

COMMUNE DE LUNAS
(34650)

Département de l'Hérault

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT

ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

PRÉAMBULE.....	3
I. Le PADD, un document stratégique.....	4
II. Les grandes caractéristiques du territoire communal.....	5
III. Les principes directeurs guidant le projet de territoire.....	5
1. Respecter les grands principes du développement durable	
2. Initier une politique de développement territorial globale et transversale	
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME : UN PROJET GLOBAL POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE..	7
I. Préserver et valoriser l'environnement naturel et paysager.....	8
1. Prendre en compte la diversité des paysages et préserver les richesses environnementales	
2. Valoriser le patrimoine paysager et favoriser la découverte du territoire	
II. Maîtriser et rationaliser le développement urbain.....	9
1. Maîtriser les extensions urbaines et promouvoir une gestion rationnelle des espaces	
2. Favoriser la mixité sociale et générationnelle	
III. Soutenir le développement économique.....	10
1. Soutenir et pérenniser l'activité agricole	
2. Accompagner l'activité touristique	
3. Conforter les activités et les services existants	

Préambule



I. Le PADD : un document stratégique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) expose les choix de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme. Il constitue une démarche globale et transversale synthétisant les orientations concernant :

- le logement et l'habitat
- le développement économique et les déplacements
- l'environnement
- le patrimoine.

Ces orientations qui concernent l'ensemble du territoire communal :

- assurent la mise en œuvre des objectifs fixés par l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme définissant la portée du développement durable pour les documents d'urbanisme. Le PLU doit respecter les principes suivants : l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain et la préservation des espaces naturels et des paysages, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels...
- définissent l'évolution du PLU.

Du diagnostic aux orientations

Le diagnostic introduit le rapport de présentation : son élaboration s'appuie sur une large concertation avec les acteurs institutionnels (élus et Personnes Publiques Associées).

Aménagement de l'espace, prise en compte de l'environnement dans une perspective de développement durable, développement démographique et économique, équilibre social de l'habitat, politique de transports, création ou renforcement des services et création d'équipements structurent le projet communal pour les années à venir.

La valeur réglementaire de ces orientations constitue un cadre de référence qui inspire la cohérence de l'action municipale en matière de politiques urbaines.

Une démarche participative pour un projet compris et partagé

Du diagnostic dynamique au document stratégique - le PADD -, la méthodologie mise en œuvre privilégie la participation des acteurs institutionnels, des Personnes Publiques Associées pour que les orientations et les actions qui en résultent répondent au plus près aux aspirations de la population. La prise en compte des atouts et contraintes spécifiques au territoire, des lois et règlements qui s'imposent au document d'urbanisme communal, des capacités financières et fiscales de la commune, du cadre intercommunal contribue à un projet compris, partagé et compatible avec les principes de développement durable précisés par les articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.

La phase d'élaboration du diagnostic a permis de définir un cadre pour des orientations dont l'objectif est la valorisation et le développement du territoire communal. La méthodologie participative qui a guidé la démarche s'inscrit dans la perspective du développement durable afin que les orientations soient appropriées et que soit favorisée leur mise en œuvre.

À partir des enjeux identifiés dans le diagnostic, a été définie une stratégie conjuguant développement, aménagement et valorisation du cadre de vie. Le PADD est ainsi au centre du projet communal. Cette stratégie s'articule autour d'orientations transversales qui trouvent leur traduction dans les documents graphiques (le zonage) et les dispositions réglementaires afférentes. De cette cohérence entre le projet et la règle résulte un document d'urbanisme privilégiant le projet aux seules logiques foncières.

II. Les grandes caractéristiques du territoire communal

Accrochée à la forêt des Monts d'Orb, à une dizaine de kilomètre de Lodève, sous-préfecture du département de l'Hérault, la commune de Lunas se caractérise par une forte identité rurale et un patrimoine naturel et bâti de premier ordre.

Couvrant 4489 ha de reliefs accidentés à la croisée des vallées de l'Orb et du Gravezon, le territoire présente une dominante de milieux forestiers alternant avec des espaces agricoles, proposant une diversité de milieux et d'habitats propices à la biodiversité et composant un cadre de vie de qualité.

Après une période de déclin démographique au cours des années 1970-1980, la dynamique s'est renversée et Lunas bénéficie d'une croissance démographique fondée essentiellement sur un solde migratoire positif : les actifs des zones urbaines quittent les milieux urbains pour s'installer dans les communes rurales périphériques, à la faveur d'un cadre de vie plus qualitatif.

Structuré par une composition en hameaux intimement liée au relief, à l'hydrographie et aux pratiques agricoles ancestrales, le territoire connaît aujourd'hui un phénomène de résidentialisation : une dynamique constructive s'exprime autour des hameaux anciens par l'implantation d'un habitat pavillonnaire lâche. L'accroissement prévisible de la population induit une pression foncière que le plan local d'urbanisme se doit de maîtriser pour préserver l'identité de la commune et la qualité de son environnement naturel et bâti.

La dynamique économique communale est modeste. Elle est fondée sur le secteur tertiaire et le tourisme. L'agriculture, activité historique, marque une forte déprise en terme d'effectif d'exploitations même si elle reste un pilier de l'économie communale. De manière générale, Lunas entre largement dans les aires d'attractivité de Lodève et de Bédarieux en terme de commerces, de services et d'emplois.

III. Les principes directeurs guidant le projet de territoire

Le projet de territoire se structure autour de deux principes fondamentaux partagés par l'équipe municipale et les habitants.

1. Respecter les grands principes du développement durable

La commune de Lunas inscrit son projet de territoire dans le respect des trois grands principes du développement durable :

- la protection de l'environnement, d'abord, qui permet de ménager les ressources dont nous disposons et d'assurer la pérennité du monde dans lequel nous vivons,
- le développement économique, ensuite, qui organise la production de richesses,
- la cohésion sociale, enfin, qui passe par la solidarité et qui permet une répartition équitable des richesses produites, pour les générations présentes et à venir.

2. Initier une politique de développement territorial globale et transversale

Avec l'optique d'un développement urbain équilibré, la commune de Lunas s'engage dans une gestion du territoire conforme aux impératifs du développement durable et aux principes et objectifs de la loi Montagne. Il s'agit d'élaborer un projet de territoire qui transcende les logiques sectorielles (habitat, déplacements, équipements, développement économique, vie sociale...) pour une approche globale et transversale du développement du territoire.

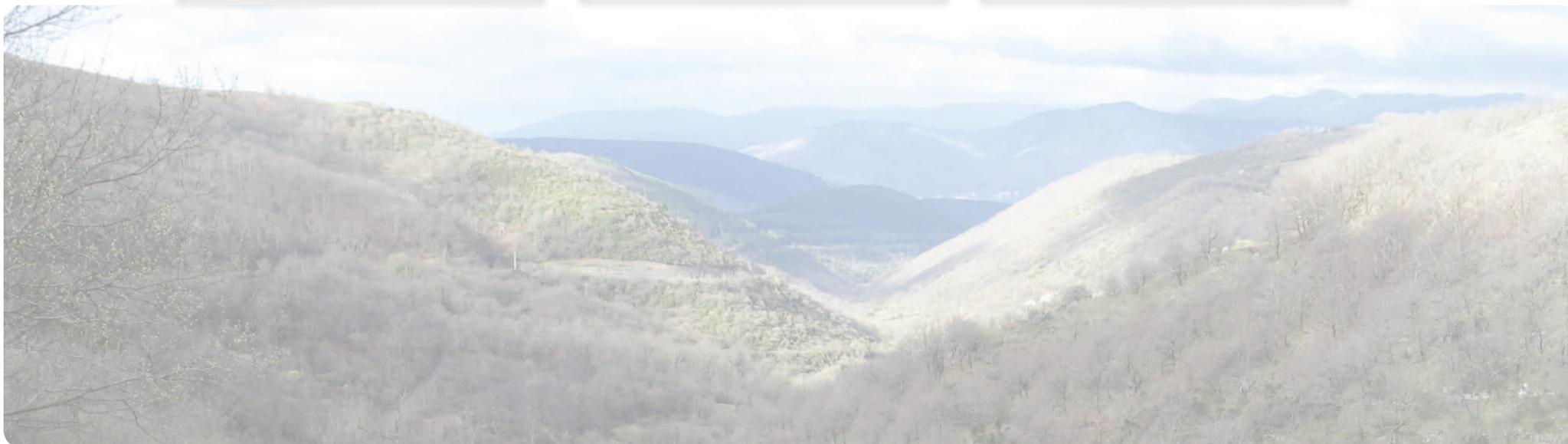
Amélioration du cadre de vie, préservation et mise en valeur de l'environnement, des espaces à valeur agronomique, des paysages et du patrimoine naturel et bâti, consommation raisonnée du foncier, renouvellement urbain, optimisation de réseaux, valorisation « sociale », préservation de l'identité communale dans une perspective actuelle comme à venir, sont autant de pistes qui orientent la définition du projet de territoire de la commune.

***Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme :
un projet global pour le développement durable de la commune***



Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

Le projet de territoire exposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'articule autour de trois grandes orientations générales déclinées en plusieurs objectifs. Les orientations sont définies à partir des enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement figurant dans le rapport de présentation.



I. Préserver et valoriser l'environnement naturel et paysager

L'étude paysagère a mis en avant la beauté et la diversité des paysages de Lunas ainsi que la très grande richesse de son patrimoine naturel et construit. Ces atouts qui ont façonnés l'identité du territoire communal sont à préserver et à valoriser.

1. Prendre en compte la diversité des paysages et préserver les richesses environnementales

D'une part, l'objectif est de préserver les motifs paysagers afin de pérenniser et de renforcer la qualité paysagère et l'identité rurale du territoire communal.

D'autre part, l'objectif visé est de lutter contre la dégradation des richesses naturelles, qu'il s'agisse de la faune et de la flore ou des ressources naturelles afin de contribuer au développement durable du territoire.

La stratégie consiste à :

- Empêcher la dénaturation et la dégradation des grands paysages naturels
- Maintenir un paysage soigné garant d'un cadre de vie agréable
- Préserver les zones forestières, les ZNIEFF et leur biodiversité
- Préserver les zones humides, les ripisylves et leur biodiversité
- Limiter les nuisances et pollutions portées au milieu naturel et à la biodiversité
- Renforcer le statut de l'arbre isolé ou en bosquets remarquables
- Valoriser la diversification de l'occupation du sol : les vignobles, les prairies, les vergers, les potagers, ...
- Développer une politique de gestion économe des ressources naturelles
- Favoriser le recours aux énergies propres et renouvelables (énergie solaire, réutilisation des eaux pluviales, ...)
- Protéger les lieux de vie de l'incendie et des inondations

2. Valoriser le patrimoine paysager et favoriser la découverte du territoire

L'objectif visé est de faire prendre conscience à chacun de l'importance et de la qualité du patrimoine local pour permettre son appropriation et de favoriser la découverte et l'attractivité du cadre de vie.

La stratégie consiste à :

- Maintenir des points de découverte de territoire communal en respectant les cônes de vue remarquables
- Renouer avec des axes de découverte structurant le territoire
- Protéger/restaurer le petit patrimoine rural et vernaculaire
- Mettre en valeur un patrimoine historique remarquable
- Limiter l'urbanisation en ligne entre les hameaux pour préserver la lisibilité de l'organisation spatiale de la commune.

Quelle population à l'horizon 2020 ?

L'objectif démographique retenu sur la base des hypothèses établies dans le diagnostic correspond à l'accueil de 100 habitants supplémentaires à l'horizon 10 ans (+ 15 % de la population actuelle). Il s'agit d'une hypothèse optimiste mais vraisemblable au vu des dynamiques intercommunales, départementales et régionales et des potentialités du territoire.

Cette hypothèse constitue à la fois un objectif, un postulat à partir duquel sont organisées les stratégies de développement de la commune mais également un plafond. L'accueil des nouveaux arrivants implique une extension des espaces urbains sur la commune. Un accroissement irraisonné des espaces urbains serait incompatible avec l'identité de la commune.

Au-delà du nombre, l'action sur la structure de la population devra aussi permettre de juguler la tendance au vieillissement pour redynamiser la commune et soutenir la croissance démographique.

1. Maîtriser les extensions urbaines et promouvoir une gestion rationnelle des espaces

La commune bénéficie d'une bonne attractivité en terme de résidence permanente. Elle est ainsi soumise à des pressions urbaines. L'analyse du territoire communal dans la phase diagnostic a permis l'émergence de critères fédérateurs concernant l'organisation spatiale de la commune et les priorités qu'il convient de prendre en compte dans le PLU.

L'objectif consiste à mettre en adéquation la croissance urbaine avec les besoins, ressources et contraintes de la commune pour créer les conditions d'un développement cohérent et durable.

La stratégie consiste à :

- Calibrer l'offre foncière nouvelle en matière d'habitat par rapport aux perspectives de croissance démographique, en prenant en compte les potentialités de la commune, l'effet prévisible de desserrement des ménages et la rétention foncière exercée par les propriétaires
- Favoriser la mise en oeuvre du renouvellement urbain en se saisissant de la vacance de logements, de la capacité résiduelle des zones constructibles, des dents creuses et en mettant en oeuvre des opérations d'aménagement d'ensemble pour limiter les ouvertures à l'urbanisation et le mitage des espaces notamment agricoles
- Viser la cohérence de l'aménagement par opposition à la seule logique foncière
- Mettre en adéquation l'accueil de nouveaux habitants avec la ressource en eau potable, et la qualité des réseaux d'assainissement
- Rationaliser les déplacements pour maîtriser la circulation et les nuisances afférentes en optimisant et en sécurisant les réseaux viaires existants
- Prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers par l'anticipation des impacts de l'urbanisation nouvelle, notamment sur la biodiversité et le patrimoine bâti (silhouette des hameaux)
- Sécuriser les populations face aux risques naturels (inondation et incendie de forêt)

2. Favoriser la mixité sociale et générationnelle

L'objectif est de diversifier la production de logements tant dans les extensions futures que dans le parc immobilier existant. Il s'agit de conjuguer les modes d'habitat (individuel pur, individuel groupé, petit collectif) et les modes d'habiter (propriété, location, logement locatif aidé) afin de répondre notamment aux besoins des populations jeunes et des classes moyennes et de favoriser la mixité sociale et générationnelle.

Cette stratégie consiste à :

- Proposer une offre foncière attractive pour l'établissement de jeunes ménages
- Développer l'offre en logements aidés (logements sociaux)
- Conjuguer habitat isolé et opérations d'ensemble
- Apporter un traitement «social» des opérations d'ensemble (diversité de l'offre en logements, espaces communs de partage et de rencontre, déplacements doux, ...)
- Maintenir les équipements et services aux personnes (école, secteur tertiaire, ...)

III - Soutenir le développement économique

La dynamique économique de Lunas est relativement timide bien que le nombre d'établissements actifs et le pôle local d'emplois aient connu une nette progression depuis 1999. L'économie de Lunas repose sur trois types d'activités : les services, le tourisme et l'agriculture. Une part importante de la population active travaille dans le bassin d'emploi de Lodève, voire au-delà (Bédarieux, Clermont-l'Hérault et jusqu'à Béziers et Montpellier). En terme d'activité comme d'emploi, Lunas présente donc une forte dépendance vis-à-vis de l'extérieur. Le soutien des activités communales constitue un enjeu primordial pour le développement économique durable de la commune.

1. Accompagner et pérenniser l'activité agricole

L'activité agricole, dominée par l'élevage et la viticulture, est très présente sur certaines parties du territoire communal mais connaît un déclin généralisé en terme d'exploitations. Les productions de qualité confèrent une image valorisante pour le territoire, reconnue par plusieurs aires AOC.

Aussi convient-il de ne pas exposer les espaces à potentiel agronomique à des extensions urbaines qui viendraient en contrariété des pratiques agricoles et de ne pas morceler des unités foncières. Dans la mesure du possible, les espaces agricoles doivent être préservés de toute urbanisation n'étant pas en rapport direct avec l'activité.

Par ailleurs, il convient de permettre aux exploitants de pérenniser leur activité en valorisant leur image, leurs produits, leurs savoir-faire à travers des activités connexes à l'exploitation telles que l'agritourisme.

2. Soutenir l'activité touristique

La commune dispose d'atouts majeurs en matière de tourisme. Avec l'appui du Pays «Haut Languedoc et Vignobles», la valorisation du patrimoine bâti, du patrimoine naturel, du patrimoine rural sera de nature à soutenir la dynamique touristique pour peu que le développement de la commune s'inscrive dans cette démarche et ne souscrive pas à mode de développement banalisant.

3. Conforter les activités et services existants

La commune dispose d'une offre en équipements publics et en services de faible ampleur. Au quotidien, les habitants et les actifs doivent se déplacer sur un bassin de chalandise et d'emplois très vaste. Le coût des déplacements pourrait à terme avoir un impact négatif sur la croissance de la commune.

Il convient de pérenniser les équipements et services existants afin que la commune ne se résume pas à une commune «dortoir» et qu'elle conserve et renforce son dynamisme local. Le maintien d'établissements comme l'école constitue un enjeu primordial pour la commune à cet égard.

Il appartient à la commune de prévoir les conditions de maintien et d'accueil de nouvelles entreprises sur son territoire en réservant des terrains à vocation d'activités économiques (avec le concours de la Communauté de Communes compétente en matière de développement économique) et en favorisant, à l'intérieur des zones d'habitat, la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, équipements, ...).