CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

MONSIEUR OLIVIER AUTHIE
MAIRE DE LABASTIDETTE
MAIRIE
1 PLACE DE LA RESISTANCE

31600 LABASTIDETTE

Réf : SA.FM.SD.2025_073
Service urbanisme et foncier
Dossier suivi par : Florie MEISSONNIER/Aude VIELLE
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 27 février 2025

Siège social
32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 **Toulouse** Cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes
Château de Capdeville
140 allée du château
31620 **Fronton**
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque
31460 **Caraman**
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes
31605 **Muret** Cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot
31800 **St-Gaudens**
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Objet : Avis sur le projet de PLU de Labastidette

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 16 décembre 2024, reçu le 19 décembre, vous nous avez adressé, pour avis, le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal le 9 décembre 2024.

Vous trouverez ci-dessous nos remarques et avis sur ce dossier.

Observations

Rapport de présentation :

La commune de Labastidette, qui comptait 2 943 habitants en 2021 (source INSEE), est identifiée en tant qu'autre commune du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.

Le SCoT en vigueur prévoit l'urbanisation de 7,5 pixels dont 1,5 à vocation économique et 6 à vocation mixte sur la commune entre 2012 et 2030, soit environ 67,5 ha. Au 1er janvier 2023 environ 27 ha ont été consommés, soit plus d'un tiers, principalement pour de l'habitat.

La densité prévue est de 10 à 15 logements par hectare (Le SCoT en cours de révision prévoit une densité plus importante de 30 logements par hectare).

La commune de Labastidette a connu une explosion démographique depuis 1968 passant de 300 habitants à plus de 3 000 habitants actuellement. Entre 2015 et 2021, la commune a continué de croitre : arrivée de 500 nouveaux habitants (+ 83 habitants accueillis par an, soit +3,2%).
Pour répondre aux besoins en termes d'habitation, 238 logements ont été construits entre 2015 et 2021, soit environ 40 logements supplémentaires par an.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18310004900026
APE 9411 Z
www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr

CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Volet agricole du diagnostic :

Le rapport de présentation intègre une partie dédiée à l'agriculture des p. 46 à 54. Les espaces déclarés à la PAC sur la commune représentent 43,7% du territoire en 2023 (274 ha environ), ils sont valorisés en grandes cultures, fourrage et vergers.

Les remarques faites lors la réunion PPA, du 9 février 2024, ont partiellement été intégrées. **Nous demandons toujours l'actualisation de la carte de localisation des sièges d'exploitation p 48**, afin d'y faire figurer deux exploitants en cours d'installation identifiés dans le cadre des demandes de permis de construire : un maraicher et le projet des Amandiers ; en plus de l'exploitant déjà repéré. Il est de plus nécessaire d'identifier les serres et le bâtiment de séchage/stockage des récoltes, transformation et conditionnement pour lesquels des autorisations d'urbanisme ont été déposées depuis 2022.

Nous constatons que le diagnostic réalisé décrit brièvement l'activité agricole. **Ce volet reste à approfondir sur les points suivants :**

- **Localiser les surfaces irriguées, les productions en bio et les projets ;**
- **Préciser les usages des bâtiments agricoles existants ;**
- **Quantifier le nombre d'exploitations différentes cultivant des terres sur la commune, leur statut juridique et le nombre d'emplois générés ;**
- **Décrire la configuration de leur parcellaire agricole et mentionner leurs éventuelles problématiques.**

Analyse de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) :

La consommation d'ENAF (du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2020 d'après le portail de l'artificialisation) est de 11,5 ha, dont 8,88 ha pour le parc de logements et 1,85 ha pour les infrastructures. Ces données sont reprises dans le diagnostic, p 80 et suivantes. Une vérification a été réalisée par le bureau d'étude permettant de confirmer cette consommation passée.
La commune estime, par ailleurs, la consommation d'ENAF entre 2021 et l'arrêt du PLU à 4,35 ha (dont 3,6 ha correspondant à la phase 1 du projet « Bordebasse - Derrière l'Eglise »). Le portail de l'artificialisation fait quant à lui état de 7,74 ha d'ENAF consommés en 2021 et 2022, la différence est importante.
La commune prend également comme référence la période du 1er janvier 2014 au 9 décembre 2024, **soit 11 ans** au lieu des 10 ans réglementaires et considère qu'elle a consommé 12,36 ha tous usages confondus (p 86 du diagnostic) dont environ 11 ha pour l'habitat (p 13 du PADD et p 19 de la justification des choix).

La méthode de calcul doit être justifiée et la temporalité réglementaire respectée.

CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Capacité de densification des espaces urbanisés :

L'étude réalisée, est présentée à la p. 97 de la justification des choix, fait état d'un potentiel de 169 logements au sein des espaces déjà urbanisés, dont 54 en dents creuses/renouvellement urbain et 115 en division parcellaire. Le potentiel de densification est d'environ 10,95 ha, soit une densité prévue de 15 logements par hectare. **Une différenciation plus marquée des secteurs en densification et une modulation de leur densité en fonction de leur proximité avec des équipements structurants seraient intéressantes.**

PADD :

Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :

- Hypothèse de développement démographique retenue : une population autour de 3 270 habitants en 2035, croissance annuelle moyenne +0,85%.

