



Plan local d'urbanisme Loubens-Lauragais



Réunion publique
Présentation du projet de PLU

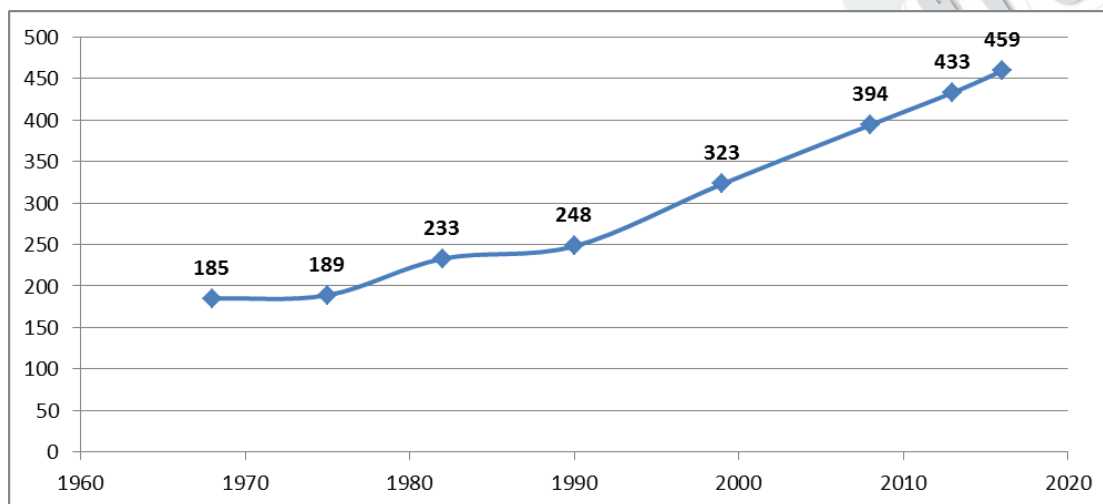
9 novembre 2016

- I. **Le diagnostic du territoire**
- II. **Le projet de la commune**
- III. **La traduction réglementaire**
 - I. Le zonage
 - II. Les OAP
 - III. Le règlement



Évolution démographique

- Avec son emplacement stratégique à proximité du bassin d'emploi de Toulouse, la commune a connu une hausse importante de sa population notamment ces dernières années.



Source base INSEE

Une croissance démographique de l'ordre de 1,9% par an entre 2008 et 2013.

=> due, tant à l'apport de population nouvelle (solde migratoire positif de 1,2%), représentatif de la relative attractivité de la commune que d'un solde naturel positif (+0,7%) révélateur d'une population jeune et active.

Habitat et Logement

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Ensemble des logements	106	107	115	141	149	176	191
Résidences principales	66	66	85	90	111	145	161
Résidences secondaires	25	20	23	31	27	24	22
Logements vacants	15	21	7	20	11	7	8

Le parc de logement de Loubens-Lauragais se compose d'une grande majorité de résidences principales (84%), ce qui traduit le caractère principalement résidentiel de la commune, liée à sa position géographique à proximité du pôle urbain de Toulouse et la qualité de son cadre de vie.

Une proportion de logements vacants signe d'une tension significative du marché de l'immobilier sur la commune (4%).

- Prédominance de logements individuels et de grande taille en propriété
- Un parc de logements locatifs (18,2%) qui facilite le parcours résidentiel des loubensois.

Aménagement de l'espace

3 entités sur la commune :

- Le bourg ancien (cercle rouge),
- habitats récents proches du centre bourg (cercle jaune),
- Les quartiers isolés (cercles oranges)
- habitats diffus (cercles verts).



Un village ancien typique des villages perchés du Lauragais.



- Maîtriser une urbanisation centrée sur la zone urbaine existante, tout en gardant l'unité et le caractère du village.

➤ Le bourg ancien

Le bâti ancien forme des îlots rectangulaires, son implantation détermine l'espace public ce qui a produit des rues étroites.

Les constructions sont implantées de limite séparative en limite séparative ce qui conduit à la création d'un front bâti uniforme.



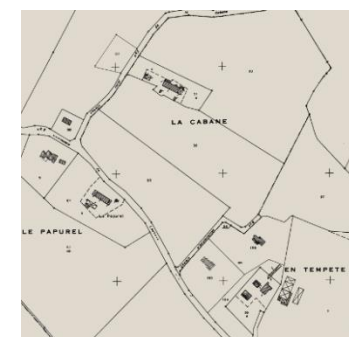
➤ L'urbanisation récente

en rupture avec la forme urbaine traditionnelle. On la retrouve généralement sur une seule épaisseur, en étirement le long des voies. Il s'agit de constructions individuelles implantées en recul des voies et au milieu de parcelles généralement assez importantes



➤ Les constructions isolées

relativement nombreuses, surtout dans les coteaux. On note l'architecture parfois remarquable des belles fermes lauragaises



