

# DEPARTEMENT DU TARN

## Commune de LUGAN

### ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

**Relative à la demande présentée par la commune de  
LUGAN pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et la  
modification du zonage d'assainissement**

**(E 19000091 /31)**

**Référence :**

Par décision en date du 22 mai 2019, le président du tribunal administratif de Toulouse me désigne en tant que commissaire enquêteur pour la demande présentée par la commune de Lugan, pour l'élaboration du Plan Local et la modification du zonage d'assainissement.  
Par arrêté en date du 09 juillet 2019, Monsieur le Maire de Lugan en définit les dates.

**Dates et durée de l'enquête** : 36 jours pleins, du 3 septembre au 8 octobre inclus.

*Rapport établi le 22 novembre 2019 par Sophie DARMAIS commissaire enquêteur.*

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....</b>	<b>3</b>
1.1	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	3
1.2	CADRE JURIDIQUE .....	3
1.3	MODALITE DE L'ENQUETE .....	3
1.3.1	La durée de l'enquête.....	3
1.3.2	La publicité .....	3
1.3.3	Siège de l'enquête .....	4
1.3.4	Mise à disposition des documents pendant la durée de l'enquête .....	4
1.3.5	Déroulement des permanences .....	4
<b>2</b>	<b>RAPPORT D'ANALYSE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>5</b>
2.1	GENERALITES .....	5
2.1.1	Composition du dossier d'enquête publique unique .....	5
2.2	LE RAPPORT DE PRESENTATION .....	6
2.2.1	Présentation générale de la commune .....	6
2.2.2	Compatibilité du projet avec les plans et programmes supra-communaux (voir rapport de présentation).....	7
2.2.3	Le projet d'aménagement et de développement durable .....	8
2.2.4	Synthèse des enjeux du PLU .....	9
2.2.5	Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	10
2.3	LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET LES REPONSES DE LA COMMUNES .....	13
2.3.1	Direction départementale des territoires (03/05/2019).....	13
2.3.2	DREAL MRAe (24/07/2018).....	13
2.3.3	Conseil général d'Occitanie (07/02/2019) .....	13
2.3.4	Communauté de communes Tarn-Agout (09/11/2018) .....	13
2.3.5	Communes limitrophes (Azas, Garrigues, Lavaur, Saint Agnan, Saint Jean de Rives, Saint Lieux les Lavaur, Saint Sulpice).....	13
2.3.6	Chambre d'agriculture (25/04/2019).....	13
2.3.7	Chambre des métiers et de l'Artisanat du Tarn .....	13
2.3.8	Direction générale adjointe des services techniques et de l'Environnement .....	13
2.1	ANALYSE DU DOSSIER ZONAGE D'ASSAINISSEMENT .....	14
2.1.1	Réseau d'assainissement pluvial.....	14
2.1.2	Réseau d'assainissement des Eaux usées .....	14
2.1.3	Extension des réseaux au regard des Secteurs d'ouverture à l'urbanisation future.....	14
2.1.4	mise à jour du zonage.....	15
<b>3</b>	<b>LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....</b>	<b>16</b>
3.1	ENTRETIENS, CONTACTS, VISITE DES LIEUX .....	16
3.2	CLIMAT DE L'ENQUETE .....	16
3.3	NOTIFICATION DES OBSERVATIONS AU RESPONSABLE DE PROJET .....	16
3.4	OBSERVATIONS RELEVÉES AU COURS DE L'ENQUETE (ANNEXE 3) .....	16
3.4.1	Analyse et Bilan des observations.....	17
3.4.2	Pour rappel Organisation et hiérarchie des normes .....	22
<b>4</b>	<b>CONCLUSION .....</b>	<b>23</b>

## 1 Organisation et déroulement de l'enquête

### 1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Vu la lettre enregistrée le 17 mai 2019 par laquelle Monsieur le Maire de la commune de Lugan demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et la révision du schéma communal d'assainissement.

Le Président du tribunal administratif de Toulouse, par décision en date du 22 mai 2019 portant le numéro E 19000091/31, m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique ci-dessus mentionnée (voir annexe 1).

### 1.2 Cadre juridique

L'arrêté du Maire de la commune de Lugan du 9 juillet 2019 a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et la révision du schéma communal d'assainissement (copie de l'arrêté en annexe 1)

La mise en œuvre de ce dossier fait appel aux dispositions suivantes :

**Textes de référence :**

- code général des collectivités territoriales
- code de l'urbanisme: en particulier art L 153-41 et R 153-8
- code de l'Environnement : en particulier art L 123-1 à L 123-19 et R 123-9

### 1.3 Modalité de l'enquête

#### 1.3.1 La durée de l'enquête

L'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et la révision du schéma communal d'assainissement s'est déroulée du mardi 3 septembre au mardi 8 octobre 2019.

#### 1.3.2 La publicité

Conformément à la réglementation, l'arrêté préfectoral relatif à l'enquête a été affiché en Mairie de Lugan.

Un avis est paru dans plusieurs journaux diffusés dans le département (annexe 2)

- Le Journal d'ici éditions du 1<sup>er</sup> au 28 août 2019 et du 5 au 11 septembre 2019
- La dépêche du midi éditions des 13 août 2019 et 4 septembre 2019

Les délais légaux ont été respectés.

Ces avis ont été également publiés par voie d'affiche à la Mairie et en tous lieux habituels d'affichage, quinze jours au moins avant ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Les mêmes avis au public ont été également consultables sur le site internet de la mairie.