- Accueil nouveaux habitants : 370 habitants supplémentaires par rapport à 2024 (population communale estimée à 2 900 habitants, T0 du PLU), augmentation moyenne annuelle de la population de 34 habitants.
  Cette hypothèse marque un ralentissement par rapport à la tendance observée sur la période 2015-2021 (+ 83 habitants par an).

- Création de nouveaux logements : + 260 logements, + 24 logements par an ; 170 logements en densification / intensification/renouvellement urbain et 90 logements en extension (intégration de la phase 1 du projet « Bordebasse - Derrière l'Eglise »).
  Ce rythme est plus faible que celui observé entre 2015 et 2021 (+40 logements par an).

Objectif communal en termes d'équipements :

Les objectifs fixés en la matière, ne permettent pas d'évaluer les emprises nécessaires et la consommation d'ENAF induite. Le rapport de présentation devra apporter une description plus précise des équipements attendus (création d'un gymnase, extension de la station d'épuration, création d'un équipement public lié au secteur routier, etc.), de leur localisation et de leur emprise.

Objectif communal en termes d'emplois :

Le PADD mériterait d'être complété afin de quantifier les objectifs communaux en la matière (évolution du ratio emplois proposés/actifs par exemple) **et de consommation d'ENAF générée**.
La commune prévoit la création d'une zone d'activités « Les Margalides » sur des espaces valorisés par l'agriculture (2,3 ha). Le Muretain Agglo, envisage quant à lui, en octobre 2024, environ 2,5 ha, pour un village

CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

d'artisans de 30 cellules de 150 m² mutualisables. Le règlement de la zone AUx interroge, il autorise des sous destinations comme l'industrie, le commerce, etc.
Une corrélation entre les objectifs communaux et ceux de l'agglomération, compétente sur le développement économique, est attendue. Des règles plus adaptées au devenir artisanal de la zone devront être rédigées.

Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

La commune affiche un objectif de 6,8 ha de consommation pour l'habitat uniquement, **or tout usage confondu cette consommation est beaucoup plus importante** (2,3 ha pour la zone artisanale, près de 1 ha pour l'extension de la station d'épuration…).

Concernant l'habitat, nous demandons la prise en compte des 4,35 ha consommés entre 2021 et l'arrêt du PLU (p 83 du diagnostic, soit une consommation de 7,58 ha). **Les surfaces non artificialisées dans la PAU, comprises dans le bloc de 6 OAP, doivent être intégrées,** soit environ 2,8 ha, portant la consommation à destination d'habitat à 10,38 ha : supérieure à la consommation passée entre 2011 et 2021 (8,88 ha). Actuellement seulement les 3 OAP (« Bordebasse - Derrière l'Eglise », « La Baute » et « Gravats ») et la première partie du secteur « Bordebasse - Derrière l'Eglise » sont prises en compte dans le calcul. **La méthodologie, mise en œuvre entre 2014 et 2024, doit être appliquée. La consommation après 2030 doit être chiffrée.**

Un projet plus vertueux est attendu. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation doit être repris. Les coups partis et la consommation entre 2021 et l'arrêt du PLU impliquent déjà la consommation de 6,72 ha. **Pour intégrer la trajectoire ZAN, des choix devront être opérés.**

Volet agricole du PADD :

L'action 2 comprend un objectif de « gestion des interfaces entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole ». Il est en effet important de limiter les conflits de voisinage, toutefois l'activité agricole est préexistante et l'extension de l'urbanisation au détriment des espaces agricoles place les habitations au contact des espaces cultivés. **La rédaction de cet objectif mériterait donc d'être modifiée pour mettre en évidence la notion de conflit de voisinage occasionné par l'urbanisation contemporaine.**

OAP :

Le PLU prévoit 10 OAP sectorielles : 4 en extension et 6 en zones urbaines ; ainsi qu'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

- Secteur 1 « Bordebasse - Derrière l'église », pour de l'habitat, porte sur 1,6 ha en zone AU. La densité attendue est de 14 à 16 logements par

hectare, soit environ 22 à 25 logements à produire. Il s'agit d'un coup parti.

- Secteur 2 « La Baute », pour de l'habitat, porte sur 0,86 ha en zone AU. La densité attendue est de 29 logements par hectare, soit environ 23 à 25 logements. **Au regard des remarques qui précèdent nous demandons la suppression de cette OAP en raison de l'extension urbaine et de la consommation d'ENAF induite.**

- Secteur 3 « Gravats », pour de l'habitat, porte sur 0,77 ha en zone AU sur un secteur enclavé. La densité attendue est de 10 à 12 logements par hectare, soit environ 8 à 10 logements. Il s'agit d'un coup parti.

