



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

LABASTIDETTE

B – RAPPORT DE PRESENTATION
COMPLEMENTAIRE
(PIECE N°2 DU PLU)

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Mise à disposition du public		Approuvée
25 octobre 2019	25 novembre 2019	2 décembre 2019

Sommaire

1. PREAMBULE	2
2. PRESENTATION DE LA COMMUNE	4
2.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE	4
2.2. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET URBANISATION	5
2.3. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	5
2.4. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET AGRICOLE.....	7
3. MOTIVATIONS ET PRESENTATION DU PROJET	8
3.1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D’URBANISME	8
3.2. SITUATION DE LA ZONE AUb AU REGARD DU PLAN LOCAL D’URBANISME EN VIGUEUR	8
✘ <i>Un projet déjà inscrit dans le PLU approuvé en 2008 et défini dans la modification n°5</i>	8
✘ <i>Un projet permettant de répondre aux objectifs de développement démographiques</i>	10
✘ <i>Nécessaire à la dynamique communale et au rééquilibrage de la « tache » urbaine</i>	11
3.3. SITUATION AU REGARD DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS.....	11
✘ <i>Bilan des capacités d’urbanisation encore inexploitées au sein des zones déjà urbanisées</i>	12
✘ <i>La nécessité de maintenir l’urbanisation à court terme de la zone AUb, afin de permettre le projet d’aménagement prévu par la commune</i>	12
✘ <i>La nécessité de phaser les autres zones à urbaniser</i>	13
3.4. LE PROJET D’AMENAGEMENT	13
✘ <i>Le site et son environnement</i>	13
✘ <i>Le projet d’aménagement d’ensemble</i>	16
3.5. INCIDENCES DU PROJET SUR L’ENVIRONNEMENT.....	18
3.6. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	21
4. MODIFICATIONS APORTEES AU DOSSIER DE PLU	22
4.1. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	22
✘ <i>Intégration d’un échancier prévisionnel de l’ouverture à l’urbanisation des zones AU</i>	22
✘ <i>Modification des Orientations d’Aménagement et de Programmation de la zone AUb</i>	23
4.2. MODIFICATION DES PIECES ECRITES DU REGLEMENT	34
✘ <i>Modification de l’article AU2</i>	34
✘ <i>Modification de l’article AU7</i>	35
✘ <i>Modification de l’article AU9</i>	36
✘ <i>Modification de l’article AU10</i>	37
4.3. MODIFICATION DES PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT	38

1. PREAMBULE

La commune de Labastidette dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé par délibération du Conseil Municipal le **24 janvier 2008**. Ce document a fait l'objet de cinq modifications approuvées par délibérations du Conseil Municipal le 21 février 2009, le 13 avril 2013, le 16 novembre 2013, le 11 janvier 2018 et le 3 octobre 2017. Il a également fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal le 8 janvier 2010.

Ce document nécessite quelques modifications mineures. Le Maire a donc décidé :

- ✎ **d'engager une procédure de modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme.**

Cette modification simplifiée n°2 concerne :

- ✎ **L'urbanisation la zone AUB de «Derrière l'Eglise et Borde Basse»**
 - Modification des pièces écrites du règlement
 - Modification des pièces graphiques du règlement
 - Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément aux **articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme**, la **procédure de modification simplifiée** peut être utilisée à condition qu'elle :

- ✎ ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- ✎ ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels
- ✎ n'entraîne pas une majoration de plus de 20% des possibilités de construire
- ✎ ne diminue pas les possibilités de construire
- ✎ ne réduise pas la surface d'une zone urbaine U ou AU

Article L.153-31 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 ».*

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une **procédure simplifiée**. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

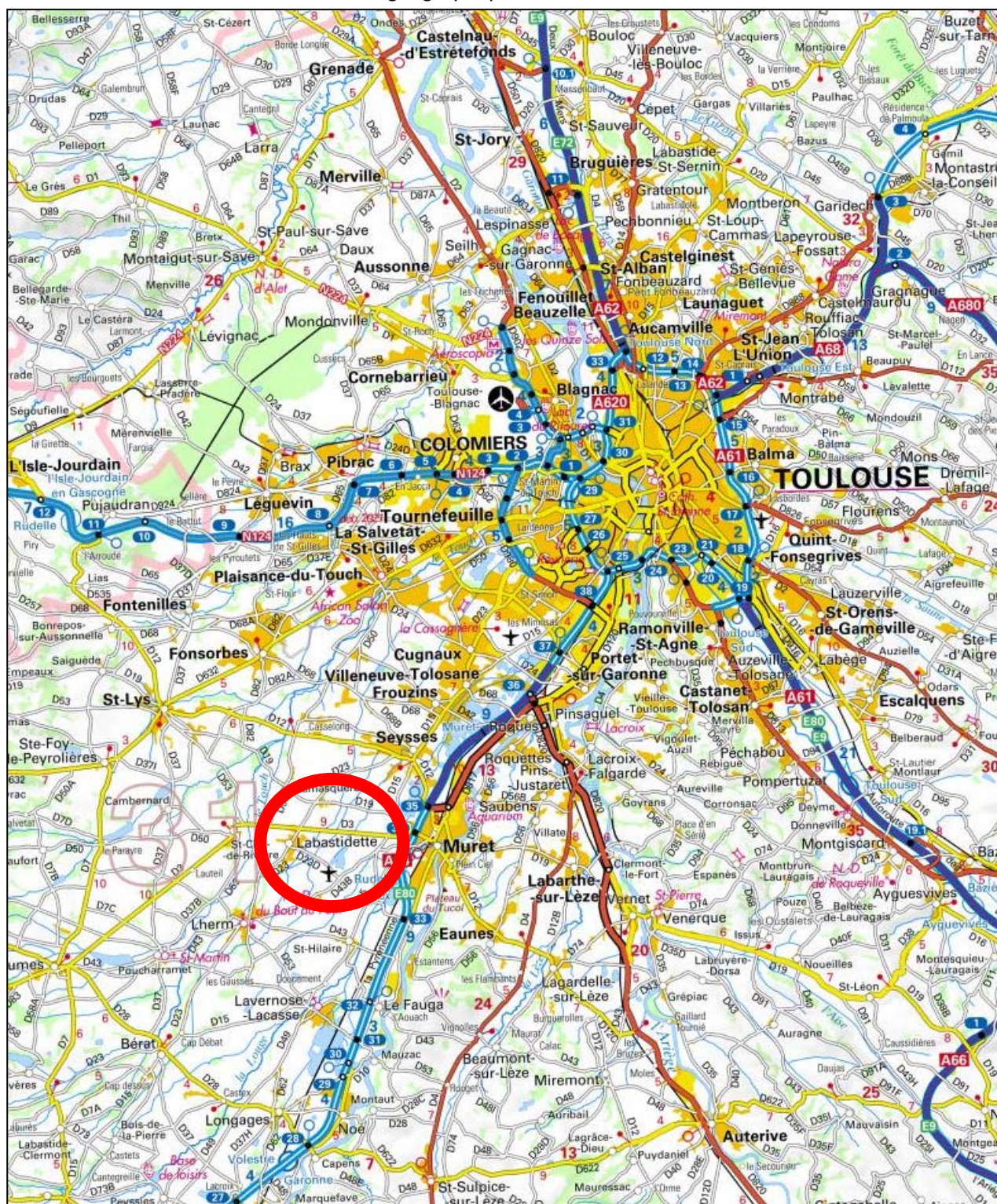
2. PRESENTATION DE LA COMMUNE

2.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de **Labastidette** est située au Sud-Ouest de l'agglomération toulousaine. Elle dépend du canton de Muret et appartient au Muretain Agglo (Communauté d'Agglomération du Muretain).

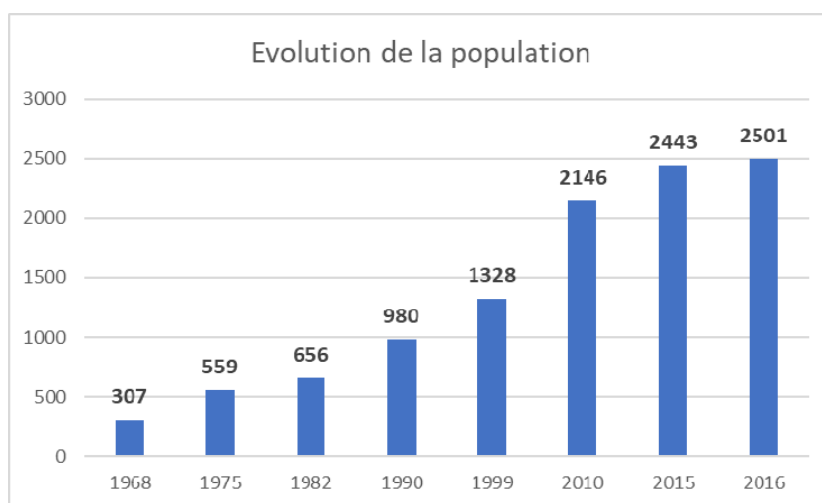
Labastidette est une commune de **2 501 habitants** (dernier recensement de 2016) et sa superficie est de **627 hectares**.

Situation géographique de Labastidette



2.2. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET URBANISATION

La commune de Labastidette connaît un **développement démographique important** depuis les dernières décennies. Cette attractivité est due à la proximité des bassins d'emplois de Toulouse et de Muret. De plus, les échangeurs n°35 et 34 de l'autoroute A64 rendent la commune facilement accessible.



Cet accroissement de la population s'est traduit par l'urbanisation de la partie Nord-est du territoire communal. Cette urbanisation s'est principalement développée sous forme d'habitat pavillonnaire implanté en milieu de parcelle et de part et d'autre des voies de circulation. L'urbanisation diffère selon les époques :

- ↳ habitat linéaire, découlant de la structure initiale du cœur de village construit de part et d'autre de la route principale (RD23)
- ↳ quartiers plus ou moins récents composés soit de voies en impasse, soit de voies formant des boucles raccordées aux voies principales
- ↳ quartiers récents construits sur la base d'un réseau viaire qui est davantage en lien avec les autres quartiers et intègre dans certains cas des logements en petits collectifs

2.3. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La commune de Labastidette se situe dans le périmètre du **SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine**, approuvé le 16 mars 2012 et révisé le 27 avril 2017. Confrontés à de très fortes dynamiques d'accueil de population et comprenant de nombreux espaces naturels et agricoles, les élus du territoire du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine ont décidé d'élaborer un document permettant de répondre à l'accueil de nouvelles populations, d'assurer un développement économique et commercial à l'échelle des différents pôles constituant le territoire, tout en préservant les espaces naturels et agricoles.

Le DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) du SCoT identifie Labastidette comme « territoire de développement mesuré ». Les objectifs suivants en matière de densité sont les suivants :

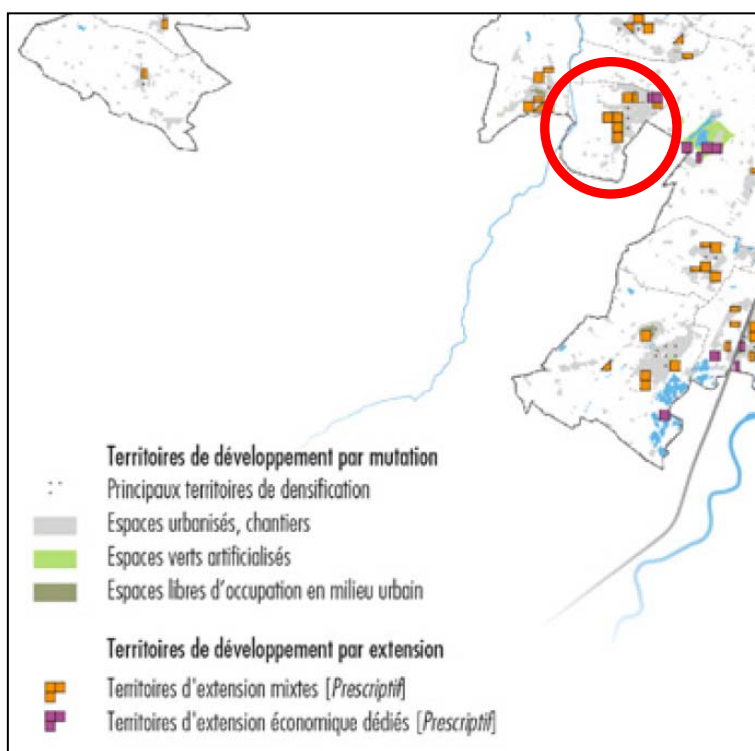
- ↳ 15 logements/ha dans les pôles de services et noyaux villageois
- ↳ 10 logements/ha hors pôles de services et noyaux villageois

Densités brutes (recommandations)

Territoires mixtes	Densité individus* / Ha	Nombre de logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
Cœur d'agglomération	200 Densités moyennes	70	45	Tous modes	
Ville intense (hors cœur d'agglom.)	200 Densités moyennes	70	45	Métro	600 m
				Tram	500 m
	140 Densités moyennes	50	30	Gare	600 m
				Autres TC performants	400 m
100 Densités moyennes	35	20	Autres territoires de la Ville intense		
Développement mesuré	55 Densités moyennes	15	10	Pôles de services et noyaux villageois	
	30 Densités maximales	10	-	Hors pôles de services et hors noyaux villageois	

* Habitant + emploi.

Les capacités d'urbanisation en extension identifiées par le SCoT correspondent à 6 pixels « mixtes » et 1,5 pixel « activités ». En 2019, seul 1,5 pixel « mixte » a été mobilisé.

