



Plan local d'urbanisme

Commune de Loubens-Lauragais

Révision allégée

1_Note de présentation

**NOTE DE PRÉSENTATION
DE LA RÉVISION ALLÉGÉE**



1. Le contexte

1.1	Contexte territorial	5
1.2	Le PLU en vigueur et la révision allégée.....	10
1.3	Rappel du cadre réglementaire.....	12

2. Création de STECAL

2.1	Objectif et intérêts du projet	16
2.2	Secteur et concept du projet	18
2.3	Les documents révisés	19
2.4	Compatibilité avec le PADD	21

3. Modification du zonage

3.1	Motifs et secteurs concernés	23
3.2	Modification du règlement graphique	24
3.3	Compatibilité avec les enjeux du PADD.....	25

1. Contexte

1.1 CONTEXTE TERRITORIAL

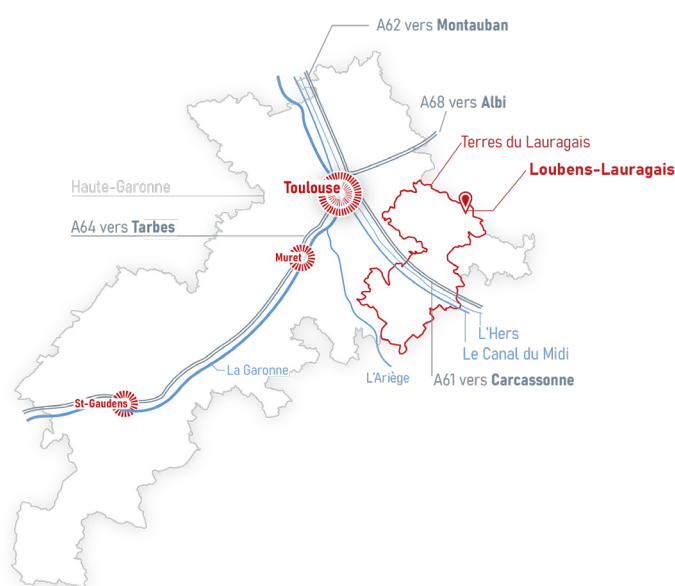


1.1.1 Héritage d'un village rural

Située dans la région d'Occitanie, dans le département de la Haute-Garonne, la commune de Loubens-Lauragais fait partie de la communauté de commune des Terres du Lauragais qui jouxte la métropole toulousaine. Née en 2017 de la fusion de la communauté de communes Cap-Lauragais, la communauté de communes Cœur Lauragais et la communauté de communes des Coteaux du Lauragais Sud, elle regroupe aujourd'hui 58 communes, pour environ 41 000 habitants.

Loubens-Lauragais, au Nord de l'intercommunalité, le long de l'axe principal menant à Toulouse, est une commune majoritairement rurale. La vocation agricole des terres est prédominante. Elle est à cheval entre deux entités paysagères : la vallée dessinée par le passage du Girou au Nord et son affluent la Vendinelle au sud-ouest, et les reliefs collinaires entre les vallées. Ces caractéristiques paysagères offrent des points de vue et paysages variés sur la commune.

Le village à l'origine de la commune est un village perché, implanté en ligne de crête, à l'écart des tourbières et zones inondables, et surplombant les vallées agricoles. Il s'organise le long de deux rues parallèles perpendiculaires à une troisième, par alignement de bâtiments qui forment un noyau dense (90 logements/ha), dédiant le reste du territoire à l'exploitation agricole. La commune, marquée par l'exode rural jusque dans



Positionnement de Loubens-Lauragais



Bourg de Louben-Lauragais en 1826 et aujourd'hui - Source Cadastre, gouv et archive 31

les années 80, s'est faiblement développée, avec l'apparition de quelques pavillons individuels seulement dispersés le long des voies de circulation. Le bâti ancien lui, a été préservé et entretenu, avec un taux de vacance très faible aujourd'hui. La forme historique du village est donc encore bien lisible aujourd'hui, les logements habitables, et les terres de la commune ont globalement été préservées de l'urbanisation.

Ce contexte participe à faire de Loubens-Lauragais une commune au cadre de vie attractif, et offre une base pour imaginer son développement de manière maîtrisée et qualitative.

1.1.2 Un paysage marqué par le patrimoine architectural

Du fait de cet héritage, la commune possède un patrimoine architectural important, encore bien lisible et préservé aujourd'hui. Elle possède plusieurs éléments remarquables tels que le château, accolé au bourg, classé au titre des monuments historiques, ou encore son Eglise. Le bourg en lui-même est composé de constructions traditionnelles qui affichent les savoir-faire locaux : murs à colombage, briques, pierres sèches...

Les habitations du centre-bourg, entretenues, rénovées et habitées en grande majorité, témoignent d'un intérêt porté à ce type de constructions et d'habitants volontaires pour la réhabilitation.

Le territoire est également marqué par une forte activité agricole, qui de par son renouvellement vers des exploitations de plus grande taille, génère un parc de bâtiments agricoles inadaptés et inexploités. Ces derniers représentent un potentiel de création de nouveaux logements par changement de destination des bâtiments existants.