### 1.3.3 Siège de l'enquête

Ce siège était fixé à la mairie de Lugan – 81500 LUGAN.

### 1.3.4 Mise à disposition des documents pendant la durée de l'enquête

Conformément aux dispositions prévues, le dossier et le registre de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et la révision du schéma communal d'assainissement ont été mis à la disposition du public en Mairie ainsi que par voie électronique (<http://lugan81.fr>).

Au premier jour de l'enquête le commissaire enquêteur a côté et paraphé le registre unique énuméré ci-dessus.

Le public a pu prendre connaissance du dossier en mairie aux jours et heures définis par l'arrêté 9 juillet 2019 (annexe 1).

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a clos le registre unique relatif à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et la révision du schéma communal d'assainissement.

Les observations du public (12 au total) ont été recueillies sous quatre formes différentes (oralement, par mention écrite sur le registre, par courrier (fax ou courriel) ou par la voie électronique adressée au commissaire enquêteur via la Mairie.

### 1.3.5 Déroulement des permanences

Conformément aux dispositions prévues par l'arrêté municipal du 9 juillet 2019 (annexe 1), le commissaire enquêteur a tenu trois permanences qui se sont déroulées aux dates et heures fixées.

- le mardi 3 septembre 2019 de 15h30 à 19h30
- le lundi 17 décembre 2018 de 14h à 18h
- le mardi 8 octobre 2019 de 15h30 à 19h30

Au cours de ces permanences le commissaire enquêteur a reçu et entendu tous les pétitionnaires.

Le lieu mis à disposition du commissaire enquêteur pour tenir ces permanences permettait l'accès aux personnes à mobilité réduite et offrait la possibilité d'une bonne expression du public.

## 2 Rapport d'analyse de l'enquête publique

### 2.1 Généralités

La présente enquête publique concernant la commune de Lugan est une enquête publique unique qui comporte deux objets :

- l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
- la modification du zonage d'assainissement

#### **Plan local d'urbanisme :**

Suite à l'arrêt du tribunal administratif de Toulouse du 6 avril 2016 annulant le PLU initialement approuvé en juillet 2013, la commune de Lugan a retravaillé son PLU en tenant compte des remarques émises. La commune de Lugan a construit son projet en s'appuyant autour de 3 grands axes :

- une urbanisation au sein du centre du village
- une vie locale à dynamiser
- la valorisation du patrimoine naturel, paysager et bâti

#### **Schéma d'assainissement :**

En concordance avec l'élaboration du PLU, la commune de Lugan a mis à jour son zonage d'assainissement afin que celui-ci soit en cohérence avec PLU, avec les futures zones urbanisées en tenant compte de la carte d'aptitude des sols.

Le zonage d'assainissement définit à l'échelle parcellaire et pour l'ensemble du territoire les modalités d'assainissement (collectif, non collectif).

#### 2.1.1 Composition du dossier d'enquête publique unique

Le dossier d'enquête unique tel qu'il a été remis au commissaire enquêteur quelques jours avant comprend les pièces suivantes :

- Document 1 : Informations juridiques et administratives dont les délibérations du conseil municipal, le bilan de la concertation, la décision MRAE
- Document 2 : Rapport de présentation
- Document 3 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Document 4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Document 5 : Règlement écrit et Plan de Zonage
- Document 6 : Annexes dont annexes sanitaires, Servitudes et contraintes

A la première lecture du dossier, tous les éléments nécessaires à la bonne compréhension des enjeux des projets étaient présents.

## 2.2 Le rapport de présentation

### 2.2.1 Présentation générale de la commune

La commune de Lugan est située dans la partie sud-ouest du département du Tarn (81) en région Occitanie. Elle se situe à équidistance entre Albi et la métropole toulousaine.

La commune tire profit de la proximité immédiate de l'A68, lui conférant une position stratégique à proximité de l'aire urbaine Toulousaine. La commune de Lugan n'en reste pas moins une commune rurale qui bénéficie de l'attraction des pôles urbains de Saint-Sulpice-la-Pointe et Lavar.

Le territoire communal est couvert par le SCoT du Vaurais et la communauté de communes Tarn-Agout (CCTA).

La commune de Lugan bénéficie ainsi d'un positionnement stratégique, en se plaçant au niveau du croisement entre l'artère reliant Albi à Toulouse (plaine du Tarn) et dans l'axe entre Saint-Sulpice et Lavar (plaine de l'Agout). La proximité de la commune à Toulouse, Lavar, Saint-Sulpice et les axes de communications constitués par l'autoroute A68 et la RD 630, contribuent à générer une urbanisation croissante sur la commune.

### Contexte démographique

Après une évolution de la population plutôt stable jusque dans les années 2000, la commune de Lugan voit sa population augmenter fortement entre 1999 et 2008, grâce à un solde migratoire dynamique. Néanmoins, 2008 marque un tournant dans cette progression, puisque le territoire voit sa population diminuer, attestant d'une perte d'attractivité.

L'enjeu de la commune de Lugan est de permettre un renouvellement de la population pour anticiper le vieillissement et pérenniser les équipements en présence (STEP, école).