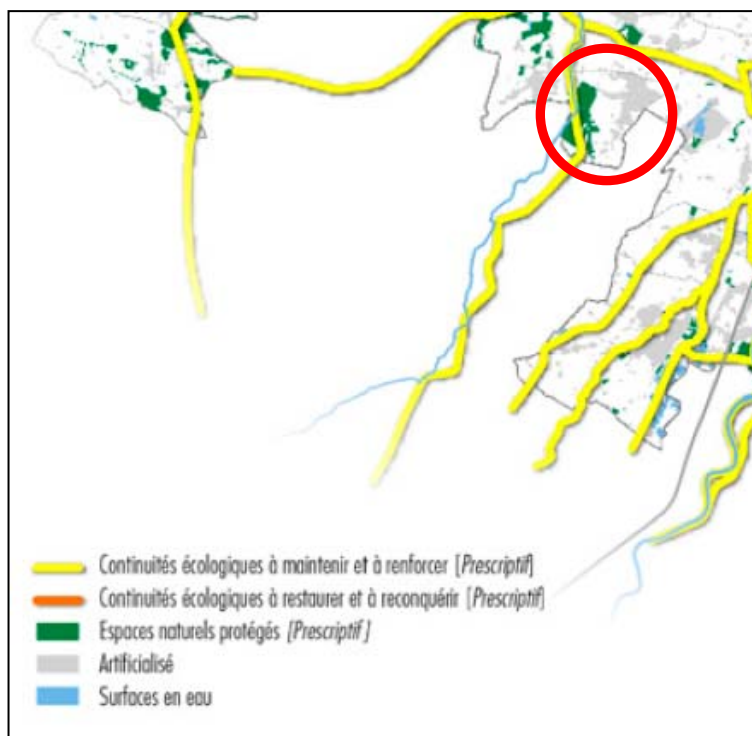


Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine a identifié sur le territoire communal les espaces naturels suivants à préserver :

- ✎ corridor biologique lié au ruisseau du Riou Tort en limite Est de la commune
- ✎ continuité écologique liée au ruisseau du Touch
- ✎ espace naturel lié aux espaces boisés des lieux-dits « La Serre » et « La Barthe » et aux peupleraies qui lient ces bois

Néanmoins, l'urbanisation des parcelles dans le cadre de la présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme n'aura pas d'impact vis-à-vis de la trame verte et bleue identifiée par le SCoT car elles ne sont pas en lien direct avec celle-ci.

En outre, les espaces verts intégrés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation permettront de renforcer le maillage des continuités écologiques sur le territoire communal.



2.4. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET AGRICOLE

Bien que située en limite de la Grande Agglomération Toulousaine, Labastidette demeure une commune rurale qui s'étend en majeure partie sur la basse terrasse de la plaine de la Garonne (hors le secteur de La Serre situé sur la moyenne terrasse au Sud-ouest du territoire communal).

Les terres alluviales et plutôt planes de la basse terrasse ont favorisé le développement d'une agriculture aujourd'hui tournée principalement vers les cultures céréalières et de maïs. Avec la mécanisation des cultures au cours des dernières décennies, les bosquets et haies bocagères ont disparu au profit de vastes parcelles agricoles. Il en découle un paysage ouvert et horizontal où les coteaux boisés marquant la transition entre la basse et moyenne terrasse ferment au loin les perceptions visuelles perçues notamment depuis le bourg de Labastidette.

Pour rappel, la commune n'est concernée par aucun site Natura 2000, ni aucune zone naturelle sensible ou remarquable (ZNIEFF de type 1 ou 2, ZICO (Zone d'importance pour la conservation des oiseaux) et zone humide).

La zone sensible la plus proche est relative à la ZNIEFF n°730030389 « Ripisylve et lac du Four de Louge », située à plus de 4 km sur la commune de Muret. En conséquence, l'urbanisation des parcelles concernées par la présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme n'aura aucun impact sur cette ZNIEFF.

3. MOTIVATIONS ET PRESENTATION DU PROJET

3.1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les deux dernières modifications du Plan Local d'Urbanisme ont permis principalement :

- ↳ d'encadrer l'intensification urbaine en instituant un coefficient d'emprise au sol (CES) de 20 % (modification n°4 du PLU)
- ↳ d'ouvrir à l'urbanisation la **zone AUb** (concernée par la présente modification simplifiée) et d'y définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (modification n°5 du PLU)

Cependant, le phasage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la **zone AUb** proposés dans le cadre de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme paraissent difficilement opérationnels. Ainsi, cette nouvelle modification a pour objectifs, en lien avec l'étude de densification, de confirmer la pertinence du CES mis en place, de proposer un phasage des zones AU ainsi que de reprendre le **règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone AUb** afin de rendre le projet plus opérationnel.

Il convient de rappeler que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb répond aux objectifs de la commune en matière de développement et d'aménagement du territoire :

- ↳ maîtriser l'urbanisation et la croissance démographique
- ↳ promouvoir la mixité sociale et urbaine
- ↳ renforcer la centralité du bourg

En conséquence, afin de répondre à l'accroissement démographique et aux besoins en termes de logements, commerces, services et équipements publics, la commune avait reclassé (modification n°5 du PLU) une partie de la zone 2AU en secteur AUb constituant un secteur à forts enjeux étant donné sa proximité avec le noyau urbain de la commune.

3.2. SITUATION DE LA ZONE AUb AU REGARD DU PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

*** UN PROJET DEJA INSCRIT DANS LE PLU APPROUVE EN 2008 ET DEFINI DANS LA MODIFICATION N°5**

Le Plan Local d'Urbanisme de 2008 prévoyait que le développement de la commune devait se faire par l'urbanisation de cinq zones AU (urbanisation à court terme) et 2AU (urbanisation à long terme) à vocation d'habitat, de taille variable, situées sur des zones stratégiques à proximité du centre-bourg.

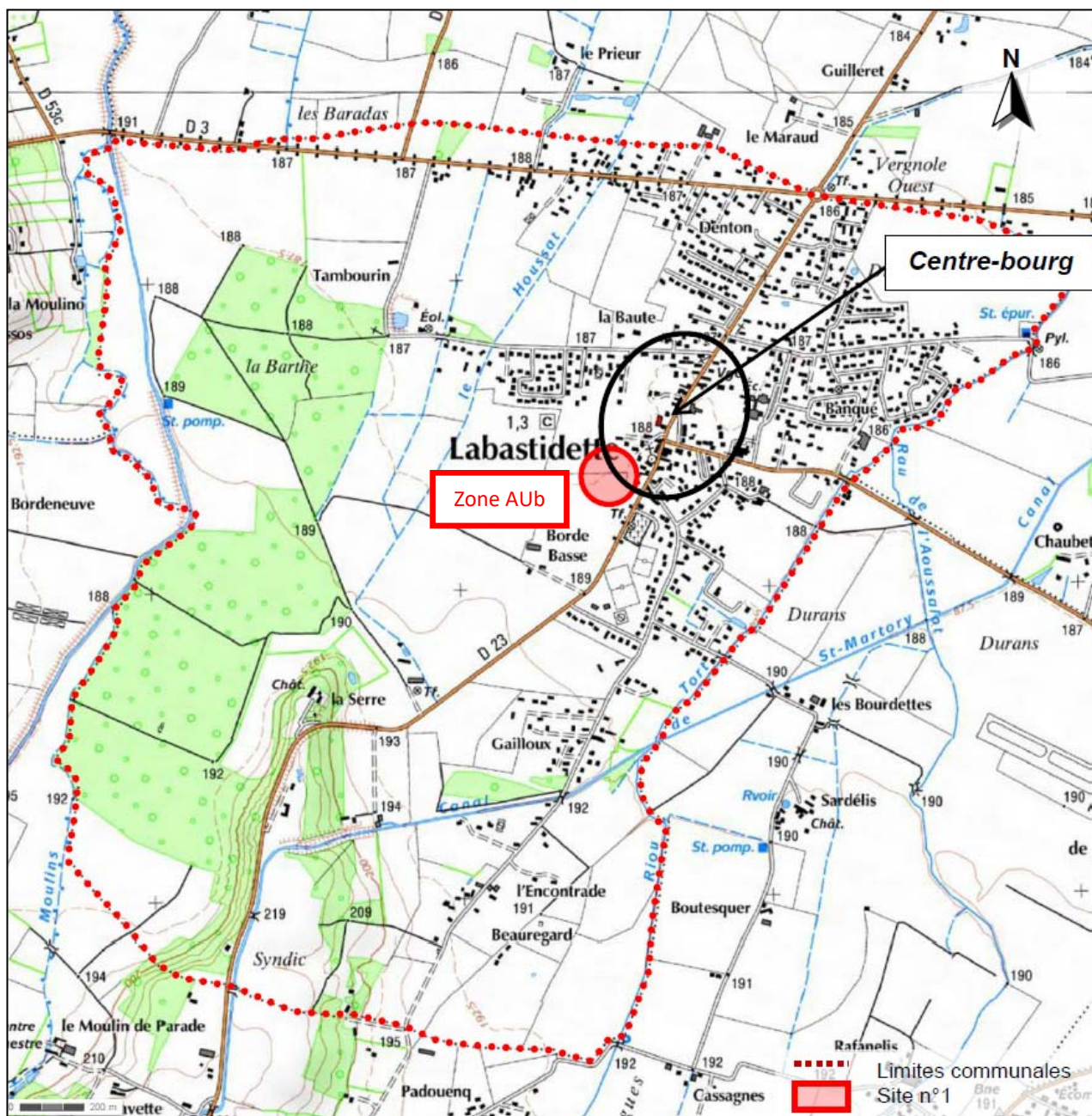
Depuis 2008, deux zones AU ont été entièrement urbanisées. Outre ces deux zones AU, quatre zones, plus vastes et non desservies par les réseaux, ont été inscrites en zone d'urbanisation future (2AU) afin d'imposer une réflexion d'aménagement d'ensemble cohérente et de programmer au préalable le renforcement des réseaux publics. A ce titre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche la volonté «d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation notamment en continuité immédiate de la trame urbaine existante dans une logique de recentralisation de l'urbanisation autour du bourg». Cette extension des zones d'urbanisation va de pair avec une amélioration :

- ↳ des circulations et du stationnement (cheminements piétons, stationnements)
- ↳ du fonctionnement des espaces publics
- ↳ de la programmation de logements sociaux

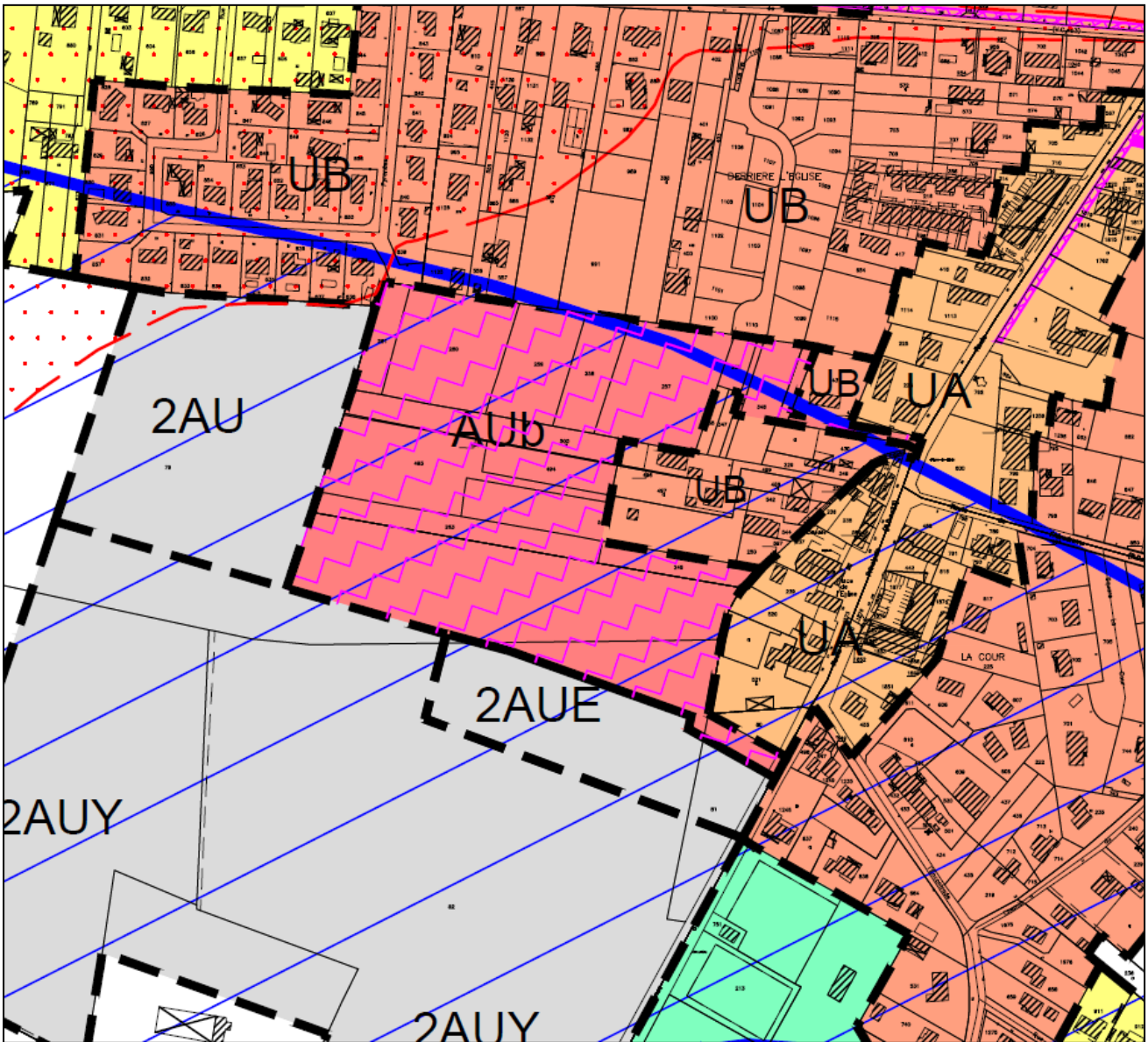
La **modification n°5 du Plan Local d’Urbanisme**, approuvée le 3 octobre 2017, avait pour objet l’ouverture à l’urbanisation d’une partie de la zone 2AU « Derrière l’Eglise / Borde Basse ». Cette zone a été classée en zone AUB afin de :

- ↪ renforcer le noyau urbain du centre bourg dans sa partie Ouest
- ↪ permettre l’accueil de nouveaux habitants, des commerces et services de proximité et des équipements publics destinés à répondre aux besoins des nouveaux habitants

Localisation de la zone AUB « Derrière l’Eglise / Borde Basse »



Extrait des pièces graphiques du règlement



*** UN PROJET PERMETTANT DE REpondre AUX OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUES**

En matière de développement démographique, le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoyait un rythme moyen annuel de 36 nouveaux logements avec un objectif de 2 760 habitants à l’horizon 2015.