Le château de Loubens-Lauragais



L'église et les maisons du bourg

1.1.3 Une commune dépendante économiquement

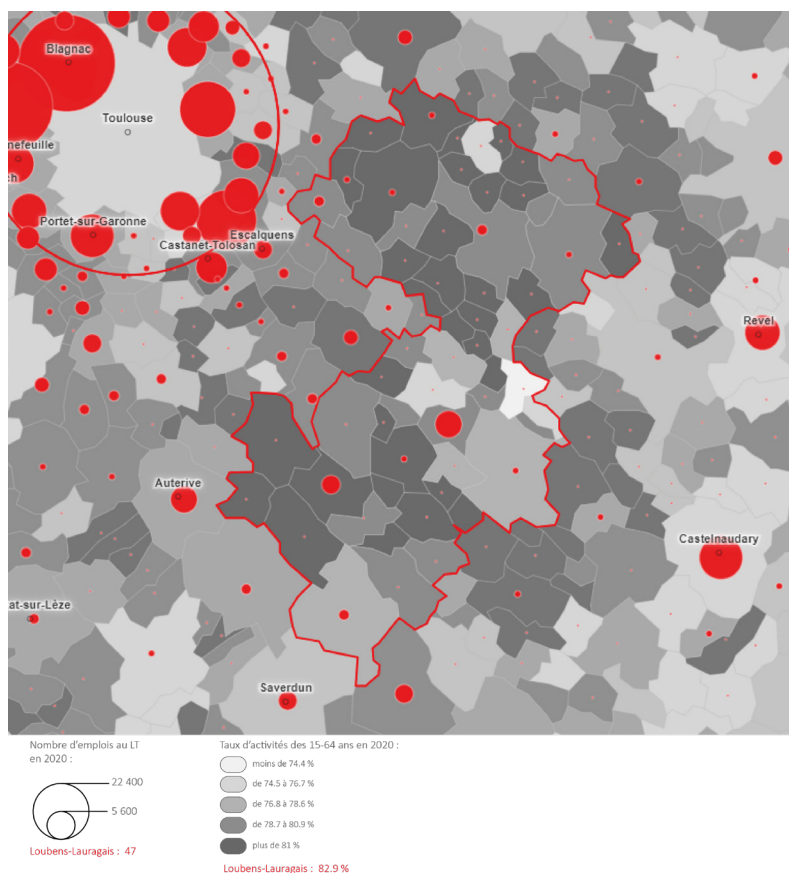
En 2020, Loubens-Lauragais comptait sur son territoire 83 % d'actifs, dont 76,1 % ayant un emploi ; contre 83,9 % actifs, dont 74,3 % ayant un emploi en 2014. On constate donc une légère diminution du taux d'activités, mais une diminution marquée du taux de chômage.

Sur Loubens-Lauragais, l'indicateur de concentration d'emplois (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans la zone) est de 20,00 en 2020 contre 24,3 en 2014. On note un chiffre en baisse malgré l'augmentation du nombre d'habitants actifs, qui révèle le renforcement de la dépendance économique de la commune vis-à-vis des différents bassins d'emplois qui l'entourent. Une minorité des actifs exerce dans la commune (14,9 %), les autres vont travailler à l'extérieur, en majorité dans les communes du même département en raison de la proximité avec la métropole toulousaine. Or près de 90 % des déplacements domicile-travail sont motorisés, ce qui augmente les émissions de gaz à effet de serre de la commune.

La commune de Loubens-Lauragais est un lieu de résidence attractif pour s'y implanter, mais elle ne constitue pas un secteur d'emplois pour ses habitants. 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 3 artisans sur son territoire offrant au total 5 emplois. Elles 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.

Toutefois, le nombre d'emplois sur la commune est en baisse avec 47 emplois en 2020 contre 53 en 2014, alors que le nombre d'habitants actifs de la commune augmente, et le nombre d'actifs résident et travaillant sur la commune également de 33 en 2014 à 35 en 2020.

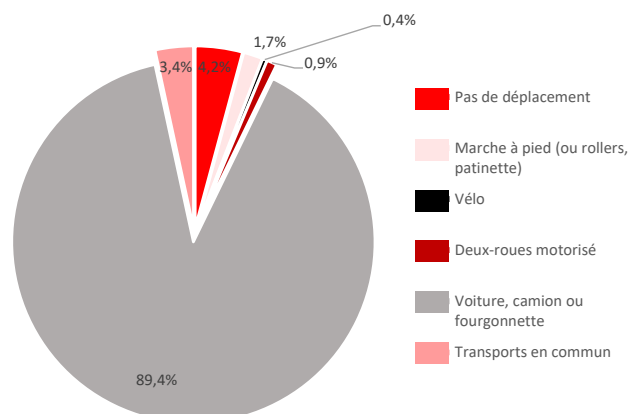
Ce contexte incite à observer une certaine vigilance quant à l'accueil de population à mettre en relation avec le potentiel de création d'emplois du territoire.



Nombre d'emplois et taux d'activités des 15-64 ans, source : INSEE

	2009	2014	2020
travaillent dans la commune	28	33	35
travaillent dans une communes autre que la commune de résidence	169	186	199

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone, source : INSEE



Moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2020, source : INSEE

A l'échelle intercommunale, on recense douze zones d'activités réparties sur l'ensemble du territoire intercommunal, trois sont situées dans un périmètre de 5 km de la commune de Loubens-Lauragais :