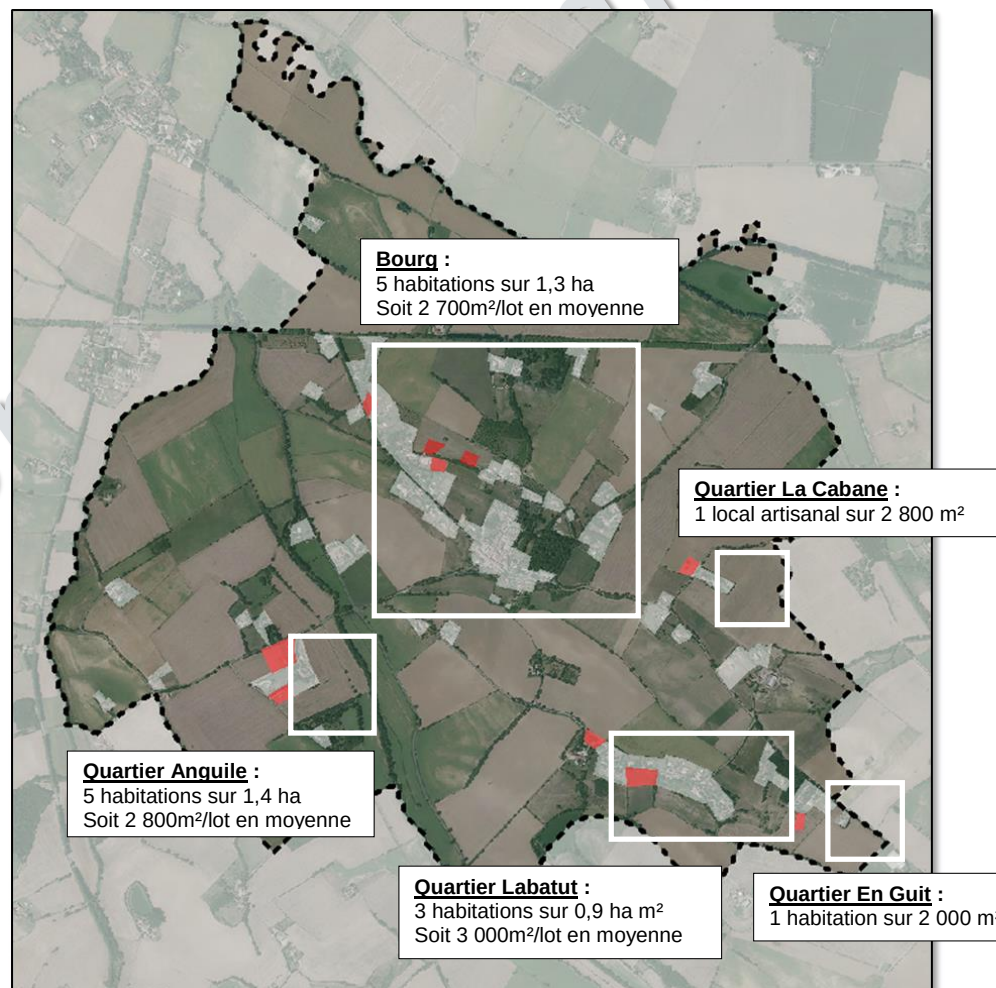
Consommation de l'espace

Une consommation essentiellement à destination d'habitat :

- 15 constructions nouvelles
dont 14 à vocation d'habitation
- 4,1 ha de surfaces consommées

**Soit une densité moyenne de
3,6 logts/ha.**

 Surfaces consommées depuis 10 ans



Équipements

- Mairie
- Cimetière
- Ecole
- Une offre de stationnement limitée
- une médiathèque municipale
- une école de musique
- Château
- Eglise
- Un espace de loisirs



- Des stationnements seront à prévoir dans la(les) zone(s) d'aménagement futures

Réseaux

- Un assainissement autonome sur toute la commune
- Une réflexion en cours pour la mise en place d'un système d'assainissement collectif

Un système de collecte à l'étude concernerait le raccordement de :

- 87 habitations existantes sur le réseau structurant,
- 48 habitations futures sur le réseau structurant,
- l'école (47 élèves dont 45 demi-pensionnaires),
- restaurant (500 repas / mois sur 9 services par semaine),
- Un taux d'occupation moyen de 2,3 hab/logt.

Un système de traitement d'une capacité de 350 EqH

- AEP et électricité sont présents au droit de la zone projetée à l'urbanisation
- Développer l'urbanisation en cohérence avec la présence et la capacité des réseaux existants et projetés.

Économie

La stratégie économique du SCOT du Pays Lauragais se fonde sur un Schéma directeur d'aménagement économique du Pays Lauragais. Aucune zone d'activité existante ou en projet sur la commune.

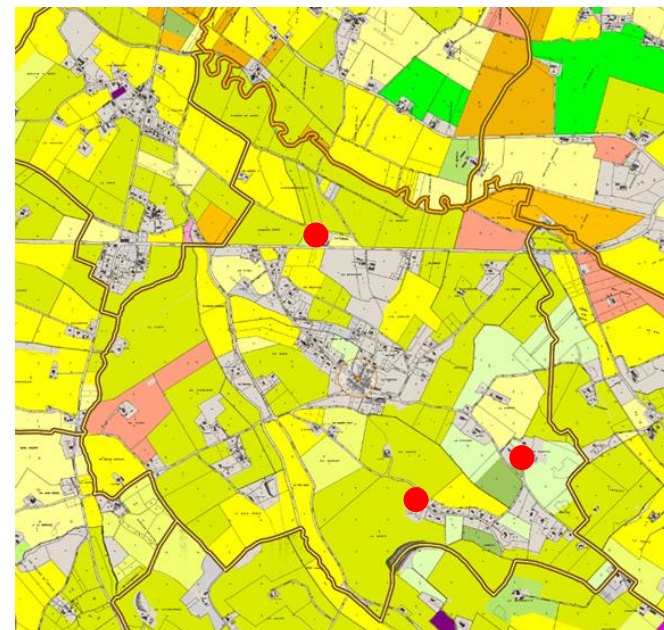
- 3 exploitations agricoles
- 3 artisans sur son territoire offrant au total 5 emplois
- structures d'accueil touristique de type gîtes et chambres d'hôtes

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la commune -2013- INSEE

TRAVAILLENT

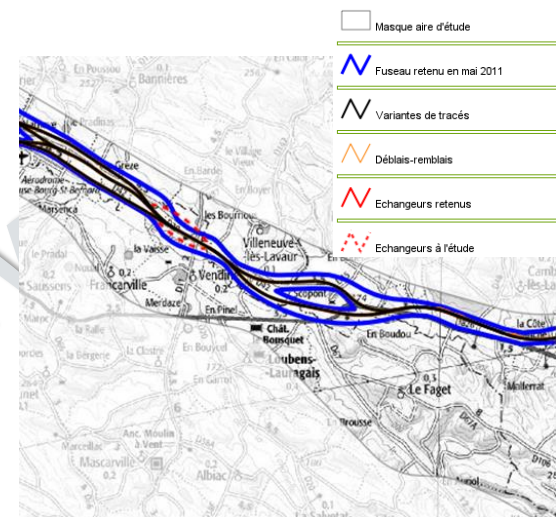


	2013	%
Nombre d'actifs ayant un emploi	210	100
Dans la commune de résidence	30	14,4
Dans le département de résidence (31)	180	85,6



