



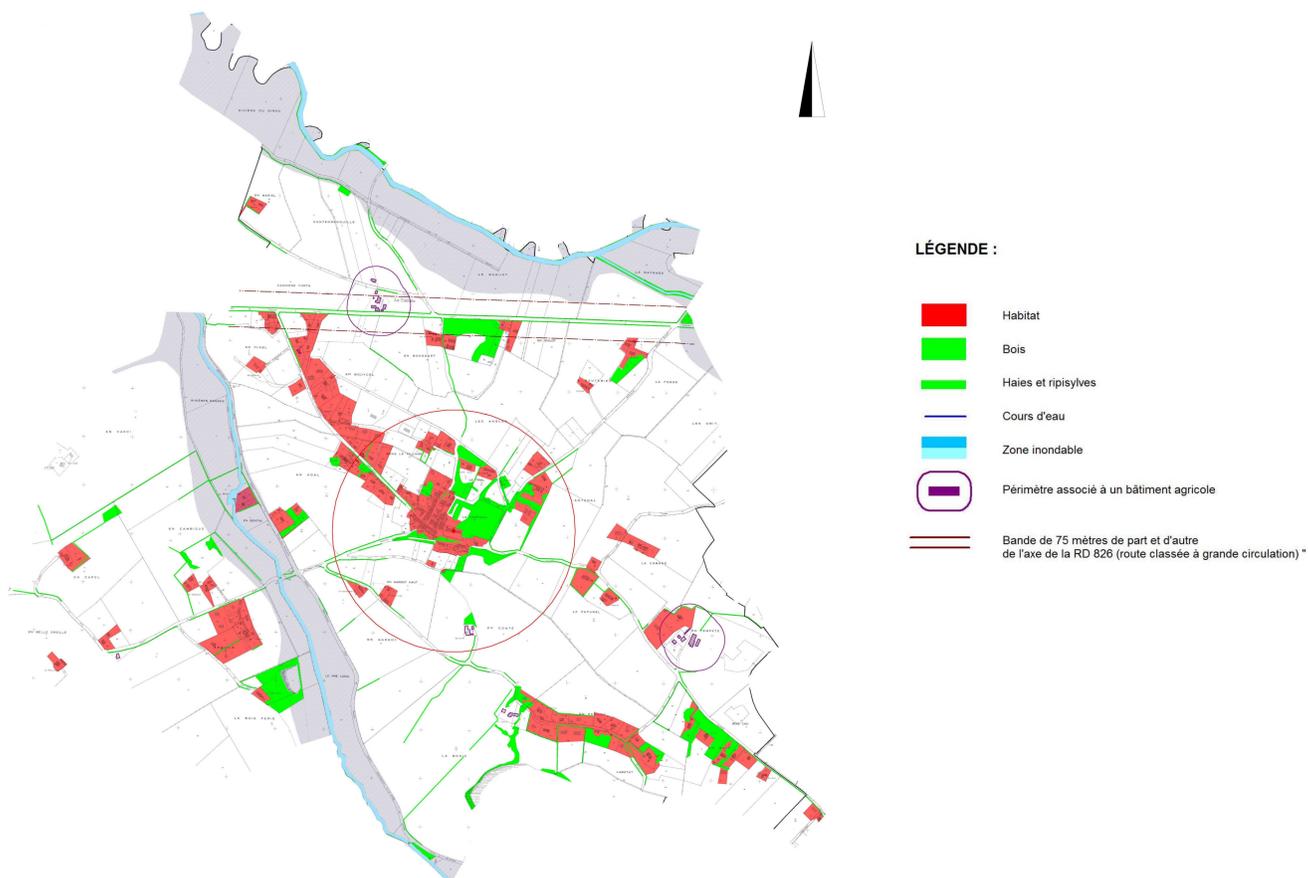
## Plan Local d'Urbanisme

Depuis Mars 2011, la commune est engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec l'assistance du bureau d'étude ARTELIA.

Un diagnostic complet de la commune a été réalisé. Il a permis de faire ressortir les enjeux de développement de la commune.

Dans le cadre de la concertation permanente sur le PLU, la présente exposition met en lumière les principaux éléments du diagnostic et les enjeux qui en découlent.