Or la population en 2015 est de 2 443 habitants avec un taux annuel moyen entre 2010 et 2015 de 2,3 %. Le nombre de logements construits **entre 2010 et 2015** est de **118 logements** soit une **moyenne de 23 logements par an**.

Aujourd’hui la municipalité souhaite s’orienter vers une croissance ralentie correspondant aux évolutions démographiques actuelles. L’objectif est d’accueillir environ 38 habitants par an pour que la population atteigne environ **3 000 habitants à l’horizon 2030** (+500 habitants par rapport à 2016). Afin d’atteindre ces objectifs de développement démographique et avec l’hypothèse d’une diminution de la taille moyenne des ménages (2,5 personnes par ménage en 2030), le nombre de logements à construire par an serait de 15 à 20 logements.

✘ **NECESSAIRE A LA DYNAMIQUE COMMUNALE ET AU REEQUILIBRAGE DE LA « TACHE » URBAINE**

La commune attire une population d'actifs venant s'installer dans un cadre offrant une qualité de vie, des services et de l'emploi.

Située à proximité du cœur de village, l'urbanisation de la zone AUB s'inscrit dans la logique du renforcement du noyau urbain de la commune et permet de répondre aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en termes d'accueil de population, de maintien des équipements publics, de création de services et/ou commerces. Ce projet vise à contribuer à la vitalité de la commune. En effet, le secteur se situe à 2 mn, soit 120 mètres, du cœur de village (mairie). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient environ 80 logements sous forme d'habitat pavillonnaire et groupé (logement locatif). Ce projet a pour but également de réaliser des voiries de liaisons notamment pour le lotissement situé au Nord-ouest de la zone afin de fluidifier la circulation des véhicules et de créer un cheminement vers le centre-bourg pour les piétons.

3.3. SITUATION AU REGARD DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

La modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU doit être justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L.153-38 du Code de l'Urbanisme).

Suite aux observations du contrôle de légalité concernant la modification n°5 du PLU, l'**analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis** portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU «Derrière l'Eglise / Borde Basse» a été complété dans le cadre de la modification simplifiée n°2.

L'étude de densification, annexée au présent rapport, met en évidence le foncier disponible sur le territoire communal, appelé gisement. Le gisement correspond à l'ensemble des terrains et bâtiments pouvant faire l'objet d'une urbanisation, d'une intensification ou encore d'une opération de renouvellement urbain, ayant pour conséquences d'accroître le nombre d'habitants ou d'emplois par unité de surface.

Le foncier de l'atlas est classé en quatre catégories :

- ↳ Extension urbaine
- ↳ Parcelle libre de construction « dent creuse »
- ↳ Intensification (division parcellaire)
- ↳ Renouvellement urbain

Pour toutes les parcelles libres de construction et les espaces interstitiels ainsi que les parcelles divisibles, les documents graphiques précisent le nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 600 m² en zone UC et 400-600 m² en zone UB.

Dans les zones urbaines de Labastidette, de nombreuses parcelles font l'objet de redécoupage. La suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) avec la promulgation de la loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) a encouragé ce phénomène de densification mais a aussi permis des divisions foncières anarchiques et déstabilisé les équilibres de constructibilité institué dans les Plans Locaux d'Urbanisme. La mise en place de Coefficient d'Emprise au Sol (CES) permet d'apporter une réponse d'encadrement à court terme à la densification.

Dans le cadre de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme, la mise en place d'un CES de 0,20 en zone UB et de 0,15 en zone UC a répondu à cette logique.

✘ **BILAN DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES AU SEIN DES ZONES DEJA URBANISEES**

Sur la base d'une analyse du cadastre à jour (base 2018), de la photo aérienne et d'un repérage de terrain, le potentiel d'espaces disponibles au sein de l'espace urbanisé est d'environ 8,1 hectares, soit un potentiel de 96 logements.

A ces zones déjà urbanisées peuvent être ajoutées les trois zones AU disposant de l'ensemble des réseaux à proximité immédiate et urbanisables immédiatement.

Enfin, il est à noter que la part des logements vacants ne constitue pas un potentiel de gisement important, leur taux étant faible (4,9 % du parc total de logements en 2015).

Au total, le potentiel « théorique » d'espaces disponibles au sein de l'espace urbanisé (U) et des zones AU (à vocation d'habitat) sur l'ensemble de la commune est d'environ **17,4 hectares soit un potentiel de 249 logements**.

Il convient de corrélérer ces chiffres aux perspectives démographiques. L'objectif de développement est fixé à **3 000 habitants en 2030** (croissance ralentie). Afin d'atteindre cet objectif et de répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages, le nombre de logements à construire par an serait de 15 à 20 logements. Entre 2019 et 2030, il conviendrait donc de construire **environ 220 logements**, ce qui correspond environ aux capacités d'urbanisation et de densification au sein des zones déjà urbanisées et aux capacités d'urbanisation des zones AU. Cependant un phasage sera nécessaire afin de maîtriser l'impact sur les équipements communaux.

✘ **LA NECESSITE DE MAINTENIR L'URBANISATION A COURT TERME DE LA ZONE AUB, AFIN DE PERMETTRE LE PROJET D'AMENAGEMENT PREVU PAR LA COMMUNE**

Il convient de rappeler que pour pallier l'arrivée de nouveaux arrivants et respecter l'objectif de 500 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, seules les capacités résiduelles en zone U et AU ne suffisaient pas avant la modification n°5 du Plan Loca d'Urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU d'environ 5 ha, au niveau des lieux dits « Derrière l'Eglise » et de « Borde Basse », va permettre une opération d'une certaine taille, plus facile à gérer pour la commune, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. De plus cette zone se situe à proximité du centre-ville et de ces aménités (commerces, services, équipements publics) et l'opération propose plusieurs types de logements. Enfin, en matière d'équipements publics, et notamment les écoles maternelles et élémentaires, un agrandissement est prévu pour la fin de l'année 2017, les établissements seront donc en capacité suffisante pour pallier l'arrivée de nouveaux enfants.

Ce projet n'est pas réalisable dans les espaces déjà bâtis. En effet, les parcelles disponibles en zone urbaine sont essentiellement de faibles superficies et pour certaines relativement éloignées du centre-bourg, ne permettant pas de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble permettant d'atteindre une certaine qualité urbaine. De plus, certains secteurs présentent une surface suffisante mais compte tenu de la multitude de parcelles et de la rétention foncière de quelques propriétaires, les secteurs ne sont pas mobilisables à court terme.

Au regard de ces éléments, la zone AUB a été retenue car elle est idéalement située à proximité des commerces, des services et des équipements publics, face à la mairie. De plus, elle constitue un secteur d'une taille suffisamment importante (5,1 ha) pour être le support d'une véritable opération et réflexion d'aménagement.

✘ **LA NECESSITE DE PHASER LES AUTRES ZONES A URBANISER**

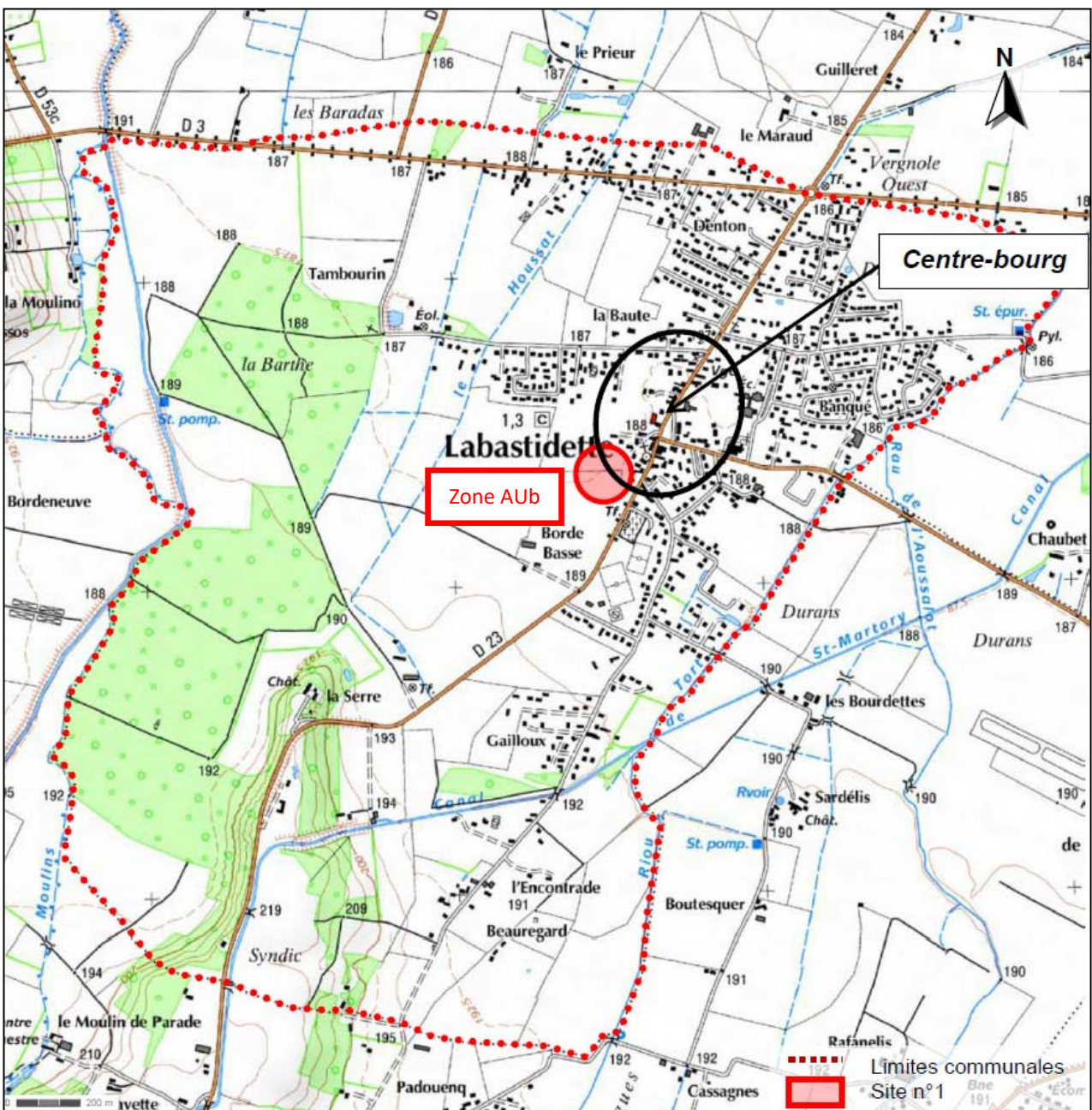
Il convient d’urbaniser en priorité la zone AUb par rapport aux deux autres zones AU situées au Nord et au Sud du centre-bourg. Afin de maîtriser l’apport de population sur les dix années à venir et de ne pas déséquilibrer les capacités d’accueil des équipements communaux et notamment les écoles, l’ouverture à l’urbanisation des zones AU doit être phasée.

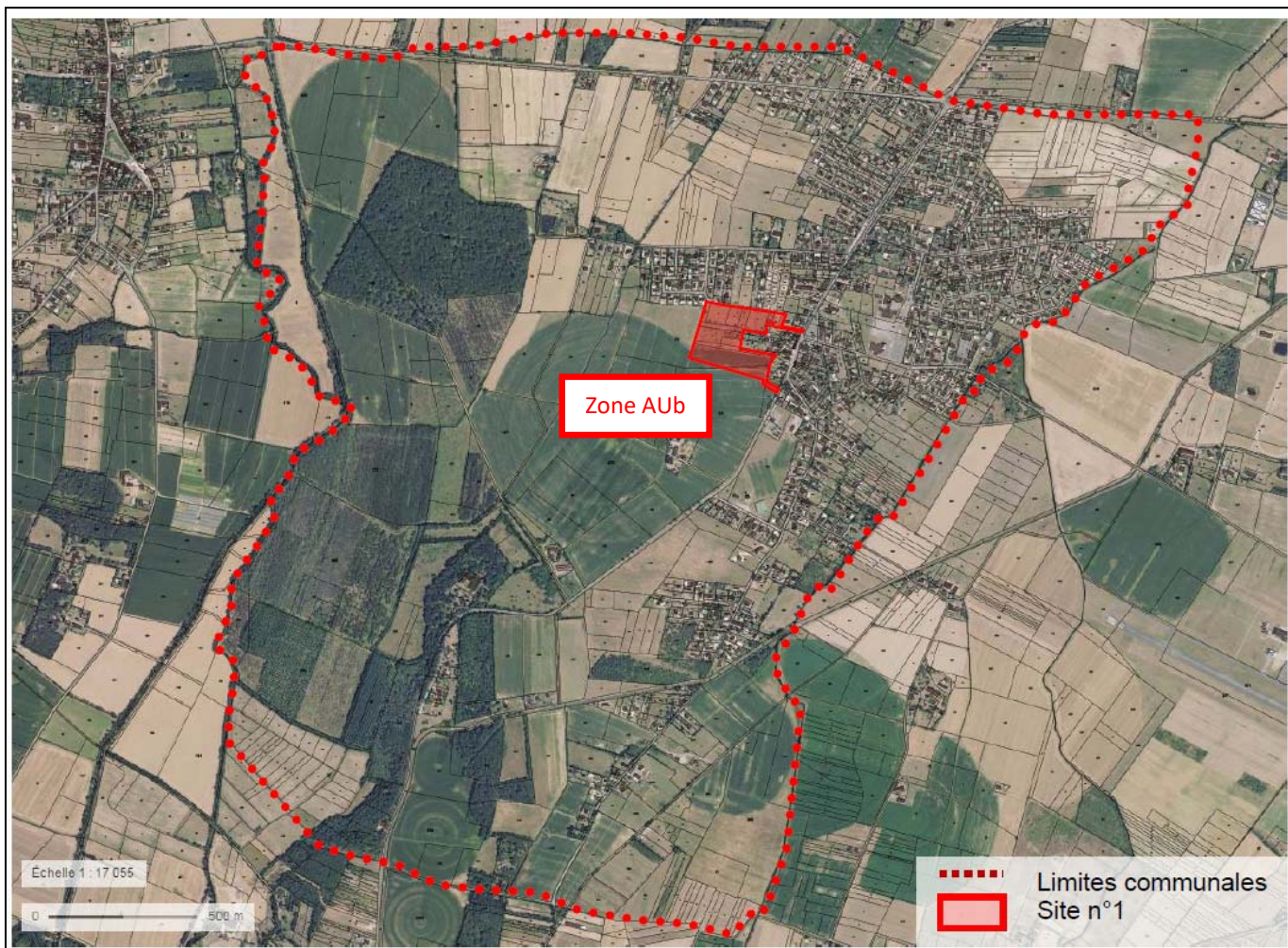
3.4. LE PROJET D’AMENAGEMENT

✘ **LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT**

Situé en continuité du centre-bourg, aux lieux dits de « Derrière l’Eglise » et de « Borde Basse », le secteur permet accès directement à la RD 23, axe routier majeur traversant la commune du Nord au Sud en direction de l’agglomération de Muret.