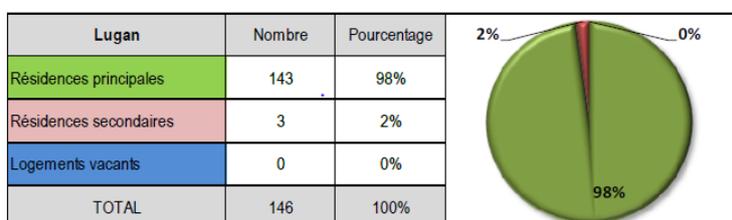


Tableau 3 : Caractérisation de l'habitat sur la commune de Lugan

### Contexte économique

Parmi les actifs ayant un emploi 85% exercent leur activité en dehors de leur commune de résidence. La commune de Lugan s'inscrit dans le bassin de vie de Saint-Sulpice, pôle de services et dans la zone d'emploi de Toulouse métropole. Elle constitue ainsi la couronne du grand pôle toulousain.

Ainsi, de nombreux déplacements domicile-travail sont induits au quotidien. Les résidents travaillent principalement dans la métropole toulousaine. Les déplacements liés aux services (équipements et commerces de proximité) s'effectuent sur une aire plus restreinte, majoritairement à Saint Sulpice.

Au regard de ces éléments, Lugan s'inscrit dans un processus de périurbanisation

Concernant l'économie, notons que l'économie (très limitée sur la commune) est tournée principalement vers les services ou l'agriculture.

Dans ce PLU la commune a œuvré pour préserver le caractère rural et agricole qui en fait sa typicité et pour développer une offre commerciale de proximité, afin de créer une dynamique villageoise.

### **Le diagnostic foncier, rural et agricole**

La commune de Lugan est un territoire majoritairement agricole, en effet au regard de sa surface totale (1013 ha) il y a :

- 73 % de surface agricole, (soit 743 ha) en 2017
- 11% de surface forestière (IFN 2000)
- les 16% restants sont dédiés aux autres utilisations, notamment l'urbanisation, les infrastructures....

#### 2.2.2 [Compatibilité du projet avec les plans et programmes supra-communaux \(voir rapport de présentation\)](#)

#### ***Compatibilité avec le SDAGE Adour Garonne 2016-2021 (arrêté le 1er décembre 2015)***

Le projet du PLU tient compte des orientations suivantes:

- Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE
- Orientation B : Réduire les pollutions
- Orientation C : Améliorer la gestion quantitative
- Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques

#### ***Compatibilité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Agout 2013-2023.***

Le projet via son zonage et son règlement, assure le développement équilibré, cohérent et durable des usages de l'eau et des activités humaines. Il participe à la gestion économe de la ressource en sécurisant et mutualisant l'organisation de l'espace.

#### ***Compatibilité avec le SCOT du Vaurais (approuvé depuis le 12 décembre 2016)***

Le SCOT du Vaurais a défini des objectifs précis en termes de croissance démographique en s'appuyant sur des pôles centraux (Lavaur et St Sulpice), des pôles relais et des pôles ruraux pour assurer l'équilibre du territoire et l'accueil de nouveaux arrivants.

Le projet est en accord avec les enjeux du territoire tels que définis dans le Document d'Orientation Générales (DOG) mis à jour au 26 mars 2018.

Pour rappel, le SCOT du Vaurais préconise :

- une densification de 90% dans les villages
- une densification de 10 % dans les hameaux, au sein de l'enveloppe urbaine
- une densité de 10 logements à l'hectare

Le projet communal est de prioriser le comblement des dents creuses dans le village, dans une logique de recentralisation de l'urbanisation et de limitation de l'étalement urbain.

### **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.

### **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. Même si le programme d'action est en cours d'élaboration, les orientations du document ont été validées en avril 2017 dont les principales sont :

1. faire face à la dynamique démographique et territoriale  
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.
2. diversifier l'offre de logements avec le locatif abordable  
La commune de Lugan s'inscrit dans cette dynamique par un projet encore non formalisé de production d'un logement communal.
3. mobiliser les ressources de l'existant et lutter contre le mal logement  
A ce jour, le parc de logement de Lugan ne paraît pas concerné par cette thématique.
4. répondre aux besoins spécifiques de publics en difficulté  
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.
5. assumer la compétence habitat dans le nouveau contexte de la loi Notre  
La commune de Lugan respectera les prérogatives gérées à l'échelle intercommunale

#### **2.2.3 Le projet d'aménagement et de développement durable**

Le PADD est la clef de voûte du dossier de PLU. Il est le document stratégique qui définit les orientations et objectifs du projet politique communal.

Le PADD expose ainsi un projet politique adapté et répond aux besoins et enjeux du territoire communal et aux outils mobilisables par la collectivité en définissant les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Par la mise en place d'une politique communale permettant de donner au village un caractère central en matière d'urbanisation, d'offrir de nouvelles formes d'habiter et de valoriser ses multiples atouts, la commune parviendra à renouveler sa population, dans un contexte territorial plutôt favorable, aux franges de l'aire urbaine toulousaine.

Le projet de la commune de Lugan est de construire un projet urbain permettant à la fois de préserver ce qui fait son identité rurale et champêtre tout en accompagnant l'accueil de nouveaux habitants de façon cohérente et en adéquation avec le territoire.