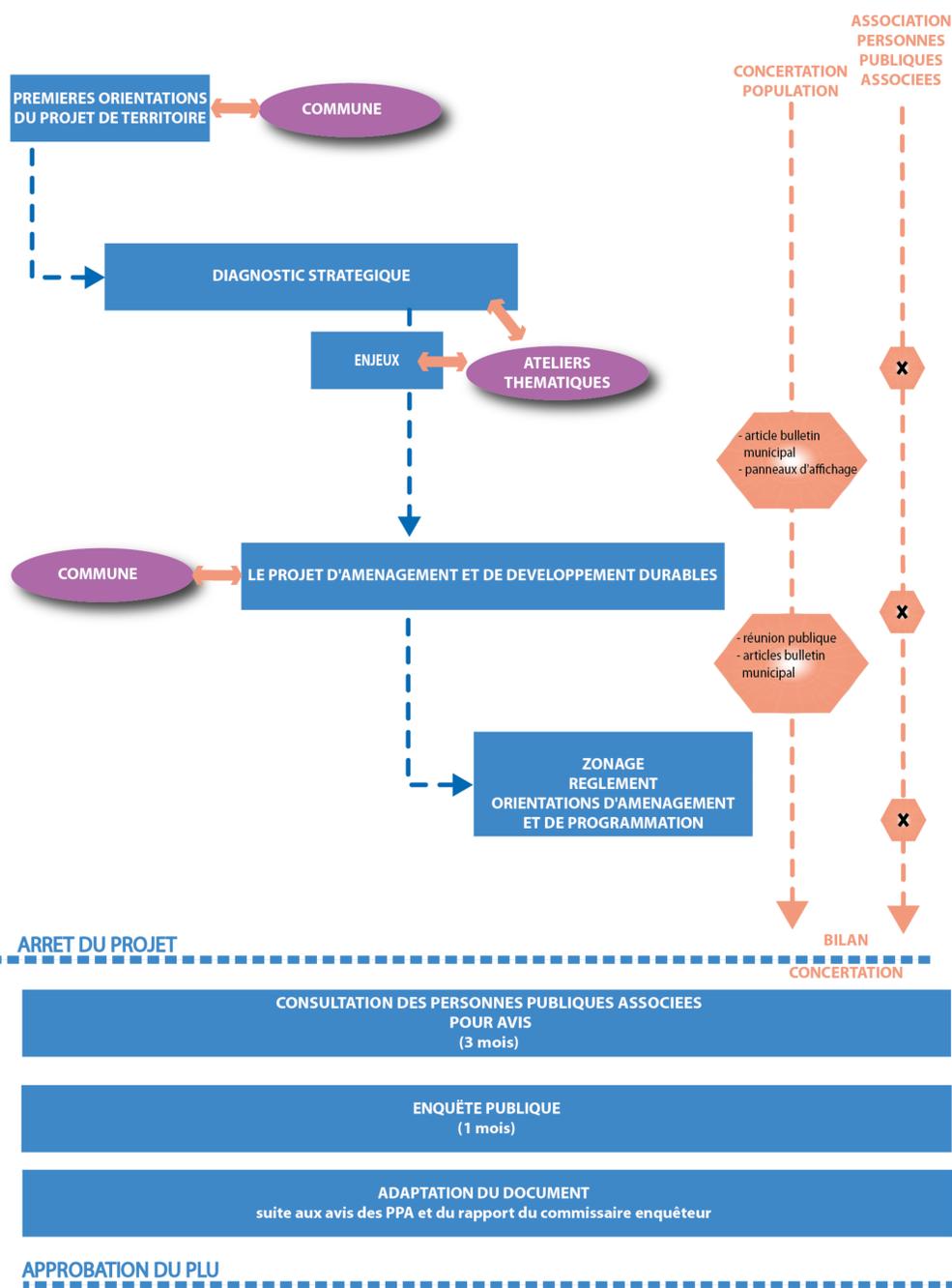
### TERRITOIRE DE LOUBENS-LAURAGAIS



### Le PLU

- Le P.L.U. est l'expression de la volonté communale en matière de développement. C'est un document global, intégrant les différentes thématiques inhérentes à son évolution (aménagement de l'espace, environnement, transports).
- Il revêt ainsi un caractère dynamique ; il est porteur d'une vision d'ensemble cohérente, tout en préservant suffisamment de souplesse pour s'adapter dans le temps aux besoins de la collectivité et de ses habitants.
- Cette démarche d'élaboration de P.L.U. doit s'opérer dans le respect d'une part des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme et, d'autre part de l'obligation de compatibilité avec les documents de valeur supra communales (Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Lauragais et le SDAGE ADOUR-Garonne).