- » Colombier à Caraman
- » La Poursaraque au Faguet
- » Lourman à Maureville

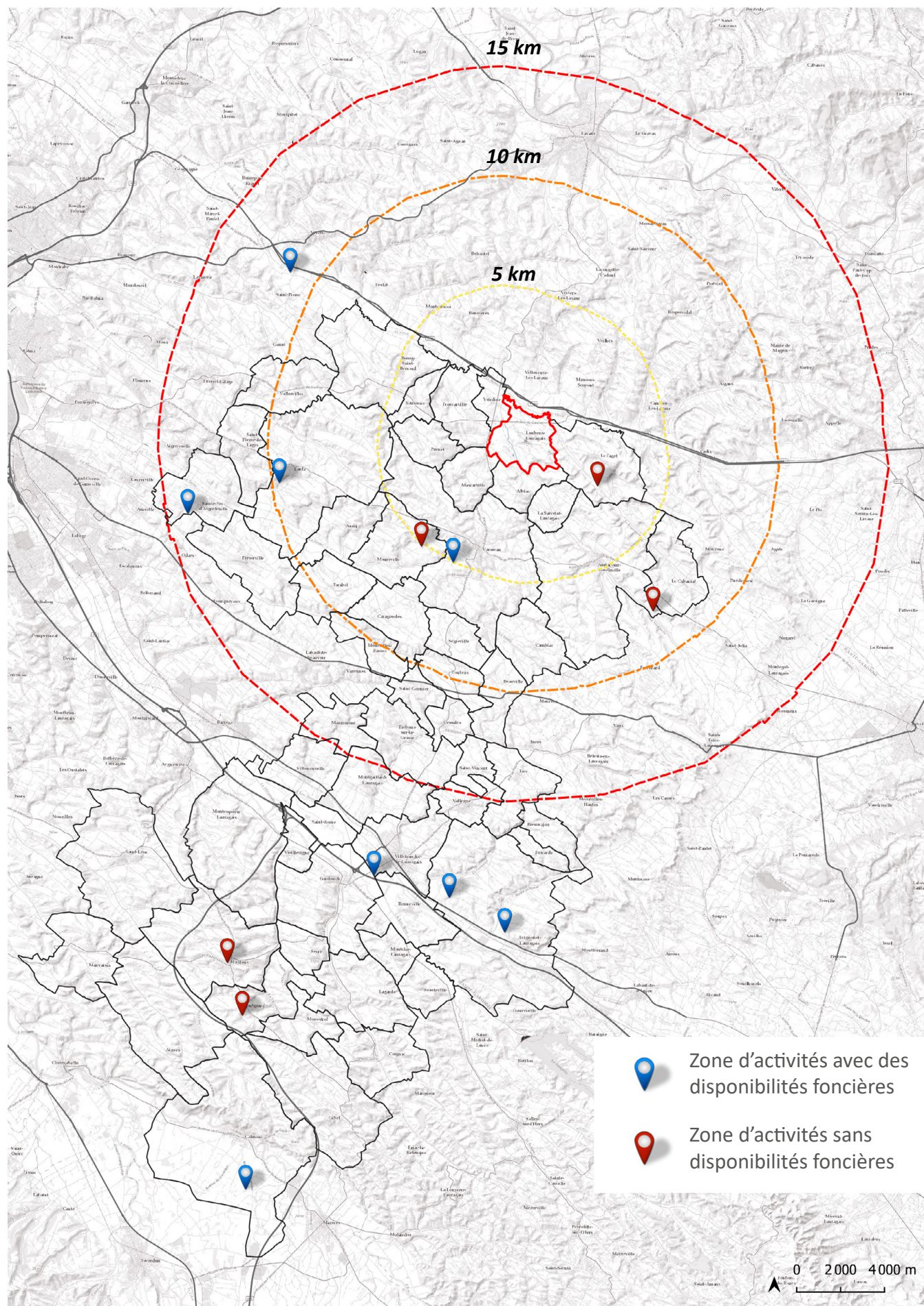
La communauté de communes a défini une stratégie économique organisée sur trois axes ayant pour objectif de permettre la planification des zones d'activités et des réserves foncières à requalifier, densifier, repositionner, étendre ou créer :

- » Axe 1 : Organiser une offre foncière et immobilière cohérente sur le territoire
- » Axe 2 : Fédérer et dynamiser l'économie locale
- » Axe 3 : Construire l'identité économique de la Communauté de communes des Terres du Lauragais et rayonner au-delà du territoire.

Le diagnostic du schéma stratégique de développement des zones d'activités a fait émerger le constat que la situation du territoire actuelle ne permet pas de répondre aux besoins des entreprises. Le territoire a donc des difficultés à accueillir les entreprises et à développer de l'emploi in situ. On constate que peu d'espaces restent disponibles dans les zones d'activités intercommunales existantes.

Commune	Nom	Superficie	Disponibilité foncière
Sainte-Foy-d'Aigrefeuille	Val de Saune	12.5 ha	-
Lanta	Canto Perlic	3.9 ha	-
Maureville	Lourman	5.9 ha	0.35 ha
Caraman	Colombier	5.1 ha	-
Le Faguet	La Poursaraque	6.5 ha	1.4 ha
Le Cabanial	La Barthelle	9.5 ha	3.3 ha
Villefranche-du-Lauragais	Borde Blanche	78.3 ha	-
Nailloux	Le Tambouret 1	7.3 ha	3.4 ha
Avignonet-Lauragais	Lartigat	1.1 ha	-
	Zone artisanale du Ruisseau	0.4 ha	-
Montgeard	Peyre Souille	3 ha	1.2 ha
Calmont	Bouchet	1.2 ha	-
Total		134.3 ha	9.65 ha

Disponibilités foncières des zones d'activités économiques de Terres du Lauragais, source : Terres du Lauragais - Avril 2022



Localisation des zones d'activités intercommunale, source : Terres du Lauragais - Avril 2022

1.2 LE PLU EN VIGUEUR ET LA RÉVISION ALLÉGÉE

1.2.1 Le PLU en vigueur

La commune de Loubens-Lauragais, dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 3 décembre 2018. Au regard des enjeux soulevés dans le diagnostic territorial, les objectifs visés ce PLU sont donc encore très actuels. Le principe de développement durable apparaît de manière transversale dans le PADD, et se traduit autour des trois axes suivants :

> AXE 1 – Maîtriser 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*

> 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,*
- *permettre à la population de s'approprier ces richesses.*

1.2.2 Motifs et justification de la procédure de révision

Par délibération en date du XX.XX.2023, le maire de Loubens-Lauragais a prescrit la Révision allégée de son PLU, afin de créer spécifiquement un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) au sein de la zone agricole en vue de permettre une meilleure organisation et un développement mesuré pour une activité économique existante, cette dernière nécessitant l'édification de nouveaux bâtiments de stockage et de travail. Ponctuellement, dans le cadre de cette même révision allégée, il est envisagé de modifier légèrement des limites de zones urbaines (U) pour corriger des erreurs d'appréciation initiales.

Plus précisément, il s'agit de permettre les évolutions suivantes :

Motif n°1 : Création d'un STECAL pour l'évolution d'une entreprise d'activité artisanale

Motif n°2 : Extension de la zone urbaine pour l'intégration d'un jardin d'agrément

D'après l'article L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme. Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme. Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.*

Les motifs d'évolution souhaitée, mentionné précédemment, a pour objet de réduire deux zones agricoles (A). En revanche, ils ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ils relèvent donc de la procédure décrite à l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme, correspondant à une révision du PLUi dite « allégée » qui fera, après un arrêt du projet en Conseil Municipal, l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées. Le dossier de révision allégée sera ensuite soumis à enquête publique, avant d'être approuvé en Conseil Municipal.