Les enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pour le territoire sont les suivants :

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

Liens au sein du village entre les polarités identifiées : lier le pôle de l'église/jardin et celui de la mairie/école

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

Axe 2- Une vie locale à dynamiser

Favoriser la vie locale et les lieux de rencontre

Préserver et développer l'activité économique

Axe 3 - Un patrimoine naturel, paysager et bâti à valoriser

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

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

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

Mettre en valeur le patrimoine rural bâti et architectural

#### 2.2.4 Synthèse des enjeux du PLU

##### **Au regard de l'habitat et du développement de l'urbanisation de ces éléments:**

- ✓ le développement d'une offre en logements plus diversifiée (typologie et statut) pour répondre aux évolutions sociétales (vieillesse, déshébergement et augmentation des personnes seules) et permettre une bonne rotation au sein du parc de logements, rendant ainsi la commune plus attractive et dynamique (renouvellement)
- ✓ le développement d'une offre sociale adaptée (dans l'ancien ou dans le neuf), aujourd'hui inexistante, en cohérence avec la demande effective existante
- ✓ la maîtrise de l'urbanisation, à travers une réflexion sur des formes urbaines résidentielles moins consommatrices d'espaces et sur la densité des espaces bâtis
- ✓ le confortement de l'espace de centralité identifié et la préservation des espaces agricoles

##### **Au regard du diagnostic agricole :**

- ✓ maintien de l'activité agricole sur la commune de Lugan avec des productions adaptées au contexte naturel et aux filières locales
- ✓ développement potentiel du maraîchage et des circuits courts en raison de la situation géographique et de la proximité de Lugan avec l'agglomération toulousaine,

##### **Au regard de l'économie :**

- ✓ la forte dépendance avec les périmètres supra communaux met en évidence le caractère périurbain de la commune. La commune de Lugan s'inscrit pleinement dans le bassin de vie de Saint Sulpice (déplacements pour les services et équipements) et dans la zone d'emploi de Toulouse Métropole.
- ✓ la préservation du caractère rural et agricole qui fait la typicité de la commune
- ✓ le développement d'une offre commerciale de proximité, afin de créer une réelle dynamique villageoise

**Au regard du fonctionnement urbain :**

- ✓ la commune de Lugan présente un territoire éclaté, où la centralité villageoise est difficilement identifiable au premier abord
- ✓ les équipements sont concentrés dans le centre historique et peu reliés avec le développement récent de l'habitat pavillonnaire

**Les enjeux du PLU de Lugan sont de :**

- ✓ Redonner plus de lisibilité au centre du village, en requalifiant et en aménageant les espaces publics
- ✓ Préserver les qualités architecturales et historiques des éléments de bâti ancien au centre du village
- ✓ Privilégier l'implantation des nouveaux équipements à proximité du centre du village
- ✓ Renforcer le rapport de proximité entre le centre du village et l'Eglise
- ✓ Faciliter les mobilités douces entre le centre du village et les noyaux urbains périphériques
- ✓ définir les espaces dédiés au stationnement et limiter les stationnements sauvages
- ✓ maintenir et conforter les équipements existants

*2.2.4.1 Bilan des surfaces du PLU par type de zone (Tableau)*

Zones et secteurs du PLU		Surface en hectare	% de la zone	% du territoire communal
U	U	14,9	40%	1,5%
	Uh	21,54	60%	2,1%
TOTAL ZONES U		36,5	100%	3,6%
TOTAL ZONES AU		4,1	100%	0,4%
TOTAL ZONE A		783	100%	77,3%
N	N	167,63	88,79%	16,5%
	NL	11,4	5,6%	1%
	Ni	10,5	5,57%	1%
TOTAL ZONE N		189,53	100%	18,6%
Total		1013,2		100%

*2.2.5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

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 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

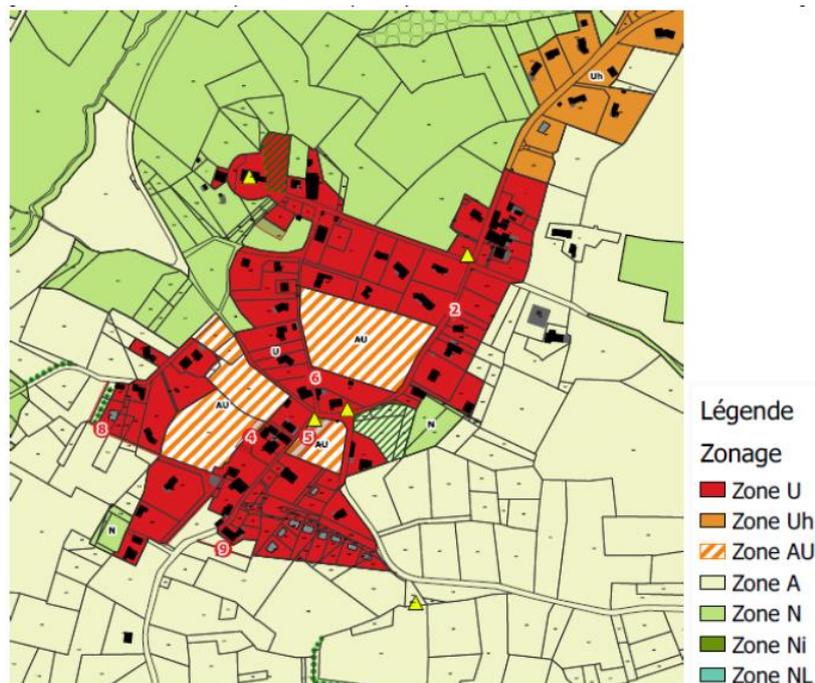


Figure 2: Axes de développement urbain à Lugan

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

#### 1 - L'espace « Mairie »

Ce projet consiste à dégager un espace devant la mairie afin de créer un parvis. Cet axe est très passant en raison de la proximité de l'école et du passage du bus scolaire.

