

**En application d'une délégation du Comité Syndical**

Séance du : 14 mai 2018

04/2018

**L'an deux mille dix-huit, le 14 mai à 17h00.**

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au 3 chemin de l'Obélisque – 11320 Montferrand, siège administratif du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural, sous la présidence de Monsieur Georges MERIC.

**Etaient présents :**

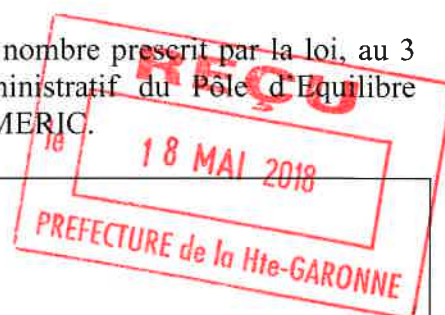
M. Georges MERIC,  
M. Bernard BARJOU,  
M. Gilbert HEBARD,  
M. Etienne THIBAULT,  
M. Robert LIGNERES,  
M. Jean-François PAGES,  
M. Bernard VALETTE,  
M. Guy BONDOUY,  
M. Michel BROUSSE,  
M. Bertrand GELI,  
Mme Marie-Françoise GAUBERT,  
M. Jean-Marie PETIT.

En exercice : 26

Présents : 12

Procuration : 2

Nombre de votants : 14



**Objet : Avis général dans le cadre de l'élaboration du PLU de LOUBENS-LAURAGAIS  
– Bassin de vie de Lanta-Caraman.**

---

Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais doit rendre un avis sur le projet d'élaboration du PLU de Loubens-Lauragais.

Ce dossier doit s'inscrire dans le cadre des objectifs et des principes posés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des zones agricoles et naturelles en respectant les objectifs de développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

Le SCOT du Pays Lauragais est exécutoire depuis le 05 février 2013, il est donc nécessaire que les projets communaux et intercommunaux appréhendent un rapport de compatibilité avec le SCOT.

\* \* \*

---

## **Présentation du territoire**

**Commune :** Loubens-Lauragais

**Superficie de la commune :** 647 ha

**Situation géographique :** 7 km de Caraman, 30 km de Toulouse et 40 km de Castres.

**Population en 2015 :** 453 habitants (*Source : INSEE, population municipale*)

**Communauté de communes d'appartenance :** Terres du Lauragais

**Bassin de vie de :** Lanta - Caraman

**Glossaire de hiérarchisation « SCOT du Pays Lauragais » :** commune non pôle

**Situation en matière de planification :** RNU

**Procédure engagée :** élaboration du PLU

---

## **Éléments principaux de diagnostic**

### **Typologies urbaines et positionnement de la commune :**

- Village implanté en surplomb, dans les coteaux, dominant la vallée du Girou.
- Centre ancien petit mais dense, dont la forme s'apparente à celle d'une bastide.
- Présence d'un château ancien (château de Loubens) et de son vaste parc. Une partie du château est inscrite et une partie est classée aux monuments historiques.
- Présence de nombreuses fermes et bâti agricoles remarquables.
- L'urbanisation récente s'est développée principalement le long des voies, généralement sur une seule épaisseur, en rupture avec la forme urbaine traditionnelle.
- Parfois la constitution de petits groupes d'habitations pouvant s'apparenter à des hameaux.

**Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais**

*Siège du PETR : Mairie d'Avignonet Lauragais*

*Siège Administratif : 3 chemin de l'Obélisque. 11320 Montferrand - Tél. : 04.68.60.56.54*

*Courriel : scot.lauragais@orange.fr*

### **Développement démographique 1999-2015 :**

**1999** : 323 habitants

**2009** : 406 habitants

**2015** : 453 habitants

Croissance démographique relativement importante (+130 habitants en 16 ans), due à la proximité du bassin d'emploi toulousain.

Attractivité de la commune marquée par un solde migratoire important.

