



PLAN LOCAL D'URBANISME



2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

22 JUIN 2005



Date	Observation
23 Mai 2002	Mis en élaboration par DCM
21 Septembre 2004	Arrêté par DCM
22 Juin 2005	Approuvé par DCM
	Approuvé par arrêté préfectoral n°
	Modifié par DCM
	Approuvé par arrêté préfectoral n°



45, boulevard de Suisse – BP52018
31017 TOULOUSE CEDEX 2

Tél. 05.34.40.79.79 / Fax. 05.61.57.89.48

<http://www.saunier-associes.com>

SOMMAIRE

I - PREAMBULE.....	2
II. OBJECTIF COMMUNAL.....	3
<u>LA LOUBIERE EN QUETE D'IDENTITE : CONCILIER CREATION DE NOUVEAUX ESPACES FEDERATEURS ET AFFIRMATION DU CARACTERE TRADITIONNEL LOCAL</u>	4
AXE 1 : ORIENTER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL VERS UNE COMPLEMENTARITE NORD / SUD – URBANITE / RURALITE	4
AXE 2 : CONFORTER LA CENTRALITE DU POLE LIOUJAS, EN CREANT UN NOUVEAU CENTRE-BOURG.....	4
AXE 3 : PRESERVER LES ELEMENTS PATRIMONIAUX, FONDEMENT DE L'UNITE COMMUNALE.....	5
<u>LA LOUBIERE DANS L'AIRES D'INFLUENCE RUTHENOISE : ACCOMPAGNER LES EVOLUTIONS SOCIALES ET URBAINES VERS UN DEVELOPPEMENT RAISONNE</u>	5
AXE 4 : MAINTENIR LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE.....	6
AXE 5 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT EN LIMITANT L'ETALEMENT DES CONSTRUCTIONS.....	6
AXE 6 : IMPULSER UNE DIVERSIFICATION DES FONCTIONS URBAINES ET DU PARC DE LOGEMENTS.....	7
<u>LA LOUBIERE ESPACE ECONOMIQUE EN MUTATIONS : VALORISER UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE AVANTAGEUSE, EN RESPECTANT L'ACTIVITE AGRICOLE TRADITIONNELLE</u>	8
AXE 7 : ASSURER LA PERENNITE DES ACTIVITES AGRICOLES	8
AXE 8 : STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AUTOUR D'UNE COMPLEMENTARITE DES POLES.....	9
AXE 9 : VEILLER A UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DURABLE, DANS UN SOUCI DE SECURITE, DE COHERENCE ET D'INTEGRATION PAYSAGERE.....	9
<u>LA LOUBIERE LIEU DE VIE PRIVILEGIE : PRESERVER UN ENVIRONNEMENT ATTRACTIF, DES PAYSAGES REMARQUABLES, ET GARANTIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN SECURISE.</u>	10
AXE 10 : PROTEGER LES ESPACES NATURELS PERIPHERIQUES ET LES RICHESSES ECOLOGIQUES	10
AXE 11 : AMELIORER L'ARCHITECTURE ET LE CADRE DE VIE	10
AXE 12 : SECURISER ET FACILITER LES DEPLACEMENTS.....	11

I - PREAMBULE

I.1 - RAPPEL REGLEMENTAIRE

Suite au débat au sein du Conseil Municipal portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), un projet global a été défini par la commune. Elaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager.

Ce projet communal a été élaboré dans une logique de développement durable, d'équité et d'équilibre spatial, conformément aux articles L 110, L 121-1, et L 123-1 du Code de l'Urbanisme. Il répond ainsi à **3 objectifs fondamentaux**, que sont :

- L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre emploi / habitat, ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de l'environnement, des sites paysagers naturels ou urbains.

Ce projet répond parallèlement à **5 objectifs du développement durable**, déclinés par le CERTU :

- Assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace à la vitalité de la commune,
- Valoriser le patrimoine, qui constitue un marqueur communautaire,
- Veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en évitant l'étalement urbain non-maîtrisé,
- Assurer la santé publique,
- Organiser la gestion des territoires, en favorisant l'action intercommunale.

