d'une adaptation des règles du Plan Local d'Urbanisme.

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération – Analyse à réaliser
Suivre les tendances démographiques et économiques, vérifier l'adéquation du projet aux tendances réellement observées	<b>Attractivité démographique</b>	Population municipale, recensement de la population Population municipale, recensement de la population	INSEE	nombre d'habitants	annuelle, N-3			Gain ou perte de la population entre l'année N et l'année N+6, exprimé(e) en valeur absolue et en % (cette dernière comparée à celle de l'EPCI)
	<b>Fonctionnement du bassin d'emploi</b>	Taux de chômage des actifs résidant sur la commune, recensement de la population	INSEE	% de la population active	annuelle, N-3			Evolution du taux de chômage entre l'année N et l'année N+6, comparaison au taux de l'EPCI à l'année N+6



		Lieu de travail des actifs, recensement de la population	INSEE	% d'actifs par lieu d'emploi	annuelle, N-3			Evolution de la répartition par lieu d'emploi entre l'année N et l'année N+6
	<b>Attractivité économique</b>	Emplois proposés sur la commune, recensement de la population	INSEE	nombre d'emplois	annuelle, N-3			Variation du nombre d'emploi et évolution de l'indicateur de concentration d'emploi entre l'année N et l'année N+6
		Nombre d'établissements, connaissance locale de l'appareil productif	INSEE	unités, par secteur d'activité	annuelle, N-3			Mesure de la création / perte d'établissements sur la commune
<b>Analyser la production de logements et s'assurer de la satisfaction des besoins qualitatifs et quantitatifs identifiés (diversification, mixité sociale)</b>	<b>Dynamiques résidentielles</b>	Parc de résidences principales, recensement de la population	INSEE	nombre de résidences principales	annuelle, N-3			Variation du nombre de logements entre l'année N et l'année N+6
		Taux de vacance recensement de la population		% du parc total de logements	annuelle, N-3			Variation du taux de vacance entre l'année N et l'année N+6
	<b>Diversité du parc de résidences principales</b>	Taux de logement HLM, recensement de la population	INSEE	% du parc total de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements HLM entre l'année N et l'année N+6
		Part des logements locatifs, recensement de la population	INSEE	% du parc de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements locatifs entre l'année N et l'année N+6



	<b>Dynamique de la construction</b>	Logements commencés en date réelle, SIT@DEL 2	Ministère en charge du développement durable	unités, par type de logement	Semestrielle, N-2			Moyenne annuelle de production de logements entre l'année N et l'année N+6, à comparer avec le rythme de production antérieur à l'approbation du PLU
--	-------------------------------------	---	--	------------------------------	-------------------	--	--	--

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération – Analyse à réaliser
Mesurer l'évolution de la pression sur les équipements et les réseaux	<b>Adaptation des équipements (caractère suffisant et efficace)</b>	Volume d'eau potable consommé, rapport annuel	Gestionnaire	m3 par an	annuelle, N-1			Evolution du volume consommé entre l'année N et l'année N+6
		Volume d'effluents traités par la STEP, rapport annuel	Gestionnaire	équivalent / habitant	annuelle, N-1			Comparaison à la capacité nominale de la STEP
		Conformité des dispositifs d'assainissement autonome	Gestionnaire	% des dispositifs d'assainissement	annuelle, N-			Evolution du taux de conformité entre l'année N et N+6
		Fréquentation des établissements scolaires, registres communaux	Gestionnaire	nombre d'élèves	annuelle, N-1			Comparaison à la capacité des équipements
S'assurer du maintien de l'activité agricole	<b>Ampleur et rythme de l'artificialisation</b>	Surface des terrains bâtis, Registre des permis de construire	Service urbanisme compétent	m² par an	annuelle, N-1			Calcul de la consommation foncière entre l'année N et N+6 en fonction du type d'espace prélevé et en moyenne annuelle
		Registre des permis de	Service	Nombre	annuelle,			Analyse du nombre de



		construire Déclaration de projet	urbanisme compétent		N-1			projets agricoles réalisés, implantation de nouvelles exploitations
<b>S'assurer du maintien de la trame verte et bleue et des éléments de patrimoine</b>	<b><i>Efficacité des outils de protection</i></b>	Surface des terrains bâtis, Registre des permis de construire Déclaration de projet sur les terrains présentant des éléments de paysage	Service urbanisme compétent	éléments	annuelle, N-1			Non destruction des éléments protégés Maintien du patrimoine présent sur la commune
		Registre des permis de construire Déclaration de projet	Service urbanisme compétent	Nombre	annuelle, N-1			Maintien des haies, des éléments boisés, des arbres remarquables