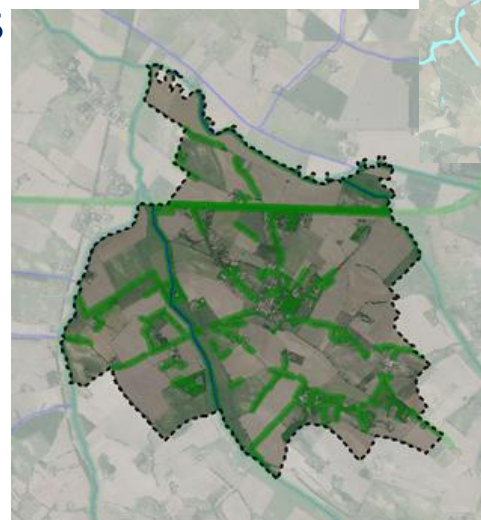
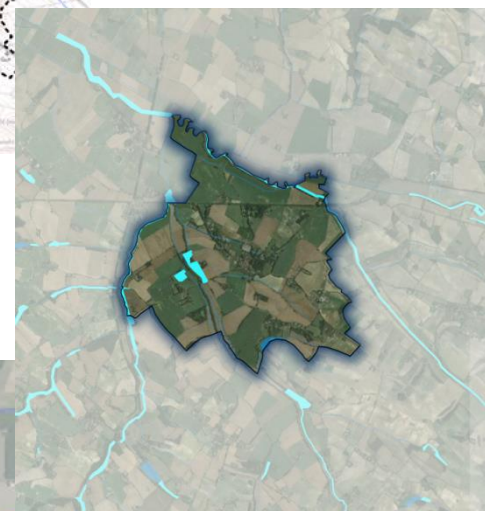
Transports

- Un projet d'infrastructure d'envergure
La partie nord du territoire du SCoT est concernée par le projet de nouvelle autoroute entre Castres et Toulouse. Le fuseau retenu traverse le territoire d'ouest en est à hauteur de la RD826.
- Une desserte en TC par le réseau Arc-en-Ciel et la ligne directe vers Toulouse (ligne 81)
- Le transport à la demande (TAD) au service d'une population dispersée sur un vaste espace rural, hors des circuits traditionnels du réseau Arc-en-Ciel, proposé par la Communauté de Communes Cœur Lauragais.
- Le conseil général de la Haute-Garonne a opté pour la **gratuité du transport scolaire vers les écoles, collèges et lycées.**



Environnement

- Le Girou et La Vendinelle sont des entités fortes structurant le territoire
- Des zones humides potentielles
- Un espace de tradition agricole, peu boisé
 - des lanières dans les talwegs
 - des blocs discontinus sur les sommets des versants
 - des linéaires de haies le long des voies de communication
- Paysage de collines très vallonnées



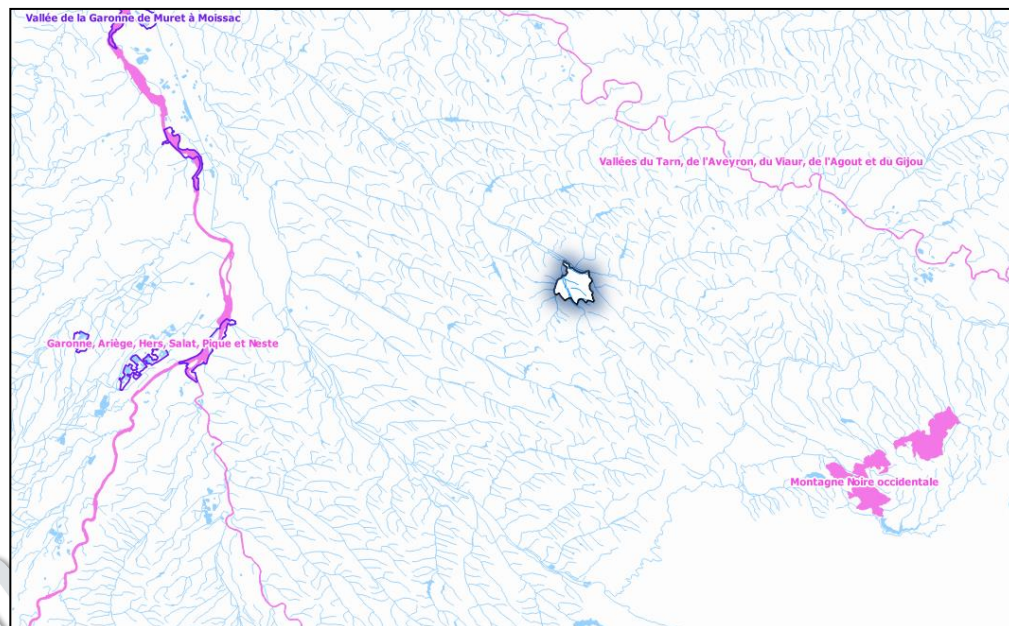
Environnement

- Pas de zone Natura 2000 sur territoire communal

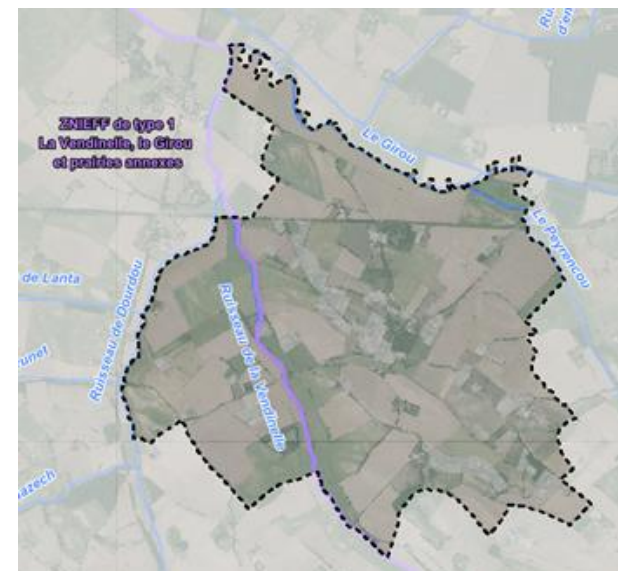
Zones les plus proches:

« Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou », à une douzaine de km environ au nord du territoire communal,

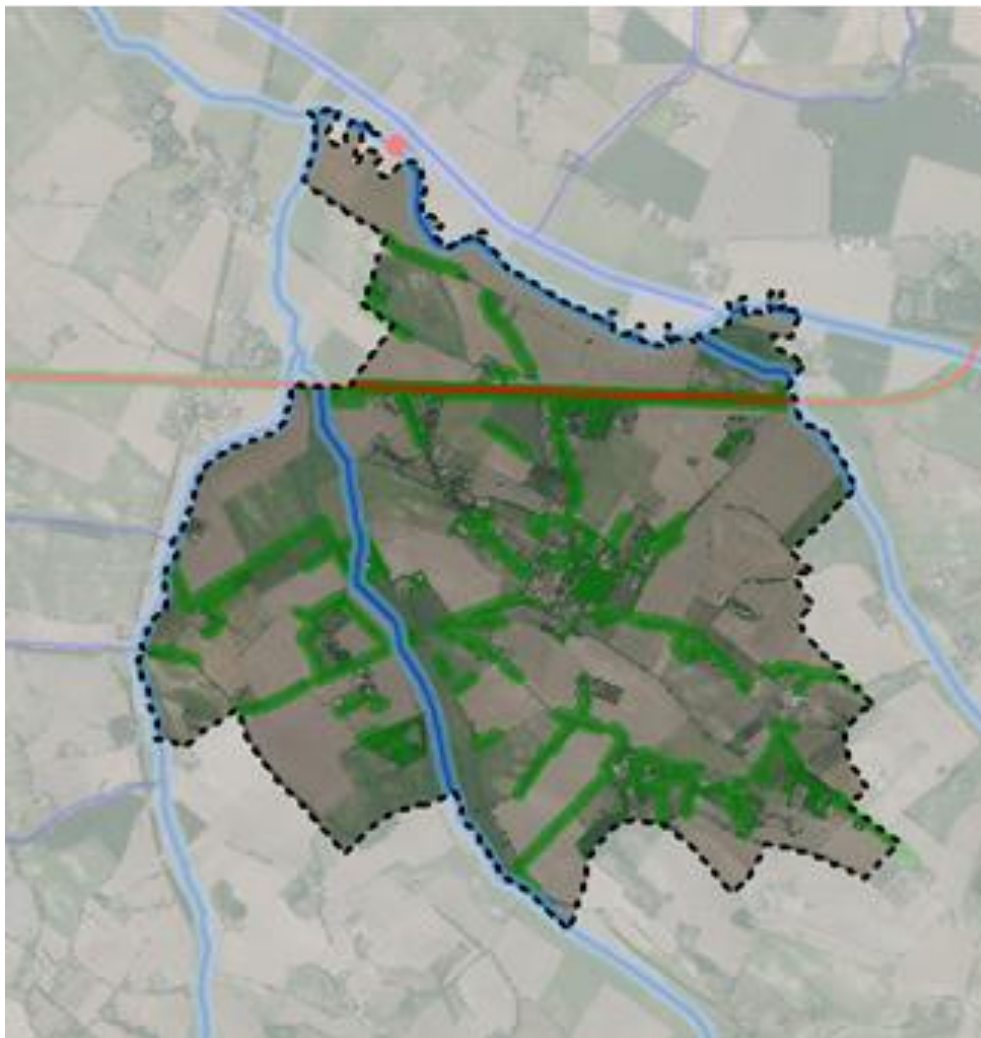
« Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » à une trentaine de km à l'ouest du territoire communal.



- Présence sur la commune de la ZNIEFF de type 1 « la Vendinelle, le Girou et prairies annexes »



Trame verte et bleue



Les réservoirs de biodiversité :

- ZNIEFF « Coteaux de Jouéou-Bordeneuve »
- ZNIEFF « Coteaux de la Guiroue de Castelnau-d'Anglès à Roquebrune » au sud de la commune

Les corridors écologiques :

- ***pour la trame verte***, les bosquets et haies encore présents et assurant des liaisons entre grands massifs boisés,
- ***pour la trame bleue***, Le Girou ainsi que ses principaux affluents sur le territoire, Vendinelle, Dourdou et Peyrencou.

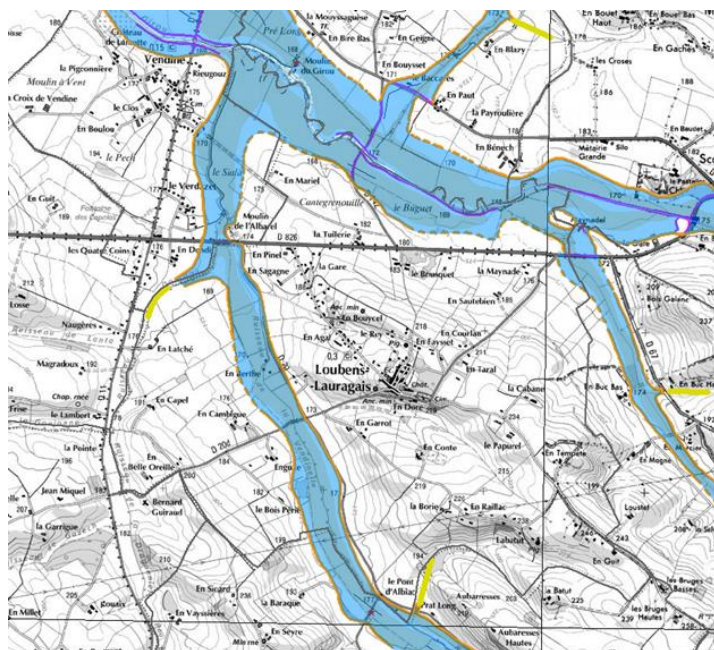
Les coupures écologiques :