I.2 - COMPOSITION DU PADD

Le PADD se décompose en deux parties, dont le contenu a été défini dans l'article L123-1 et R123-3 du Code de l'Urbanisme, et explicité par la Loi Habitat et Urbanisme :

- Le **PADD général** exprime les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal sur toute la durée d'application du PLU (au minimum 10 ans) ,
- Les **orientations d'aménagement**, facultatives, explicitent les modalités d'application du PADD général, et précisent les orientations et prescriptions particulières concernant plus spécifiquement des espaces ou des quartiers, abordé sous un angle sectoriel. Cette partie plus technique, exposée dans un document séparé, est encadrée dans son contenu par 6 « items » définis dans l'article R123-3 du Code de l'Urbanisme. Ces fiches spécifiques peuvent ainsi préciser :

- Les mesures de nature à préserver les centre-villes et les quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
- Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartier ou de secteurs,
- Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer,
- Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde et la diversité commerciale des quartiers,
- Les conditions d'aménagement des entrées de village,
- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

II. OBJECTIF COMMUNAL

Le territoire de La Loubière fait partie d'un espace de transition entre les marges urbaines du Grand Rodez et les espaces plus ruraux à l'Est. La commune de La Loubière souhaite ainsi tirer avantage de sa situation géographique stratégique et profiter de sa proximité avec les grandes infrastructures que sont la RD 988 et la RN 88. Son objectif est d'organiser son territoire en assurant un développement urbain raisonnable et en accompagnant les nouvelles polarités qui se dessinent, en préservant un cadre de vie de qualité et ses caractéristiques traditionnelles de bourg rural.

LA LOUBIERE en quête d'identité...



... concilier création de nouveaux espaces fédérateurs et affirmation du caractère traditionnel local.

Axe 1 : Orienter le développement communal vers une complémentarité nord / sud - urbanité / ruralité

1.1 - Conforter la tendance périurbaine du nord liée à l'agglomération ruthénoise,

et profiter de l'attrait lié à la RD 988, en créant un nouveau noyau villageois sur le site de Lioujas, et en concentrant une grande part de l'urbanisation (dense ou pavillonnaire), de l'activité et des équipements sur ce secteur.

Orientation d'aménagement : Ce développement sera cependant structuré et organisé, avec en optique principale l'idée de « Reconstituer un Village ». Un équilibre sera recherché entre préservation de l'identité « rurale » (constituant traditionnel) et introduction d'une identité « urbaine » (tendance future).

1.2 - Maintenir la tendance rurale du sud de la commune,

Orientation d'aménagement : préserver l'identité et les activités agricoles traditionnelles de la commune, protéger le patrimoine historique et offrir un cadre rural aux populations actuelles et futures.

Axe 2 : Conforter la centralité du pôle Lioujas, en créant un nouveau centre-bourg

2.1 - Pallier le manque de points de repères en recréant une véritable identité villageoise,

pour fédérer la population autour de lieux identitaires et recréer du lien social entre hameaux, quartiers pavillonnaires et zones futures d'habitat. La création du nouveau centre-bourg servira de base à un nouveau développement communal, centralisé et polarisé autour du noyau villageois.

Orientation d'aménagement : Le secteur pressenti est compris entre les Castelets et Lioujas.

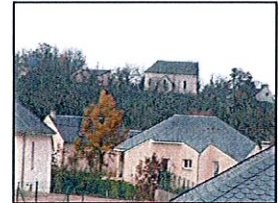
Cette localisation centrale permettra :

- de relier le centre ancien de Lioujas, les lotissements des Castelets, et les zones d'urbanisation récentes qui se sont développées.
- d'exploiter la présence d'équipements structurants (école, salle de sport, aire de jeux...)

2.2 - Organiser et structurer la densification pour éviter la sectorisation spatiale,

notamment des quartiers situés entre la route de Combes Crozes (chemin du Château d'Eau) et celle qui mène aux Castelets (allées des Castelets).