L'objectif est de sécuriser la zone avec la mise en place de plateaux traversant au niveau des carrefours, en vue de casser la vitesse. A ce titre, le principe d'aménagement du secteur est de proposer une déviation de l'axe de la chaussée au niveau du parvis.

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

#### 2 - L'espace derrière l'école

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

Ce nouveau quartier est conçu en lien étroit avec le bourg existant en termes de continuité urbaine. Le projet s'inspire de la structure urbaine du bourg, dans la mesure où il s'attache à reconstituer une

vie urbaine en proposant des placettes. Ces dernières contribuent ainsi à la création d'espaces de vie partagés, espaces que sont la rue, la place et les cours, comme préconisé dans l'étude du CAUE81.

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

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

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

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

### 3 - L'espace situé entre l'Eglise et la Mairie

Ce vaste espace, actuellement prairie enherbée, est empreint d'un fort caractère agricole entourée d'espaces résidentiels de type pavillonnaire.

Ce secteur se situe à mi-chemin du pôle de l'Eglise et son jardin et du pôle Mairie/Ecole/Salle des fêtes. De par sa localisation il constitue un caractère stratégique pour donner une cohérence d'ensemble au bourg de Lugan.

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

A l'image du principe d'aménagement retenu pour l'arrière de l'école, il est proposé la réalisation de placettes qui constituent des lieux de rencontres intérieurs. La priorité sera accordée aux piétons sur la circulation interne.

### 4 - L'axe entre la Mairie et l'Eglise

Cet espace présente un caractère optimal pour créer un espace de vie et d'animation au sein du bourg de Lugan.

Le principe d'aménagement propose de créer un espace résidentiel plus dense, composé de logements groupés/intermédiaires. Ce secteur résidentiel, qui aura pour objectif de favoriser la mixité sociale et générationnelle, sera élaboré en lien avec l'aménagement du parvis de la mairie.

### 5 - L'espace Mairie/Salle communale

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

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

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

## 2.3 Les avis des personnes publiques associées et les réponses des communes limitrophes

### 2.3.1 Direction départementale des territoires (03/05/2019)

Ce dernier donne un avis favorable assorti de deux réserves :

- sur la délimitation des sous-secteurs NL (le périmètre devra être réduit en y excluant les terres cultivés..)
- l'emprise au sol des piscines qui devra être réglementé (recommandé 30 m<sup>2</sup>)

### 2.3.2 DREAL MRAe (24/07/2018)

Le projet n'est pas soumis à l'évaluation environnementale

### 2.3.3 Conseil général d'Occitanie (07/02/2019)

Pas d'observation

### 2.3.4 Communauté de communes Tarn-Agout (09/11/2018)

Emet un avis favorable avec observations

### 2.3.5 Communes limitrophes (Azas, Garrigues, Lavour, Saint Agnan, Saint Jean de Rives, Saint Lieux les Lavour, Saint Sulpice)

Pas de retour.

### 2.3.6 Chambre d'agriculture (25/04/2019)

Ce dernier donne un avis favorable sous réserve :

- que l'ilot de 8 ha de terres agricoles (déclarée à la PAC) soit déclaré en zone A et non en zone N
- de diminuer la surface de plancher au sol à 30 m<sup>2</sup> des annexes de constructions à usage d'habitation en zone les annexes aux constructions à usage d'habitation en zone A et N

### 2.3.7 Chambre des métiers et de l'Artisanat du Tarn

Pas de retour.

### 2.3.8 Direction générale adjointe des services techniques et de l'Environnement

Précise de rajouter dans le règlement que le recul des constructions par rapport aux routes départementales (autres que RD 630) doit être porté à 20 m à la place de 25 m en cas d'implantation d'alignement.

## 2.1 Analyse du dossier zonage d'assainissement

### 2.1.1 Réseau d'assainissement pluvial

Le bourg de Lugan est équipé d'un système d'assainissement de type séparatif. Le système de collecte des eaux pluviales est principalement composé de fossés.

Aucune insuffisance majeure n'a été détectée sur ce réseau. Aucun dysfonctionnement majeur n'a été observé sur l'état des réseaux et de la vulnérabilité des milieux récepteurs.

### 2.1.2 Réseau d'assainissement des Eaux usées

Le réseau d'assainissement de la commune de Lugan est de type séparatif. A ce jour une quinzaine d'habitations sont collectées, ainsi que l'école, la salle des fêtes et la mairie.

La station de traitement de Lugan (mise en service en Juin 2015) repose sur un traitement biologique de type filtres plantés de roseaux, à un étage.

Cette station traite en moyenne 2,7 m<sup>3</sup> par jour d'effluent brut, ce qui correspond à 22% de sa capacité hydraulique. A ce jour seulement 2 filtres sur 3 sont alimentés. Compte tenu de ce faible volume journalier, la totalité des effluents traités est absorbée par la zone de rejet végétalisé.

Les perspectives d'évolution provenant du raccordement du réseau d'assainissement de Lugan et de l'urbanisation future de la commune ne semble pas poser de problème car la marge pour atteindre la capacité de la station est relativement importante.