Localisation de la zone AUb « Derrière l’Eglise / Borde Basse »





- Organisation foncière

Le site s'étend sur 5,1 ha (51 567m²) au sein duquel quelques portions de parcelles sont occupées par des vergers, jardins d'agrément ou jardins potagers. Cependant, la plupart des terrains concernés sont occupés par des prairies et par des terres actuellement cultivées.

Détenues par plusieurs propriétaires, le secteur AUb comprend les parcelles n°261, 260, 259, 258, 257, 500a, 494, 493, 263, 249 et ainsi qu'une partie de la parcelle n°254, 348, 431, 430, 545 (section A02), 79, 81 et 82 (section A01).

- Topographie des terrains du projet

La topographie est plutôt plane et s'ouvre sur l'espace rural. Le projet d'aménagement se situe à une altitude moyenne comprise entre 187 et 188 mètres NGF. La pente moyenne du terrain est orientée globalement vers le Nord.

- Hydrographie et zone humide

Le secteur du projet n'est concerné ni par des cours d'eau, ni par des zones humides.

- Occupation du sol et végétation

La trame verte est très peu représentée. On relève essentiellement un petit fourré de quelques mètres carrés.

- Patrimoine paysager et vues

Etant situé sur une surface plane au sein d'un secteur urbanisé à l'Ouest du centre-village, son aménagement aura un impact relativement faible vis-à-vis du paysage, si un travail d'intégration paysagère est soigneusement mené.



- Structure et morphologie du tissu urbain

Si les parties Sud et Ouest du secteur s'ouvrent sur un espace rural, classé en 2AU au PLU en vigueur, les autres parties sont en lien direct avec la zone urbaine, représentant à ce titre, d'une certaine manière, des dents creuses au sein du tissu urbain.

En effet, inséré dans un tissu urbain pavillonnaire, le site est entouré essentiellement par des maisons individuelles de R+0 à R+1 réparties sur des parcelles dont les superficies varient de 600 à 1000 m² environ essentiellement.

Il est actuellement enclavé mais peut être facilement raccordé à la RD23.

Ce secteur est desservi convenablement par l'ensemble des réseaux.

Réseau électrique	Le projet peut être desservi par les réseaux existants situé rue des Pyrénées
Réseau Télécoms	Le projet peut être desservi par les réseaux existants
Réseau d'eau potable	Raccordement possible avec les réseaux présents rue des Pyrénées et RD23
Gestion des eaux usées	Les eaux usées peuvent être gérées en gravitaire et raccordées au réseau existant rue des Pyrénées
Gestion des eaux pluviales	La collecte des eaux pluviales pourra être assurée par les réseaux existants et la création de noues
Défense incendie	La défense incendie sera assurée par une borne située au niveau de la voie centrale

Le terrain faisant plus d'un hectare, son aménagement est soumis à déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

✘ **LE PROJET D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE**

- Motivation

Le projet d'urbanisation prévu sur la zone AUb entre dans une phase opérationnelle. Or, les principes d'aménagements retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et bordés par le CES ne correspondent plus au projet souhaité par les élus.

L'aménagement projeté s'entend comme le prolongement des quartiers d'habitation existants et, en cœur d'îlot, la création d'un secteur d'habitat dense reprenant la typologie du centre-bourg.

- Accès

A terme, le quartier aura trois accès principaux :

- ↳ deux accès donnant sur la RD23
- ↳ un accès donnant sur la rue des Pyrénées

- Voiries

L'irrigation du quartier reposera sur la création de quatre axes de circulation permettant de desservir les îlots bâtis. Les trois accès ci-dessus identifiés seront raccordés entre eux.

La circulation se fera en sens unique, excepté au niveau du raccordement à la rue des Pyrénées et au Sud de l'opération.

- Liaisons piétonnes

Des liaisons douces seront intégrées aux voiries à créer (trottoirs).

Un cheminement piétonnier permettra de rejoindre la rue Raymond de Castillon.

- Stationnement

Un parking ouvert au public sera réalisé à l'Est de l'opération à proximité immédiate du centre-bourg.

- Habitat

L'objectif est d'optimiser cet espace situé au cœur du centre-bourg pour une zone d'habitat.

En cœur d'îlot, deux macrolots accueilleront de l'habitat groupé et du logement social.

Le reste de la zone est destiné à l'accueil d'habitat individuel.

L'ensemble de la zone comprendra environ 80 logements.

La densité de construction sera donc de l'ordre de 15 logements/ha ce qui est compatible avec les préconisations du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.

- Espace public

Le quartier proposera des espaces collectifs offrant des points de centralité et de convivialité. Un mail planté traversera le lotissement dans un axe Nord/Sud

- Paysage et espaces naturels

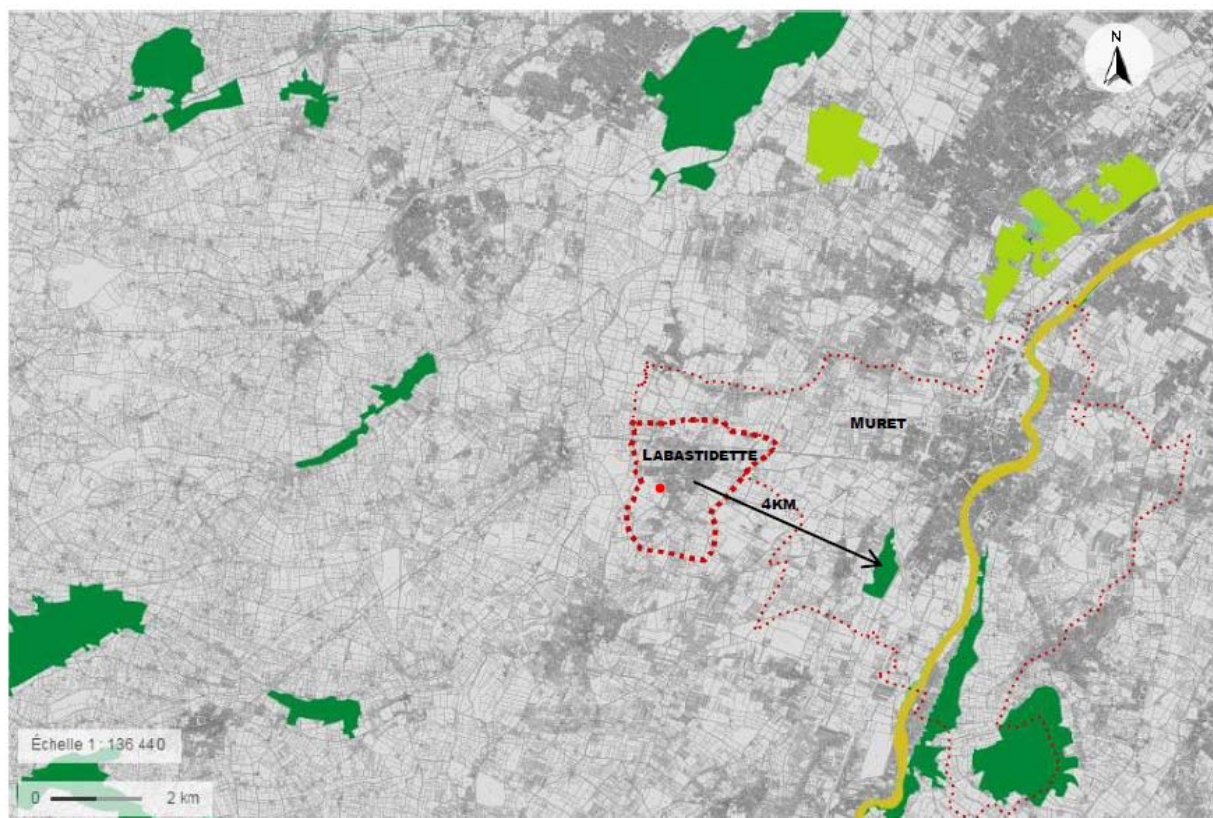
Le quartier s'intégrera à son environnement urbain et naturel.

Les clôtures en limite séparative seront de préférence végétales. Elles auront, entre autres, pour fonctions de créer une ambiance champêtre, s'intégrant au caractère rural de la commune.

Le maintien d'éléments de nature favorisera la biodiversité et le maintien des continuités écologiques.

3.5. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

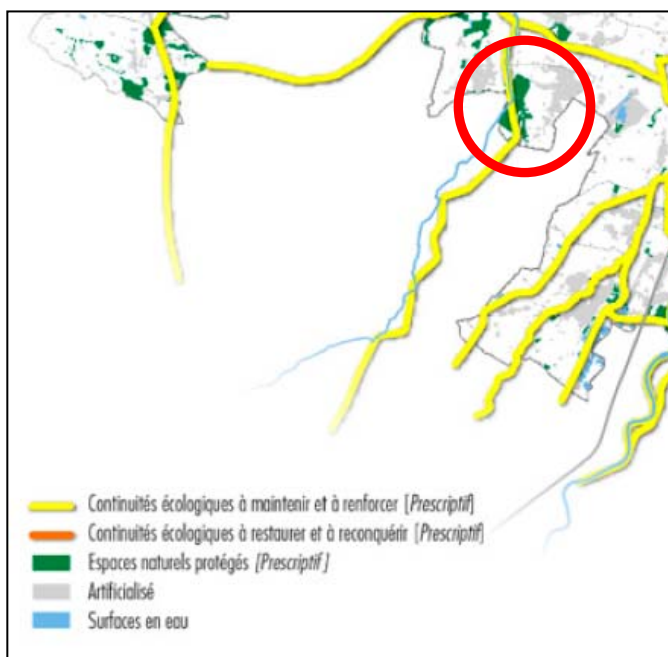
Comme il a été présenté dans le rappel du contexte environnemental, agricole et paysager, l'urbanisation des parcelles concernées par l'urbanisation de la zone AUb n'aura aucun impact sur la zone sensible la plus proche étant donné qu'elle est située à plus de 4 km de la commune. Il n'y a pas de site Natura 2000 à proximité. La plus proche se situe sur la commune voisine, Muret, soit à plus de 5 km de la commune de Labastidette.



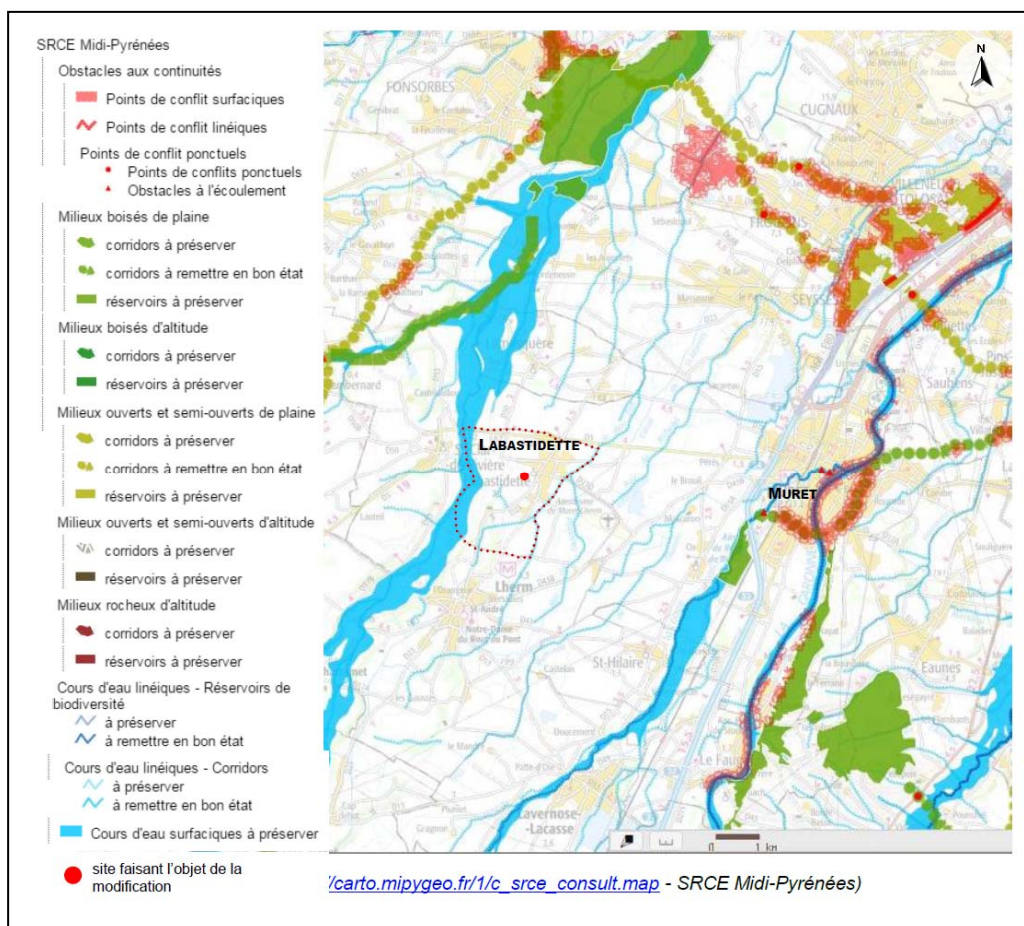
Carte des ZNIEFF, des zones NATURA 2000 les plus proches de la commune de Labastidette
 (Source : fond parcellaire, ZNIEFF, zone NATURA 2000, ZICO - géoportail)

- ■ ■ Limites communales
- Site faisant l'objet de la modification
- Zone Natura 2000 (site d'importance communautaire)
- Zone Natura 2000 (zone de protection spéciale)
- Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) type I, première génération
- Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) type I, deuxième génération
- Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) type II, première génération
- Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) type II, deuxième génération

Par ailleurs, les espaces ouverts à l’urbanisation ne s’intègrent pas dans les continuités écologiques identifiées dans les documents du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, n’ayant donc pas d’impact vis-à-vis de la trame verte et bleue. En outre, les espaces verts intégrés dans le cadre des Orientations d’Aménagement et de Programmation permettront de renforcer le maillage des continuités écologiques sur le territoire communal.