Orientation d'aménagement : Les opérations d'aménagement d'ensemble seront privilégiées, autour de nouvelles voies structurantes qui permettront de désenclaver les fonds de parcelles.



2.3 - Relier les quartiers entre eux,

pour favoriser l'émergence de solidarités et d'échanges inter-quartiers, la constitution d'une identité villageoise et la vie sociale.

Orientation d'aménagement : De nouvelles voies de desserte, notamment pédestres, seront créées à cet effet, qui permettront également d'assurer la liaison avec les principaux équipements.

Axe 3 : Préserver les éléments patrimoniaux, fondement de l'unité communale

3.1 - Reconnaître l'agriculture comme élément central et récurrent de l'identité communale.

Orientation d'aménagement :

- Protéger les grandes entités paysagères agricoles (Causse Comtal, Causse d'Ortholès, Bassin de Pailhories, Vallée de l'Aveyron) vecteurs d'identité. Il sera pour cela interdit de construire des bâtiments susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère de ces sites.
- Favoriser les échanges et les déplacements entre hameaux ruraux / centre-bourg / espaces agricoles, par la création de cheminements pédestres sur tout le territoire.
- Protéger et réhabiliter le patrimoine bâti agricole (corps de fermes...).

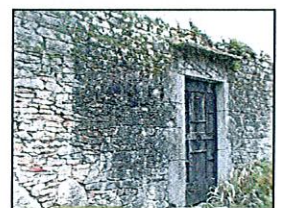


Causse Comtal

3.2 - Protéger et réhabiliter le patrimoine architectural des hameaux.

Ce patrimoine vernaculaire et historique est un constituant identitaire primordial, car il véhicule des traditions et un passé.

Orientation d'aménagement : Les cœurs de hameaux feront ainsi l'objet de prescriptions architecturales en matière de réhabilitation, voire d'interdiction de toute nouvelle urbanisation, ceci afin de protéger la forme urbaine et la physionomie architecturale initiales des lieux.



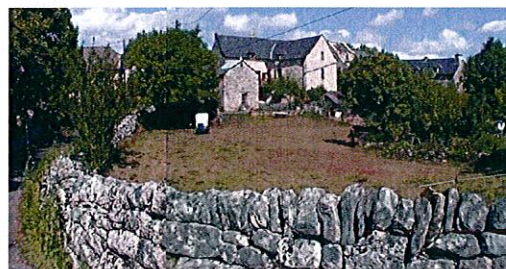
Murs anciens à préserver

3.3 - Conserver et utiliser le petit patrimoine porteur d'identité pour marquer et structurer l'espace.

Orientation d'aménagement : Les murets en pierre seront protégés et réhabilités, et utilisés comme clôtures dans des secteurs déterminés.

LA LOUBIERE

dans l'aire d'influence de l'agglomération ruthénoise...



...accompagner les évolutions sociales et urbaines vers un développement raisonné.

Axe 4 : Maintenir le dynamisme démographique

4.1 - Augmenter et diversifier les potentialités d'accueil en satisfaisant les besoins en foncier constructible.

Orientation d'aménagement : Il est nécessaire pour cela de dégager de nouvelles zones à urbaniser, en priorité concentrées sur le pôle de Lioujas, et sur certains hameaux (Canabols, Ortholès, Campeyroux) disposant de terrains adaptés, en capacité limitée. La continuité avec le bâti existant sera privilégiée. Les secteurs raccordables aux réseaux publics d'assainissement seront privilégiés.

Le développement de l'urbanisation dans certains petits hameaux (Pessens, La Loubière, Les Cousteilles, La Baraque du Turq) sera limité, afin de conserver leur caractère rural.

4.2 - Réinvestir le bâti ancien,

Orientation d'aménagement : dans une logique de renouvellement urbain, réhabiliter les noyaux ancien villageois pour un usage d'habitat.



Bâti ancien à réhabiliter

Axe 5 : Promouvoir un développement urbain cohérent en limitant l'étalement des constructions

5.1 - Développer l'urbanisation en continuité de l'existant.