### 2.1.3 Extension des réseaux au regard des Secteurs d'ouverture à l'urbanisation future

Le PLU prévoit des projets d'urbanisation sur certaines zones AU. La localisation de ces zones ainsi que le nombre de logements futurs pouvant être réalisés sur ces secteurs est détaillé ci-dessous

Secteur	Nombre d'habitations	Capacité d'accueil
Espace derrière l'école	17	de 20 à 45 personnes
Espace entre la mairie et l'église	16	de 20 à 40 personnes
Espace entre la mairie et la salle communale	5	de 10 à 15 personnes

#### *Scénario 1 : Urbanisation de la dent creuse située entre la mairie et la salle communale*

Cette urbanisation prévoit l'implantation de 5 logements qui représenteraient une capacité d'accueil d'environ 12 habitants.

La topographie de la zone étant favorable à la création d'un réseau gravitaire, celui-ci sera connecté au réseau d'assainissement existant.

En prenant compte les logements futurs avec une hypothèse de 2,5 EH par habitation, cela représente un total de 12,5 EH. En considérant qu'un équivalent habitant rejette chaque jour 120 L d'eaux usées dans le réseau d'assainissement, la capacité résiduelle de traitement sur la station de Lugan permettrait de réaliser ce scénario.

*Scénario 2 : Urbanisation de la dent creuse située entre la mairie et l'église*

Cette urbanisation prévoit l'implantation de 16 logements qui représenteraient une capacité d'accueil d'environ 40 habitants.

La topographie de la zone étant favorable à la création d'un réseau gravitaire, celui-ci sera connecté au réseau d'assainissement existant.

En prenant compte les 3 logements existants et les 16 logements futurs avec une hypothèse de 2,5 EH par habitation, cela représente un total de 47,5 EH.

En considérant qu'un équivalent habitant rejette chaque jour 120 L d'eaux usées dans le réseau d'assainissement, la capacité résiduelle de traitement sur la station de Lugan permettrait de réaliser ce scénario.

*Scénario 3 : Urbanisation de la dent creuse située derrière l'école*

Cette urbanisation prévoit 17 logements qui représenteraient une capacité d'accueils d'environ 40 habitants.

La topographie de cette zone n'est favorable à la création d'un réseau gravitaire que dans la partie haute. Aussi serait-il envisagé de connecter la partie haute du projet (8 logements), au réseau d'assainissement existant.

Les habitations implantées en partie basse seraient en assainissement non collectif via le fossé situé en bordure de la D35.

En prenant en compte 8 logements futurs de partie haute de ce scénario avec une hypothèse de 2,5 EH par habitation, cela représente un total de 20 EH.

En considérant qu'un équivalent habitant rejette chaque jour 120 L d'eaux usées dans le réseau d'assainissement, la capacité résiduelle de traitement sur la station de Lugan permettrait de réaliser ce scénario.

#### 2.1.4 mise à jour du zonage

Au vu des zones actuellement desservies par l'assainissement et des projets d'urbanisation présents sur la commune de Lugan, le zonage d'assainissement collectif a été actualisé.

La carte de zonage définit sur la commune les secteurs suivants :

- Assainissement collectif : Le PLU prévoit l'urbanisation d'une partie du centre de la commune. Le réseau étant présent dans une majeure partie du secteur du centre-ville, il sera seulement possible d'étendre celui-ci aux habitations existantes non raccordées ainsi qu'à l'intérieur des zones à urbaniser.
- En assainissement autonome : par défaut le reste des zones constructibles du territoire communal

### 3 Les observations du public

Il est à remarquer qu'aucune remarque sur le zonage d'assainissement n'a été formulé, les remarques n'ont porté que sur le PLU.

#### 3.1 Entretiens, contacts, visite des lieux

Lors des permanences, il y a eu des entretiens informels avec la mairie de Lugan.

#### 3.2 Climat de l'enquête

Aucun incident n'est venu perturber cette consultation au cours et en dehors des permanences du Commissaire Enquêteur.

#### 3.3 Notification des observations au responsable de projet

A la clôture de l'enquête, les observations ont été présentées.

#### 3.4 Observations relevées au cours de l'enquête (annexe 3)

Les observations du public ont été recueillies sous quatre formes différentes (oralement, par mention écrite sur le registre, par courrier (fax ou courriel) ou par la voie électronique adressée au commissaire enquêteur via la Mairie. Au total, il y a eu 12 observations.

## 3.4.1 Analyse et Bilan des observations

N° obs		Nom	Adresse	Objet de la demande	réponse CE
1	registre	Madame MAYONOVE Orélie	Lieu-dit impasse la rivière 81 500 LUGAN	Désire que son terrain B325) soit en zone constructible pour héberger un membre de sa famille	Le dit terrain se situe en zone A c'est à dire en dehors de la zone village. Cette demande est contraire aux objectifs/axes prioritaires du PADD et par voie de conséquence du PLU. Dont un des objectifs est de concentrer les nouvelles habitations sur le centre du village
2	Registre + courrier	Madame MARLIC SOULOUMIAC Chantal	Lieu-dit Puech de Norte 81370 St Sulpice la pointe	Désirent que la parcelle A 1379 lieu-dit « plaine des Claris », redevienne constructible car cette parcelle est enclavée	Cette parcelle est complètement enclavée et trop petite pour être cultivée. L'accès à la parcelle se fait soit par la parcelle 1285 soit par la route de garrigues. Cette parcelle n'étant pas accessible par un agriculteur, la demande de la famille Marlic semble légitime
2 bis	Registre + courrier	Monsieur Remy MARLIC	Pédelort 81 500 LUGAN		
2 ter	Registre + courrier	Madame René BRAS	au pas du loup 81500 Lugan		
3	registre	Madame SEYER / Monsieur NIQUET	lieu-dit As Plos 81 500 Lugan	Demande une modification du PLU, afin de prendre en compte une bande de 20 m - comme cela a déjà été fait sur certains secteurs - autour de l'habitation afin de construire un garage, une piscine et/ou un auvent	La modification porte sur la zone N, or si on regarde bien il n'y aura aucun impact sur la zone à éléments de patrimoine remarquable. Par ailleurs cette demande est justifiée car elle a été octroyée aux autres zones Uh pour prendre en compte des "extensions potentielles" de 20 m autour des habitations.

