



# PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

**EAU & ENVIRONNEMENT**

**AGENCE DE PAU**

Hélioparc

2 Avenue Pierre Angot

64053 PAU CEDEX 9

Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50

Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

**COMMUNE DE LOUBENS-LAURAGAIS**

---

**DATE :** DECEMBRE 2016 **REF :** 8 32 0214

## **SOMMAIRE**

**AXE 1 – MAITRISER L'URBANISATION EN PRESERVANT L'IDENTITE  
DE LOUBENS-LAURAGAIS \_\_\_\_\_ 1**

**AXE 2 – PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE \_\_\_\_\_ 3**

**AXE 3 – PROPOSER UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DES  
DIMENSIONS ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES ET  
PATRIMONIALES \_\_\_\_\_ 4**

# AXE 1 – MAITRISER L'URBANISATION EN PRESERVANT L'IDENTITE DE LOUBENS-LAURAGAIS

## Objectifs :

- **Se donner les moyens d'accueillir de nouveaux habitants en visant la création de 50 logements nouveaux d'ici 2030 conformément aux objectifs du SCOT,**
- **Organiser le développement en phasant l'ouverture à l'urbanisation en continuité immédiate du bourg et en prenant en compte les enjeux d'assainissement de la commune,**
- **Intégrer le nouveau bâti en harmonie avec le tissu urbain existant,**
- **Mettre à niveau les équipements publics.**

Le projet communal s'appuie sur une volonté de **maîtriser la croissance démographique du village** actuellement soumis à un phénomène de périurbanisation qui s'accélère au regard de la proximité des pôles d'emplois de l'agglomération toulousaine notamment ; et qui pourrait même s'amplifier au regard du projet d'amélioration de l'axe routier Toulouse / Castres.

La commune souhaite ainsi assurer une gestion économe des sols en **priviliégiant son urbanisation en comblement ou prolongement du village, dans une zone destinée à être desservie en assainissement collectif**. L'enjeu est de limiter l'urbanisation linéaire le long de la route Tolosane et dans les différents hameaux existants dispersés dans l'espace agricole et naturel.

Le renforcement du bourg prévoit un développement cohérent avec le caractère de village « perché » de Loubens-Lauragais en s'appuyant sur la zone interstitielle non bâti entre le village et le quartier « sous le village », en profondeur de l'urbanisation linéaire de bord de voie,

Afin **de favoriser l'insertion paysagère du nouveau bâti à l'existant**, le projet vise à :

- développer le bourg en préservant son caractère (logique de site, tracé, maillage des voies, espaces publics),
- limiter la consommation de l'espace par la recherche d'une densité du bâti,
- donner les dispositions générales du bâti en termes d'implantation, d'orientation et d'accompagnement paysager.

Les besoins en résidences principales en tenant compte de l'accueil de nouvelles populations (tendance actuelle) et du phénomène de desserrement des ménages est donc de **50 logements environ à l'horizon 2030**, avec un phasage 2020 et 2030 conformément aux orientations du SCOT Lauragais.

En terme de **modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers**, la commune a, sur ces dix dernières années, consommé 4,1 ha environ pour 15 nouvelles constructions sur les dix dernières années, soit une moyenne de 3,6 logements/ha.

Pour la création des futurs logements, la municipalité de Loubens-Lauragais vise une consommation d'espace modérée, soit une densité moyenne de 10 logements à l'hectare, dans le respect de l'existant et conformément aux prescriptions du SCOT.

Consommation foncière projetée pour du logement entre 2016 et 2030	
5 ha environ	
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain (compris espaces publics, espace verts et voiries)	
Consommation observée sur les dix dernières années : 3,6 logements/ha	Consommation projetée dans le PLU : 10 logements/ha

L'accueil de population se fera en cohérence avec la capacité des équipements et réseaux, de l'assainissement collectif mais également du réseau d'eau potable qui nécessitera un renforcement. L'urbanisation sera ainsi phasée en fonction de la réalisation des équipements de desserte (électricité, eau potable, voirie, assainissement).