Orientation d'aménagement : Les constructions situées en dehors des espaces agglomérés seront proscrites, afin de garantir la cohérence et l'homogénéité de la forme urbaine, dans un souci de gestion économe des espaces naturels et agricoles. L'extension des zones de mitage sera stoppée (notamment aux Cousteilles, et à La Prade).

5.2 - Limiter le développement périphérique de Lioujas,

Orientation d'aménagement :

- redonner une forme homogène à l'agglomération, en concentrant les constructions entre Lioujas et Les Castelets, en limitant le développement des constructions au-delà du terrain de sport.
- définir des limites claires et durables entre espaces urbanisés et non-urbanisés.

5.3 - Augmenter la densité dans le futur centre-bourg de Lioujas.

Orientation d'aménagement : Afin d'éviter une surconsommation d'espaces, il s'agira de donner une physionomie plus urbaine au centre, et de proposer de nouvelles formes d'habitat.

Axe 6 : Impulser une diversification des fonctions urbaines et du parc de logements

6.1 - Veiller lors des projets d'aménagement d'ensemble ou de réhabilitation à diversifier

- les types de logements (studio, T1, T2, T3...),
- les formes urbaines (pavillonnaire, petits collectifs, ...),
- et les catégories de logements (locatif aidé, locatif, accession...).



6.2 - Impulser une dynamique de mixité des fonctions

Orientation d'aménagement : dans le nouveau centre-bourg, permettre un mélange d'habitat, d'équipements, et d'activités (petits commerces, services, artisanat), afin de satisfaire les besoins de proximité, d'animer les quartiers et de limiter les besoins en déplacements.

L'insertion d'équipements et de services dans la trame bâtie actuelle sera recherchée et favorisée (mairie, crèche...).

LA LOUBIERE

espace économique en mutation...



.....valoriser une situation géographique avantageuse, en respectant l'activité agricole traditionnelle.

Axe 7 : Assurer la pérennité des activités agricoles

7.1 - Assurer l'unité et la protection de l'espace agricole.

Orientation d'aménagement : Il s'agira de protéger les terres agricoles ayant une valeur vitale pour les exploitants, et qui sont nécessaires à la pérennisation de l'activité et au maintien des équilibres paysagers agro-environnementaux de la commune.

L'essaimage résidentiel et les coupures intempestives de l'espace agricole par l'urbanisation et les infrastructures seront limités, afin de préserver des zones agricoles homogènes.



Terres agricoles

Notamment, le Causse Comtal (principale réserve pastorale et fourragère), le Causse d'Ortholès (zone agricole mixte pâtures / cultures), le Bassin de Pailhories et la Vallée de l'Aveyron (terres à fort potentiel agronomique) seront protégés de toute construction nouvelle n'ayant pas une vocation agricole.

7.2 - Garantir une marge de développement suffisante autour des exploitations

Il est nécessaire d'éviter des conflits d'usage de l'espace entre agriculteurs et les nouveaux résidents, et de protéger les habitants de risques éventuels de nuisances (sonores, olfactives, visuelles).

Orientation d'aménagement : respecter dans la définition des zonages (notamment des zones à urbaniser) les périmètres de réciprocité actuels.

7.3 - Créer des couloirs de déplacements spécifiques pour l'agriculture

afin de sécuriser les déplacements des troupeaux d'animaux, des engins agricoles, des résidents et des automobilistes, et éviter des conflits d'usages.

Orientation d'aménagement : Ces cheminements spécifiques pourront être créés à l'initiative de la commune ou des exploitants, suite à un consensus.



Eviter les conflits d'usages

Axe 8 : Structurer le développement économique autour d'une complémentarité des pôles

8.1 - Conforter la fonction « accueil d'entreprises » pour la Zone Artisanale des Castelets

Cet espace ayant une situation géographique stratégique, sur une portion fréquentée de la Route Départementale 988, doit permettre de poursuivre l'implantation de nouvelles entreprises.