N° obs		Nom	adresse	Objet de la demande	réponse CE
4	registre	Monsieur MICHEL MASSOU	81 500 Lugan	Possède un terrain au niveau de l'AOP 2, et est satisfait du PLU et du phasage qui est fait au niveau de l'AOP.	RAS
5	Registre + courrier	Monsieur Gabriel SERRANO	La Falgerine 81 500 Lugan	<p>Désire que ses parcelles (B 23 et 24) soient classées en zone Uh et non scindées en zone Uh et A arguant que les parcelles disposent des équipements suivants (eaux, électricité, télécommunication et collecte des déchets).</p> <p>Cette parcelle selon Monsieur Serrano pourrait être considérée comme une dent creuse. En effet cette parcelle ne dispose d'aucun potentiel agronomique ou biologique.</p> <p>Il sous-entend que cette parcelle classée en A est enclavée entre 3 parcelles classées en zone Uh dont 2 sont équipées de piscines.....</p>	Afin de faire une coupe plus en accord avec la topographie du terrain, un classement en zone Uh est envisageable

N° obs		Nom	adresse	Objet de la demande	réponse CE
6		Famille Michèle CASSAGNES	Tepié 81 500 Lugan	Désire savoir s'il y a :  - un phasage au niveau des AOP - des facteurs pouvant empêcher la création de l'AOP 3.	Page 10 du dossier des AOP, il est indiqué l'existence d'un phasage pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU. L'urbanisation se fera en fonction de la desserte du réseau d'assainissement collectif, conformément à la pièce 6.1 des annexes sanitaires, Ceci implique que les terrains localisés au niveau de l'AOP pourront être urbanisés dès lors que le réseau d'assainissement collectif sera amené au droit des terrains en question, donc à l'issue de l'urbanisation des terrains situés devant la mairie. Cependant si le projet d'achat pour amener le réseau d'assainissement collectif ne pouvait se faire une solution alternative serait trouvée.
7	Registre + courrier	Monsieur GOMBERT	81 500 Lugan	attire l'attention sur les installations de panneaux photovoltaïques. Il aimerait que soit noté "installation de panneaux photovoltaïques intégrés ou non à la toiture" à la place de "intégration complète des panneaux " afin d'encourager les énergies renouvelables.	Au vu de la loi grenelle II, cette requête semble pertinente pour les installations domestiques
8	courrier	Monsieur MOUREY Christian	Al deves 81 500 Lugan	Désire qu'une partie de sa parcelle 205 redevienne constructible. Cette parcelle est dans la continuité des habitations existantes et bénéficie des alimentations nécessaires	La demande de Monsieur MOUREY devrait être prise en compte car cette parcelle est en continuité des habitations voisines. La zone constructible de cette parcelle serait limitée à 1500 m <sup>2</sup> coté route.
9	courriel	communauté de commune Tarn Agout	81 370 St Sulpice	Lors du conseil communautaire du 23 septembre, il a été décidé de supprimer l'emplacement réservé n°3 et que soit maintenu un zonage A sur les parcelles concernées	RAS

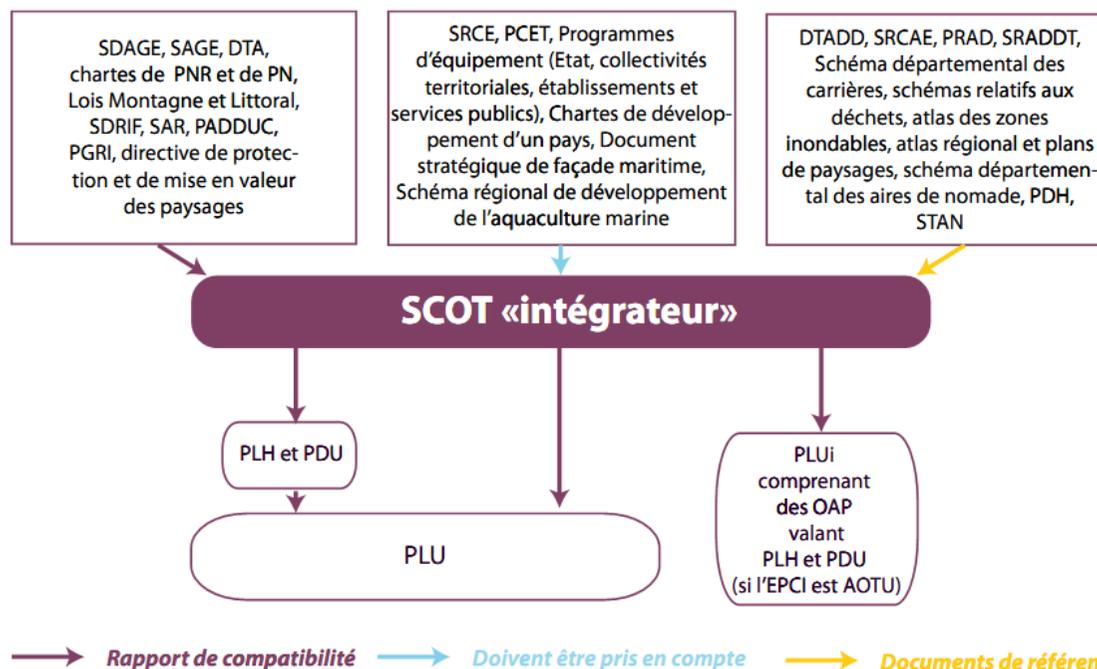
ENQUETE PUBLIQUE LUGAN (E 1900091 /31)