Le niveau d'équipement de la commune est actuellement adapté à sa population. La commune souhaite maîtriser son attractivité et accompagner son développement urbain par :

- **une mise à niveau progressive des équipements publics en corrélation avec la croissance prévisible à moyen terme.** Après la réalisation récente du groupe scolaire et de la mairie et la réalisation d'équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, la commune porte actuellement des projets de création de stationnements et du réseau public d'assainissement,
- **l'accueil d'activités économiques ou de commerces compatibles avec l'habitat dans le centre bourg ;** ce qui permettrait à la fois de favoriser la mixité des fonctions au cœur du tissu urbain local mais également de compléter la stratégie de développement économique existante à l'échelle intercommunale au travers de zones d'activités stratégiques.

La commune souhaite enfin favoriser le maintien mais également l'émergence de cheminements doux à l'intérieur de sa zone urbaine ; ce qui permettra :

- de maintenir la proximité entre habitat et transport collectif, notamment au regard de l'arrêt de transport en commun situés sur la RD 826,
- d'encourager les déplacements doux donnant accès aux différents équipements et services de la commune,
- de mettre en liaison habitat et espace naturel ou agricole, encourageant ainsi l'appropriation de l'espace urbain et rural, dans et autour du village, par ses habitants.

En maîtrisant une urbanisation centrée sur la zone urbaine existante, la commune maintient une configuration de l'habitat favorable au développement des réseaux de communication numérique et des réseaux d'énergie sur son territoire.

## **AXE 2 – PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE**

### **Objectifs :**

- **maintenir la vocation des terres agricoles,**
- **permettre aux activités agricoles existantes de perdurer, voire de se développer ou de se diversifier,**
- **gérer le devenir du bâti épars historiquement agricole mais qui a perdu sa vocation et lui permettre de conserver une occupation qui en assurera l'entretien et la pérennité.**

L'activité agricole reste un fondement de l'économie, de l'identité et des paysages de Loubens-Lauragais. Elle occupe en effet une place importante sur le territoire non seulement comme composante paysagère et identitaire mais aussi comme activité économique locale principale. Si la préservation de ce potentiel agricole est une des priorités de la commune, l'objectif sera également de prendre en compte le caractère contrasté du paysage agricole qui présente à la fois :

- **des terres agricoles à forte valeur agronomique qui dominent dans les vallées alluviales du Girou et de la Vendinelle et sur les coteaux. Ces espaces sont à affecter durablement à l'agriculture par le maintien d'une entité agricole cohérente,**
- **un bâti dispersé qui n'a aujourd'hui plus de vocation agricole. La gestion et la valorisation de ce bâti existant est à étudier tout en y autorisant un retour à une affectation agricole.**

Ce projet peut se décliner ainsi :

- **économiser au maximum les terres en favorisant une certaine densification de l'habitat :** concentrer l'offre en terrains à bâtir sur le village et autoriser uniquement le comblement de dents creuses dans le hameau « **En Raillac** »,
- **protéger les boisements,**
- **affirmer le caractère des terres agricoles** constituant des entités cohérentes,
- **prendre en compte les difficultés de cohabitation entre l'activité agricole et l'habitat.** Lorsque cela est possible ou obligatoire règlementairement, une distance d'éloignement est préservée entre les habitations existantes ou les zones futures de développement urbain et les bâtiments d'élevage,
- **donner la possibilité d'évoluer** en fonction du niveau des équipements présents et sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole :
  - **au bâti agricole** qui perdrait sa vocation,
  - **au bâti** qui souhaite retrouver sa vocation agricole,
  - **aux habitations** présentes au cœur de l'espace rural.