Le développement de cette zone peut trouver une assise à l'échelle intercommunale, dans le cadre de la Communauté de Communes Bozouls-Comtal, afin de garantir la cohérence à une échelle plus globale et la pertinence des aménagements.

Orientation d'aménagement : Le périmètre actuel de la zone sera étendu, afin de garantir un potentiel important de disponibilités foncières. Un projet d'aménagement cohérent pourra être réalisé. Une attention particulière sera portée à la qualité des dessertes et accès pour une plus grande sécurité des déplacements induits par l'aménagement de cette zone, tout en veillant à leur bonne insertion paysagère et environnementale.

8.2 - Créer une fonction « services et petit commerce » pour le nouveau centre-bourg

Le maintien d'une diversité commerciale et de services sera recherchée dans le nouveau centre-bourg, afin d'assurer la satisfaction des besoins des populations actuelles et futures, et d'éviter le phénomène « cité-dortoir » lié à la proximité de Sébazac-Concourès.

8.3 - Revitaliser les hameaux, en favorisant la fonction « petit artisanat » rural

Orientation d'aménagement : Les bâtiments anciens dégradés pourront être réhabilités pour accueillir de petites unités artisanales, en particulier lorsqu'ils ne sont pas adaptés à un usage d'habitation.

Axe 9 : Veiller à un développement économique durable, dans un souci de sécurité, de cohérence et d'intégration paysagère

9.1 - Limiter les nuisances environnementales liées aux activités.

Orientation d'aménagement : Les entreprises polluantes ou incompatibles avec le voisinage d'habitations ne pourront s'implanter en milieu urbain.

9.2 - Limiter et améliorer l'impact paysager des constructions à vocation économique.

Une qualité esthétique sera recherchée pour l'implantation de nouvelles entreprises.

Orientation d'aménagement : Des prescriptions architecturales et paysagères sont édictées dans le règlement, notamment pour la zone artisanale, afin d'assurer l'intégration des bâtiments pour toute nouvelle construction dans les zones à vocation économique.

LA LOUBIERE

lieu de vie privilégié...



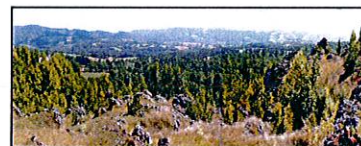
...préservé un environnement attractif, des paysages remarquables, et garantir un développement urbain sécurisé.

Axe 10 : Protéger les espaces naturels périphériques et les richesses écologiques

10.1 - Protéger les espaces naturels typiques et sites paysagers,

Orientation d'aménagement : interdire toute construction susceptible de dégrader la qualité paysagères et écologiques des sites.

Sont en particulier concernés les sites remarquables du Rougier (frontière pédologique entre Causse et Bassin de Pailhoriez), le bassin agricole de Pailhoriez, l'abri sous roche de Cabourlon, la faille géologique de Cayssac, la Ramade, le Plot (dolomites), la Croix du Typle (point haut du territoire), la partie centrale de la Devèze Grande située entre Les Castelets et Campeyrroux. Ces espaces sont classés en zone N ou A afin de les protéger de toute dégradation.



Axe 11 : Améliorer l'architecture et le cadre de vie

11.1 - Rechercher une architecture adaptée et harmonieuse pour le nouveau centre-bourg, qui puisse allier modernité et esthétique générale de la commune.

11.2 - Aménager les entrées des villages et hameaux, et éviter la banalisation des espaces périphériques.

Orientation d'aménagement : Les éléments patrimoniaux remarquables et des coupures vertes sont conservés pour marquer les entrées de bourgs, et la publicité le long des voies à grande circulation sera limitée pour éviter la dégradation et la pollution visuelle.



11.3 - Préserver des zones vertes entre les zones urbanisées

afin de maintenir des espaces tampons paysagers et naturels de qualité permettant de délimiter visuellement l'entrée et la sortie des hameaux, et d'éviter le mitage le long des voies de communication.

Orientation d'aménagement : Sont principalement concernés l'entrée de bourg entre Lioujas et Sébazac, sur la RD 988, la zone de transition entre Les Castelets et Campeyroux, entre Lioujas et Campeyroux, et celle entre Les Fraux et Combes Crozes.