1.3 RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

1.3.1 Le SCoT

La commune est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale avec lequel le PLU doit être compatible. Il s'agit du SCoT du Pays Lauragais, qui était en cours de révision lors de l'élaboration du PLU, et a été approuvé depuis le 12 novembre 2018. Il est à nouveau en cours de révision pour se mettre en compatibilité avec le SRADDET. Il définit, à horizon de 20 ans, un cadre de référence collectif sur l'ensemble des politiques territoriales liées à l'urbanisme, l'habitat, transports, équipements, environnement, l'économie et manière globale l'organisation de l'espace.

Au regard de l'attractivité croissante du territoire, ses grands objectifs sont les suivants :

- **offrir une capacité d'accueil permettant d'atteindre une population totale d'environ 139 000 habitants en 2030 ; 21 410 pour le bassin de vie Lanta-Caraman dont fait partie Loubens-Lauragais**
- **créer environ 14 240 emplois dans le territoire pour renforcer son autonomie et limiter les déplacements domicile-travail ; +3 132 par rapport à 2012 pour le bassin de vie Lanta-Caraman**
- **produire environ 20 685 logements pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs du territoire ; +3 480 par rapport à 2011 pour le bassin de vie Lanta-Caraman**

Ces objectifs sont guidés par cinq axes d'orientations :

AXE 1 : Polariser l'accueil de la nouvelle population

AXE 2 : Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers, mieux gérer les ressources et prévenir les risques

AXE 3 : Conforter l'autonomie économique et la complémentarité des territoires

AXE 4 : Assurer un équilibre entre l'urbanisation et les besoins en équipements et services à la population

AXE 5 : Améliorer les déplacements et les infrastructures de communication dans le SCOT et au-delà du SCOT

A propos du développement économique artisanal plus précieusement, le DOO donne entre autres les orientations suivantes :

- *soutenir la filière artisanale qui participe à la structuration du fait urbain et à l'accroissement du lien social. Les documents d'urbanisme locaux devront permettre l'aménagement ou l'extension des activités artisanales, de préférence dans le tissu urbanisé à vocation principale d'habitat,*
- *Ce souhait doit se traduire par une politique volontariste en faveur de la création d'emplois selon un ratio, a minima, de 1 emploi pour 3,5 habitants ; étant entendu que chaque bassin de vie peut s'engager vers une amélioration de ce ratio,*
- *Pour les autres communes non pôles, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'activités ou l'extension de zones existantes est possible dans la limite de 1 ha sur l'ensemble de la commune d'ici à 2030. Cette mesure doit permettre à toutes les communes de maintenir un tissu artisanal local. Pour cela, 50% au moins des zones d'activités déjà ou- vertes à l'urbanisation doit avoir fait l'objet d'une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) et les nouveaux besoins réels devront être justifiés. Dans cet esprit, ces zones d'activités devront, dans leur découpage, être composées de lots adaptés aux besoins des activités artisanales. Enfin, les zones d'activités existantes et déjà zonées dans les communes non pôles pourront être maintenues et étendues lors de la mise en compatibilité avec le SCOT,*

- *Il est important de veiller avant toute nouvelle extension ou création d'une zone d'activités, à conforter les zones d'activités existantes en : favorisant la qualification des zones existantes, en évaluant le potentiel de réhabilitation des zones (signalétique, intégration paysagère et environnementale, dessertes de transport etc.), en valorisant le résiduel existant dans les zones, en intégrant le principe de densification des aménagements dans les zones.*

1.3.2 Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'ex région Midi-Pyrénées a été adopté par arrêté du préfet de région le 20 novembre 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est un outil d'aménagement durable du territoire qui contribue à un état de conservation favorable des habitats naturels et au bon état écologique des masses d'eau. Le SRCE identifie les éléments de la trame verte et bleue d'échelle régionale et inter régionale. Il constitue une référence régionale favorisant la mise en cohérence des politiques existantes et des actions menées en faveur des continuités écologiques sur les différents territoires. Il n'est pas assorti de prescriptions réglementaires directement applicables aux sols ou aux activités. Les projets et documents d'urbanisme doivent prendre en compte le SRCE c'est-à-dire qu'ils doivent en suivre les orientations, sauf adaptations motivées et justifiées par des réalités de terrain.

1.3.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le territoire est concerné par le bassin Adour-Garonne. Le SDAGE 2022-2027 a été adopté par le comité de bassin du 10 mars 2022. L'arrêté portant approbation du SDAGE a été signé à cette même date. Il entre donc en vigueur pour une durée de six ans, de 2022 à 2027.

Les principes fondamentaux d'action du SAGE sont les suivants :