### **Evolution et composition de la taille des ménages :**

En 2009, la taille moyenne des ménages est de 2,7 personnes, et diminue en 2014 à 2,5 personnes. Desserrement général de la taille des ménages.

### **Données sur le logement 2014 :**

- En 2014, Loubens-Lauragais comptait 202 logements.
- 87% de résidences principales et 2% de logements vacants (taux très faible de vacance, signe de pression sur le marché immobilier).
- 94,8% de maisons individuelles de grande taille.
- Les logements locatifs représentent 14,7% du parc total.
- Vocation résidentielle de la commune.

### **Données économiques :**

- Augmentation de la part d'actifs entre 2008 (81,4%) et 2014 (83,9%).
- Seulement 15,3% des actifs exercent dans la commune.
- Aucune zone d'activité économique.
- 3 artisans, et quelques gîtes et chambres d'hôtes. Un commerce au cœur du bourg (bar-restaurant).
- Dépendance économique de la commune vis-à-vis des bassins d'emplois alentours, et particulièrement l'aire urbaine toulousaine.
- Diminution du nombre d'exploitations agricoles entre 2010 (7 exploitations) et 2013 (3 exploitations).
- Superficie agricole de la commune : 513 ha soit 83% du territoire, principalement céréales et protéagineux.

### **Equipements / services publics :**

- Ecole, équipements sportifs, point poste, médiathèque municipale, école de musique, et équipements communaux de base.
- Dépendance vis-à-vis des pôles structurants Lanta et Caraman qui offrent une diversité de services intermédiaires (boulangerie, épicerie, magasin de vente, supermarché, etc.).
- Actuellement pas d'assainissement collectif, mais **projet de création d'une station d'épuration mené avec le SMEA à travers le Schéma Communal d'Assainissement.**

### **Transports et déplacements :**

- La desserte routière principale se fait par la RD826 en direction de Toulouse, et la RD126 entre Verfeil et Castres.
- Transports en commun : commune desservie par le réseau Arc-en-ciel vers Toulouse (au départ de Le Faget), et le réseau du Conseil Régional vers Mazamet et Toulouse (par la RD813).

**Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais**

Siège du PETR : Mairie d'Avignonet Lauragais

Siège Administratif : 3 chemin de l'Obélisque. 11320 Montferrand - Tél. : 04.68.60.56.54

Courriel : scot.lauragais@orange.fr

- Les gares les plus proches se situent à une vingtaine de kilomètres (Lavaur, Villenouvelle, Baziège, Villefranche de Lauragais).
- Loubens-Lauragais est directement concernée par le projet autoroutier Toulouse-Castres. Le fuseau d'emplacement retenu passe en limite Nord de la commune. Plusieurs kilomètres de sentiers communaux.

#### **Espaces naturels / Risques :**

- Relief structuré par deux cours d'eau : le Girou et la Vendinelle.
- Présence d'une ZNIEFF de type 1 « *la Vendinelle, le Girou et prairies annexes* », sur le linéaire du cours d'eau de la Vendinelle.
- Essentiellement milieux ouverts (zones agricoles), et quelques petits espaces boisés.
- Trame Verte et Bleue du SCOT : la commune ne recense pas d'espaces naturels remarquables ou de grande qualité, ni de corridors verts, mais présence de corridors bleus (cours d'eau) et de zones humides à préserver à proximité de la Vendinelle (*cf. carte en annexe*).
- Boisement important à préserver en centre-bourg avec le parc du château.
- Aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) prescrit sur la commune, mais cartographie des zones inondables : le long du Girou et de la Vendinelle.
- Risque retrait-gonflement des argiles : une grande partie du territoire en aléa moyen.

## **Le projet d'élaboration du PLU**

### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :**

#### **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.

#### **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.

## Les objectifs de développement :

### ▪ Habitat

#### Développement au cours des 10 dernières années (2006-2016) :

- 15 nouveaux logements pour 4,1ha consommés
- soit en moyenne 3,6 logements/ha.