### Le déroulement de la procédure d'élaboration d'un PLU



### Le contenu du PLU :

- RAPPORT DE PRESENTATION → Justification du projet
- P.A.D.D. → Définition des orientations d'aménagement et d'urbanisme
- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION → Définition des actions et opérations d'aménagement
- REGLEMENT PLANS DE ZONAGE → Traduction réglementaire et graphique
- ANNEXES → Information sur les outils et les contraintes

DOCUMENT GLOBAL et unique pour l'ensemble du territoire

DOCUMENT PROSPECTIF  
- analyse de toutes les composantes du territoire  
- expression d'une politique locale

DOCUMENT DE COMMUNICATION  
lisible par tous  
- ouverture de la concertation du public sur l'ensemble du projet  
- un contenu clair



# Plan Local d'Urbanisme

## Diagnostic communal et définition des enjeux

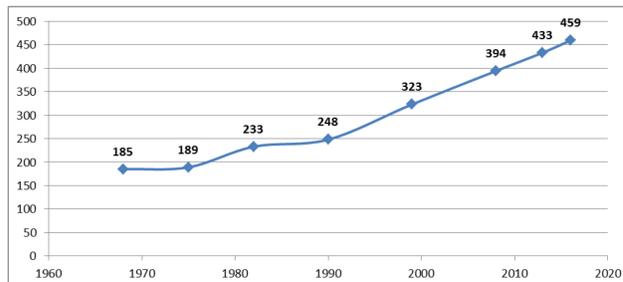
### LA DÉMOGRAPHIE

Loubens-Lauragais compte 459 habitants en 2016.

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 .

#### Les enjeux démographiques

- Se donner les moyens d'atteindre les 530 habitants en 2030 conformément aux objectifs du SCOT
- Organiser le développement en phase avec l'ouverture à l'urbanisation en continuité immédiate du bourg et en prenant en compte les enjeux d'assainissement de la commune .



### ÉCONOMIE

#### Une activité agricole :

Le Lauragais, par la bonne valeur agronomique de ses sols et l'existence de débouchés acquis, reste un territoire où la vocation agricole est prédominante. Ce territoire est fortement marqué par la spécialisation en grandes cultures : principalement en céréales (blé dur), et cultures industrielles (oléo-protéagineux).

#### Les entreprises :

Aucune zone d'activités n'est présente sur le territoire communal et le territoire n'est pas identifié comme pôle structurant pour l'accueil d'activités économiques.

Loubens Lauragais compte toutefois une entreprise électronique, une entreprise informatique et 3 artisans sur son territoire. Ces derniers couvrent des domaines tournés vers l'automatisme, la maçonnerie et l'aménagement d'espaces verts.

Loubens Lauragais accueille également sur son territoire des structures d'accueil touristique de type gîtes et chambres d'hôtes.

#### Les enjeux

En terme d'économie et d'équipements - services, la réflexion est menée à l'échelle du SCOT Lauragais et du bassin de vie de Villefranche-de-Lauragais.

### ÉQUIPEMENTS-SERVICES-INFRASTRUCTURES ET TRANSPORTS

- Un maillage routier d'échelle départementale traversant la commune : RD826, RD20
- Un centre-bourg desservi par une desserte locale, et générant un trafic limité en zone urbaine
- Une offre de stationnement public présente en centre-bourg