DÉVELOPPER UNE GESTION DE L'EAU ET DES MILIEUX RENFORÇANT LA RÉSILIENCE FACE AUX CHANGEMENTS MAJEURS

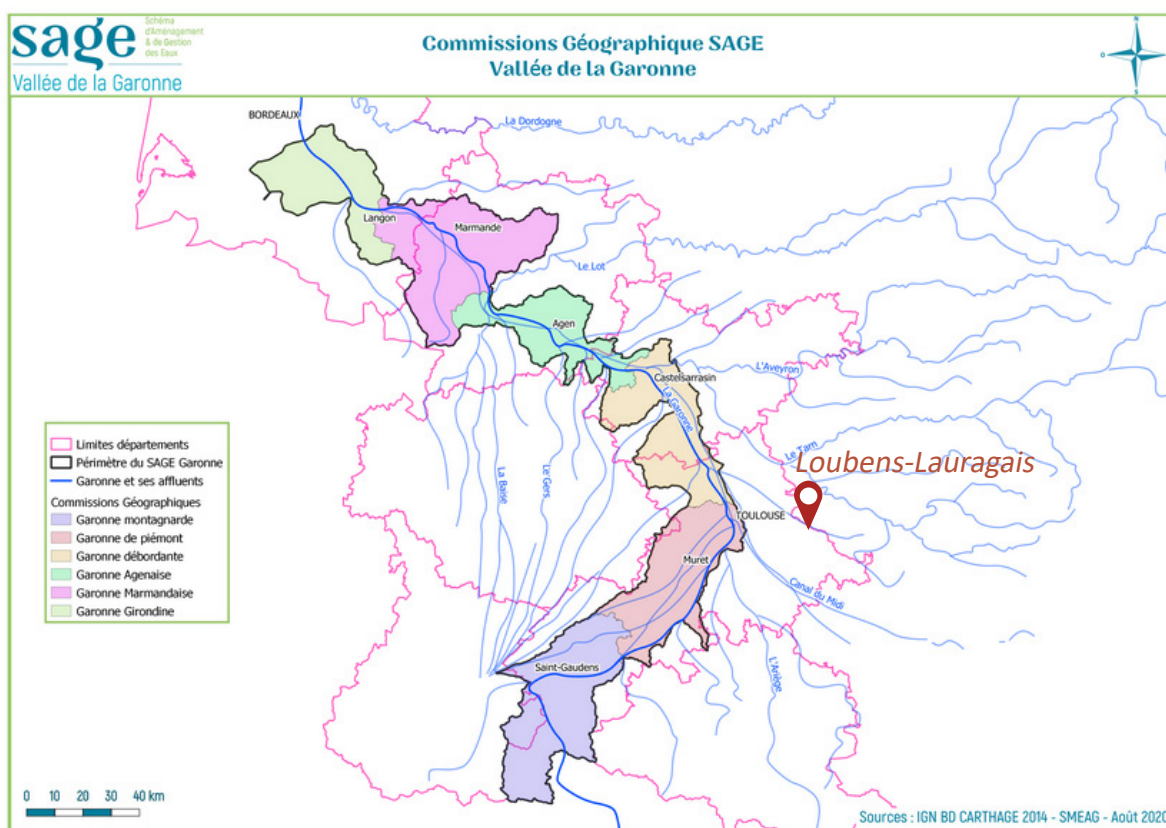
GARANTIR LA NON DÉTÉRIORATION DE L'ÉTAT DES EAUX

RÉDUIRE L'IMPACT DES INSTALLATIONS, OUVRAGES, TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS (IOTA) PAR LEUR CONCEPTION

AGIR EN PRIORITÉ POUR ATTEINDRE LE BON ÉTAT

Les orientations du PLU sont compatibles avec les orientations de ce document, et la création du STECAL ainsi que les modifications du zonage ne vont pas à l'encontre de ces objectifs.

1.3.4 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)



Le territoire est concerné par le SAGE « Vallée de la Garonne ». Ce dernier a été identifié parmi les SAGE prioritaires par le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Il a été approuvé par les préfets le 7 juillet 2020.

Les objectifs généraux du SAGE sont les suivants :

OBJECTIF GÉNÉRAL I : RESTAURER LES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES ET LUTTER CONTRE LES PRESSIONS ANTHROPIQUES

OBJECTIF GÉNÉRAL II : CONTRIBUER A LA RÉSORPTION DES DÉFICITS QUANTITATIFS

OBJECTIF GÉNÉRAL III : INTÉGRER LA POLITIQUE DE L'EAU DANS LA POLITIQUE D'OCCUPATION DES SOLS ET D'AMÉNAGEMENT

OBJECTIF GÉNÉRAL IV : COMMUNIQUER ET SENSIBILISER POUR CRÉER UNE IDENTITÉ GARONNE

La commune de Loubens-Lauragais n'est toutefois pas comprise dans le périmètre des plans d'action. Le SAGE établit notamment un inventaire et une cartographie des zones humides comprise dans son périmètre en tenant compte de leur valeur biologique et de leur intérêt pour la ressource en eau. Aucune zone n'est répertoriée sur le territoire communal ou à proximité.

1.3.5 Le SRADDET

15

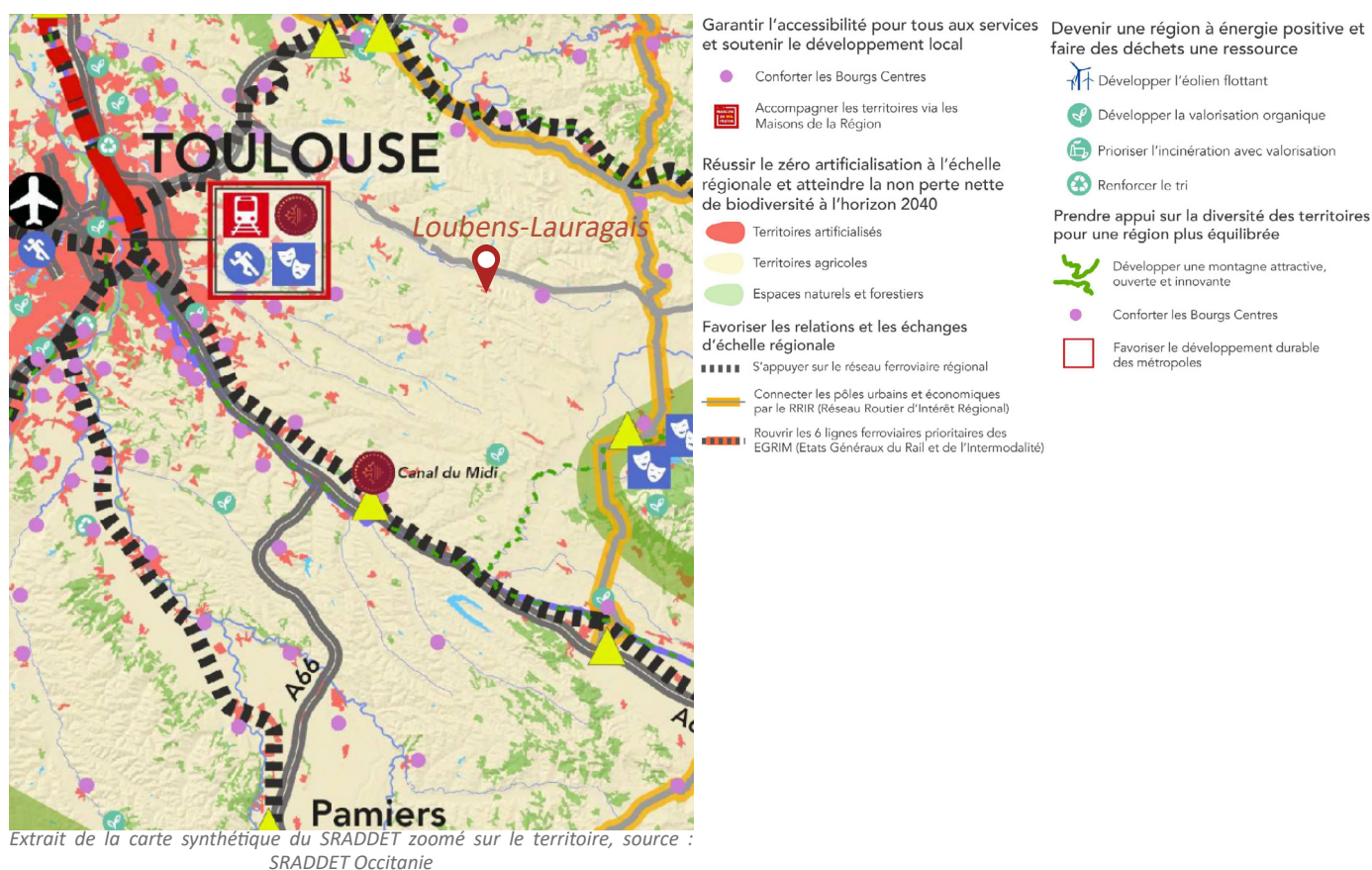
La loi portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi NOTRe a créé un nouveau schéma de planification dont l'élaboration est confiée aux régions : le "Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires" (SRADDET).