- Le moulin du Girou

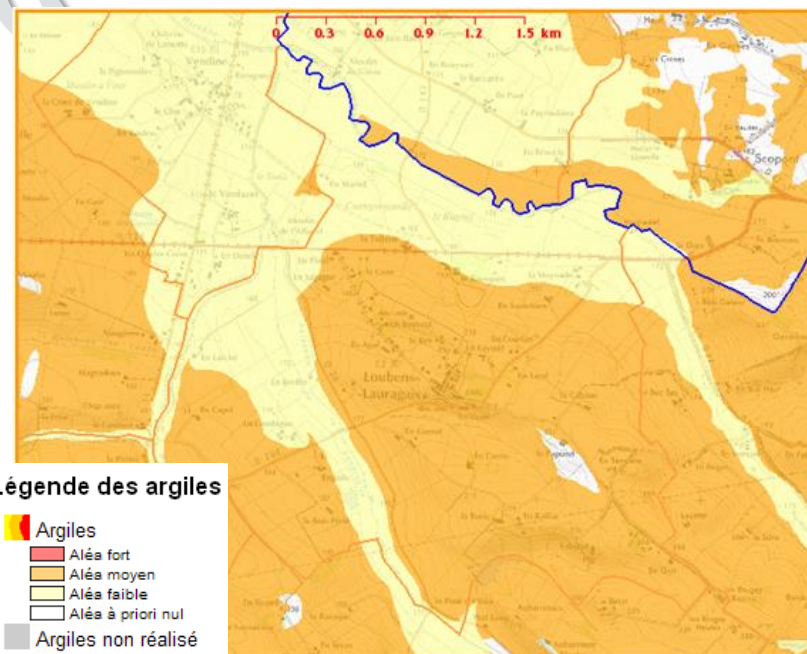
Les risques

Le recensement des risques à l'échelle de la commune fait apparaître plusieurs risques :

- Séisme,
- Inondation,
- Retrait-gonflement des argiles.



Cartographie du risque inondation (CIZI)



Cartographie du risque mouvement de terrain (BRGM)

Le patrimoine

- le **Château de Loubens**, classé Monument historique
- un **patrimoine communal non classé** (les pompes à eau du Barry, le puits du Palays, le pont bascule, l'ancienne prison, le puits communal, la venelle de la halle, la vierge noire, ...)
- un patrimoine archéologique très riche



- I. Le diagnostic du territoire
- II. **Le projet de la commune**
- III. La traduction réglementaire
 - I. Le zonage
 - II. Les OAP
 - III. Le règlement



AXE N°1

MAITRISER L'URBANISATION EN PRÉSERVANT L'IDENTITÉ DE LOUBENS-LAURAGAIS

AXE N°2

ACCOMPAGNER LES MUTATIONS DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

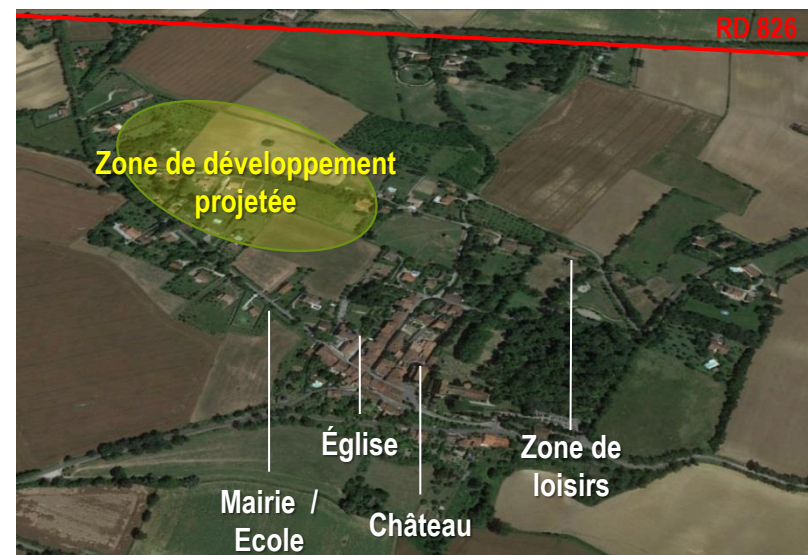
AXE N°3

PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DES DIMENSIONS ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGÈRES ET PATRIMONIALES

AXE 1 :

Maitriser l'urbanisation en préservant l'identité de Loubens-Lauragais

- 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.