N° obs		Nom	adresse	Objet de la demande	réponse CE
10	courrier	Monsieur Bernard POLETTI	la source Les claris haut 81 500 Lugan	Est en train de transformer sa maison en logement locatif et aimerait : - qu'une partie de sa parcelle n° 530 devienne constructible pour créer une habitation. soit un changement de zonage - un changement d'affectation du hangar situé sur la parcelle 1168	La parcelle 530 ne constitue pas une dent creuse, la demande n'est pas recevable.  Le hangar ne répond pas aux critères pour un changement d'affectation, la demande n'est pas recevable.
11	courrier	Mr et Mme FAGES Sylvain	lieu dit A Maury 81 500 Lugan	Désirent que soient prises en compte leurs remarques et observations suivantes : 1- la bande engazonnée non clôturée fait partie de leur propriété (A 1405) 2- la non suppression de la servitude de passage pour se rendre sur leur propriété 3- la demande le classement de 3 chênes centenaires sur une parcelle ne leur appartenant pas 4- le nettoyage de la parcelle 610 qui est en friche	- La bande engazonnée fait bien partie de leur parcelle  - Cela sera étudié  - Cela sera étudié  - Sans objet dans le PLU

N° obs		Nom	adresse	Objet de la demande	réponse CE
12	courrier	Mr et Mme Alain BLANC	4 rue Leo Lagrange 09 600 Laroque d'Olmes	<p>S'interroge sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la largeur minimale des nouveaux accès desservant une nouvelle opération</li> <li>- le calendrier d'ouverture à l'urbanisation</li> </ul> <p>- la desserte de l'AOP : pourquoi ne peut-il y avoir sur cette voirie à double sens des stationnements</p> <p>- la construction dans le village est guidée par les seules considérations d'aménagement, d'équipement, d'urbanisation et de protection des espaces agricoles...</p>	<p>- la largeur des nouveaux accès est réglementée par la DDT</p> <p>- l'urbanisation se fera en fonction de la desserte du réseau d'assainissement collectif, conformément à la pièce 6.1 des annexes sanitaires, nommée révision du zonage d'assainissement. Ceci implique que les terrains localisés au niveau de l'AOP pourront être urbanisés dès lors que le réseau d'assainissement collectif sera amené au droit des terrains en question, donc à l'issue de l'urbanisation des terrains situés devant et derrière la mairie. Cependant, si le projet d'achat pour amener le réseau d'assainissement collectif ne pouvait se faire une solution alternative serait trouvée.</p> <p>- cette question sera traitée lors de la réalisation de l'AOP</p> <p>- Le PLU est un outil d'expression et de mise en œuvre du projet de développement du territoire. Il prévoit et organise l'avenir de la commune. L'élaboration du PLU en lieu et place de la carte communale permet de développer et de conforter le cœur du village, de développer des équipements adaptés, et de préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti Le PLU suit les enjeux du SCOT et préserve les objectifs fixés par le PADD.</p>

### 3.4.2 Pour rappel Organisation et hiérarchie des normes

La commune de Lugan s'inscrit dans le SCOT du Vaurais, approuvé en 2016. A ce titre, Lugan fait partie des « communes rurales », dont les objectifs de développement ont été définis. Les objectifs du SCOT du Vaurais seront à intégrer tout au long de l'élaboration du PLU. La loi ALUR, promulguée le 24 mars 2014, a définitivement entériné le principe du SCoT « intégrateur », en faisant de ce document le cadre de référence pour la déclinaison locale des orientations nationales en matière d'aménagement et de développement durables et pour la mise en cohérence des politiques publiques territorialisées. Cette évolution simplifie de manière considérable la liste des documents avec lesquels un PLU doit être compatible au regard de la loi, dans la mesure où la compatibilité du PLU avec le SCoT emporte nécessairement compatibilité avec tous les documents de rang supérieur, et notamment avec les documents listés à l'article L.122-4 du code de l'environnement. La description de l'articulation avec les documents de rang supérieur énoncés à cet article peut être présentée grâce au schéma ci-dessous, lequel présente la liste des documents à prendre en considération dans le cadre de la démarche, ainsi que la nature du rapport existant entre eux.



Le Schéma de Cohérence Territoriale, ministère de l'égalité des territoires et du logement, juin 2013

## 4 Conclusion

Il s'agit d'un projet cohérent qui permet au travers du PLU :

- d'urbaniser le centre du village,
- de dynamiser la vie locale du village,
- de valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti,
- de mettre en cohérence le zonage d'assainissement avec les futures zones urbanisées.

Ce projet est en cohérence avec les plans et programmes supra-communaux.

Mes conclusions motivées et mon avis font partie du rapport « Conclusions » joint.

Rédigé à AUSSILLON, le 22 novembre 2019



Sophie DARMAIS

Commissaire Enquêteur