Ce schéma doit respecter les règles générales d'aménagement et d'urbanisme à caractère obligatoire ainsi que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Il est compatible avec les SDAGE et les plans de gestions des risques inondations. Il prend en compte les projets d'intérêt général, une gestion équilibrée de la ressource en eau, les infrastructures et équipements en projet et les activités économiques, les chartes des parcs nationaux et les schémas de développement de massif. Il se substitue aux schémas régionaux préexistants (SRCE, PRGD...).

Les objectifs du SRADDET s'imposent aux documents d'urbanisme locaux dans un rapport de prise en compte, alors que ces mêmes documents doivent être compatibles avec les règles générales du SRADDET.

Trois défis ont été définis et adoptés par le Conseil Régional en juin 2022 (approbation en septembre 2022) pour le SRADDET de la région Occitanie :

- le défi de l'attractivité pour accueillir bien et durablement
- le défi des coopérations pour renforcer les solidarités territoriales
- le défi du rayonnement pour un développement vertueux de tous les territoires



2. Création de STECAL

2.1 OBJECTIFS ET INTÉRÊTS DU PROJET

2.1.1 Le projet

17

Le projet a pour objet de maintenir et renforcer l'activité d'une entreprise d'artisanat implantée sur la commune.

Créée en 2008, son siège social se situe depuis toujours à Loubens-Lauragais. Son activité consiste en la réalisation de travaux de rénovation de bâtiments anciens dans les métiers de la maçonnerie, la charpente, la couverture et la taille de pierre. Elle intervient dans un rayon de 20km autour de Loubens-Lauragais. Chacun de ces métiers du gros œuvre nécessite du matériel lourd et un nombre important de petit matériel. A ce jour, elle emploie 3 personnes. Son chiffre d'affaires est en augmentation depuis plusieurs années et son effectif devrait évoluer prochainement.

L'entreprise estime que les espaces construits dont elle dispose actuellement sont insuffisants pour abriter la totalité du matériel et stocker les matériaux. De plus, le bureau du responsable est situé à l'écart de la propriété ce qui complexifie le fonctionnement quotidien entre les tâches administratives et la production.

Par ailleurs, l'entreprise souhaite s'engager davantage dans la récupération de matériaux. Cette activité de déconstruction et réemploi de matériaux fait partie depuis toujours de sa philosophie de travail. Elle considère cette filière comme un marché porteur au regard des pénuries de matériaux et de l'augmentation du coût de l'énergie. Or, par manque d'espaces abrités, elle peine à le valoriser.

L'entreprise souhaiterait également aménager des locaux dédiés au personnel afin d'améliorer les conditions de travail de ses employés, mais aussi d'attirer de la nouvelle main d'œuvre, dans l'idée de répondre à l'activité croissante, d'accueillir de nouveaux talents, et de former des jeunes.

La construction de bâtiments adaptés à son activité est ainsi devenue une priorité pour la structuration, le développement et la pérennisation de l'entreprise.

2.1.2 L'intérêt du projet

Conforter une activité artisanale existante : il s'agit de permettre à cette entreprise déjà présente sur la commune depuis presque 20 ans de poursuivre et développer son activité sur le territoire communal. Cela vient appuyer les orientations du SCOT du Pays Lauragais qui encourage à donner de l'importance aux activités de production au sein de la commune et assure le maintien des emplois sur place plutôt qu'ils se délocalisent vers une zone d'activité, les plus proches étant dans un rayon de 5 km.

Développer l'offre d'emploi locale : cette entreprise fait partie des trois seules présentes sur la commune qui sont source d'emploi. Elle emploie actuellement trois personnes et envisage d'agrandir son effectif. Lui permettre de se développer répond alors aux enjeux énoncés par le SCOT du Pays Lauragais d'encourager l'autonomie des bassins de vie et d'accompagner l'accueil de nouveaux habitants par la création d'emplois.

Valoriser les valeurs et savoir-faire locaux : cette entreprise agit pour la réhabilitation des bâtiments anciens, participant ainsi à leur maintien et à la préservation du caractère des paysages du Lauragais. Maîtrisant des savoir-faire traditionnels ancestraux, elle offre la possibilité de les intégrer à l'architecture contemporaine, et participe à leur transmission. Elle s'engage également dans des démarches de récupération de matériaux qu'il est vertueux de soutenir.

Favoriser la réutilisation du bâti existant : ses capacités à réhabiliter d'anciens bâtiments en fait une ressource clé du territoire pour faciliter la création de nouveaux logements par densification. Elle s'inscrit ainsi dans une logique de développement urbain sobre.

2.2 SECTEUR ET CONCEPT DU PROJET

2.2.1 Site du projet

Le site de projet est situé au Nord de Loubens-Lauragais, à l'écart du bourg, le long de l'axe routier qui traverse la commune et relie Toulouse à Castres. Il occupe ainsi une position stratégique pour les flux de transport de matières.