#### Scénario de développement à l'horizon 2030 :

*Rappel des objectifs de développement pour Loubens-Lauragais dans le SCOT en vigueur (2006-2030) :*

- Nombre total de logements en 2030 : **246 logements** (objectif de prévoyance)
- Objectif maximum de construction de nouveaux logements entre 2006 et 2030 : **+106 logements**.
- Pour les communes non-pôles en assainissement collectif, la densité doit être comprise entre 10 et 15 logements/ha.

*Rappel des objectifs de développement pour Loubens-Lauragais dans le projet arrêté du SCOT en révision (2011-2030) :*

- Nombre total de logements en 2030 : **235 logements** (objectif de prévoyance)
- Objectif maximum de construction de nouveaux logements entre 2011 et 2030 : **+50 logements**.
- Objectif maximum de construction de nouveaux logements d'ici à 2030 : **+35 logements** environ (en ayant soustrait une quinzaine de logements construits entre 2011 et aujourd'hui).
- Pour les communes non-pôles en assainissement collectif, la densité doit être comprise entre 12 et 17 logements/ha.

La commune prévoit l'accueil d'environ 70 habitants afin de porter la population municipale à environ 520 habitants en 2030.

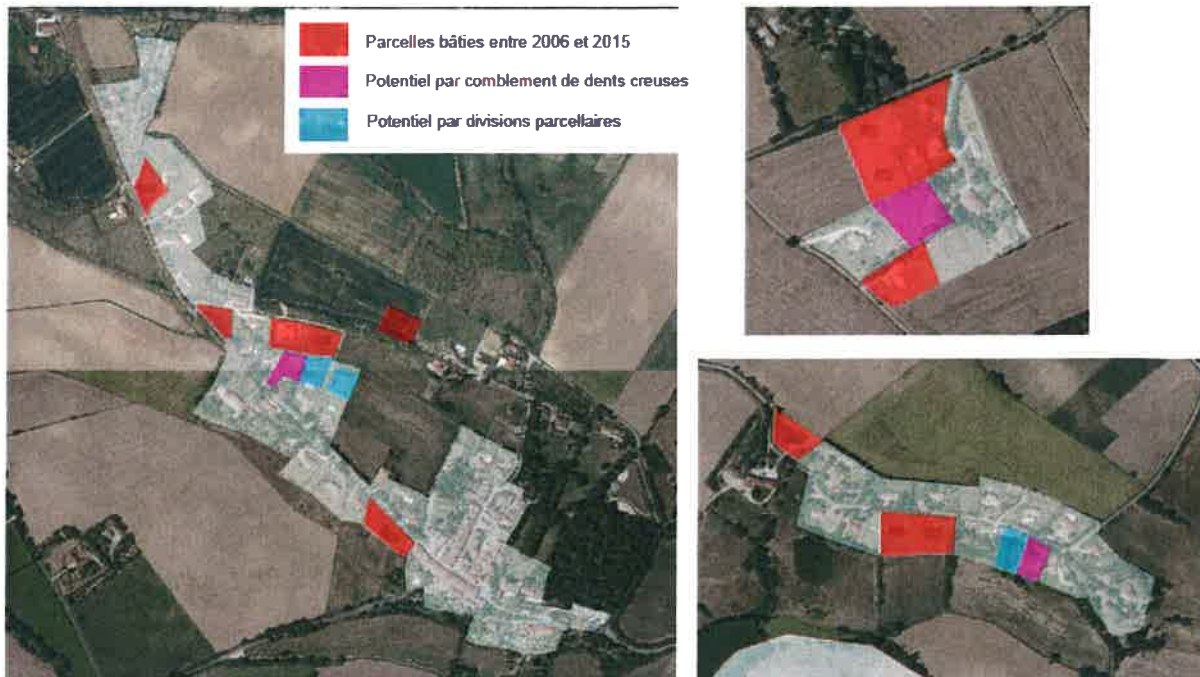
Le PLU est calé sur la **création de 53 logements**, avec une densité de 10 logements à l'hectare, pour une surface ouverte à l'urbanisation d'au **maximum 5,3ha**.