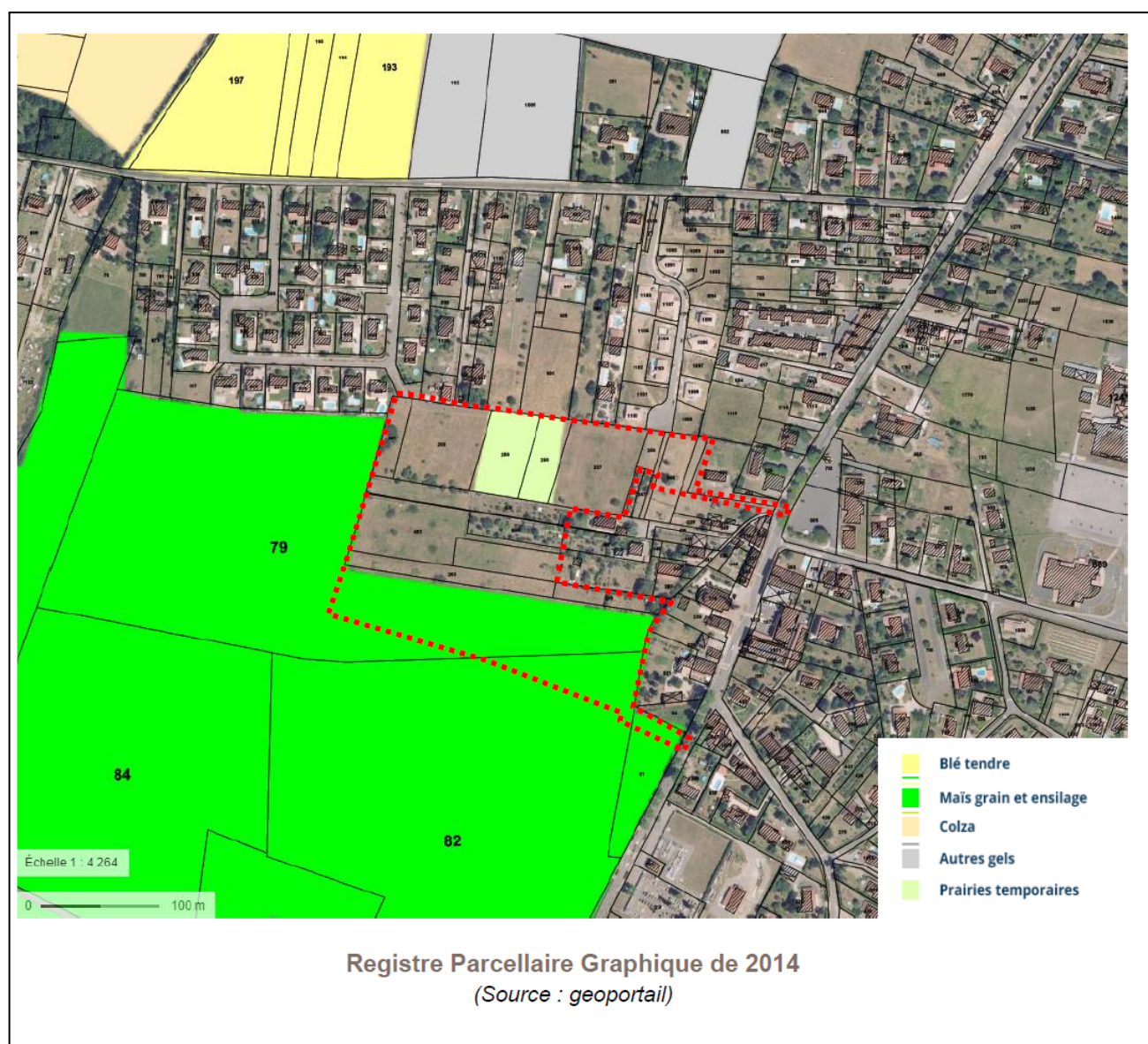
Enfin, selon le SRCE, aucun corridor écologique ne se situe à proximité du site. Il n’y a donc pas d’incidence majeure sur les continuités écologiques. Seul l’espace du cours d’eau est à préserver, situé à l’extrémité Ouest de la commune, loin des zones urbanisées.



La zone agricole dans son ensemble n'est pas impactée. Néanmoins, des terrains concernés sont actuellement exploités, d'après le registre parcellaire graphique de 2014 :

- ↪ les parcelles n° A258 et A259, classées en prairie temporaire, d'une surface totale d'environ 4 900m²
- ↪ une partie des parcelles n°79, 81 et 82, classées en culture de maïs grain et ensilage, d'une surface totale d'environ 18 500m²

Les surfaces seront alors soustraites à l'agriculture et engendreront une diminution de 2,3 ha des exploitations.



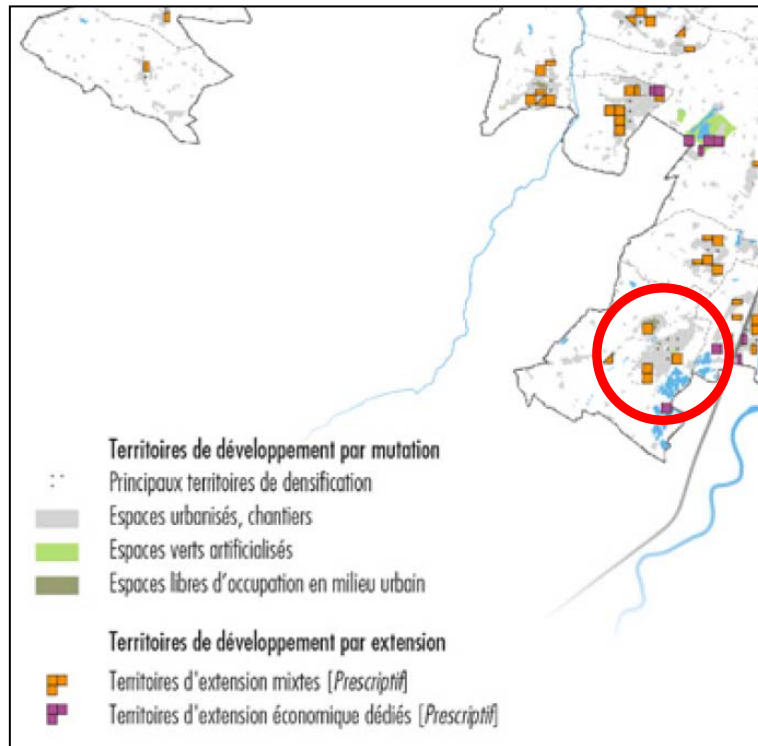
L'impact paysager de l'urbanisation future sera limité par son inscription dans les limites physiques de l'agglomération. L'urbanisation future viendra conforter la silhouette urbaine de l'agglomération, et ne bouleversera pas le paysage existant. Les Orientations d'Aménagement prévoient la reconstitution de la trame bocagère afin d'assurer l'insertion des constructions.

3.6. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La commune est concernée par le **SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine**. Le Plan Local d’Urbanisme (PLU) se doit d’être compatible avec ce document supra communal. La présente modification simplifiée du PLU va dans ce sens puisqu’elle permet l’accueil de nouveaux habitants sans pour autant véritablement impacter les espaces naturels, paysagers et agricoles.

En outre, l’urbanisation du secteur AUb tient compte des objectifs du SCoT puisqu’elle assure une densité d’environ 15 logements/ha. L’urbanisation de ce secteur prend en compte également la mixité sociale avec la création de 16 logements pour du locatif, ce qui permet de s’inscrire dans la logique de diversité de l’offre urbaine mise en avant dans le Programme Local de l’Habitat.

Par ailleurs, au regard des territoires de développement par extension identifiés par le SCoT, le site bénéficie d’un « pixel » d’extension mixte.



La modification simplifiée n°2 du PLU est également compatible avec le **Plan de Déplacement Urbain (PDU) de la Grande Agglomération Toulousaine**. La zone AUb de «Derrière l’Eglise et Borde Basse» bénéficiera de la desserte en transports en commun de la ligne 312 du réseau Tisséo.

4. MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER DE PLU

Dans le cas de la présente modification simplifiée, les pièces du dossier Plan Local d’Urbanisme modifiées concernent :

- ↪ les Orientations d’Aménagement et de Programmation
- ↪ les pièces écrites du règlement
- ↪ les pièces graphiques du règlement

4.1. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

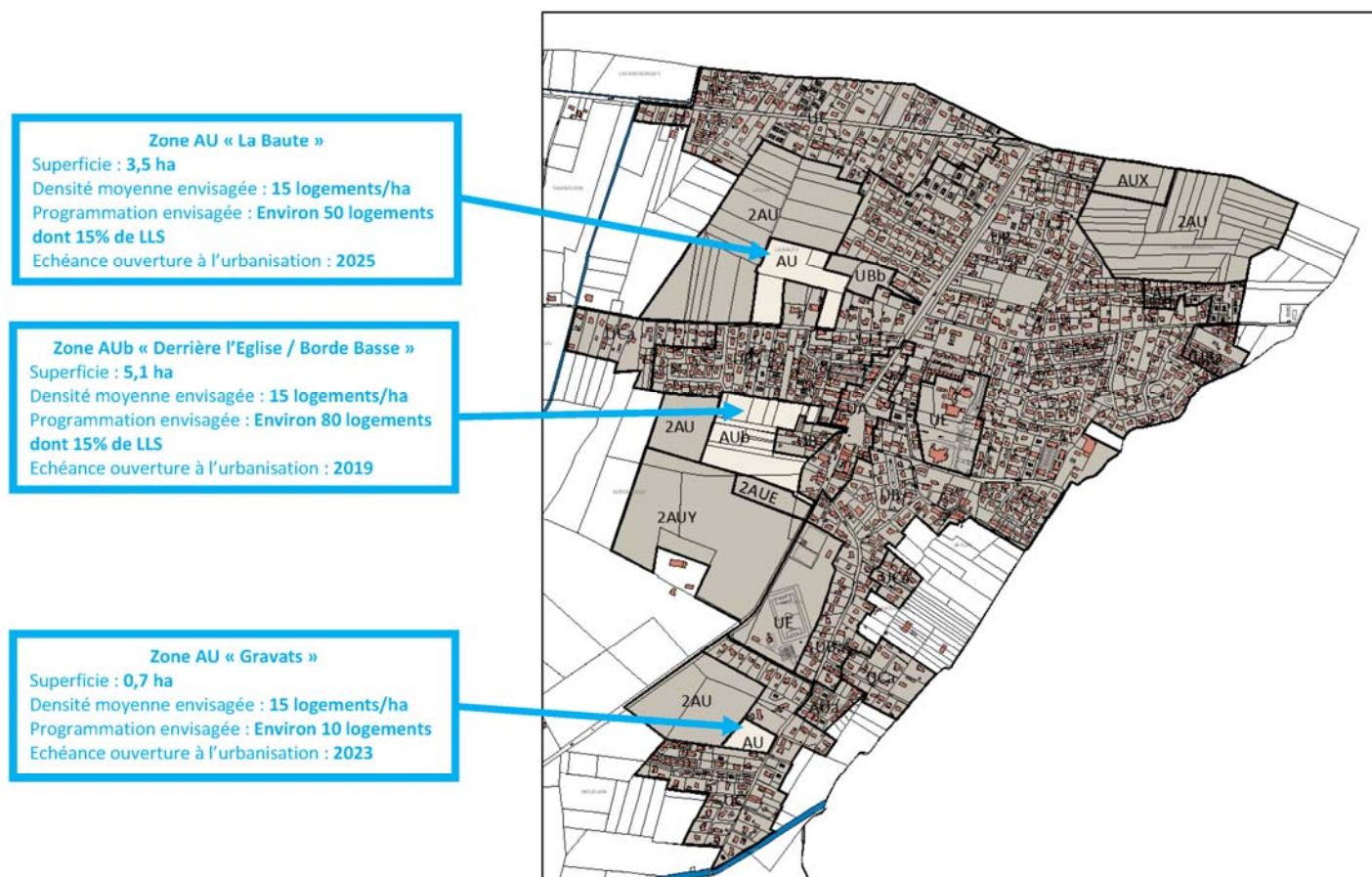
* INTEGRATION D’UN ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L’OUVERTURE A L’URBANISATION DES ZONES AU

Le phasage de la zone AUB proposé dans les 4^{ème} et 5^{ème} modifications ne permet pas la faisabilité opérationnelle du projet. De plus, cette zone est en continuité immédiate avec le centre-bourg et mérite de s’urbaniser en priorité par rapport aux deux autres zones AU situées au Nord et au Sud du centre-bourg (blocages fonciers).

Ainsi le phasage proposé est le suivant :

	Echéance prévisionnelle	Nombre de logements attendus
Zone AUB	2019-2025	80
Zone AU « Gravats »	2023-2030	10
Zone AU « La Baute »	2025-2030	50

PLAN LOCAL D’URBANISME DE LABASTIDETTE
ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L’OUVERTURE A L’URBANISATION DES ZONES A URBANISER



✘ **MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AUB**

Il convient de reprendre l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à partir des éléments qui ont été travaillés avec le promoteur et l'architecte.