Ce dernier prend place sur une parcelle aujourd'hui déjà en partie dédiée à l'activité. L'autre partie est occupée par une maison d'habitation et son jardin, appartenant à la famille du responsable de l'entreprise. On trouve actuellement au Sud-Est du terrain dédié à l'activité, deux bâtiments :

- un hangar métallique datant des années 70, d'une surface de 120m² (10m x 12m). Sa structure est en métal avec un soubassement en maçonnerie et un bardage bois.
- un bâtiment monopente en maçonnerie traditionnelle

Un chemin d'accès privé longe le côté Ouest de la parcelle et mène à ces deux bâtiments. Une zone de stockage extérieure occupe la partie Sud-Est de la parcelle. Le reste du terrain est enherbé, une haie arborée délimite sa limite Est, et des arbres plus importants délimitent le terrain à l'Ouest et au Nord.

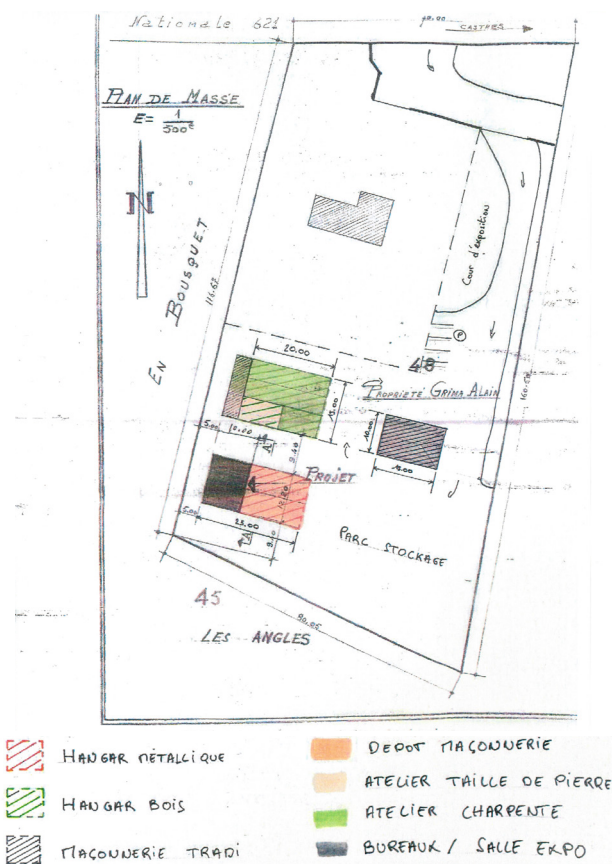


Le secteur de projet

2.2.2 Principes d'aménagement

La réalisation du projet nécessite les interventions suivantes :

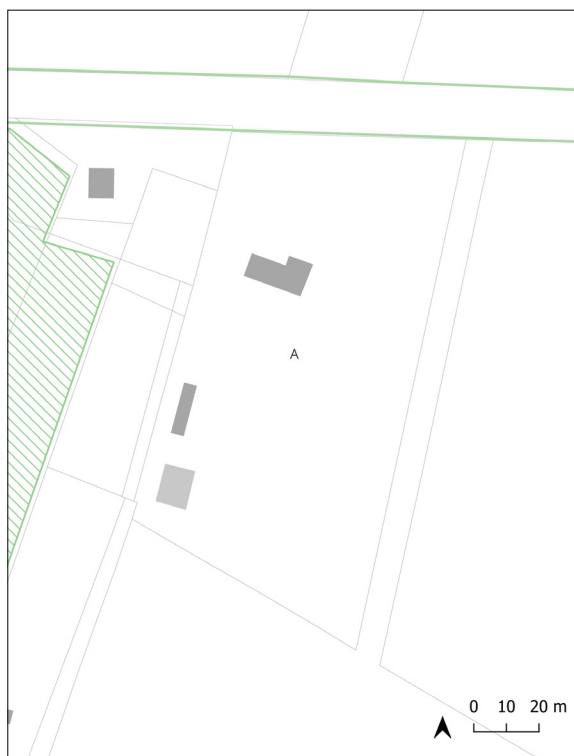
- extension du hangar existant à destination économique : pour accueillir l'activité de maçonnerie (stockage du matériel, des engins de chantier, des matériaux en poudres et des véhicules), prolongement du bâti existant sur 15m suivant le même principe constructif. Surface 300 m².
- extension d'un bâtiment existant en monopente : pour accueillir un atelier bois d'une surface d'environ 280 m², et un espace dédié à la taille de pierre (car cette activité génère beaucoup de poussière), au niveau de la débiteuse déjà installée sur le bâtiment existant, d'une surface d'environ 80 m². Le bâtiment serait en structure bois en cohérence avec les activités consacrées.
- construction d'un nouveau bâtiment : pour accueillir une salle d'exposition des différents matériaux, des bureaux, une salle de repos pour les collaborateurs, une salle de réunion, voire des bureaux partagés.
- création d'une nouvelle voie d'accès
- création d'une zone de stationnement



Plan du projet

2.3 DOCUMENTS RÉVISÉS

La zone de projet est aujourd'hui classée en zone Agricole (A). Le motif de révision allégée entraîne donc la modification du règlement graphique par la création d'une zone AE (secteur d'activité économique en zone agricole) est créée pour accueillir le projet économique de l'entreprise Emmanuel Grima. La zone créée représente 0,656 ha.



Zonage avant la révision allégée



Zonage après la révision allégée

Le règlement écrit doit également être adapté afin d'instaurer des prescriptions réglementaires pour la nouvelle zone AE créée. Le règlement est modifié comme suit :

Descriptif de la zone :

Les zones A concernent les secteurs agricoles, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il est distingué :

- une zone Ap où toute construction et installation nouvelle est interdite pour des enjeux paysagers, à l'exception des ouvrages et installations nécessaires aux constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Une zone AE afin de permettre le développement d'une meilleure organisation et un développement mesuré pour une activité économique existante.

Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- en zone Ap, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- En zone AE, les constructions, installations et aménagement nécessaires aux activités artisanales ou commerciales.