Les zones constructibles dimensionnées pour atteindre cet objectif de production de logement sont réparties de la manière suivante :

- 0,94ha en zone U (densification et renouvellement urbain), permettant l'accueil potentiel de **8 nouveaux logements** ;
- 4,4ha en zone AU (extension urbaine), permettant l'accueil potentiel de **45 nouveaux logements**.



## Potentiel de densification et renouvellement urbain :



Potentiel de densification : 1,3 ha

- 0,8ha en comblement des dents creuses, soit un potentiel brut de **5 logements**
- 0,5ha par divisions parcellaires, soit un potentiel brut de **3 logements**

La commune compte **seulement 2% de logements vacants**. Il n'y a donc pas de potentiel de réhabilitation de ces logements.

Concernant les changements de destination, **5 bâtiments sont identifiés**.

### Organisation du zonage :

Le projet de PLU prévoit un développement de l'urbanisation de deux manières :

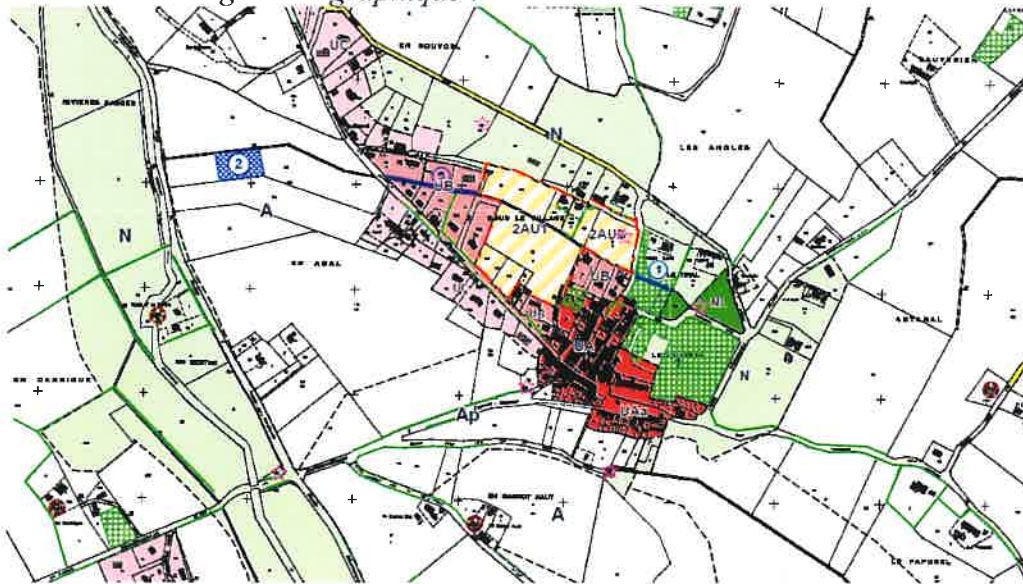
- 1- En densifiant les hameaux d'En Raillac et d'Enguille (comblement des dents creuses). Ces deux secteurs sont classés en zone Uc car ils ne seront pas desservis par l'assainissement collectif.

*Extrait du règlement graphique :*



- 2- En recentrant l'urbanisation autour du centre-bourg, en comblant un espace interstitiel destiné à être desservi en assainissement collectif (zones 2AU1 et 2AU2), et en permettant la densification du tissu urbain existant (zones Ua et Ub).

*Extrait du règlement graphique :*



## Récapitulatif des surfaces disponibles et du nombre de logements potentiels des zones U et 2AU :

Programmation projetée	Zones du PLU	Superficie disponible (en ha)	Nombre de logements potentiels
A court terme	UA	-	-
	UB	0,19 ha	3
	UC	0,75 ha	5
Lors de la mise en place du réseau d'assainissement collectif	2AU1	3,53 ha	38
Lorsque l'aménagement préalable de 80% minimum des lots prévus dans la zone 2AU1 soit réalisé	2AU2	0,90 ha	7
	<b>Total</b>	<b>5,37 ha</b> <i>dont 4,43 en extension (zones 2AU)</i>	<b>53</b> <i>dont 45 logements en extension</i>

Le PLU de Loubens-Lauragais distingue **trois zones urbaines** principales :

- Une **zone UA**, correspondant au centre ancien du village qui se compose d'un bâti ancien implanté en alignement sur voirie. Une zone UAa est définie pour distinguer la partie du bourg ancien qui ne pourra pas être desservie par le réseau d'assainissement collectif.
- Une **zone UB**, correspondant aux extensions urbaines récentes qui pourront être reliées au réseau d'assainissement collectif et qui se présentent sous la forme d'un habitat de type pavillonnaire majoritairement.
- Une **zone UC**, correspondant aux extensions urbaines récentes et aux quartiers isolés en assainissement autonome qui se présentent sous la forme d'un habitat de type pavillonnaire majoritairement.

...et **deux zones à urbaniser** à moyen et long terme:

- Une **zone 2AU1**, dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue après réalisation des travaux relatifs au système d'assainissement collectif, et sur laquelle est recherchée une mixité des formes urbaines avec une offre de bâti groupé mais également des lots libres.
- Une **zone 2AU2**, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'aménagement préalable de 80% minimum des lots prévus dans la zone 2AU1.

Ces zones ne pourront être ouvertes qu'après modification ou révision du PLU.

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Le projet de PLU définit un seul secteur couvert par une OAP, et qui correspond à l'extension urbaine au Nord du centre-bourg (zones 2AU1 et 2AU2).

Cette OAP inscrit un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser :



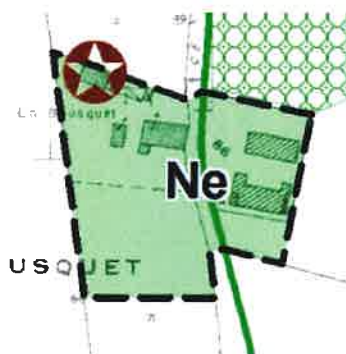
- Une première phase d'urbanisation (2AU1) prévoit une densité moyenne à respecter de 10,5 logements/ha, pour l'accueil d'environ 38 logements ;
- La deuxième phase (2AU2) affiche une densité moyenne à respecter de 9 logements/ha, pour l'accueil d'environ 7 logements.

En parallèle de ce schéma d'aménagement, la commune a mené une réflexion sur le **maillage routier et les liaisons douces** entre les différents quartiers du centre-bourg, anciens et futurs. Cette volonté se traduit également par la mise en place d'emplacements réservés destinés à la création de cheminements piétons.

### Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

Le PLU définit deux STECAL :

- Un **secteur Ne**, permettant le développement d'un centre équestre, autour de l'hébergement touristique et dans la limite de son emprise actuelle. Le règlement du PLU autorise dans ce secteur les constructions de commerces, de bureaux, et d'habitations.



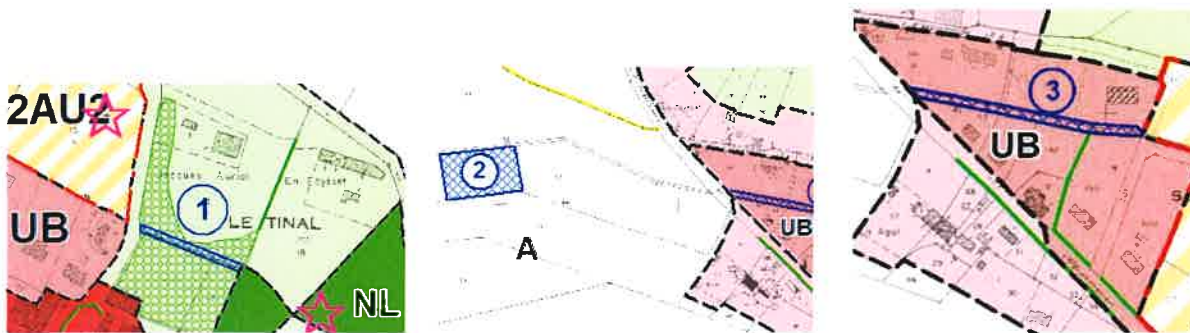
- Un **secteur NI**, correspondant aux équipements sportifs et de loisirs à proximité immédiate du centre ancien, et permettant les constructions en lien avec cette vocation.



### ▪ Emplacements réservés :

La commune a défini trois emplacements réservés (ER) :

- ER n°1 : création d'un cheminement piéton
- ER n°2 : création future de la station d'épuration
- ER n°3 : création d'un cheminement piéton



▪ Environnement / paysage :

Le PLU décline la trame verte et bleue du SCOT à l'échelle communale :

- Par la **classification d'espaces en zone naturelle (N)**, notamment le long des deux cours d'eau principaux, des zones humides, et des boisements ;
- Par l'**identification de nombreux éléments de paysage** au titre de l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme : des boisements et des linéaires boisés qui permettent les continuités écologiques, ou bien des boisements à préserver pour leur qualité paysagère comme par exemple le parc du château.

La zone agricole (A), comprend un **sous-secteur protégé (Ap)** : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ce sous-secteur permet de préserver les perspectives paysagères sur le village et le château.

Le PLU identifie des **éléments de patrimoine** (éléments bâtis + sentiers) pour assurer leur préservation.

\*\*\*\*\*

**Après débats, le Bureau Syndical, ouï l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité, de :**

1°) – **RENDRE** un avis général **favorable** sur le projet, tout en alertant la commune de Loubens-Lauragais sur les points suivants :

- De manière générale, le PLU arrêté est compatible avec le SCOT en vigueur.
- Le PLU sera adapté pour être compatible avec le projet de SCOT en révision qui devrait être approuvé d'ici la fin de l'année. Ainsi, lors d'une future modification du PLU nécessaire pour l'ouverture des zones 2AU, le projet devra être rendu compatible avec les nouveaux objectifs du SCOT qui sera opposable à ce moment-là (densité urbaine plus élevée, accueil maximum de logements à réétudier, trame verte et bleue affinée, etc...).

Au-delà de ces points d'alerte, le PETR souhaite porter à la connaissance de la commune les observations suivantes :


- Il est à noter dans le projet communal de Loubens-Lauragais la bonne prise en compte :
  - des enjeux environnementaux, notamment via la déclinaison de la trame verte et bleue à l'échelle communale ;
  - de la préservation de certains éléments patrimoniaux ;
  - des enjeux de mobilités et de déplacements doux, via l'OAP, et via l'identification de certains chemins de promenade à préserver ;
  - de la cohérence entre urbanisation et assainissement collectif ;
  - de la nécessité de recentrer l'urbanisation au plus près du centre-bourg.
  
- Le Rapport de présentation mériterait de mentionner la mise en révision du SCOT du Pays Lauragais en 2015, et l'arrêt du projet le 11 décembre 2017 (avant l'arrêt du PLU). Il devrait également faire apparaître le projet d'échangeur autoroutier prévu à proximité directe de la commune.
  
- Concernant les changements de destination, ils devraient être conditionnés au fait de ne pas porter atteinte à la préservation et au développement de l'activité agricole, et de sauvegarder le patrimoine agricole historique ayant un intérêt architectural et patrimonial (ce qui ne semble pas être le cas pour tous les bâtiments identifiés dans le PLU).

2°) – **DONNER** mandat à Monsieur le Président, ou à son représentant, pour signer toutes pièces utiles à cette affaire.

3°) – **NOTIFIER** la présente délibération à Monsieur le Maire de Loubens-Lauragais, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Terres du Lauragais, à Monsieur le Préfet de la Haute Garonne.

Fait à Montferrand, le 14 mai 2018 à 17h30.

**Le Président,**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Georges MERIC', written over a horizontal line.

**Georges MERIC.**