• **Principales modifications apportées aux OAP de la zone Aub :**

- ↪ Les accès à la zone et le tracé du réseau viaire interne sont quasiment identiques excepté la zone de rencontre reliant la RD23 qui a été supprimée.
- ↪ La plupart de voies de desserte ne sont plus qu'à un seul sens de circulation.
- ↪ Les espaces verts paysagés et collectifs ne se situent plus dans un axe Ouest/Est mais dans un axe Nord/Sud afin de préserver le cône de vue sur les Pyrénées.
- ↪ Un des deux macrolots a été positionné au Nord de la zone afin d'être localisé dans le cœur d'ilot.

Schéma de principe avant modification

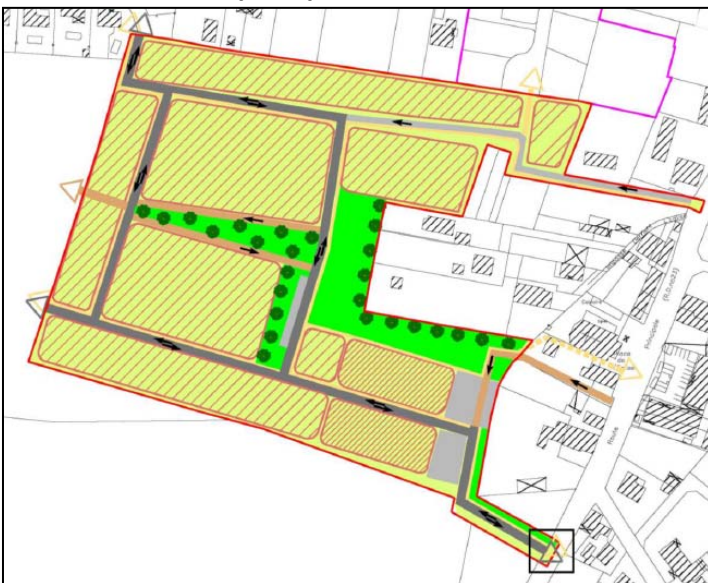


Schéma de principe après modification



- ↪ L'urbanisation en deux phases d'aménagement de la zone Aub proposée dans les 4^{ème} et 5^{ème} modifications ne permet pas la faisabilité opérationnelle du projet. Ce phasage est supprimé.
- ↪ Des règles normatives s'imposaient pour l'implantation des constructions et des annexes. Les nouvelles OAP proposent des zones d'implantation.

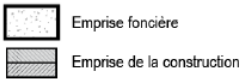
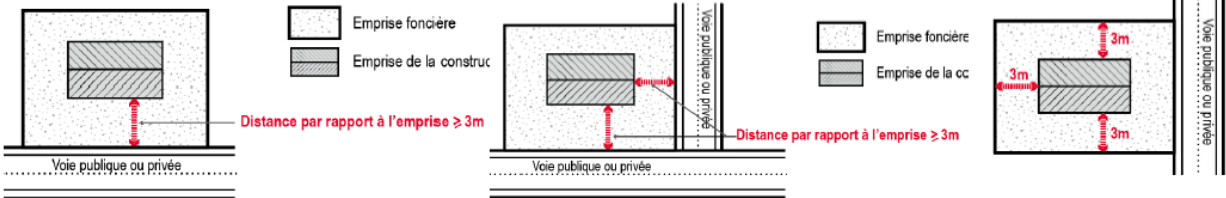
Règles d'implantation avant modification

Implantation des constructions

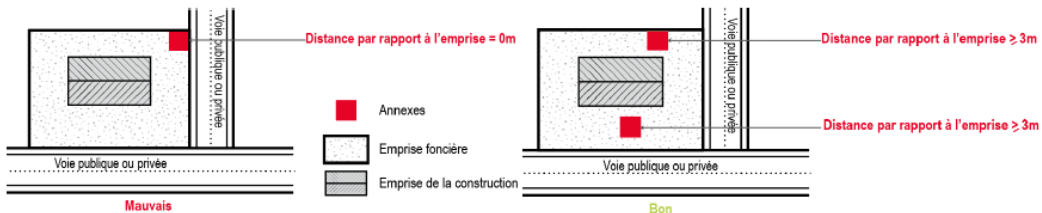
L'orientation de la façade principale se fera parallèlement ou perpendiculaire à la voie de desserte tout en recherchant une orientation bioclimatique des constructions.

Il n'existe pas d'imposition d'implantation des constructions en limite latérale mais celle-ci est incitée pour optimiser l'espace des lots et limiter ainsi les espaces résiduels susceptibles d'être mal gérés.

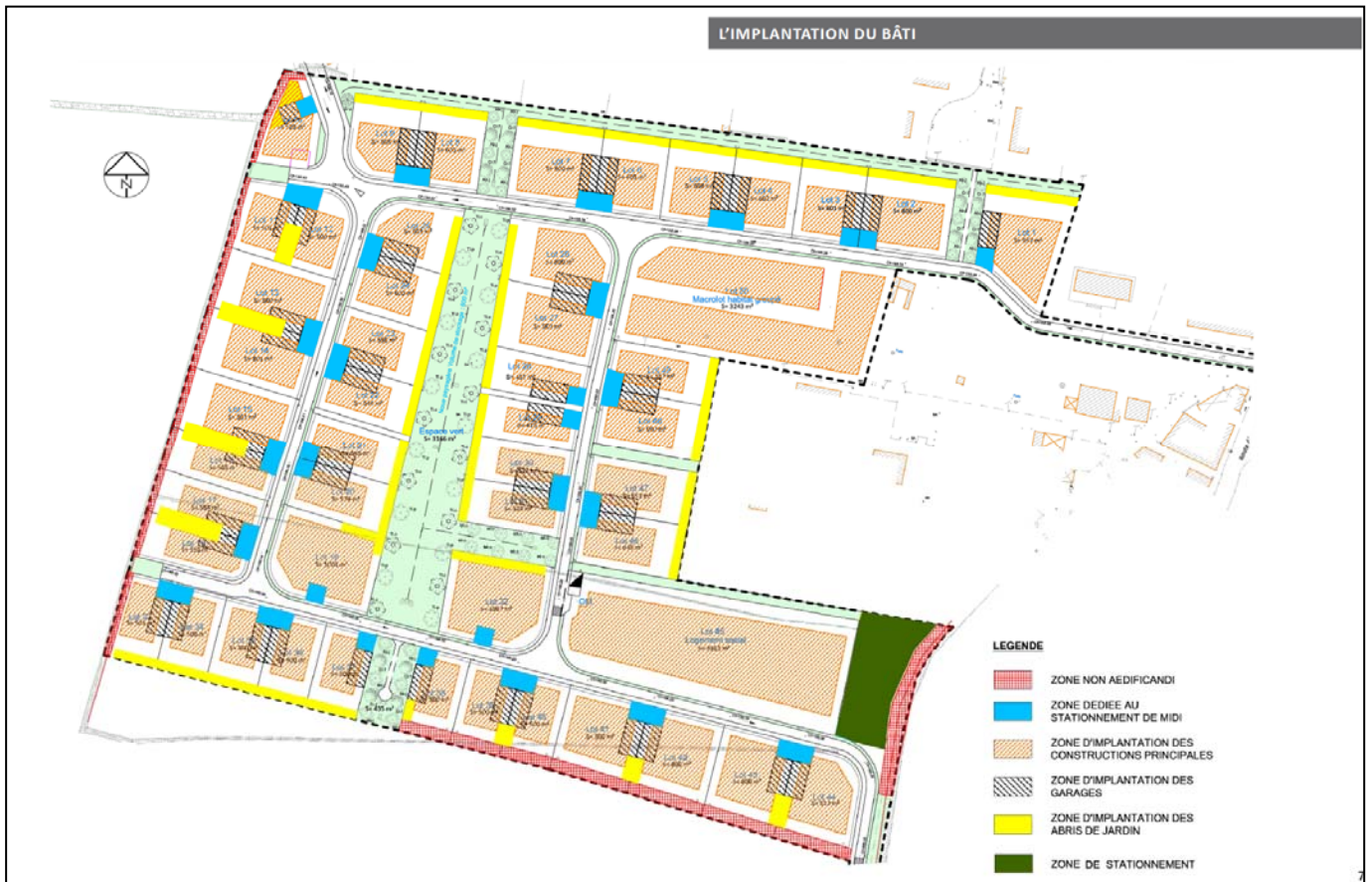
Les constructions doivent être implantées à une distance égale ou supérieur à 3m de l'emprise publique. Les constructions doivent être implantées à 3m des limites séparatives.



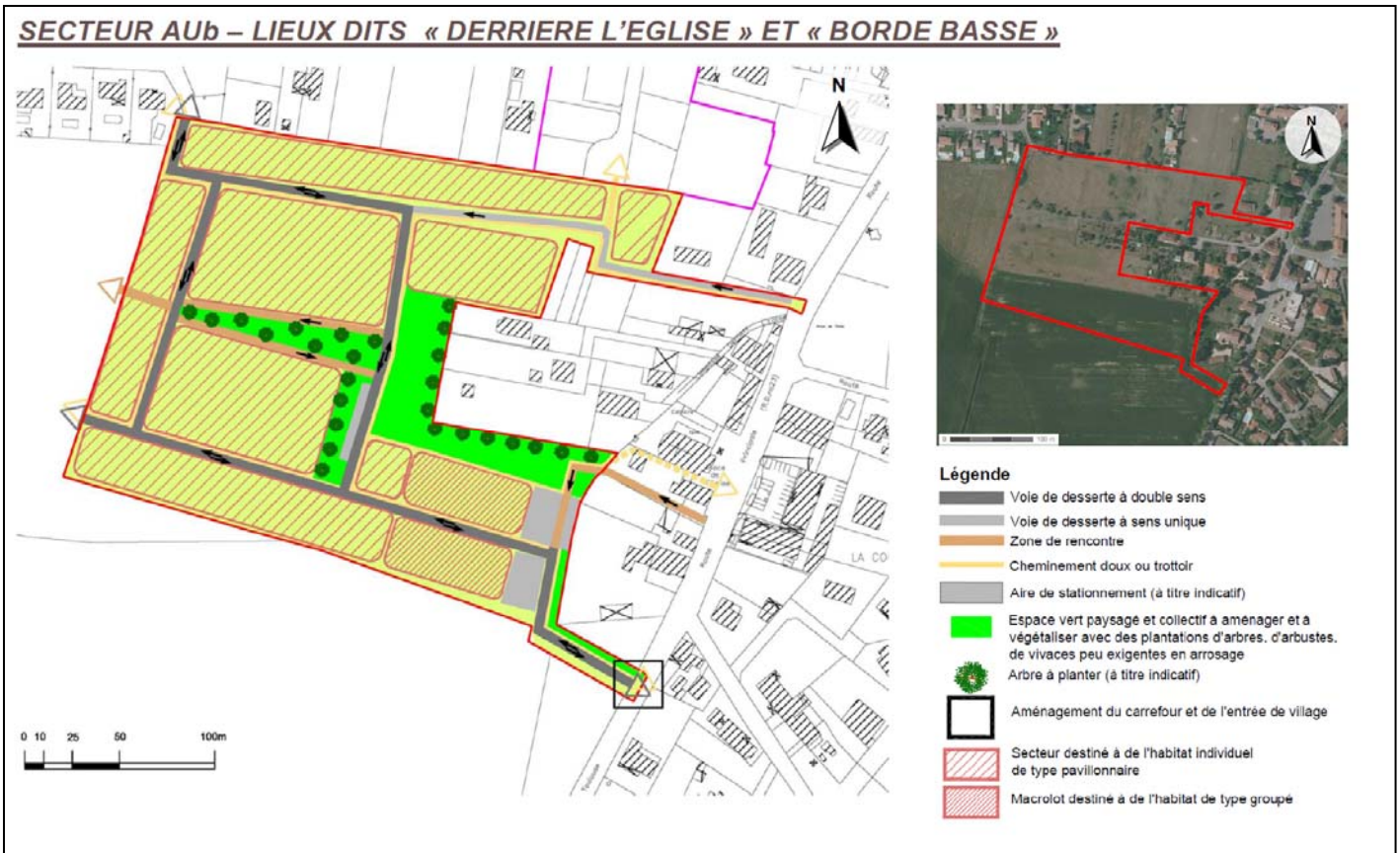
Les annexes doivent être implantées à une distance égale ou supérieur à 3m de l'emprise publique.



Règles d'implantation après modification

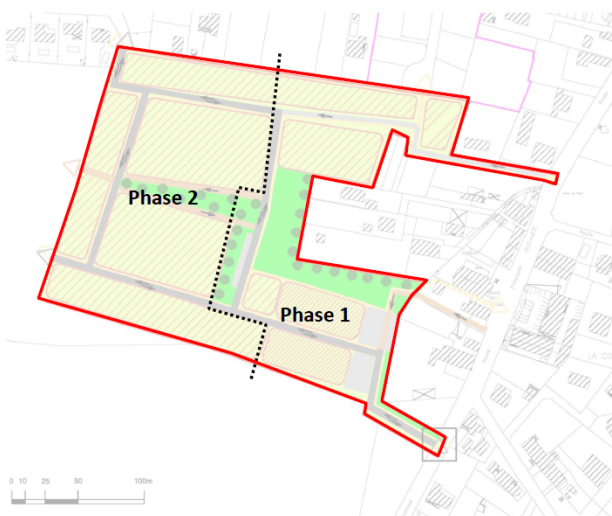


• OAP « Derrière l’Eglise / Borde Basse » avant modification :



SUPERFICIE DE LA ZONE : 5 ha (51567m²)

MODALITES OPERATOIRES : L'OAP comportera deux phases d'aménagement. La première phase consistera l'aménagement des terrains le plus proche du centre-bourg urbanisé.