## **AXE 3 – PROPOSER UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DES DIMENSIONS ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES ET PATRIMONIALES**

### **Objectifs :**

- **préserver les secteurs d'enjeu écologique et paysager,**
- **permettre à la population de s'approprier ces richesses.**

Le territoire de Loubens-Lauragais est traversé par le Girou dans sa partie nord et la Vendinelle dans sa partie sud-ouest. Le paysage communal est marqué par des caractéristiques de paysage agricole du Pays Lauragais : de grandes parcelles, des fermes isolées sur les lignes de crête soulignées par les routes, des espaces boisés se développent en lanières ou en « blocs » discontinus.

Le village s'étend sur une ligne de crête dominant la vaste plaine dégagée du Girou. Le cœur du village se situe autour de l'ensemble château/église située au point le plus haut du village. Son développement s'organise ensuite en ligne de crête est/ouest. Le bâti linéaire s'implante et s'étire autour de la route Tolosane.

Le paysage rural est composé de différents motifs :

- les paysages naturels liés à l'eau, ripisylve du Girou et de la Vendinelle,
- les routes et chemins plantés,
- les cônes de vues vers les vallées alluviales et les côteaux environnants.

### **☞ PRESERVATION DES SECTEURS D'ENJEU ECOLOGIQUE**

En terme de protection de la biodiversité, les orientations retenues visent à :

- **préserver les secteurs d'enjeu écologique** : ZNIEFF « La Vendinelle, le Girou et prairies annexes »
- **protéger les grandes entités boisées** présentes sur le territoire,
- **préserver les continuités écologiques** qui constituent des espaces de circulation et de nidification pour la faune : végétation de bords de cours d'eau, haies structurantes entre les grands massifs boisés (trame verte et bleue).
- **traiter l'écoulement des eaux pluviales** qui seront produites par l'urbanisation à venir,
- **préserver les zones inondables du Girou et de la Vendinelle** de toute nouvelle habitation.

**☞ PRISE EN COMPTE DES ELEMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE ET PATRIMOINE**

Les principes retenus visent à :

- **prendre en compte les sites sensibles au niveau paysager et patrimonial** (parc du château, chemin des crêtes, ...),
- prendre en compte la **sensibilité des lignes de crêtes et des cônes de vue** intéressants dans les choix de développement urbain en prévoyant des mesures d'accompagnement paysager des futurs aménagements,
- **protéger les éléments paysagers de caractère** qu'ils soient naturels ou liés à du patrimoine bâti (puits, moulin, pigeonnier, ...),
- développer **l'urbanisation du village en préservant au mieux son identité**,
- reconnaître la vocation du **centre équestre**.

La prise en compte de l'agriculture en termes d'activité dans l'axe 2 revêt une importance particulière en ce qui concerne la thématique paysagère : les acteurs du monde agricole sont ici les garants de l'entretien des haies, talus, végétation de bord de cours d'eau, ....

**☞ PERMETTRE A LA POPULATION DE S'APPROPRIER LES RICHESSES DU TERRITOIRE**

Le territoire est parcouru de nombreux sentiers et chemins d'exploitation offrant un potentiel de promenade ou de randonnée, structuré ou non, au gré des envies de chacun. Les orientations d'urbanisme visent à maîtriser le développement des zones d'habitat pour **préservé une lecture claire des paysages** et ainsi garantir leur attrait aux yeux du promeneur.

**Axe 1 : Maitriser l'urbanisation en préservant l'identité de Loubens-Lauragais**

-  Préserver l'identité du bourg
-  Maintenir les hameaux dans leurs limites actuelles
-  Gérer l'habitat isolé
-  Privilégier un renforcement du bourg
-  Corréler urbanisation et réalisation d'équipements

**Axe 2 : Préserver l'activité agricole**

-  Gérer le bâti agricole
-  Maintenir la vocation des terres agricoles

**Axe 3 : Proposer un développement respectueux des dimensions environnementales, paysagères et patrimoniales**

-  Prendre en compte le patrimoine (Monument historique)
-  Préserver le paysage (cônes de vue)
-  Protéger les boisements
-  Préserver les corridors écologiques
-  Préserver les zones inondables