Article 1. Volumétrie et implantation des constructions

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour la zone AE, l'emprise au sol maximale des constructions existantes et à créées devra être inférieure ou égale à 1 000 m², en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation de la révision allégée.

Non réglementé pour les autres zones.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale sous sablière des constructions à usage d'habitation, par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, ne peut excéder 7 m.

En cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

En zone AE, la hauteur maximale sous sablière de toute construction, par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, ne peut excéder 7 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale comptée horizontalement de tout point entre deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En zone AE, la distance entre deux constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructionsOBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ECO- MÉNAGEABLES

Dans la zone AE, 20% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre » .

Pour les autres zones : 50% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre ».

Le motif de révision allégée n'implique aucune incidence sur les OAP.

2.4 COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD

Au regard des enjeux du PADD énoncés précédemment, on peut noter que le projet y est conforme et appuie les orientations sous plusieurs aspects :

AXE 1 : il accompagne l'accueil de nouvelles population par la future création d'emplois

AXE 2 : il n'entrave pas le maintien de l'activité agricole et l'exploitation des terres, il participe au renouvellement et à l'entretien du bâti historiquement agricole en développant une activité artisanale qui apporte de la main d'œuvre sur ce type d'opérations

AXE 3 : il n'entrave pas de secteurs d'enjeu écologique et paysager, ni leur appropriation par la population

3. Modification du zonage

3.1 MOTIFS ET SECTEURS CONCERNÉS



Localisation de la zone concernée par la modification de zonage

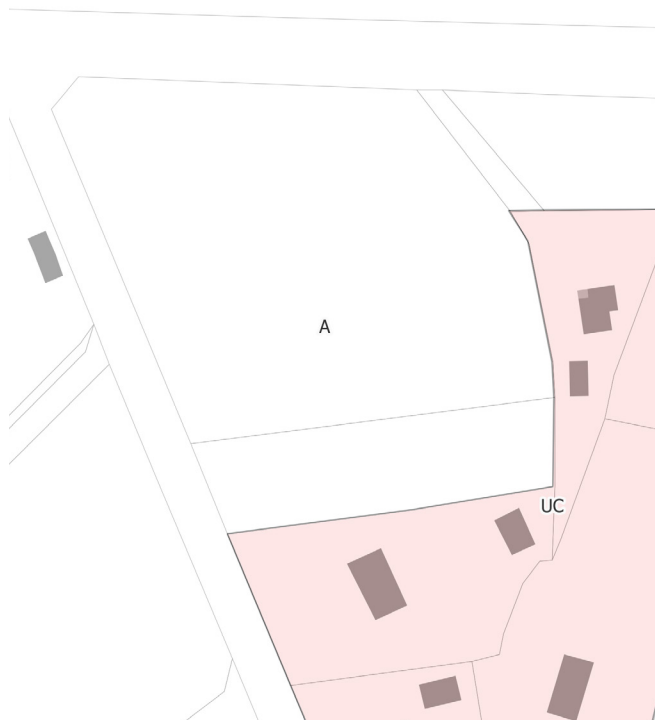


Secteur 1

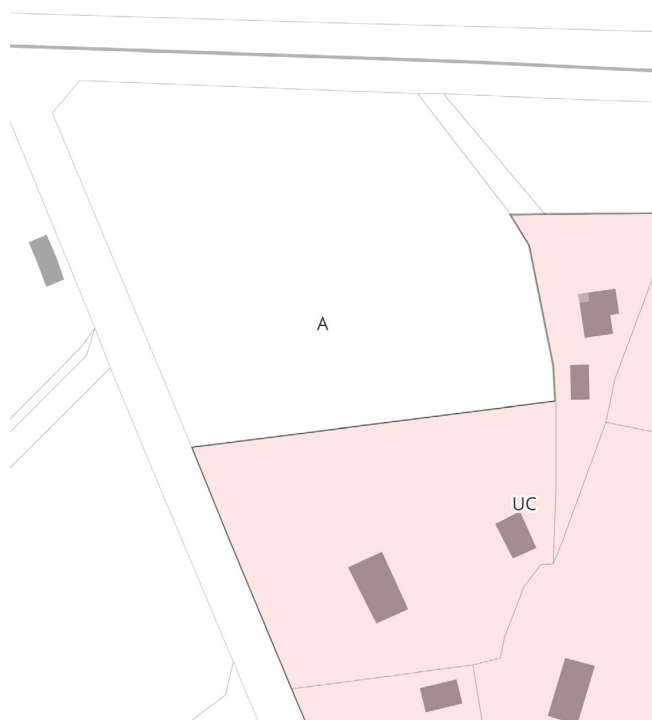
La révision du PLU a également pour objectif de faciliter la construction de nouvelles habitations en corrigeant une erreur d'appréciation :

L'intégration en zone Urbaine d'un jardin associé à une maison déjà comprise en zone U afin de pouvoir y construire un nouveau logement, en continuité du tissu existant. La zone concernée est située à l'extrémité Nord-Ouest de l'enveloppe urbaine centrale associée au bourg. Il s'agit d'une parcelle jardinée, qui peut être considérée comme déjà artificialisée puisqu'elle se trouve en dehors de toute zone agricole ou naturelle.

3.2 MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE



Zonage actuellement en vigueur, secteur 1



Modification du zonage, secteur 1

Le passage en zone U de la zone actuellement en zone A, permettrait la réalisation de nouvelles constructions, ou la réalisation d'annexes plus importantes afin d'accompagner l'accueil de nouveaux arrivants sur la commune.

3.3 COMPATIBILITÉ AVEC LES ENJEUX DU PADD

Au regard des enjeux du PADD énoncés précédemment, on peut noter que les modifications restent conformes avec le projet de territoire :

AXE 1 : elles permettent l'évolution de zones en continuité de l'enveloppe urbaine existante

AXE 2 : elles n'entravent pas le maintien de l'activité agricole, ni l'exploitation des terres, et le renouvellement du bâti historiquement agricole.

AXE 3 : elles ne sont pas concernées par des zones à enjeux écologique et paysagers, et n'entravent pas leur appropriation par la population