Situé à l'Ouest de la commune, l'aménagement de ce secteur vise à créer un quartier d'habitat en continuité du centre-bourg, garantissant un certain cadre de vie aux futurs administrés vis-à-vis d'une proximité avec les aménités du centre-bourg (commerces, services, équipements publics) et de l'aménagement d'espaces verts au sein du quartier. Intégré au sein d'un tissu urbain d'habitat pavillonnaire de plain-pied essentiellement, l'urbanisation de ce secteur s'attachera à trouver dans les principes d'aménagement assurant l'intégration des constructions dans le paysage urbain environnant.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Principes de voirie et de stationnement

L'accès principal du quartier se fera à double sens depuis l'entrée Sud du bourg.
Aménager :

- une voie à sens unique dont l'accès entrant se fera au Nord-Est du quartier,
- une voie à sens unique et en zone de rencontre (espace partagé limité à 20km/h) au Sud de l'église.

Ces voies seront raccordées au maillage interne des voies du quartier à créer, aménagées en voie à double sens.
Prévoir un prolongement des voies de desserte vers l'Ouest, en perspective de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU ultérieurement.

Principes de liaison douce

Aménager des cheminements doux ou trottoirs le long des voies de desserte, excepté pour les voies traitées en zones de rencontre.
Prévoir des connexions entre le quartier à créer et les quartiers existants limitrophes et situés au Nord.

Principes d'espaces collectifs et plantations

L'ensemble des espaces verts devra représenter au minimum 10% de la superficie de la zone, conformément aux objectifs fixés par le SCoT.

Répartition des logements

Habitat pavillonnaire de plain-pied sur les lots à bâtir : 52 lots environ + ou moins 10%.
Habitat groupé pour du logement locatif en R+1 sur la zone prévue à cet effet sur le schéma : 16 logements environ + ou moins 4.
Un minimum de 15% du programme sera affecté à du logement locatif social.
Une construction principale sera implantée sur chaque lot.

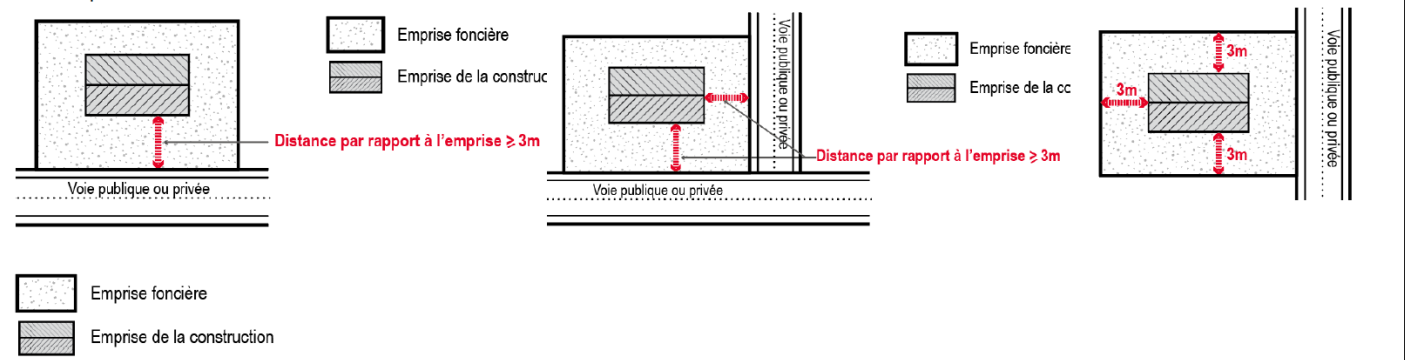
Répartition des aménagements (ce chiffrage constitue un ordre d'idée)

Espace Vert	≈ 5100 m ²
Stationnement	≈ 1000 m ²
Voirie	≈ 8500 m ²
Noue	≈ 1600 m ²
16 logements	≈ 5000 m ²
10 logements sociaux	3000 m ²
2 lots	De 1000 m ²
10 lots	De 800 m ²
15 lots	De 600 m ²
14 lots	De 500 m ²

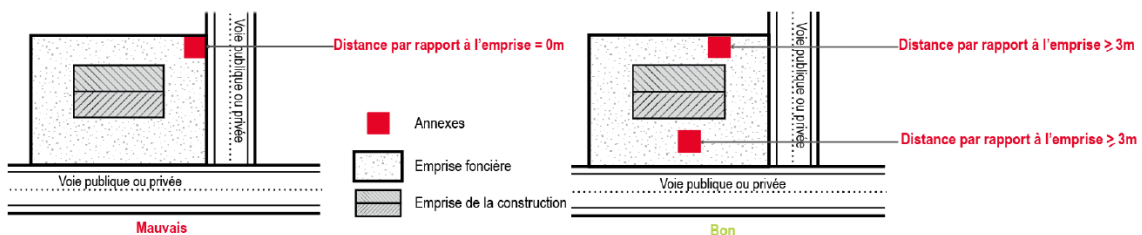
Implantation des constructions

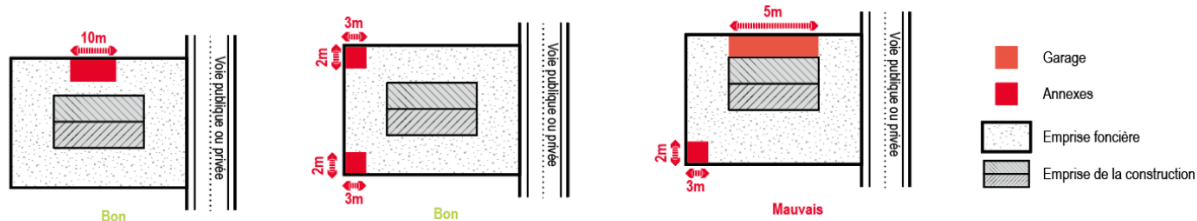
L'orientation de la façade principale se fera parallèlement ou perpendiculaire à la voie de desserte tout en recherchant une orientation bioclimatique des constructions.

Il n'existe pas d'imposition d'implantation des constructions en limite latérale mais celle-ci est incitée pour optimiser l'espace des lots et limiter ainsi les espaces résiduels susceptibles d'être mal gérés.
Les constructions doivent être implantées à une distance égale ou supérieur à 3m de l'emprise publique. Les constructions doivent être implantées à 3m des limites séparatives.



Les annexes doivent être implantées à une distance égale ou supérieur à 3m de l'emprise publique.





Traitement de l'aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinant tel que l'Eglise, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.



Eglise de Labastidette

Clôtures :

Les clôtures maçonnées devront être recouvertes d'un crépi ou enduit de couleur identique à la construction principale et sur les deux faces.

En limite donnant sur une voirie :

- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2m. En cas de construction de maçonnerie sur une limite de voirie, le mur bahut ne doit pas dépasser 1,4m.



En limite séparative :

- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2m.



Couvertures :

Sont autorisées les toitures à deux, trois ou quatre pentes.

Les toitures terrasses, même végétalisées, ne sont pas autorisées.

Les tuiles utilisées doivent être en harmonie avec les couleurs du bâti traditionnel et compatible avec l'environnement proche, notamment l'église, sur le plan architectural et paysager.

Les tuiles noires ne sont pas autorisées.

POINTS SUR LES RESEAUX :

Tous les réseaux sont en capacité suffisante.


LEXIQUE

ZONE DE RENCONTRE : celle-ci constitue un espace public affectée à la circulation de l'ensemble des usagers. Au sein de cette zone, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée sans y stationner bénéficiant de la priorité sur les véhicules, dont la vitesse est limitée à 20 km/h. Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes, sauf dispositions différentes prises par l'autorité investie du pouvoir de police. Etant donné la particularité de cette zone, les entrées et sorties de celle-ci sont annoncées par une signalisation. Aménagement intermédiaire entre l'aire piétonne et la zone 30, la zone de rencontre vise à une meilleure lisibilité pour l'ensemble des usagers de l'espace public. L'objectif est la création d'un espace public apaisée permettant la bonne cohabitation entre les piétons et les véhicules dans un espace où la vie locale est développée et prépondérante. La « zone de rencontre » est donc une voirie urbaine qui peut être constituée d'une rue ou un ensemble de voiries à sens unique ou double sens pouvant englober une place visant à garantir une certaine sécurité de déplacement au sein du quartier.


ESPACE VERT PAYSAGE ET COLLECTIF : Cet espace peut prendre différentes formes selon la surface disponible, à savoir des parcs, des jardins, des bandes plantées. Il peut avoir pour vocation d'agrément ou d'accompagner un cheminement doux pouvant être engazonné, arboré et / ou planté.

• OAP « Derrière l’Eglise / Borde Basse » après modification :

LABASTIDETTE - Orientations d'Aménagement et de Programmation



SECTEUR « DERRIÈRE L'ÉGLISE / BORDE BASSE »



SITUATION

Le territoire de l'OAP se situe au cœur de ville de Labastidette.

Le terrain bénéficie d'une situation stratégique, à proximité immédiate du centre-bourg de Labastidette, de ses équipements scolaires et sportifs.

Le terrain se situe à proximité d'un tissu urbain peu dense au Nord (habitat de type individuel) puis des formes urbaines plus compactes au contact immédiat du centre ancien (petit collectifs).

Cette mixité de fonctions implique des actions et objectifs d'insertion architecturale, urbaine et paysagère relevant d'une extension du centre-bourg.

LABASTIDETTE - Orientations d'Aménagement et de Programmation



SECTEUR « DERRIÈRE L'ÉGLISE / BORDE BASSE »



ENJEUX ET OBJECTIFS

La collectivité souhaite renforcer la centralité de la commune par l'extension de son centre-bourg.

Le terrain implanté à proximité immédiate du centre-bourg de Labastidette, se situe proche des équipements scolaires et sportifs et des transports en communs de la commune.

Les objectifs recherchés au travers de ce projet :

- Accueillir un secteur d'habitat mixte qui conforte le centre-ville.
- Permettre une forme urbaine qui s'inscrit dans le prolongement du secteur d'habitat autour de la mairie et des équipements publics.
- Assurer une continuité avec le front bâti existant.

Le terrain est accessible depuis la RD23 et la rue des Pyrénées.


1 - Accès depuis la RD23
 2 - Accès depuis la RD23
 3 - Accès depuis la rue des Pyrénées

LABASTIDETTE - Orientations d'Aménagement et de Programmation


S'INSÉRER DANS LE PAYSAGE ET DANS LE SITE

Concernant l'insertion du projet dans le paysage et le site, les orientations sont les suivantes :

- Créer une coulée verte centrale sur un axe central Nord/Sud du site ayant des fonctions hydrauliques, paysagères et récréatives destinées aux futurs habitants.
- Maintenir au mieux une percée visuelle sur la forêt de Labarthe en aménageant un axe de composition non bâti et traité de manière à souligner et mettre en valeur le cône de vue.
- Créer une zone tampon qui permettra une transition paysagère douce entre le champs de culture et la futur opération.



SECTEUR « DERRIÈRE L'ÉGLISE / BORDE BASSE »



- Cône visuel existant sur la forêt de Labarthe
- Favoriser le maintien de la végétation existante (petits taillis, bosquets)
- Coulée verte centrale à créer (fonction hydraulique et paysager)
- Zone tampon végétalisée à créer (haies vives)


LABASTIDETTE - Orientations d'Aménagement et de Programmation

S'INSÉRER DANS LE PAYSAGE ET DANS LE SITE

Concernant la gestion des eaux pluviales , les orientations sont les suivantes :

- Éviter l'imperméabilisation des sols par le recours aux surfaces végétalisées et aux matériaux perméables pour les espaces verts et certains aménagements (aires de stationnements, cheminements piétons, cours intérieures...).
- Privilégier l'infiltration des eaux pluviales au sein de l'opération (au sein des terrains à bâtir et des espaces collectifs).
- Ralentir les écoulements des eaux pluviales afin d'éviter la création d'un bassin de stockage unique en point bas.
- Traiter et insérer les ouvrages de gestion des eaux pluviales comme des éléments de paysage participant à la qualité visuelle et d'usage de l'opération.

SECTEUR « DERRIÈRE L'ÉGLISE / BORDE BASSE »



- Guider les écoulements des eaux pluviales
- Ralentir les écoulements des eaux pluviales vers les fossés
- Intégrer le bassin de stockage des eaux pluviales au sein de la coulée verte
- Fossés existants

LABASTIDETTE - Orientations d'Aménagement et de Programmation

S'INSÉRER DANS LE PAYSAGE ET DANS LE SITE

Concernant l'insertion du projet dans le réseau viaire existant, les orientations sont les suivantes :

- Créer une voie de desserte principale à sens unique entrant, depuis la RD 23, côté rue derrière l'église. Le tracé et le traitement de cet axe doivent imposer l'apaisement de la circulation. Le tracé sera ensuite en double pour se raccorder sur la RD23 (sud).
- Créer une voie secondaire de desserte depuis la rue des Pyrénées afin de créer une connexion entre les deux quartiers.
- Créer une voie de desserte «centrale» à l'opération permettant de desservir les différents lots d'habitations sur la partie centrale de l'opération.

Créer un réseau de liaisons piétonnes au sein de l'opération :
 voie de desserte du lotissement situé au Nord/Est de l'opération.
 liaison piétonne dans la coulée verte centrale de l'opération.
 liaison piétonne à l'Est sur la RD23.

Traiter l'entrée de la voie de desserte principale (profil en travers, matériaux) pour afficher clairement le statut de rue résidentielle et pour favoriser les maillages piétons entre la rue des Pyrénées et le RD23.

Maintenir au mieux une percée visuelle sur la forêt de Labarthe en aménageant un axe de composition non bâti et traité de manière à souligner et mettre en valeur le cône de vue.

Aménager un parking ouvert au public d'environ 25 places au sud de la parcelle.