Objectifs de modération de consommation d'espace

Consommation foncière projetée pour du logement entre 2016 et 2030

5 ha environ

dont 1 ha en densification

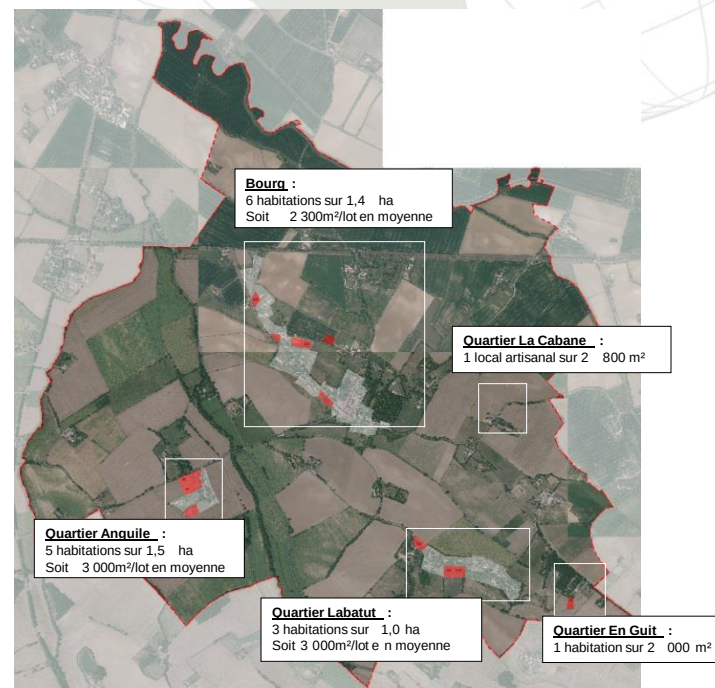
**Objectif chiffré de modération de consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain
(compris espaces publics, espace verts et voiries)**

Consommation observée sur les dix
dernières années :
3,6 logements/ha

Consommation projetée dans le PLU :
10 logements/ha

Document

 Surfaces consommées depuis 10 ans



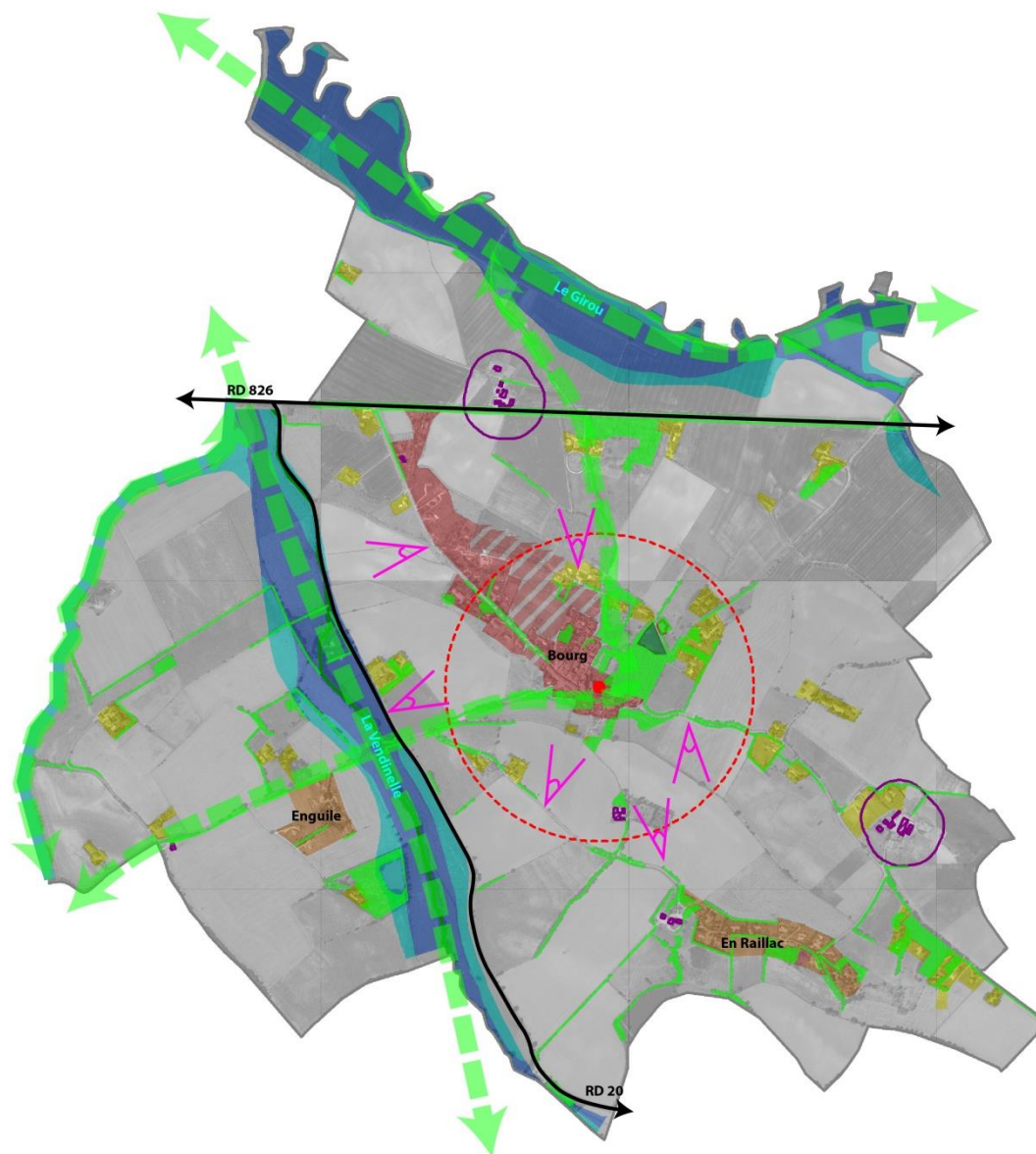
AXE 2 :
Préserver l'activité agricole

- 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.

AXE 3 :

Proposer un développement respectueux des dimensions environnementales, paysagères et patrimoniales

- **préserver les secteurs d'enjeu écologique et paysager,**
 - ✓ la ZNIEFF « La Vendinelle, le Girou et prairies annexes »,
 - ✓ les grandes entités boisées,
 - ✓ les corridors biologiques,
 - ✓ Les zones humides,
 - ✓
- **prendre en compte des éléments structurants du paysage et du patrimoine,**
 - ✓ la sensibilité des lignes de crêtes et des cônes de vue,
 - ✓ les éléments paysagers de caractère naturels ou bâtis,
 - ✓
- **permettre à la population de s'approprier ces richesses.**



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

-  Préserver l'identité du bourg
-  Structurer les hameaux existants
-  Gérer l'habitat isolé
-  Privilégier un renforcement du bourg
-  Corréler urbanisation et réalisation d'équipements