11.4 - Limiter l'impact visuel des réseaux aériens,

en procédant à l'enfouissement des lignes.

Axe 12 : Sécuriser et faciliter les déplacements

12.1 - Créer de nouvelles voies de desserte.

Orientation d'aménagement : Imposer par le règlement, à son article traitant de la voirie, que dans les projets de lotissements la voie puisse se poursuivre physiquement au delà du périmètre, afin d'éviter les impasses et la privatisation des espaces.

12.2 - Améliorer la mobilité pour tous

et la cohabitation des différents usagers, et promouvoir le développement des modes de déplacements doux.

Orientation d'aménagement : Dans une optique de développement durable et d'équité spatiale, les principaux axes de circulation seront aménagés, avec une matérialisation sécurisée et paysagée de la circulation piétonne et cycliste (voies séparées, trottoirs aménagés...), des axes piétons et cyclistes séparatifs pourront être créés, notamment pour relier le futur centre-bourg avec les quartiers périphériques.



Aménager les axes de circulation pour améliorer la circulation piétonne et cycliste

Un réseau de cheminements pédestres séparatif est envisagé pour garantir une circulation sécurisée vers les équipements structurants de la commune (école, espace culturel...), mais également assurer la liaison entre tous les hameaux (circuits de randonnée). Un chemin sera notamment créé entre Les Castelletts et Campeyroux, aux abords de la RD 581. Ces parcours pourront être relayés et ponctués par des espaces publics à créer ou existants, tels que des places ou points de rencontre, qui permettront de créer des lieux polarisants.