- Secteur « les Margalides », pour des activités économiques, porte sur 2,3 ha en zone AUx. **Au regard des observations faites en amont, un report en 2031 est à envisager.**

6 autres secteurs sont identifiés, pour un total de 3,15 ha en zone urbaine (dont 2,8 ha d'ENAF identifiés par photo-interprétation). Ces secteurs doivent permettre d'accueillir majoritairement de l'habitat. La programmation prévoit entre 50 et 64 logements et des densités variables de 6 à 100 logements / ha. **Au regard de la localisation des secteurs 2, 3, 4 et 5, des densités plus importantes sont attendues sur les secteurs 3 et 5.**
A la lumière de la consommation entre 2021 et l'arrêt du PLU, de l'importance des coups partis et de la nécessaire prise en compte des ENAF, une hiérarchisation et un déclassement doivent être envisagés.

<u>Plan de zonage</u> :

<u>Zone U :</u>

Nous demandons la reprise de la zones UB au droit de la PAU (retirer les parcelles A 551 et A 552).

<u>Zone AU :</u>

La zone AU « La Baute » doit être supprimée : son ouverture à l'urbanisation est insuffisamment justifiée.

<u>Zone AU et U :</u>

Au sein des espaces urbanisés, la consommation d'ENAF envisagée est importante et doit être minimisée en lien avec nos propos ci-dessus.

<u>Zone A :</u>

307 ha sont classés en zone agricole soit 48,4 % du territoire communal contre 60% au PLU de 2008. La révision du PLU augmente la part du territoire classé en zone N.

CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Nous demandons que l'ensemble des surfaces valorisées par l'agriculture ou représentant un potentiel de production agricole soit classé en zone A et non en zone N (exemples : B 305, A 303, A 904, A 21 et B 407 en partie, A 1, A 354, A 7, A 8…). **Cela implique également une reprise de la prescription surfacique au titre du L.151-23 du CU** s'agissant de terres exploitées.

Zone N :

Les boisements sont classés en zone N, toutefois leur **localisation** sur le zonage est **erronée, ces parcelles ne sont pas entièrement plantées et peuvent être déclarées au RPG** :

- B 389, B 305, B 407, A 303, etc.
- B 389 : la destination du bâti concerné mériterait également d'être caractérisée, à classer en zone A si le bâtiment est à destination agricole.

La prescription surfacique au titre du L.151-23 du CU concerne aussi une parcelle de production forestière (A 89).

Le tracé de certains corridors classés en zone Ntvb, impactant des espaces valorisés par l'agriculture, doivent être justifiés ou à défaut supprimés (exemple au nord-est de la commune).

Emplacements réservés (ER) :

De nombreux emplacements réservés situés en zone agricole sont repérés. Il s'agit principalement d'emplacements réservés à des fins de maillage, notamment des sentiers de randonnée pour lesquels une convention avec des agriculteurs a été signée. Ils concernent également l'extension de la station d'épuration sur environ 1 ha de terres cultivées.

L'impact des emplacements réservés sur les espaces agricoles est important. Il doit être considéré et mieux justifié.

Règlement écrit :

Zone A :

Seules les constructions qui le requièrent doivent faire l'objet d'un assainissement.

Zones A et N :

Les règles d'extensions des constructions à usage d'habitations existantes et leurs annexes, sans lien avec l'activité agricole, doivent être strictement conformes aux prescriptions réglementaires inscrites dans la note de cadrage de la CDPENAF, jointe au présent avis (réglementer la surface de plancher totale de l'existant plus extensions ainsi que l'emprise au sol totale des annexes).

CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Avis

La commune de Labastidette, du fait de l'explosion démographique qu'elle a connue et de l'urbanisation engendrée, hérite d'un certain nombre de coups partis obérant les possibilités de développement communal en extension. Il s'agit d'une opportunité de faire évoluer le tissu bâti existant en diversifiant l'offre de logements proposés. Le travail sur la densification des espaces déjà bâtis doit être poursuivi pour en exploiter le plein potentiel.

Des modifications, précisions sont à apporter au dossier pour renforcer la préservation des espaces et de l'activité agricole, et garantir son maintien.

En conséquence, **nous émettons un avis réservé** au projet arrêté. **Notre avis favorable est conditionné à la prise en compte de nos observations**.

Nous insistons notamment sur :

- La complétude du diagnostic agricole ;
- L'ajout de précisions sur le volet équipements (quantifier les besoins surfaciques) ;
- La reprise de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation et la hiérarchisation des projets communaux ;
- La suppression de l'OAP et de la zone AU « La Baute » ;
- La prise en compte de l'ensemble des observations sur le règlement écrit et le plan de zonage pour réduire l'impact du projet communal sur les espaces valorisés par l'agriculture.

Nous vous précisons que nous souhaitons être informés des suites données au présent avis.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes meilleures salutations.

Sébastien ALBOUY,
Président

Sébastien ALBOUY

Certified by yousign