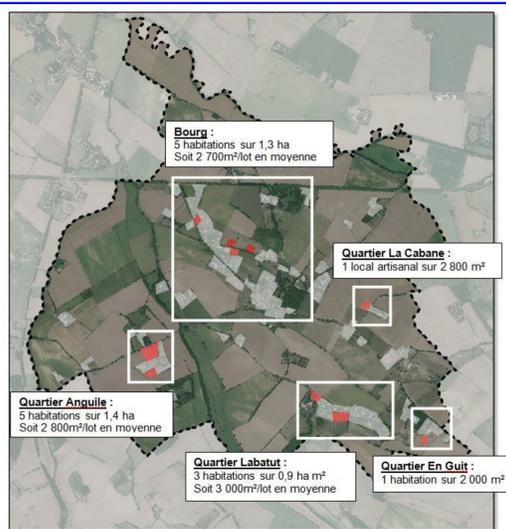
#### Les enjeux

- Maîtriser l'urbanisation aux abords de la RD826 et mettre en œuvre des dispositifs paysagers
- Favoriser l'intermodalité pour se rendre à Toulouse
- Favoriser une cohérence entre cheminements doux et avec les principaux équipements et services
- Redonner du lien entre la Vendinelle et le bourg par des cheminements piétons



Le positionnement géographique privilégié du Lauragais et sa desserte en infrastructures routières de qualité lui assure des connexions rapides avec l'agglomération toulousaine multipliant ces dernières années les déplacements réalisés pour une large part en véhicule personnel.

### L'HABITAT



#### Les enjeux de l'habitat

Un développement conditionné par l'accueil de nouveaux habitants : objectif projeté de 530 habitants en 2020 et 670 habitants en 2030.

Valoriser la tendance actuelle par une diversification de l'habitat, meilleure répartition entre résidences principales, résidences locatives, habitat collectif et individuel, ...).

Le bâti sur Loubens-Lauragais répartissait en 2013 :

- 161 résidences principales (83 % du parc),
- 22 résidences secondaires (12,5 % du parc),
- 8 logements vacants (4,5 % du parc).

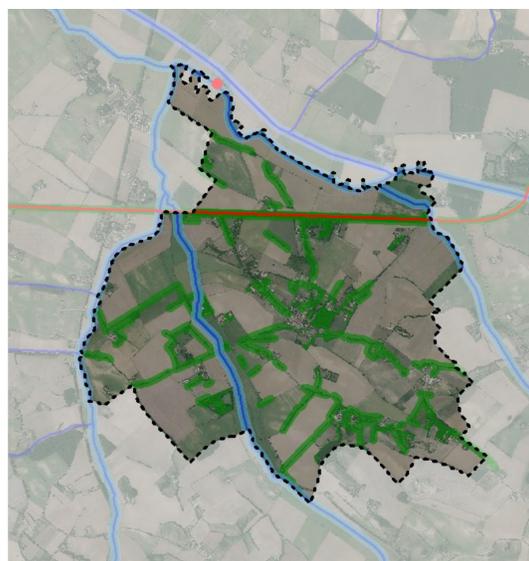
Le scénario de développement retenu par la commune est de poursuivre une croissance annuelle de 1,4% conforme aux orientations du SCOT et à la tendance moyenne observée entre 1999 et 2013, soit une population de 530 habitants en 2030.

Ce scénario correspond à accueillir environ 70 habitants supplémentaires par rapport à la population recensée au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (Insee).

Dans le respect des prescriptions du SCOT du Pays Lauragais, elle a pour volonté de phaser, dans le temps l'accueil de population supplémentaire d'ici 2030.

Le faible taux de vacance observée sur Loubens Lauragais induit que l'atteinte de cet objectif démographique passera essentiellement par un recours à la construction neuve .

### L'ENVIRONNEMENT



La qualité du territoire de Loubens-Lauragais est sa biodiversité :

- Richesse en termes de biodiversité sur le grand territoire lié à la présence du Girou, de la Vendinelle et des ensembles boisés
- Présence de mesures de gestion et de protection : ZNIEFF « La Vendinelle, le Girou et prairies annexes »
- Présence d'une trame verte et bleue d'intérêt, de par la présence de réservoirs de biodiversité (La Vendinelle), de corridors écologiques (Le Girou, le ruisseau du Dourdou et les affluents de La Vendinelle) et la présence d'une zone humide avérée dans le secteur

#### Les enjeux environnementaux

- préserver les secteurs d'enjeu écologique et paysager,
- préserver une lecture claire des paysages
- permettre à la population de profiter de ces richesses.
- protéger les éléments paysagers de caractère

### L'ASSAINISSEMENT

Un projet est en cours, parallèlement à l'élaboration du PLU, pour la mise en place d'un système d'assainissement collectif sur la zone à urbaniser et le bourg. Le reste du territoire demeure en système d'assainissement non collectif.