Axe 2 : Accompagner les mutations de l'activité agricole

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

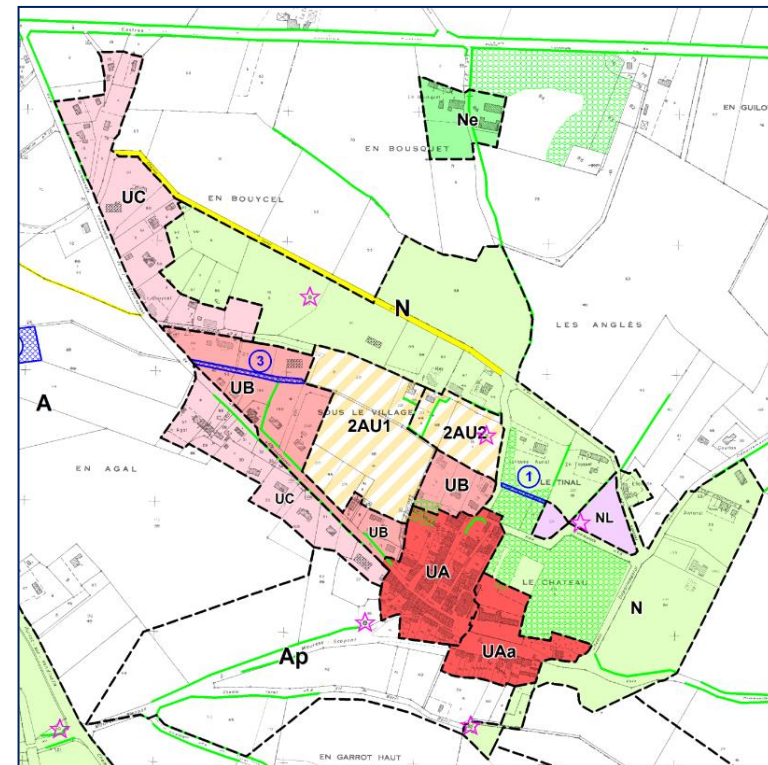
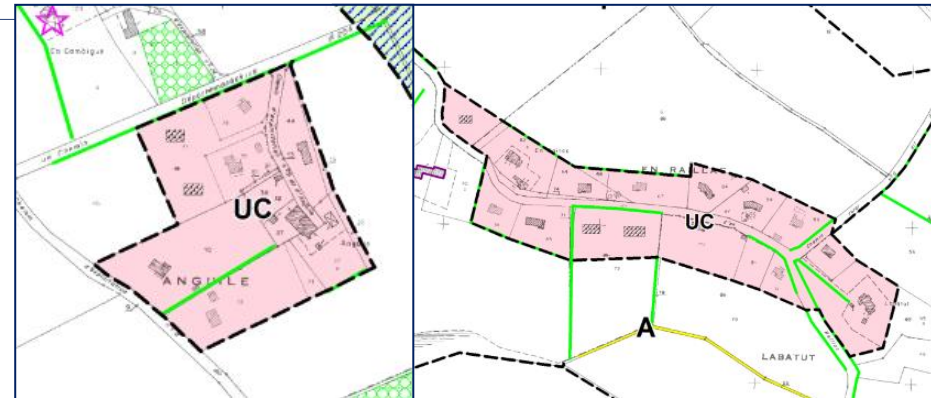
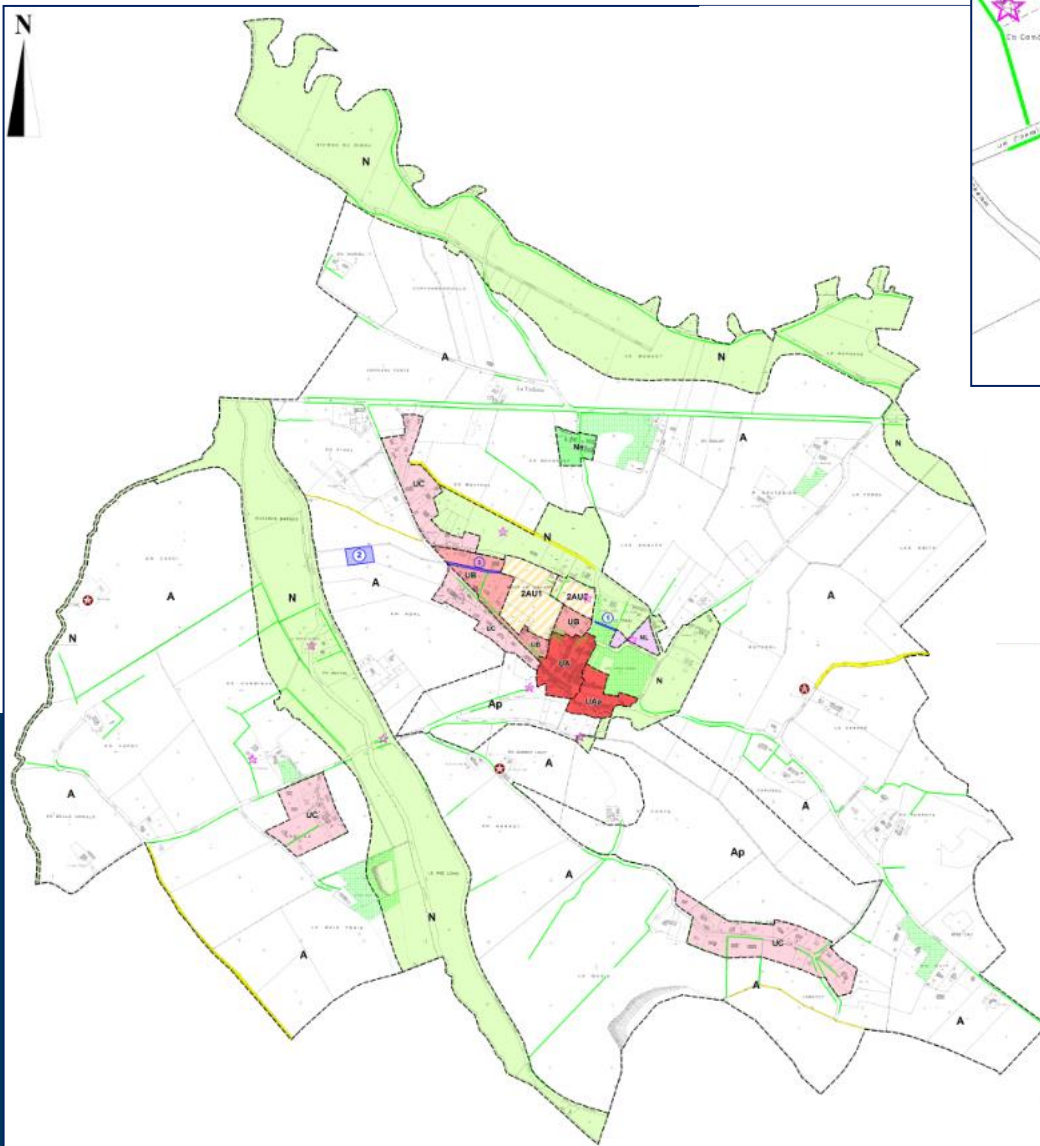
Axe 3 : Proposer un développement respectueux des dimensions environnementales, paysagères et patrimoniales