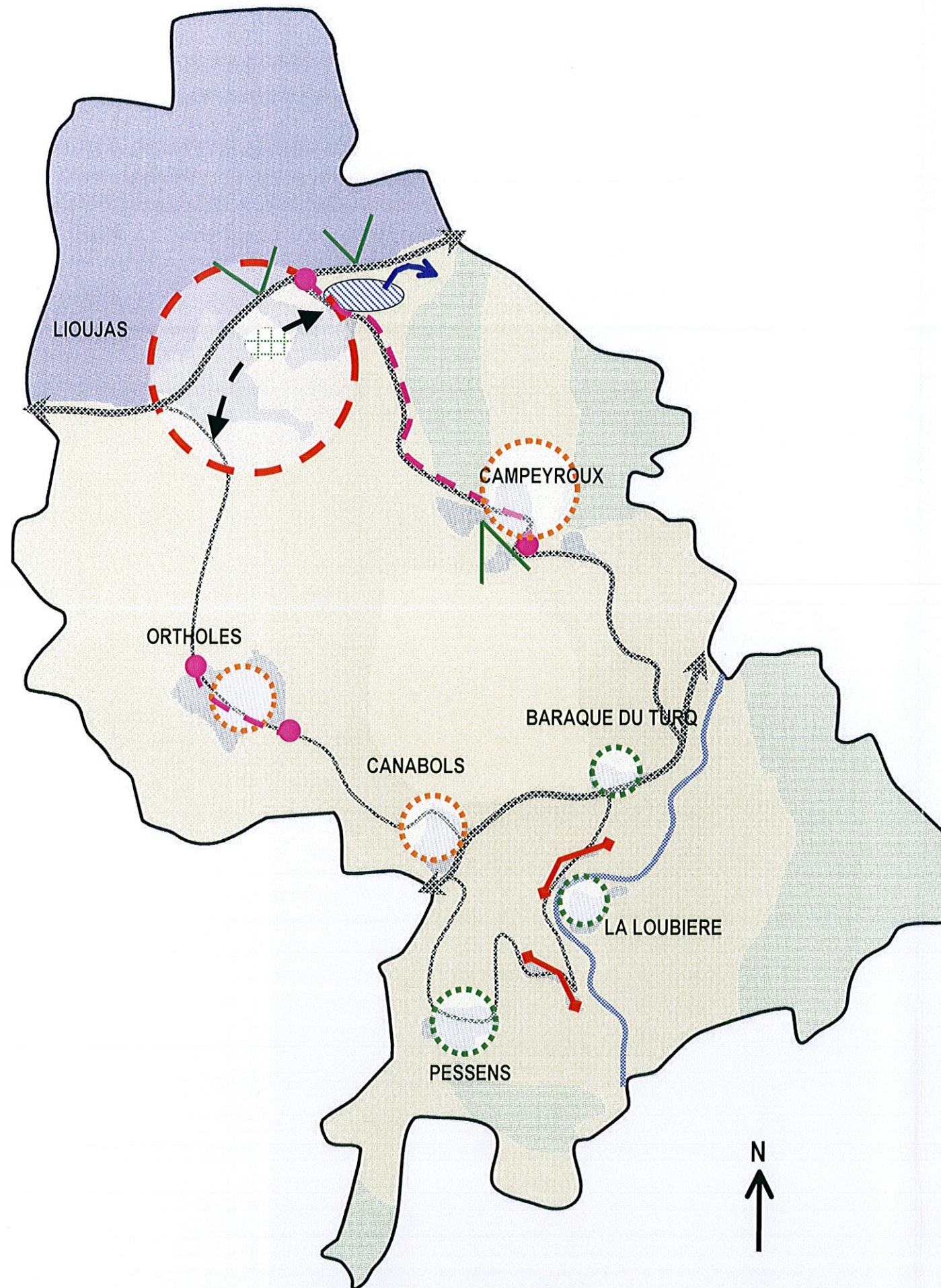
Aménager des chemins piétonniers

12.3 - Ralentir et sécuriser la circulation automobile,

par des aménagements urbains ou paysagers, et la résorption des points accidentogènes.






Orientation d'aménagement : La traversée de Campeyroux et celle d'Ortholès en particulier devront faire l'objet d'un traitement, ainsi que les carrefours à risques et abords d'équipements fréquentés (école).

Dans la même optique, lors d'opération d'aménagement ou de construction, il sera nécessaire d'éviter la multiplication des sorties privées sur la voie publique, notamment sur les voies à grande circulation, pour des raisons de sécurité.





LEGENDE




Contrôler le développement de l'urbanisation : conforter le pôle Lioujas / Les Castelets, et maîtriser le développement des pôles secondaires.

-  Pôle d'urbanisation principal, à développer en priorité. Centre-bourg à renforcer, à densifier et à recomposer. Renforcer la situation de pôle tout en lui donnant une identité de cœur de village autour d'un élément fédérateur (espace public, commerce, équipement public...).
-  Relier les extensions récentes et le village de Lioujas en créant un nouveau centre-bourg.
-  Pôles d'urbanisation secondaires, à développer : poursuivre l'urbanisation résidentielle périphérique.
-  Hameaux à protéger : densifier de manière limitée ou préserver de toute nouvelles constructions.
-  Zones de mitage : stopper l'extension linéaire de l'urbanisation.



Protéger le cadre paysager naturel et les espaces agricoles

-  Terres agricoles à conserver et à protéger avec entretien des haies notamment autour d'Ortholès Assurer l'unité de l'espace agricole en préservant des zones agricoles homogènes afin de limiter le mitage. Espace « sensible » à protéger (le Rougier, faille de Cayssac, la Ramade, les sentiers, les points d'eaux).
-  Espace forestier à conserver et à protéger (Forêt des Palanges). Préserver l'aspect naturel de la commune des défrichements et de l'urbanisation.

Préserver un cadre de vie de qualité sécurisé

-  Maintenir l'interdiction de construire sur le Causse Comtal.
-  Cônes sensibles à préserver de toutes constructions.
-  Liaison à sécuriser en prévoyant des aménagement urbains dans les traverses des Castelets, de Campeyrroux et Ortholès.

Conforter le développement économique

-  Zone d'activité à développer en cohabitation avec les zones d'habitat proches.
-  Dynamique d'extension de la zone artisanale.