### Le BÂTI

Trois types d'unités architecturales sont recensés sur la commune avec la maison villageoise du cœur de bourg, les maisons récentes, la ferme lauragaise isolée dans l'espace rural et les éléments identitaires tels que le château et l'église et l'ancien moulin.





## Plan Local d'Urbanisme

### Le projet communal

#### LES MOTIFS DE L'ELABORATION DU PLU

Les travaux avortés d'élaboration d'un PLU réalisés en 2007 sont partiellement repris et sont complétés de façon à établir un diagnostic stratégique pour réaliser un scénario de développement et affiner le projet communal.

La commune relance cette procédure d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme en se basant en partie sur un projet mis à jour au regard :

- des nouvelles attentes de la municipalité,
- des évolutions récentes dans l'occupation des sols,
- de l'avancement d'études et réflexions concernant l'établissement d'un réseau d'assainissement collectif et la composition de nouvelles zones urbaines,
- de l'élaboration récente du SCOT du Pays Lauragais,
- des évolutions législatives et réglementaires (loi ENE, loi ALUR, ...).

Aussi, la commune a décidé de **se doter d'un PLU afin d'atteindre les objectifs suivants** :

- maîtriser la croissance démographique et organiser les développements urbains,
- protéger l'agriculture,
- protéger les paysages,
- préserver l'environnement,
- favoriser une architecture de qualité.

#### LES ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D

##### MAITRISER L'URBANISATION EN PRESERVANT L'IDENTITE 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.



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

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.

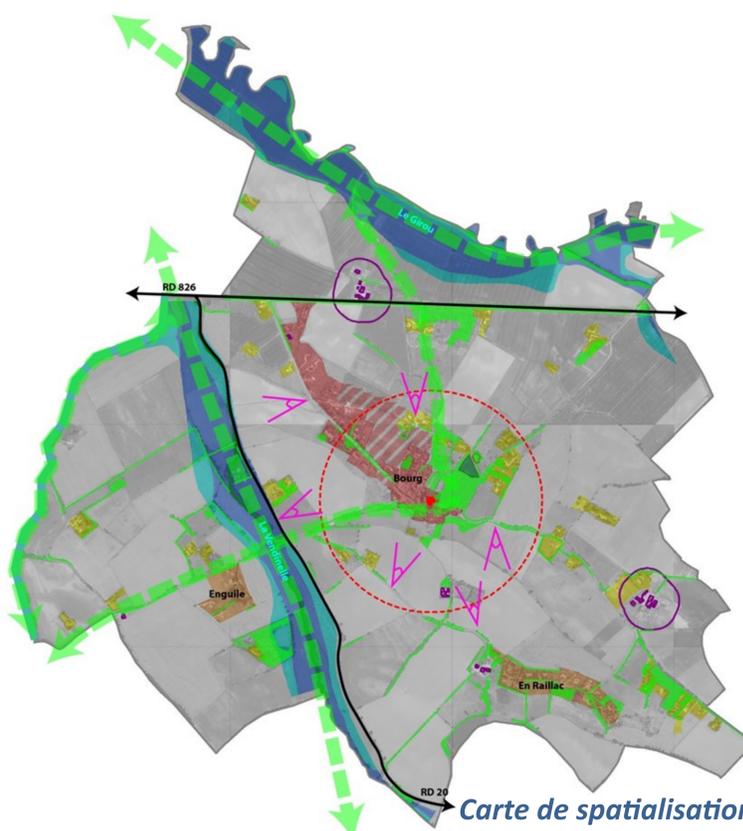
##### PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

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.

##### PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DES DIMENSIONS ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGÈRES ET PATRIMONIALES



Préserver les secteurs d'enjeu écologique et paysager,

- la ZNIEFF « La Vindinelle, 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.

Carte de spatialisation des orientations du PADD

#### Le contexte réglementaire

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

##### 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