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

- I. Le diagnostic du territoire
- II. Le projet de la commune
- III. **La traduction réglementaire**
 - I. **Le zonage**
 - II. **Les OAP**
 - III. **Le règlement**



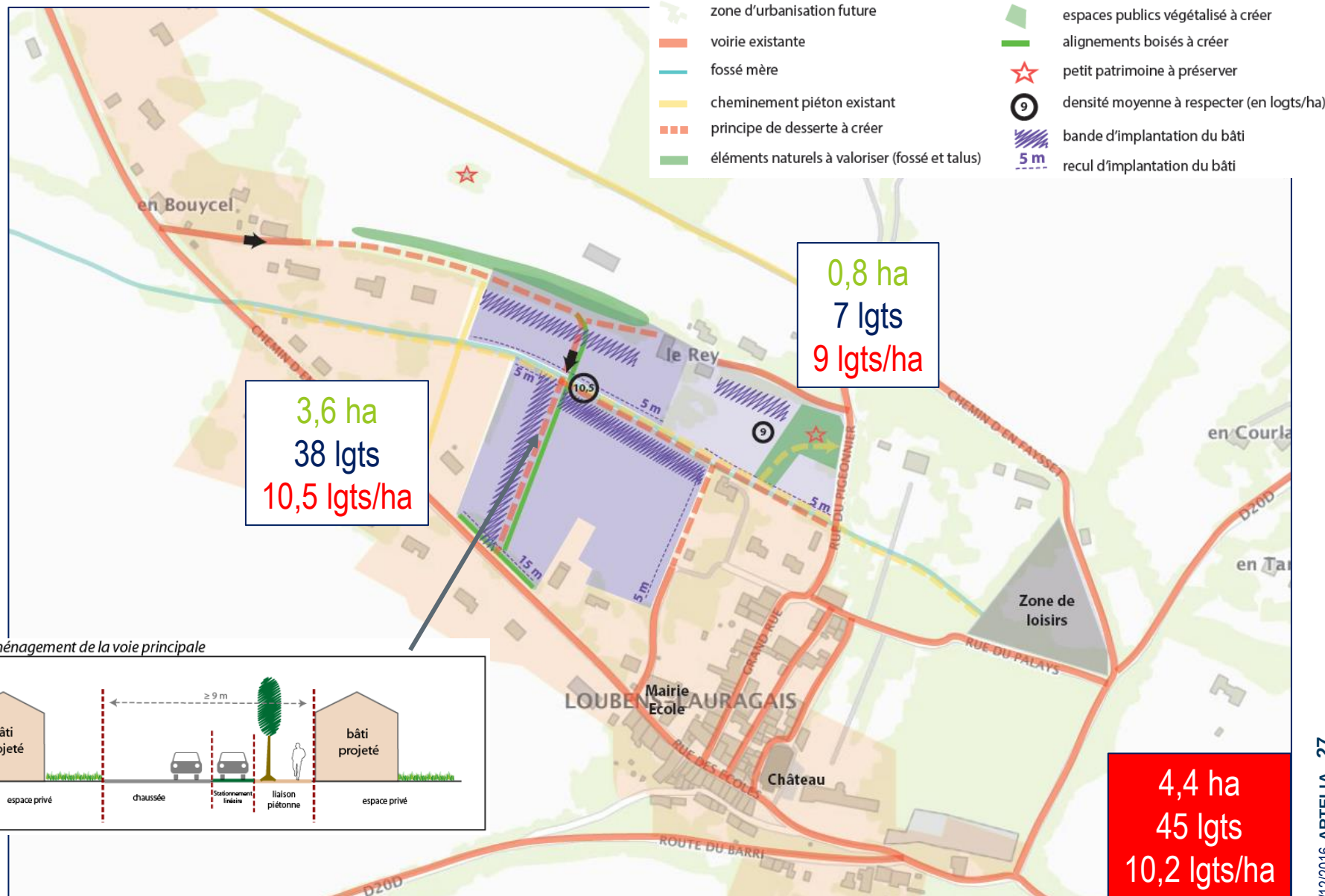
Le zonage



L'OAP thématique « liaisons douces »



L'OAP spatialisée





ARTELIA

www.arteliagroup.com

Merci de votre attention

Déroulement	Echéance
Réunion PPA	9 Novembre 2016
Réunion publique	9 Novembre 2016
Saisie de la DREAL Examen au cas par cas	26 octobre au 26 décembre 2016
Arrêt du PLU en Conseil Municipal	Février 2016
Consultation des PPA/PPC	Mars à Mai 2016
Enquête publique	Juin 2017
Approbation du PLU en Conseil Municipal	Septembre 2017