SECTEUR « DERRIÈRE L'ÉGLISE / BORDE BASSE »

- Voie de desserte principale (sens unique)
- = Voie de desserte principale (double sens)
- Voie de desserte secondaire
- - - - - Connexion future
- - - - - Liaison piétonne à créer
- Parking ouvert au public
- > Cône visuel à conserver

LABASTIDETTE - Orientations d'Aménagement et de Programmation

GÉNÉRER DES LIEUX DE VIE

Le programme doit comprendre environ 80 logements dont :

- 60% maximum de logements de type individuel
- 40% minimum de logements de type groupé ou intermédiaire dont 16 en LLS
- 15% de logements locatifs sociaux (LLS)

Une qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère du projet doit être recherchée :

- Création de connexions piétonnes entre le secteur de l'OAP et les quartiers alentours.
- Création d'un axe principal à sens unique ayant pour profil : trottoir piéton / voirie / bande d'espaces verts plantés (haies composites).
- Création de voies secondaires de type «espace partagé».
- Création d'un maillage de noue permettant la gestion des eaux pluviales pour réduire au maximum leur rejet dans le réseau pluviale.
- Création d'une coulée verte centrale engazonnée et plantée d'arbres de haute tige

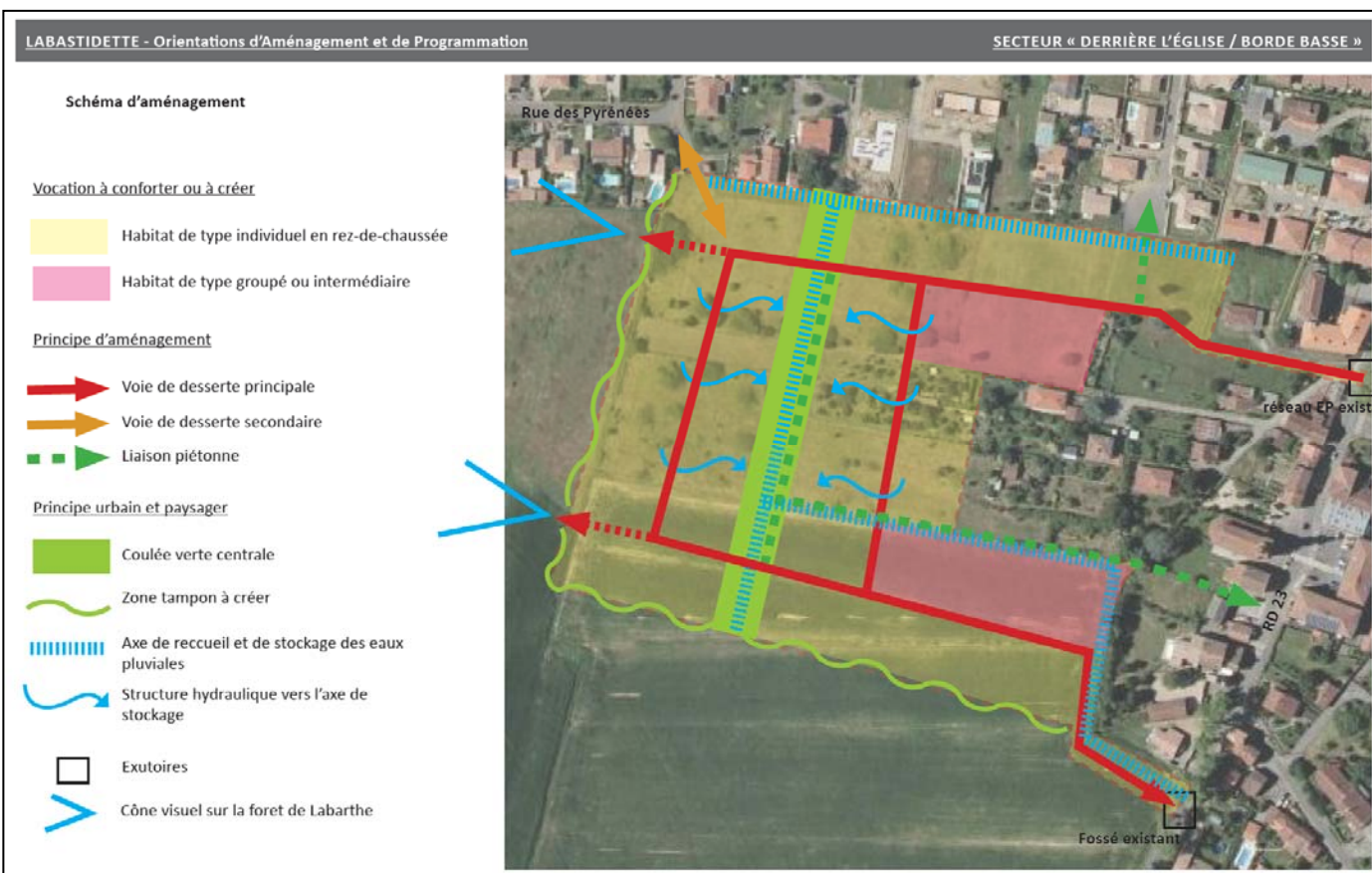
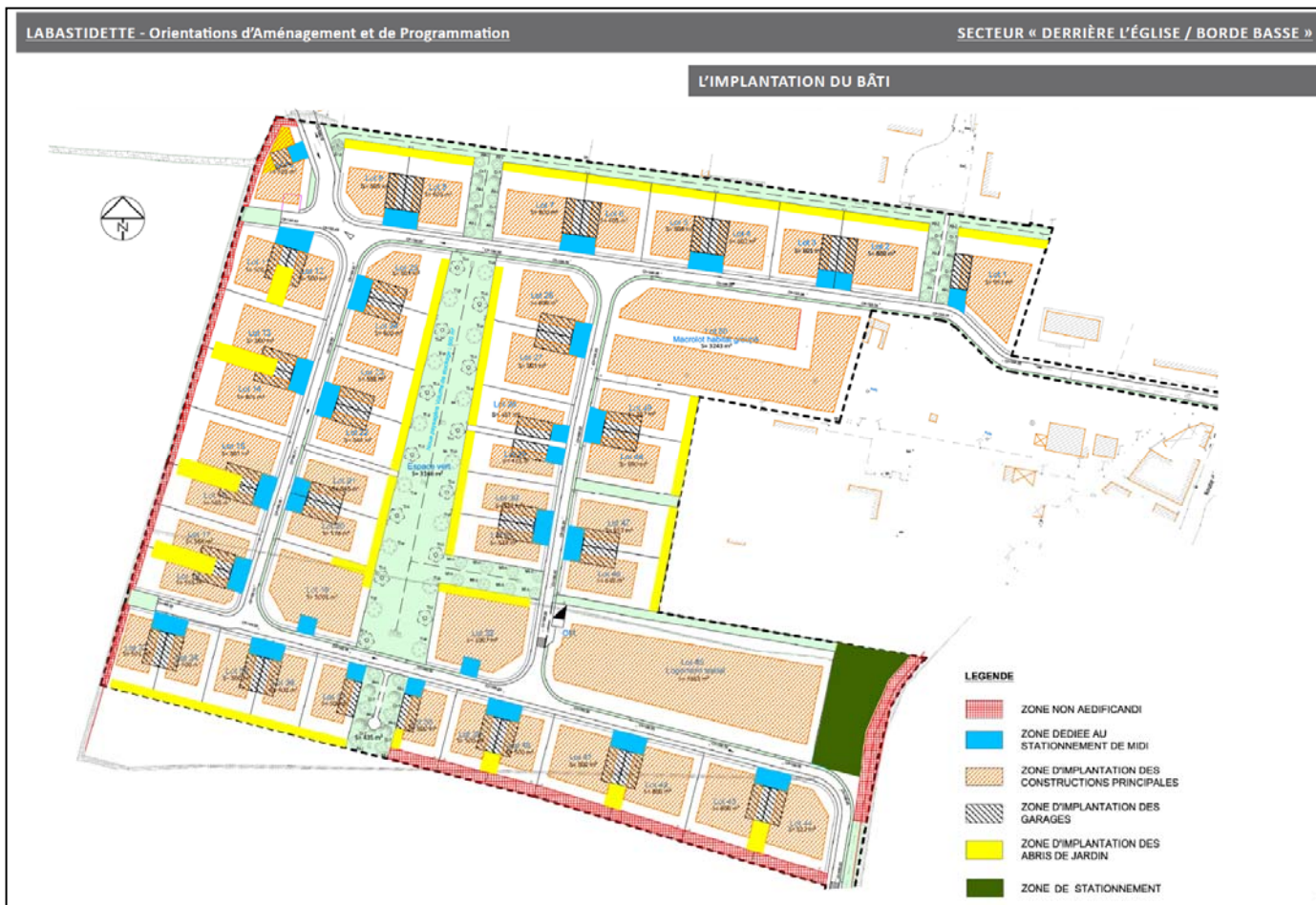
Perspective sur a coulée verte centrale

SECTEUR « DERRIÈRE L'ÉGLISE / BORDE BASSE »

Voie de desserte sens unique
Coupe de principe

Voie de desserte double sens
Coupe de principe

Coulée verte centrale - coupe de principe



LE STATIONNEMENT

Création d'un parking ouvert au public d'environ 25 places à l'Est de l'opération.

LA VÉGÉTATION

Des haies composites devront être plantés le long des voiries primaires.

La végétation doit souligner l'alignement des façades et conférer un caractère urbain au tracé.

Les espaces verts communs devront être agrémentés de plantations mixtes (arbres, arbustes, graminées...). Ces aménagements participeront à l'ambiance générale du lotissement et à la convivialité des lieux.

Les haies monospécifiques sont proscrites.
Afin d'apporter du dynamisme et de la variété, les haies devront être de type « mixtes », c'est-à-dire composées d'essences arbustives de tailles, couleurs et floraisons variées.



4.2. MODIFICATION DES PIÈCES ÉCRITES DU RÈGLEMENT

× MODIFICATION DE L'ARTICLE AU2

Concernant la mixité sociale, l'article AU2 impose un taux minimum de 15% sans tenir compte de la taille des opérations. Afin de tenir compte des préconisations du Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration, il est proposé d'imposer ce taux de 15% uniquement pour les opérations de 15 logements ou plus.

• Article AU2 avant modification :

ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- dans les secteurs du règlement graphique identifiés au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme, les constructions et installations à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à vocation principale d'habitat qui s'inscrit dans les orientations d'aménagement définies par le P.L.U. et qui affecte au minimum 15% du programme à du logement locatif social ;
- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

• Article AU2 après modification :

ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- dans les secteurs du règlement graphique identifiés au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme, les constructions et installations à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à vocation principale d'habitat qui s'inscrit dans les orientations d'aménagement définies par le P.L.U. et qui affecte au minimum 15% du programme à du logement locatif social **pour les opérations de 15 logements ou plus** ;
- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

✕ **MODIFICATION DE L'ARTICLE AU7**

Les Orientations et d'Aménagement et de Programmation de la zone AUb comportent un document graphique avec les diverses zones d'implantation pour les constructions. Dans l'article AU6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le règlement en vigueur précise que «l'implantation des constructions doit se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation». Il convient d'appliquer cette même règle dans l'article 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives afin d'éviter toute contradiction entre les deux pièces opposables du PLU.

• **Article AU7 avant modification :**

ARTICLE AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ne pourront être implantées qu'à partir de 3 mètres des limites séparatives.

Les annexes indépendantes peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Sur l'unité foncière, l'ensemble des façades des constructions et des annexes qu'elles soient existantes ou à créer implantées en limites séparatives ne pourront excéder une longueur cumulée de 15 mètres sur limite.

Les constructions à usage de baignade (piscines, jacuzzi, piscines naturelles...) doivent être implantées à 3 m des limites séparatives, à partir du bord du bassin.

• **Article AU7 après modification :**

ARTICLE AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ne pourront être implantées qu'à partir de 3 mètres des limites séparatives.

Les annexes indépendantes peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Sur l'unité foncière, l'ensemble des façades des constructions et des annexes qu'elles soient existantes ou à créer implantées en limites séparatives ne pourront excéder une longueur cumulée de 15 mètres sur limite.

Les constructions à usage de baignade (piscines, jacuzzi, piscines naturelles...) doivent être implantées à 3 m des limites séparatives, à partir du bord du bassin.

Dans le secteur AUb, l'implantation des constructions doit se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation.

× MODIFICATION DE L'ARTICLE AU9

La modification n°4 du PLU avait introduit un Coefficient d'Emprise au Sol maximum de 20% dans la zone AU. Ce taux s'avère insuffisant au regard des préconisations du SCoT (15 logements/ha) et du projet retenu. Le parti pris pour ce secteur est une densité relativement importante afin de bénéficier de la proximité du centre-bourg et de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.

La superficie des lots est comprise entre 500 et 800 m². Pour une parcelle de 500 m², un Coefficient d'Emprise au Sol de 20% ne permettrait de réaliser qu'une habitation de 100 m² de surface de plancher au sol. Il est donc décidé d'augmenter le Coefficient d'Emprise au Sol à 35% maximum, ce qui permettrait de réaliser une construction de 175 m² au sol (surface moyenne des habitations sur la commune) sur une parcelle de 500 m².

- **Article AU9 avant modification :**

ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est de 0,20 de l'unité foncière.

- **Article AU9 après modification :**

ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est de **0,35** de l'unité foncière.

× MODIFICATION DE L'ARTICLE AU10

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone AUb définissent des secteurs d'habitat individuel en rez-de-chaussée afin de conserver les points de vue. Il est précisé dans l'article AU10 que la hauteur d'une construction en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 4 mètres.

• Article AU10 avant modification :**ARTICLE AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain au droit de la construction et à l'égout du toit ou de l'acrotère.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.

La hauteur des constructions et des annexes qui se situent en limite séparative ne peut excéder 4 mètres au faitage ou acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

• Article AU10 après modification :**ARTICLE AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain au droit de la construction et à l'égout du toit ou de l'acrotère.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.

La hauteur d'une construction en rez-de-chaussée imposée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne doit pas dépasser 4 mètres.

La hauteur des constructions et des annexes qui se situent en limite séparative ne peut excéder 4 mètres au faitage ou acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

4.3. MODIFICATION DES PIÈCES GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

Suite à l'avis de la Direction Départementale des Territoires et au courrier du Contrôle de Légalité en date du 7 décembre 2017 concernant la modification n°5, les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont délimités sur les pièces graphiques du règlement au titre de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme.