

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE  
COMMUNE DE LABASTIDETTE



P.L.U

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### DOSSIER ARRETE

#### 1 Rapport de présentation

##### *1.3 Justification des choix*

P.L.U :

Arrêté le 09/12/2024

Approuvé le

Exécutoire le



7 rue de Lavoisier  
31700 BLAGNAC  
Tél : 05 34 27 62 28  
contact@paysages-urba.fr

1.3





<b>A. LE PADD</b>	<b>3</b>	<b>III. Les emplacements réservés (ER)</b>	<b>91</b>
<b>I. Préambule</b>	<b>4</b>	<b>IV. Les servitudes de mixité sociale</b>	<b>93</b>
<b>II. Le PADD</b>	<b>6</b>	<b>V. Les évolutions du document</b>	<b>94</b>
<b>B. LES OAP</b>	<b>37</b>	<b>VI. Les objectifs du PADD en matière d'accueil de population et de création de logements et de consommation d'espace</b>	<b>95</b>
1. La compatibilité avec le PADD	38	1. Le besoin de logements	95
2. Les OAP de secteurs	46	2. Les surfaces disponibles et logements projetés : étude de capacités du projet	96
3. Les OAP de densification et renouvellement urbain	63	<b>D. LE REGLEMENT ECRIT</b>	<b>99</b>
<b>C. LE REGLEMENT GRAPHIQUE</b>	<b>79</b>	<b>I. Dispositions générales</b>	<b>100</b>
<b>I. Délimitation des zones</b>	<b>80</b>	<b>II. Dispositions communes à toutes les zones</b>	<b>100</b>
1. Zones agricoles	81	1. Article 1 : règles particulières apparaissant sur les documents graphiques du règlement	100
2. Zones naturelles	82	2. Palettes de végétaux	102
3. Zones urbaines	83	3. Palette des bacs aciers	102
4. Zone à urbaniser	86	<b>III. Dispositions spécifiques à chacune des zones</b>	<b>103</b>
<b>II. Prescriptions spécifiques</b>	<b>88</b>		





## A. LE PADD

---



## I. Préambule

Par délibération en date du 5 juillet 2021, le conseil municipal de Labastidette a prescrit la révision de son PLU.

Dans ce cadre, plusieurs objectifs ont été définis :

- Etablir au niveau communal une politique d'aménagement et de développement urbain qui tienne compte des évolutions apportées par les lois « Grenelle II », « ALUR », et « ELAN » notamment en revoyant et complétant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Maitriser l'accueil de la population : définir un scénario d'évolution démographique et de développement cohérent avec les capacités de la commune (offre e service et d'équipement, de mobilités, capacités des réseaux...);
- Maitriser les conditions de densification de la commune en définissant des règles sur les zones urbaines permettant le maintien d'un cadre de vie qualitatif (paysage, gestion des réseaux...);
- Définir une stratégie d'équipement à long terme et à court terme (étude de faisabilité – programmation pour un projet de gymnase en cours d'élaboration) en complémentarité avec les territoires voisins ;
- Réinterroger les zones à urbaniser de la commune en cohérence avec la maitrise de l'accueil de la population et la modération de la consommation foncière ;

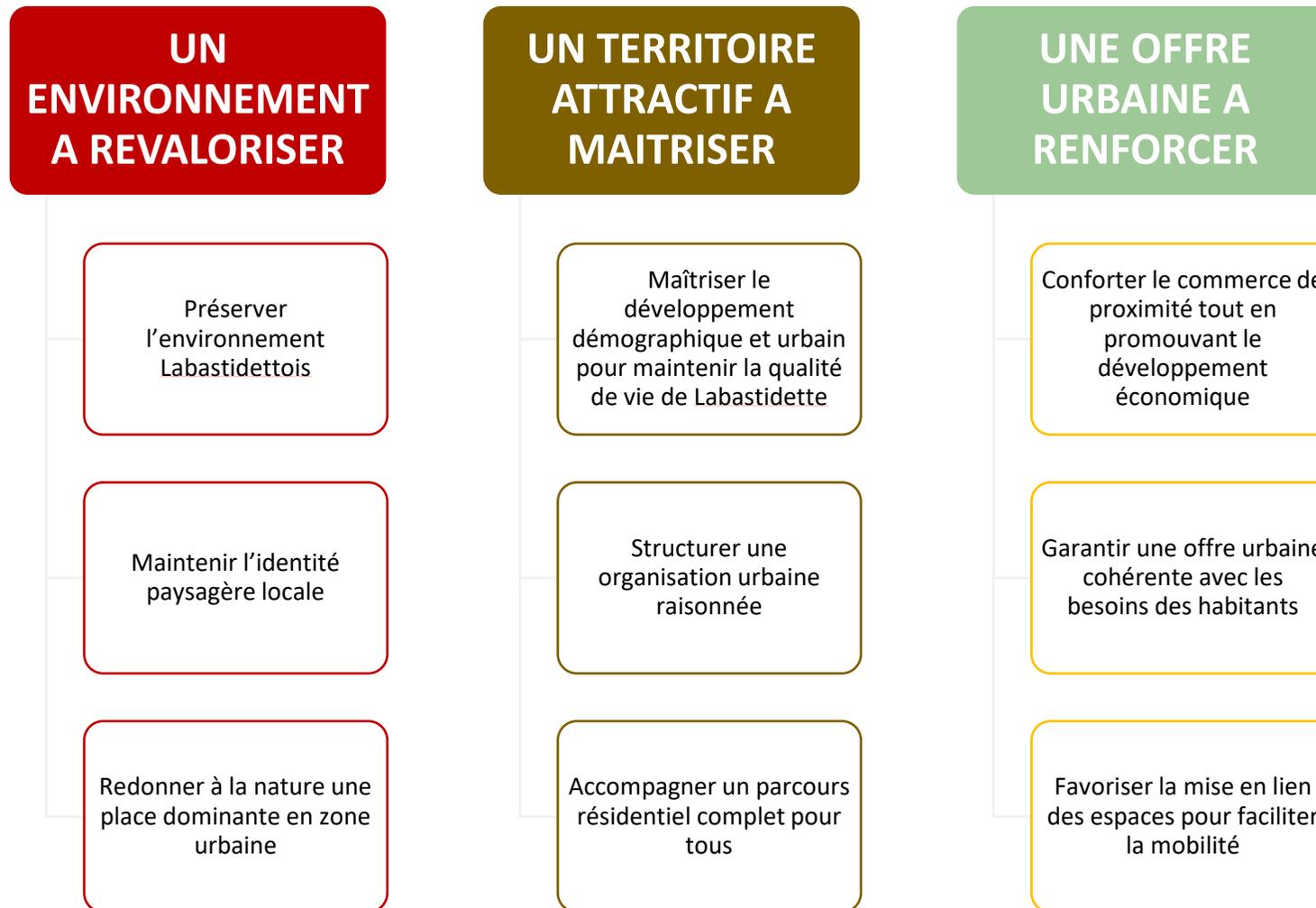
- Proposer une traduction réglementaire garantissant une opérationnalité des projets sur les secteurs de développement stratégiques ;
- Décliner le programme local de l'habitat (PLH) en cours d'élaboration dans le projet de PLU, notamment sur le nombre et la typologie des logements attendus ;
- Questionner la traduction réglementaire (règlement graphique) au regard de l'impact du PPRI (question des limites de zones constructibles et de la gestion des fonds de jardin) ;
- Assurer une compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la grande agglomération toulousaine en cours de révision ;
- Préserver et aménager les espaces naturels et tenir compte des questions environnementales, prévention des risques inondation, cadre de vie, transports). Le futur PLU devra retraduire sur le territoire communal le schéma régional de cohérence écologique et le SCOT qui définissent les trames vertes et bleues permettant de préserver et remettre en bon état les continuités écologiques ;
- Anticiper l'impact de projets sur la commune.

Le PADD exprime le projet de territoire de la commune pour les dix années à venir.

Il traduit l'ambition des élus d'afficher des actions volontaristes et qualitatives pour composer une cité agréable à vivre pour ses habitants promouvant un développement durable répondant aux enjeux d'aujourd'hui et de demain.



Pour répondre à ces objectifs, la réflexion menée dans le cadre du PADD définit 3 axes du projet de la commune déclinés en grandes orientations qui ont été définies comme feuille de route du développement de la commune :





## II. Le PADD

### *Axe 1 : Un environnement à revaloriser*

Conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme (article L151-5), le PADD définit les orientations générales de politique de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, les orientations définies en ce sens se situent à différentes échelles et concernent différents milieux.

#### ➔ **Préserver l'environnement Labastidettois**

Le projet de territoire s'appuie sur la préservation des richesses locales en préalable au développement urbain, un processus d'inversion du regard a permis de poser le cadre des éléments à préserver en amont de la détermination des espaces de développement.

En effet, le territoire est riche de réservoirs de biodiversité jouant un rôle à large échelle, dont certains ont été mis sous pression au fil du temps par le développement urbain.

Au-delà des enjeux purement écologiques, il s'agit aussi de prendre en compte les risques dans leur diversité et d'accompagner un projet plus vertueux.

De façon globale, le projet de développement urbain recentré autour des zones urbaines existantes contribuera à la préservation des espaces

naturels, agricoles et forestiers, composantes identitaires du territoire à préserver.

#### **Action 1 : Préserver l'ensemble des composantes de la Trame Verte et Bleue locale**

- Préserver les grands ensembles de biodiversité identifiés à large échelle et aux enjeux environnementaux avérés : SRCE, espaces naturels protégés du SCoT, ...
- Assurer les connexions entre ces ensembles par la protection et le renforcement des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore,
- Protéger la trame écologique locale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : boisements, haies, ruisseaux, ripisylves des cours d'eau, ...

Le projet vise à prendre en compte le patrimoine environnemental du territoire et à préserver ses liens avec les espaces plus larges, en intégrant globalement les corridors écologiques et les réservoirs de la trame verte et bleue identifiés dans les travaux du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine à son projet de développement comme patrimoine commun à protéger et à valoriser. L'objectif est ainsi de maintenir les continuités écologiques propres au territoire mais également d'assurer leurs continuités à plus large échelle.

Ces continuités majeures, sont complétées à une échelle plus locale par les cours d'eau du territoire et les composantes de la biodiversité ordinaire constituée des ripisylves, des zones humides et des milieux humides mais également par les masses boisées complétées du réseau de haies et des alignements d'arbres.



Ces milieux font l'objet d'une protection en limitant la constructibilité, notamment par la mise en place d'une zone naturelle Ntvb (zone naturelle trame verte et bleue) sur les espaces identifiés en tant que corridors écologiques couvrant notamment les cours d'eau et les espaces liés, notamment la ripisylve et la végétation associée.

Les milieux boisés sont des richesses locales en ce sens où, sur un territoire dominé par les grandes cultures, ces ensembles constituent des réservoirs pour des espèces de faune et de flore communes, complétés par un réseau de haies et d'arbres jouant un rôle pour la constitution de continuités écologiques, mais également dans la lutte contre les phénomènes de ruissellement. Ainsi le PADD prévoit de protéger ces milieux et de les relier, dans la mesure du possible, aux grands ensembles et aux corridors précités afin de traiter la question de la biodiversité de façon globale.

Les haies et les ensembles boisés les plus notables font notamment l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU en identifiant des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

La prise en compte plus fine de la trame verte et bleue sera intégrée à l'échelle des projets par la mise en place de dispositions dans le volet réglementaire, notamment par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## Action 2 : Conserver les fonctions agricoles du territoire

- Maintenir des espaces agricoles homogènes pour assurer l'unité agricole,
- Préserver les terres à valeur agronomique en recentrant l'urbanisation sur le tissu urbain constitué,
- Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole,
- Accompagner les mutations de l'activité agricole.

L'activité agricole occupe une large part du territoire communal (43,7%), ainsi elle joue un rôle central notamment du point de vue paysager. La volonté communale est d'accompagner le maintien de l'activité agricole tout en préservant les paysages et le patrimoine participant de l'identité locale.

Le projet communal tend à réinterroger les modes d'urbanisations passées en favorisant une urbanisation par la densification et l'intensification du tissu urbain pour limiter le mitage des espaces agricoles. La grande majorité des espaces cultivés est classée en zone agricole, dans un souci de préservation des espaces de culture, ainsi les espaces de développement urbain sont préférentiellement situés sur les terres moins valorisables par leur position dans le tissu urbain. Il s'agit ici de privilégier le développement de l'habitat sur les terres enclavées ou en relation directe avec de l'habitat, dont la culture est ainsi progressivement rendue difficile. La priorité est donc donnée au développement de l'activité agricole en limitant le développement de l'habitat dans ce secteur où l'empreinte agricole est avérée.

Dans cette même optique, les zones de développement urbain ne sont pas situées à proximité des exploitations de façon à ne pas créer de situations



pouvant générer des conflits d'usages entre habitat et agriculture. La concentration des zones urbaines autour du cœur de bourg, des zones actuellement urbanisées et des constructions existantes participent à la préservation des terres agricoles, limitent leur fragmentation et la concurrence avec l'habitat.

La gestion de l'interface entre les zones urbaines et les espaces agricoles fait l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques accompagnant une végétalisation progressive de ces limites aboutissant à la reconstitution de haies qui ont des bienfaits multiples : protection des cultures contre les vents, rôle de corridor écologique, limitation des conflits, ...

La concentration de l'urbanisation et la définition de limites entre habitat et agriculture permet de neutraliser les espaces et paysages agricoles de façon durable.

L'un des objectifs poursuivis est aussi celui du réinvestissement de certaines bâtisses agricoles témoignant de l'histoire du territoire.

### **Action 3 : Orienter les choix d'urbanisation au regard des enjeux environnementaux et sanitaires**

- Limiter l'exposition de la population aux risques identifiés en orientant l'urbanisation sur les sites sans enjeu,
- Intégrer les zones d'exposition au bruit existantes dans le projet d'aménagement,
- Assurer la desserte en réseaux des secteurs urbanisés.

La commune de Labastidette est concernée par trois Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN). Le PPRN est un document réglementaire

destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

- L'entièreté de la commune de Labastidette est concernée par une zone d'exposition moyenne d'un PPR Sécheresse avec un aléa tassement différentiel, approuvé le 22/12/2008.
- Le PPR Sécheresse approuvé le 22/12/2008, comprend aussi le risque de retrait-gonflements des sols argileux.
- La commune de Labastidette est concernée par le PPR Touch Aval, inondation par une crue à débordement lent de cours d'eau, approuvé le 08/05/2021.
- Sur la commune, la route D3 est inscrite en catégorie 3 au classement sonore des infrastructures routières par arrêté préfectoral du 4 décembre 2020 ; la présence de de l'aérodrome civil de Muret-Lherm induit des nuisances sonores sur le territoire de la commune. Celui-ci est concerné par un Plan d'exposition au Bruit (PEB) approuvé le 1<sup>er</sup> février 2008.

Le projet vise ainsi à rappeler, à limiter et le cas échéant à prendre en compte les risques pour limiter l'exposition des habitants et leur aggravation par la mise en œuvre du projet urbain.

Enfin il s'agit de disposer d'une desserte en réseaux divers suffisantes pour répondre au développement urbain le cas échéant.



### ⇒ Éléments de contexte

— Réseau routier principal

### ⇒ Préserver l'ensemble des composantes de la TVB

■ Bois/forêts/peupleraies

— Haies

- - - Ruisseaux intermittents

— Cours d'eau permanents

● Plans d'eau

↔ Corridors à conserver

↔ Corridors à renforcer

### ⇒ Conserver les fonctions agricoles

■ Maintenir des espaces agricoles homogènes

■ Accompagner les mutations de l'activité agricole

■ Recentrer l'urbanisation sur le tissu urbain

■ Gérer l'interface avec l'enveloppe urbaine

### ⇒ Orienter les choix d'urbanisation

■ Zone de risque identifiée



Figure 1 : Illustration orientation 1 : Préserver l'environnement Labastidettois



## ➤ Maintenir l'identité paysagère locale

Le paysage s'est transformé avec le remembrement et l'agrandissement des parcelles agricoles, réduisant de fait la présence de haies dans le paysage. En parallèle, les surfaces boisées, les plantations sylvicoles et la ripisylve du Touch se sont légèrement développées.

Le patrimoine et les paysages locaux font partie de l'identité locale et participent au cadre de vie qualitatif offert par le territoire. Le projet de la commune vise à allier développement urbain, amélioration de la qualité de vie et préservation de ces composantes emblématiques.

### **Action 1 : Rendre le paysage et le patrimoine accessible au plus grand nombre**

- Préserver les cônes de vues offerts sur le grand paysage depuis le tissu urbain et sur la silhouette du village depuis la campagne,
- Protéger et valoriser le patrimoine vernaculaire garant du cadre de vie local : bâtis anciens, alignements et arbres remarquables, petit patrimoine religieux etc...

Les paysages locaux sont largement influencés par la tradition agricole de la commune, notamment les points de vue sur le grand paysage depuis les axes de communication et sur le bourg ancien depuis la campagne. Ainsi dans un souci de préservation de ces espaces, les futures zones à urbaniser ont été définies afin de ne pas impacter ou dégrader les perspectives visuelles majeures.

Certains développements de la fin du XXème siècle, notamment par le modèle de l'urbanisation linéaire, ont impacté la qualité de ces paysages et leur fermeture par endroits.

Le PLU veillera à limiter ce phénomène, il préservera et valorisera les marqueurs paysagers emblématiques du territoire, et il maintiendra l'équilibre des grands ensembles boisés et agricoles participant de l'identité et des paysages locaux.

Il veillera également à valoriser la qualité patrimoniale de Labastidette en protégeant notamment le patrimoine remarquable (fermes, belles demeures, patrimoine vernaculaire...). Ainsi, le bâti ancien fait l'objet de mesures de sauvegarde pour le rôle qu'il joue dans le paysage et l'identité locale. Notamment par la mobilisation des articles L151-19 du CU permettant de protéger le patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

L'ensemble de ces actions inscrites dans le PADD a pour finalité de préserver durablement les espaces agricoles, les paysages et les ressources du territoire et de pérenniser l'équilibre existant sur le territoire.

### **Action 2 : Privilégier une intégration qualitative des nouvelles constructions dans le tissu urbain et rural**

- Faire des entrées de ville des marqueurs forts du paysage communal,
- S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans le paysage,



- Porter des exigences fortes sur l'intégration paysagère des projets agricoles : bâtiments, agrivoltaïsme etc.

La qualification des entrées de ville permettra d'en marquer les limites (projet des Margalides, requalification du centre...). Donnant une image parfois dégradée, ces espaces donnent des opportunités de valorisation urbaine et de qualité architecturale et paysagère sur les espaces à aménager ou à requalifier. Cette démarche aura aussi pour effet de réintroduire d'autres formes de mobilités sécurisées et apaisées en réduisant la place de la voiture par le traitement des espaces publics. Chaque opportunité d'aménagement, en extension ou en renouvellement urbain, devra permettre d'harmoniser les entrées de villes comme marqueurs urbains qui peuvent aussi constituer une occasion de réintroduction de la nature dans ces espaces souvent minéralisés. Ces actions seront de nature à améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants.

En ce sens, la commune a notamment engagé des études auprès du CAUE pour étudier divers scénarios d'aménagement des entrées sur le bourg.

Pour la zone des Margalides située en entrée de ville Est, sur l'axe D3 permettant de relier Muret, un des enjeux du développement de cette zone, outre l'accueil d'activités économiques et d'emplois, et de soigner visuellement l'intégration du projet dans son environnement pour marquer l'entrée vers Labastidette.

Dans un souci de préservation des espaces agricoles et naturels, le PLU accompagne la densification des espaces urbanisés. Mais dans une volonté de préservation de cette trame urbaine et architecturale historiques, les projets attendus devront s'inscrire en continuité de cette écriture patrimoniale.

Ces orientations seront traduites par des dispositions réglementaires sur le gabarit et l'aspect des constructions, mais également par la déclinaison de projets encadrés par des OAP sur des sites à enjeux. Le règlement proposé permettra notamment de s'appuyer sur la trame bâtie existante et plus largement sur son aspect afin de faciliter l'intégration des nouveaux projets à Labastidette.

Les dispositions en faveur de la qualité du bâti, du développement des mobilités douces et de la mixité des fonctions en cœur de ville sont autant de leviers de nature à préserver l'unité urbaine et la valorisation du cœur urbain de Labastidette.

Au-delà, une attention spécifique est portée sur les paysages agricoles et sur les projets pouvant y être mis en œuvre. Aussi, des exigences sur l'aspect des constructions agricoles, notamment en termes de toitures et de façades, mais également d'intégration paysagère, sont intégrées dans les dispositions du règlement écrit (un nuancier a notamment été créé à cette fin). L'objectif est d'accompagner l'intégration des nouvelles constructions pour préserver la qualité des paysages de Labastidette.

L'ensemble de ces actions inscrites dans le PADD a pour finalité de conjuguer développement urbain, préservation des qualités identitaires locales et amélioration de la qualité de vie sur le territoire.



## ➤ Redonner à la nature une place dominante en zone urbaine

### Action 1 : Préserver et développer le potentiel végétal des quartiers

- Renaturer les espaces publics trop minéralisés pour créer des îlots de fraîcheur urbains,
- Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...

La commune souhaite accompagner la transition vers un modèle plus vertueux et plus soucieux de l'environnement en favorisant notamment la reconquête de la nature au sein du tissu urbain. En effet, longtemps cantonnée à une fonction décorative, la nature en ville reprend aujourd'hui une place essentielle dans le cadre de vie urbain en redonnant sa juste place au vivant. La nature en ville constitue aujourd'hui un impératif incontournable dans la mise en œuvre de l'aménagement urbain pour les fonctionnalités qu'elle offre (gestion du pluvial, fraîcheur...). Un autre aspect non négligeable est le bien-être des habitants pour qui ces espaces de calme favorisent le repos et l'apaisement dans un milieu urbain relativement dense. Des mesures sont ainsi prescrites dans le règlement écrit, notamment par la mobilisation d'un coefficient de pleine terre mais également par des plantations à maintenir et à créer. L'identification des éléments végétaux à protéger concoure aussi à cet objectif.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « requalification du centre » est une traduction concrète de cette volonté en ciblant la reconquête de l'espace public aujourd'hui très minéralisé et ne disposant

que d'une fonctionnalité de transit automobile vers un espace public végétalisé dont les habitants pourront se saisir.

La commune souhaite également poursuivre cette dynamique au sein des futurs secteurs de développement en prescrivant des mesures favorables à la nature en ville et au bien-vivre sur la commune, notamment en ciblant des principes paysagers dans les futurs quartiers. En effet, il s'agit de dédier une place importante dans l'aménagement aux espaces paysagers afin d'y intégrer la gestion de l'eau pluviale, de favoriser la création d'îlots de fraîcheur et d'intégrer des lisières végétales permettant la circulation de la faune et la flore.

Ces dispositions ont pour objectif de préserver la qualité des sols, des îlots de fraîcheur et le confort des populations dans les espaces les plus denses.

### Action 2 : Intégrer les enjeux de la trame verte et bleue dans les projets de développement :

- Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains,
- Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité.

Afin de préserver l'activité agricole pour les acteurs d'aujourd'hui et les générations futures, le projet de territoire vise à préserver les espaces agricoles et les ressources du territoire. La grande majorité des espaces cultivés est classée en zone agricole, dans un souci de préservation des espaces de culture, les espaces de développement urbain sont préférentiellement situés sur les terres les moins valorisables par leur position dans le tissu urbain ou à son contact direct.



La gestion de l'interface entre les zones urbaines et les espaces agricoles fait l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques accompagnant une végétalisation progressive de ces limites aboutissant à la reconstitution de haies qui ont des bienfaits multiples : protection des cultures contre les vents, rôle de corridor écologique, limitation des conflits, ...



### Eléments de contexte

- Réseau routier principal
- Cours d'eau permanents

### Rendre le paysage et le patrimoine accessible

- ☀️ Préserver les cônes de vues
- ★ Protéger et valoriser le patrimoine vernaculaire bâti
- ★ Protéger et valoriser le patrimoine vernaculaire végétal
- 🟡 Zone agricole
- ⬛ Tissu urbain

### Privilégier une intégration qualitative des nouvelles constructions

- 🔴 Entrées de ville à mettre en valeur
- 🏡 Intégration paysagère des nouveaux quartiers
- 🏡 Intégration paysagère des projets agricoles

### Préserver et développer le potentiel végétal

- 🏡 Renaturer les espaces publics
- 🏡 Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement

### Intégrer les enjeux de la TVB dans les projets

- 🏡 Limiter l'artificialisation et la consommation d'espaces
- 🏡 Traiter la lisière des franges urbaines

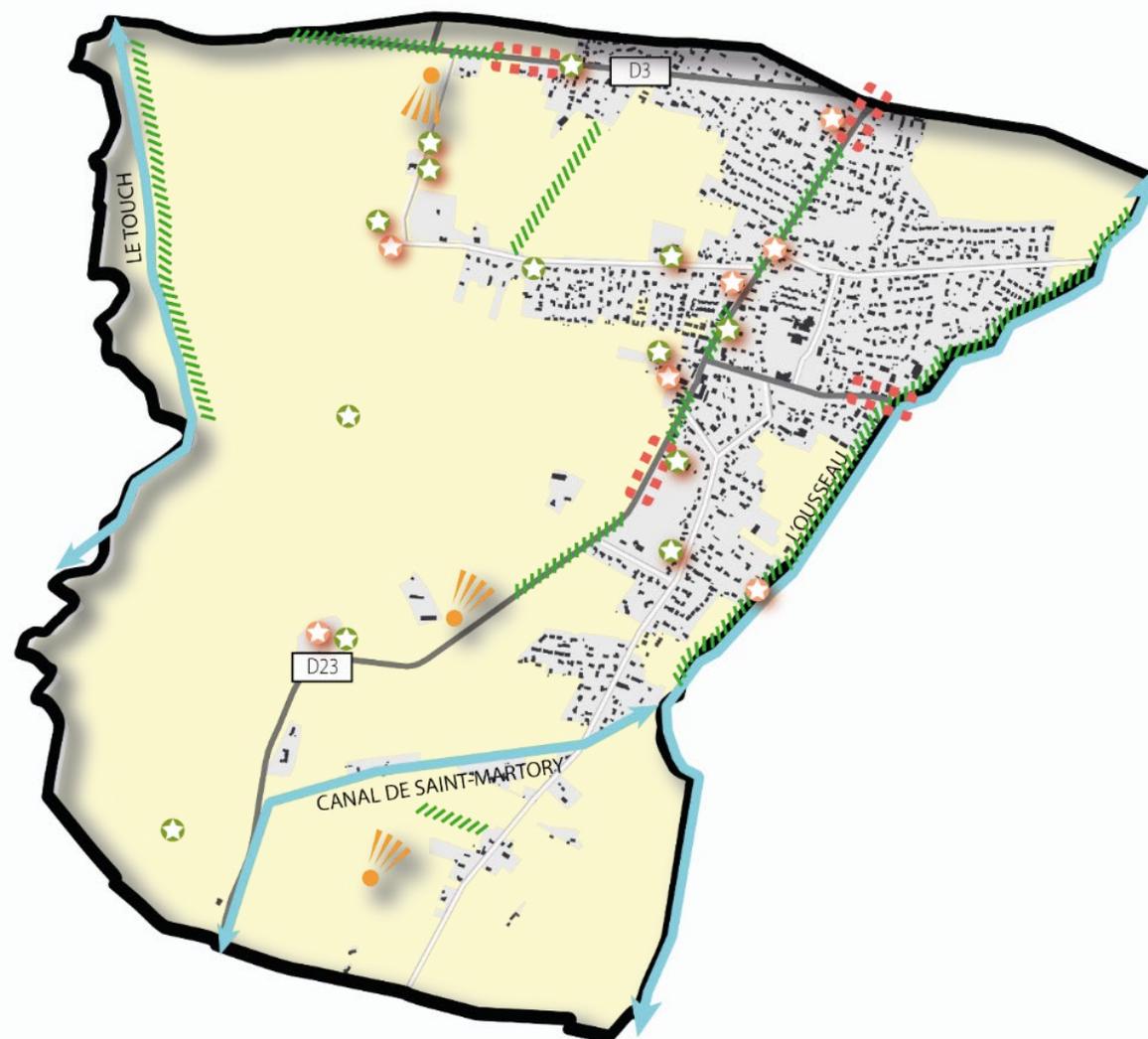


Figure 2 : Illustration orientation 2 "Maintenir l'identité paysagère locale" et 3 "Redonner à la nature une place dominante en zone urbaine"



## Axe 2 : un territoire attractif à maîtriser

Conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme (article L151-5), le PADD définit les orientations générales de politique d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, et fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : les orientations définies en ce sens sont développées dans les axes suivants.

### ➤ MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN POUR MAINTENIR LA QUALITÉ DE VIE DE LABASTIDETTE

Un des enjeux pour Labastidette est d'encadrer l'accueil de nouveaux habitants de façon progressive pour assurer l'équilibre entre développement démographique et capacités d'accueil du territoire.

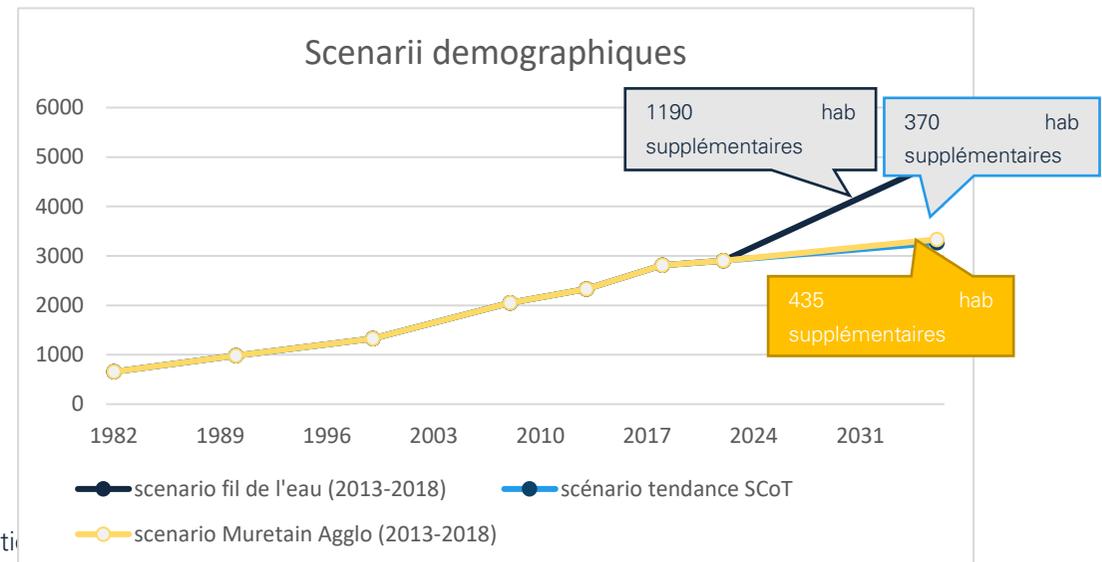
#### Action 1 : Réguler l'accueil de nouveaux habitants

- Par sa position stratégique aux portes de la métropole toulousaine, la commune de Labastidette a vu sa population doubler depuis la fin des années 1990. Afin de préserver son cadre de vie encore privilégié et d'assurer son bon fonctionnement, la commune souhaite modérer l'accueil de nouvelles populations.
- Ainsi, le projet s'inscrit dans une démarche d'accueil d'environ **370 habitants supplémentaires** à l'horizon 2035.

Après plusieurs décennies de croissance démographique soutenue, la commune souhaite maîtriser l'accueil d'habitants afin de bénéficier d'un accueil plus progressif permettant d'assurer une meilleure cohérence avec les capacités du territoire, notamment ses équipements.

Elle souhaite ainsi ralentir de façon notable la croissance démographique (0,85% par an contre 3,2 % entre 2015 et 2021) et ne pas aller au-delà des 3500 habitants. Le SCoT en cours de révision porte notamment comme objectif de renforcer les polarités et dans cette armature, la commune de Labastidette serait considérée comme une commune de proximité (la croissance annuelle moyenne de la population à cet échelon est estimée à 0,67% selon les travaux en cours. La commune de Labastidette entend se rapprocher de cette trajectoire en réduisant fortement sa croissance future tout en répondant aux ambitions d'accueil de la collectivité.

Le projet retenu prend appui sur une temporalité à horizon 2035 se traduisant par un accueil de 370 habitants supplémentaires basée sur une estimation de 2 900 habitants en 2022 soit environ 3270 habitants.





## Action 2 : Assurer une production de logements suffisante et progressive

- Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune mais aussi au desserrement des ménages, environ 260 logements doivent être produits à l'horizon 2035 principalement en densification et comblement des dents-creuses

Observé à l'échelle nationale, l'évolution du nombre de logements doit être plus rapide que l'évolution de la population afin de répondre aux besoins liés au desserrement des ménages. La construction d'un logement neuf ne permet pas seulement de répondre à la croissance de la population, elle permet aussi de répondre à des besoins « non démographiques » tels que le desserrement des ménages.

La taille des ménages ne cesse de diminuer en raison de la complexification des logiques de parcours résidentiels. Le célibat prolongé, la hausse des séparations, l'accroissement des familles monoparentales, l'émergence des familles recomposées, la décohabitation intergénérationnelle ; ces faits sociétaux touchent toutes les catégories de population et interviennent à différentes étapes de la vie influençant la taille des ménages et de fait leurs besoins en logement. Ainsi, il faut davantage de logements pour loger le même nombre d'habitants sur le territoire.

Pour répondre à la production de logements nécessaires à l'accueil de ces nouveaux habitants la commune estime un besoin de création de **260 logements**, en établissant une diminution du nombre de personnes par ménages de 0,25 personnes en s'appuyant sur la tendance indiquée par le PLH pour les communes du groupe 3. Ainsi, à horizon 2035, il est estimé un passage de 2,67 personnes par ménages à 2,42.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme à l'article L 151-5, le PADD « ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

Dans le cadre de l'étude de densification des espaces urbanisés, **avant délimitation du zonage du PLU**, le gisement identifié correspondait à environ 125 logements possibles en densification/intensification, en se basant sur une densité proche du SCoT en vigueur (à savoir 10 lgts/ha).

En lien avec la figure ci-dessous, il convient de préciser ce qui est entendu dans la terminologie affichée :

- **Densification** : ou foncier non bâti, il s'agit des dents-creuses susceptibles d'être mobilisées, leur taille peut varier en fonction de la typologie et de la densité du tissu urbain dans lequel elles sont situées,
- **Intensification** : ou potentiel en division parcellaire, il s'agit des espaces libres liés à un logement au sein des espaces urbanisés, souvent caractérisés par une occupation de jardin d'agrément.

Pour ce travail, il est nécessaire de délimiter des espaces urbanisés pour définir l'enveloppe urbaine (différent de la zone constructible du document d'urbanisme).



Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés.

- Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses).
- En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines.
- Le périmètre inclut généralement un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement).
- Elle ne correspond pas systématiquement aux limites des parcelles cadastrales.
- Les surfaces « imperméabilisées » sont aussi intégrées, telles que les parkings, les places, voire un jardin public aménagé.

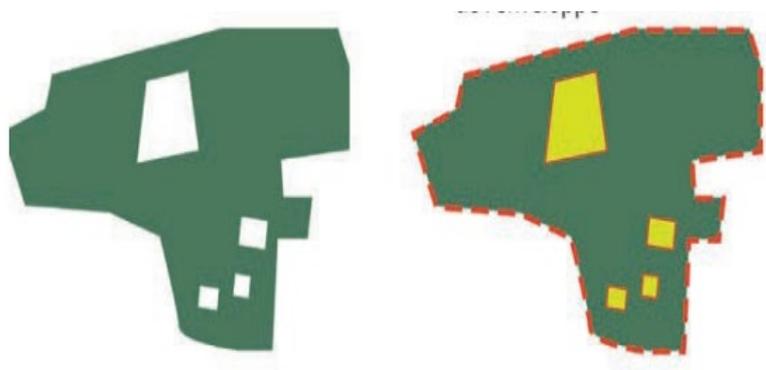


Figure 4 : Illustration de l'enveloppe urbaine à titre d'exemple

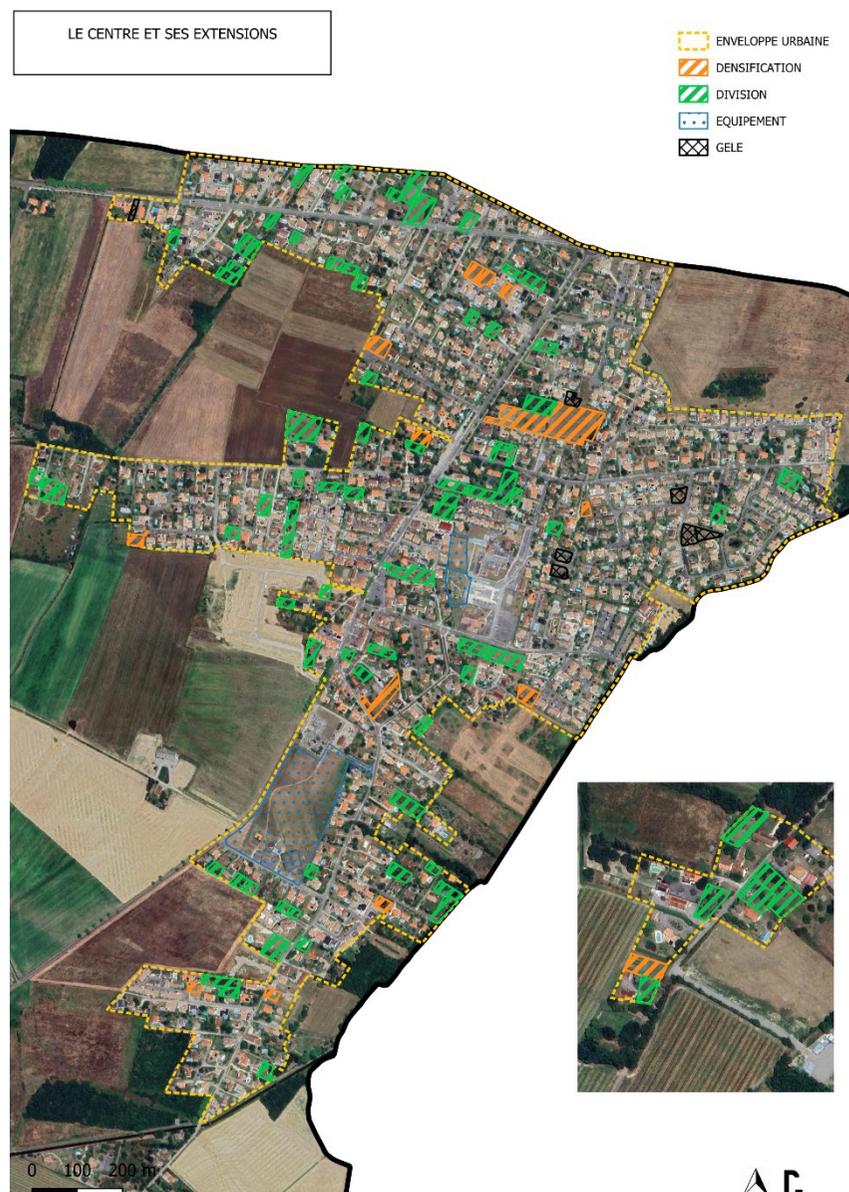


Figure 3 : Définition de l'enveloppe urbaine et des secteurs de l'étude de densification, réalisation Paysages



	<b>SURFACE en M<sup>2</sup></b>	<b>LOG</b>
<b>DENSIFICATION</b>	<b>27417</b>	<b>29</b>
<b>CENTRE ET SES EXTENSIONS</b>	26639	28
<b>ENCONTRADE</b>	778	1
<b>DIVISION</b>	<b>88009</b>	<b>95</b>
<b>CENTRE ET SES EXTENSIONS</b>	83645	90
<b>ENCONTRADE</b>	4364	5
<b>Total général</b>	<b>115426</b>	<b>124</b>

Cette densité étant jugée trop faible pour le profil de Labastidette, il a été fait le choix de viser des objectifs plus ambitieux pour la décennie à venir en anticipant les futurs objectifs du SCoT par une densité plus élevée.

Ainsi l'objectif d'accueil du PADD est réparti avec 2/3 des logements en densification/intensification et renouvellement urbain, soit environ 170 logements, en mobilisant des outils complémentaires pour optimiser les espaces urbanisés, notamment des OAP de densification et renouvellement urbain.

Les 90 logements restants pourront être réalisés en extension urbaine ; 6,8 ha d'ENAF pourraient être dédiés à l'accueil de ces logements.



### Action 3 : Diminuer la consommation d'espaces pour l'habitat à l'horizon 2035

- Sur les dix dernières années (2014-2024), le développement urbain a consommé environ 11 ha pour l'habitat.
- Selon la référence de la Loi Climat et Résilience (2011-2020 incluse), 11,5 ha ont été consommés.
- Le modèle à développer dans le futur vise à réduire l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles en diminuant la consommation moyenne par logement, pour une consommation globale d'environ **6,8 ha**.

La commune s'engage dans un projet intégrant les enjeux globaux en termes de consommation d'espace.

En premier lieu, il s'inscrit dans les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'ENAF issus de la loi Climat et Résilience de 2021 en proposant un projet moins ambitieux que la décennie passée. La projection prend appui sur une consommation d'espace de 11,5 ha identifiés dans le cadre des données sur le portail de l'artificialisation (cf. rapport 1 partie diagnostic).

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, en prévoyant un projet pouvant générer 6,8 ha de consommation d'ENAF pour l'habitat, le PLU propose un projet réduit de 45% par rapport à la décennie de référence. La Loi demande également de comptabiliser et donc de déduire de l'enveloppe définie par le PADD, les projets ayant consommés de l'espace depuis 2021 soit dans notre cas, le secteur Bordebasse/derrière l'Eglise dit « Le Valérien » phase 1 de 3,6 ha considéré comme un « coup parti ».

En ce sens, outre le secteur d'extension dit de « La Baute » (environ 8600m<sup>2</sup>), 2,35 ha doivent également être considérés comme de la consommation projetée ; cette consommation est engendrée par deux projets dont l'autorisation d'urbanisme a initialement été délivré avant 2021 mais dont l'ouverture de chantier et les travaux n'ont démarré qu'après 2021, ces projets sont actuellement en cours d'aménagement et seront couverts par une OAP dans le PLU révisé. Il s'agit du secteur Bordebasse/Derrière l'Eglise phase 2 et le projet Gravats.

L'enveloppe destinée à l'économie s'entend quant à elle à l'échelle intercommunale, le projet relevant de la compétence du Muretain Agglo et étant identifiée dans la stratégie économique intercommunale en tant que zone d'activités économiques.

En application de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, les objectifs de modération de la consommation d'espace sont également appréciés sur la décennie qui précède l'arrêt du PLU, à savoir 2014-2024, à savoir 12,36 ha entre 2014 et l'arrêt.

L'analyse de la consommation d'espace sur la période de référence est présentée dans la partie « Diagnostic et dynamiques en cours » de la partie 1 du rapport de présentation.

Dans ce contexte, les 2 cibles de temporalités, Climat et Résilience et la décennie qui précède l'arrêt du projet, ont été prises en compte et offrent des perspectives de réduction de la consommation d'espace notable par rapport aux pratiques passées, limitant ainsi l'impact environnemental du projet de territoire.

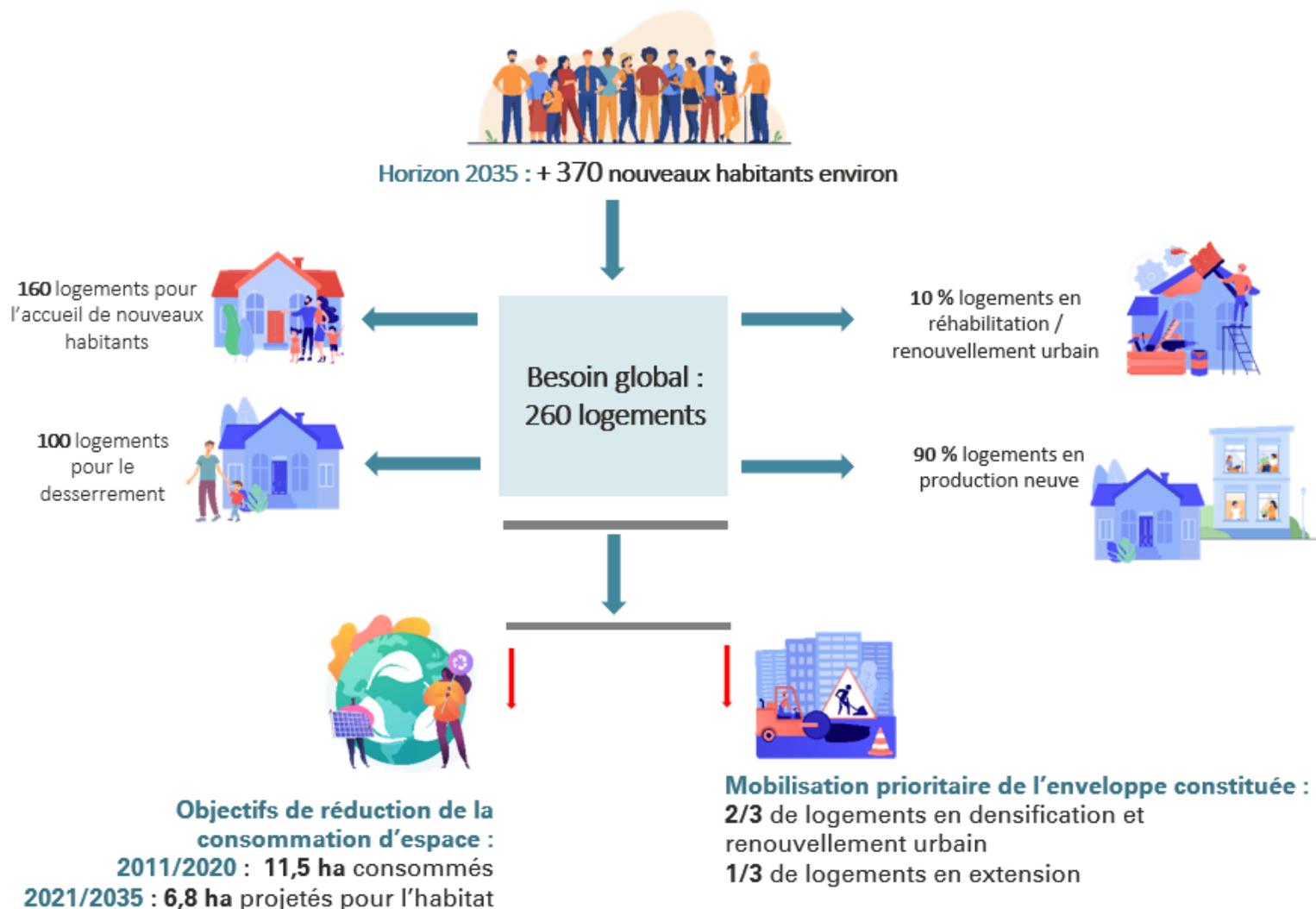


Figure 5 : Illustration de l'orientation "Maîtriser le développement démographique et urbain pour maintenir la qualité de vie de Labastidette"



## ➤ STRUCTURER UNE ORGANISATION URBAINE RAISONNÉE

### **Action 1 : Valoriser l'enveloppe urbaine actuelle en privilégiant le développement urbain en intensification**

- Avoir une gestion économe du foncier en orientant le développement de l'habitat sur les espaces situés en densification, ne nécessitant pas d'investissements de la collectivité et n'impactant pas les espaces agricoles ou naturels,
  - En ce sens, un potentiel d'environ 170 logements a été estimé en 2024.
- Privilégier le développement dans le cœur de ville afin de renforcer la centralité autour du noyau historique offrant la mixité des fonctions répondant aux besoins des habitants.
- Se doter d'outils favorisant la densité au plus près des équipements et services à la population pour une offre urbaine de qualité.

Dans un souci de limitation de l'impact du projet sur l'environnement, 2/3 des logements sont attendus dans les espaces urbanisés soit environ 170 logements. Aussi des dispositions en faveur d'un renouvellement urbain encadré seront mises en place en mobilisant des dispositions réglementaires propices à la densification tout en limitant les dérives d'une surdensité inadaptée à la qualité de vie du bourg. Le ciblage des sites stratégiques à enjeux de densification et de renouvellement urbain via des OAP dédiées permettra d'accompagner cette densification, notamment par la mise en œuvre de projets d'urbanisme négocié dans le cadre de la déclinaison des OAP.

Au-delà du cœur de bourg, les extensions urbaines du XX<sup>ème</sup> siècle recèlent un gisement de potentiels de densification important par comblement des dents creuses et en intensification urbaine sur des fonciers de taille importante (division parcellaire). Sur ces espaces déjà équipés et desservis, en proximité des équipements et services à la population et permettant de pratiquer la ville en mobilités actives, les projets en densification sont priorités.

Ce phénomène est déjà à l'œuvre dans le tissu urbain ; l'accueil au sein de ces espaces permet d'une part d'optimiser les investissements collectifs réalisés, d'autre part de limiter la pression sur les ENAF et enfin de placer l'habitant au plus près des aménités de la cité.

Dans le prolongement de cette démarche, la constitution de nouveaux quartiers sera réalisée au plus près du tissu aménagé, à proximité des pôles équipements et de services et des possibilités de développement du maillage doux existant.

Ces dispositions doivent permettre de redonner une partition lisible du territoire et de créer des conditions d'accueil de logements qualitatives tout en préservant les espaces agricoles et naturels.



## Action 2 : Maintenir l'équilibre urbain / rural

- Encadrer le développement du bâti hors des noyaux urbains en définissant une évolution conforme à la législation en vigueur,
- Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT de la GrInde Agglomération Toulousaine tout en accompagnant l'acceptation de la densité par les habitants (intimisation des parcelles, espaces collectifs...).

La volonté communale est portée par la garantie d'un cadre de vie privilégié pour les habitants en place et ceux à venir, ainsi, le projet s'inscrit dans la gestion d'une densité maîtrisée dont la conception des projets et des OAP sera la clé. La mise en œuvre de projets globaux, dans le cadre de l'aménagement de nouveaux espaces en traduction des principes déclinés dans les OAP, notamment la densité, le maillage, l'aménagement des espaces collectifs et paysagers, les typologies de logements attendus sont autant d'éléments qui permettront de composer une ville préservant l'identité de Labastidette et traduisant la volonté des élus et des habitants.

L'évolution du tissu existant doit être maîtrisée, mais également celle de l'urbanisation qui s'est diffusée dans les espaces naturels et agricoles au fil du temps. En effet, l'identité de ce territoire, historiquement rural, plaçait l'agriculteur au cœur de son outil de travail, au cœur des terres à cultiver. Aujourd'hui l'évolution urbaine en milieu rural doit également être limitée pour préserver l'activité agricole et l'équilibre de la relation ville-campagne. Ainsi l'évolution des logements existants est accompagnée et encadrée pour préserver cet équilibre.

## ➤ ACCOMPAGNER UN PARCOURS RÉSIDENTIEL COMPLET

### Action 1 : Renouveler les formes urbaines pour les adapter à de plus larges profils

- Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, son type, sa temporalité ... afin de répondre à une pluralité de profils,
- Privilégier l'urbanisation sous forme de quartier afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs ...
- Favoriser la production de logements à destination de toutes les générations, notamment des séniors en cœur de bourg au plus près des équipements et services de proximité.

Le projet urbain organise les nouveaux secteurs de développement au cœur ou en continuité et en lien avec le noyau urbain existant afin de maintenir son animation par l'accueil de nouvelles populations.

La diversification du parc de logements est rendue indispensable en raison de la complexification des modes de vie ainsi que la multiplication des trajectoires résidentielles. Labastidette doit répondre à des besoins multiples afin de maintenir sa population sur place et aussi permettre l'accueil de nouveaux habitants. La réponse à cet enjeu de diversification passera par une réflexion sur la qualité et l'offre urbaine pour les habitants d'aujourd'hui et de demain.



La commune est déjà engagée dans cette démarche de diversification, néanmoins son parc de logements est aujourd'hui encore largement orienté vers de la maison individuelle (81%). Elle souhaite poursuivre cette démarche et également s'orienter vers des projets de type opération d'habitat groupé et résidence seniors, qui permettent d'organiser le tissu urbain, de développer plus de densité et d'offrir une réponse à différentes étapes des trajectoires résidentielles mais également diversifier les profils d'habitants.

Les multiples OAP de densification/réhabilitation répondent pleinement à cet objectif en ciblant des secteurs disposant d'une localisation privilégiée au cœur de bourg ou à proximité directe, propices à l'accueil de nouveaux logements ou encore au développement des services.

#### Ancienneté du parc social public

	nb		%	
	Labastidette	Occitanie	Labastidette	Occitanie
Avant 1950	0	10 804	0,0	3,3
Entre 1950 et 1969	0	62 173	0,0	19,1
Entre 1970 et 1989	0	73 871	0,0	22,7
Entre 1990 et 1999	0	38 314	0,0	11,8
Entre 2000 et 2009	0	40 857	0,0	12,5
Depuis 2010	101	99 877	100,0	30,6
Total	101	325 896	100,0	100,0

Source : RPLS - 2023

Figure 6 : Ancienneté du parc social public, source ; RPLS 2023

La recherche de formes urbaines mixtes est privilégiée pour mettre en œuvre un urbanisme plus durable avec un impact limité. La mise en place

d'OAP définissant des principes d'aménagement transversaux sur les secteurs de développement vise à créer des quartiers plus conviviaux, et intégrant des formes urbaines propices à une diversité de statuts d'occupation (collectifs, maisons de ville, logements individuels continus).

#### Action 2 : Accroître l'offre en logements sociaux en zone urbaine

- Se doter d'outils règlementaires permettant d'enrichir l'offre sociale,
- Atteindre 15% de production de logements à caractère social afin de répondre aux objectifs du PLH du Muretain Agglo.

En France, 70% des ménages sont éligibles au logement social.

Sur les vingt dernières années, la commune de Labastidette a connu un développement de son parc de logement qui a profité au parc social. Le projet porté dans le cadre du PLU vise à poursuivre ce processus de diversification du parc de logements pour apporter une réponse plus large aux besoins des populations présentes et à venir.

Ainsi, selon les données communiquées par le Muretain Agglomération qui assure un suivi : 102 logements sociaux sont identifiés sur la commune de Labastidette soit un taux de 8,73% à l'échelle du parc de logements. La constitution de ce parc est récente et s'est réalisé sur les 15 dernières années selon les données RPLS. Ainsi, par le biais du PLU jusqu'ici en vigueur et par la création de nouvelles opérations d'habitat, la commune a vu son parc évoluer.

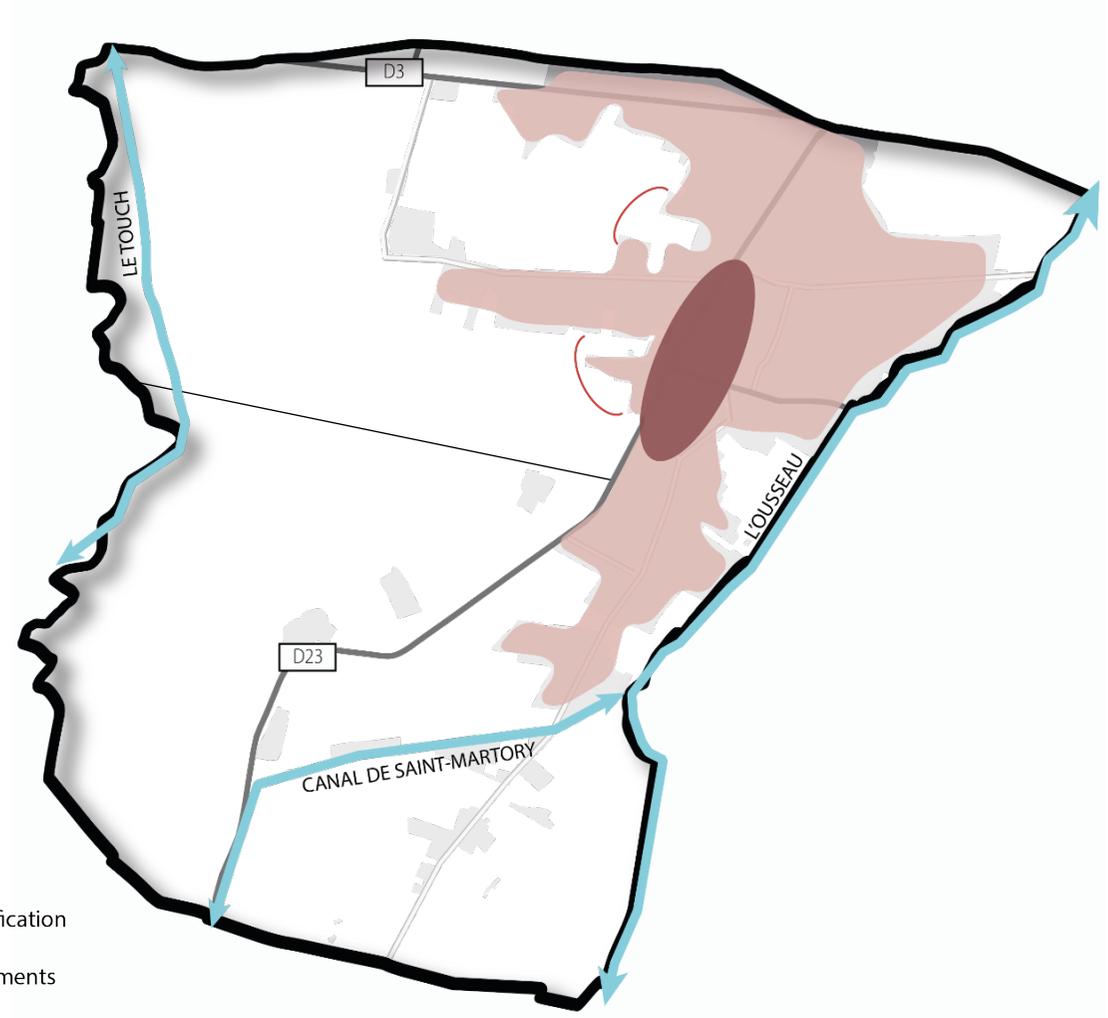
En lien avec les objectifs du PLH (cf « Diagnostic et dynamiques en cours » de la partie 1 du rapport de présentation), la commune vise un objectif de



15% de logements à caractère social et a mis en place une réglementation sur les zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielles pour contribuer à cet objectif.

Pour poursuivre la tendance des dernières années et apporter une réponse aux besoins de maintien des populations locales, notamment sur des étapes clés des cycles résidentiels (jeunes ménages et personnes âgées). La diversification du parc de logements est devenue incontournable en raison de la complexification des modes de vie ainsi que la multiplication des trajectoires résidentielles, le projet doit donc poursuivre l'effort mené sur les dernières années pour conforter ce parc de logements. Le règlement écrit traduira cette ambition en imposant notamment en zone à urbaniser (AU) un taux de 30% minimum de logements sociaux à partir des programmes de logements de 15 logements ou plus.

Outre la recherche de la compatibilité aux objectifs fixés par le PLH pour la commune de Labastidette, une offre de logements adaptée aux divers profils des habitants est recherchée.



### ⇒ **Éléments de contexte**

- Réseau routier principal
- Cours d'eau permanents

### ⇒ **Structurer une organisation urbaine raisonnée**

- Avoir une gestion économe de l'espace en favorisant la densification
- Renforcer la centralité autour du noyau historique
- Se doter d'outils favorisant la densité au plus près des équipements et services

### ⇒ **Accompagner un parcours résidentiel complet**

- Favoriser la production de logements à destination de toutes les générations, dont les séniors, à proximité des équipements/ services

Figure 7 : Illustration des orientations "Structurer une organisation urbaine raisonnée" et "Accompagner un parcours résidentiel complet"



### ***AXE 3 : Une offre urbaine à renforcer***

#### **⇒ CONFORTER LE COMMERCE DE PROXIMITÉ TOUT EN PROMOUVANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

##### **Action 1 : Soutenir la centralité commerciale de proximité**

- Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services en centre bourg,
- Assurer le maintien et la compétitivité des locaux commerciaux du centre en remobilisant les cellules commerciales vacantes,
- Accompagner la mixité fonctionnelle non nuisante au sein du tissu résidentiel.

Une offre de proximité est existante sur la commune (pharmacie, médecins, opticiens, poste...) mais gagnera à être élargie (en remobilisant des cellules vacantes) pour répondre à une plus large palette de besoins et limiter la dépendance automobile des habitants en limitant le recours aux pôles commerciaux de l'agglomération.

Les dispositions du PLU favoriseront la diffusion de l'activité économique et des services sur le territoire, par le biais de la mixité des fonctions au sein du tissu urbain. Cette mixité des fonctions reste cependant encadrée en termes d'impact et de compatibilité avec l'habitat : les activités non compatibles avec la quiétude des zones résidentielles devront s'implanter dans des espaces dédiés et identifiés tels que la zone d'activités des Margalides.

Pour maintenir l'activité existante dans des lieux identifiés par la commune comme pouvant muter vers de l'habitation, les élus ont fait le choix de mobiliser l'article L151-16 du CU permettant dans les linéaires artisanaux et commerciaux repérés sur le règlement graphique d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée existants à destination de commerce et d'activité de service vers la destination d'habitat.



## Action 2 : Développer l'économie locale pour booster l'emploi

- Maintenir la complémentarité des activités présentes sur le territoire en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises,
- Faire de la zone d'activités des Margalides une vitrine d'entrée sur Labastidette intégrée à l'échelle et à la stratégie intercommunale avec une enveloppe foncière de 2,3 ha.

En lien avec l'action précédente, il s'agit de permettre règlementairement en zone urbaine (correspondant au bourg historique) l'implantation de petits commerces et d'activités de services et de conditionner cet accueil à une notion de nuisance dans les autres zones urbaines. L'idée est de permettre une complémentarité entre la zone d'activités des Margalides à vocation industrielle et d'artisanat et la zone urbaine à une mixité des fonctions permettant une offre de proximité pour les habitants.

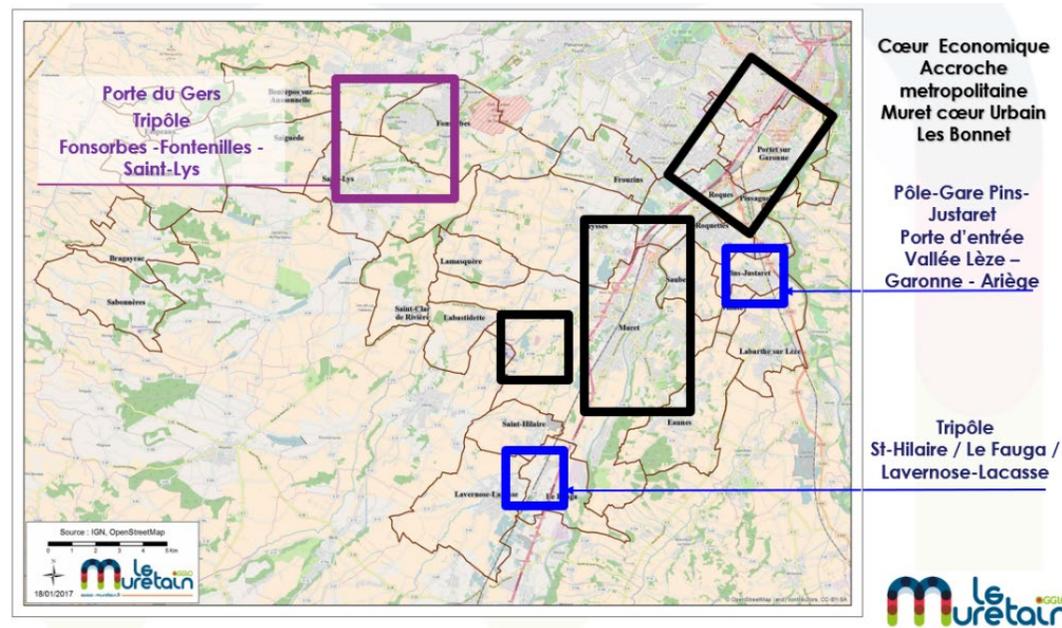
Concernant la stratégie de développement économique du Muretain Agglo ; le rééquilibrage économique et social de la Grande Agglomération Toulousaine que le Muretain Agglo appelle de ses vœux suppose de répartir équitablement et de façon équilibrée l'activité économique et l'emploi. Or, le potentiel de densification des zones d'activités existantes ne permettra pas de redresser le ratio « habitants/emplois » qui ne cesse de se dégrader sur le territoire.

Si le gain de population projeté à horizon 2035 permettra d'augmenter le nombre d'emplois de l'économie présente, il est essentiel pour le Muretain Agglo de proposer de nouveaux fonciers permettant l'implantation d'activités productives en privilégiant des opérations compactes et la création de bâtiments tramés de type « village d'artisans

» pour satisfaire les demandes locales artisanales. La création de nouvelles zones « vitrines » bien réparties sur le territoire permettront de construire une offre premium pour attirer des investisseurs extérieurs.

Le Muretain Agglo travaille donc une stratégie de requalification et développement de zones économiques, tout en maîtrisant sa consommation d'ENAF, autour des thèmes suivants

- Requalifier et densifier les zones d'activités existantes et vieillissantes pour maintenir leur attractivité et faciliter l'implantation de nouvelles entreprises dans un tissu existant,
- Conforter son cœur économique,
- Développer des pôles d'équilibres autour des gares,
- Développer un pôle structurant à l'Ouest du Territoire, à l'échelle du bassin de vie « Fonsorbes – Fontenilles – Saint Lys »,



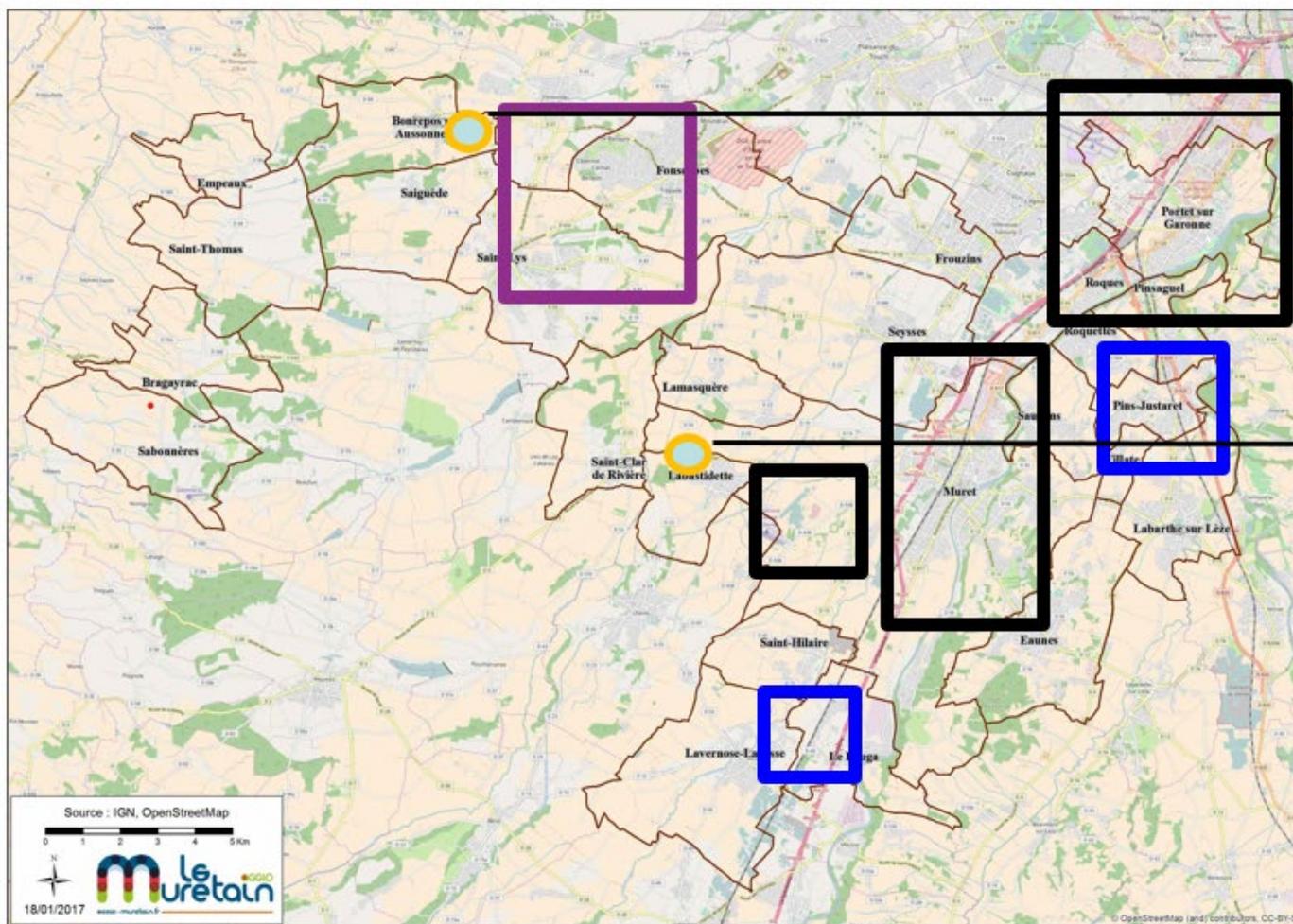


- Maintenir le maillage local du territoire avec des zones d'intérêt local

Il s'agit de la création de zones relais d'intérêt local, des zones de plus petites tailles, jouant un rôle privilégié pour l'accueil de petites activités ayant un rayonnement limité.

La zone des Margalides fait donc partie intégrante de la stratégie de développement économique de l'agglo et deviendra une zone relais d'intérêt local. En accueillant un village d'artisans, elle permettra d'offrir des locaux pour accueillir des artisans en minimisant la consommation foncière.

A cette fin, une enveloppe foncière de 2,3 ha est prévue par le Muretain Agglo.





### Action 3 : Valoriser les ressources locales

- Accompagner la diversification des exploitations pour dynamiser l'économie agricole,
- Soutenir le développement des énergies renouvelables pour participer à l'effort national de lutte contre le changement climatique.

La commune souhaite maintenir les agriculteurs en place voire en accueillir de nouveaux en leur permettant de faire évoluer leur activité pour dynamiser l'économie agricole.

La valorisation des ressources locales se traduira par le développement d'activités innovantes, notamment en lien avec la valorisation des ressources agricoles. Il s'agit plus spécifiquement d'accompagner le développement d'une activité de production d'amandes bio à grande échelle et permettant de développer en parallèle une activité de production d'énergie renouvelable solaire.

Enfin, dans l'adaptation du projet de territoire au changement climatique, le PLU accompagne le développement des énergies renouvelables par le biais du règlement écrit ; il s'agira de permettre le déploiement des systèmes de production d'énergies renouvelables tout en gérant leur intégration visuelle dans le paysage.

## ➤ GARANTIR UNE OFFRE URBAINE COHÉRENTE AVEC LES BESOINS DES HABITANTS

### Action 1 : Adapter l'offre urbaine à la population présente et à celle à accueillir

- Pérenniser l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils (jeune, couples avec enfants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...) en adaptant les équipements, services et espaces publics,
- Affirmer les pôles d'équipements constitués et répondre aux attentes des habitants dans les nouveaux quartiers,
- Définir une stratégie d'équipement à long terme : équipement public lié au secteur routier etc.

Pour répondre à la diversité de profils qui composent son territoire et en lien avec le maintien et le développement de l'activité économique, la commune de Labastidette souhaite pérenniser son offre urbaine.

Outre les commerces et services de proximité, la commune dispose également d'un groupe scolaire, d'une crèche, d'une salle des fêtes/médiathèque et de terrains sportifs et souhaite prévoir une extension du stade municipal par la mise en place d'un emplacement réservé. Une étude réalisée par le CAUE a également été travaillée quant à la réalisation d'un gymnase. La commune entend aussi, pour le futur, prévoir dans son projet la réalisation d'un équipement public lié au secteur routier.

Le zonage classe par ailleurs les zones dédiées aux équipements publics en zone « Urbaine dédiée aux équipements » afin d'y adapter les règles écrites.



## **Action 2 : Mettre en valeur les espaces publics garants du cadre de vie et favorables au lien social**

- Valoriser les espaces publics existants pour en faire des lieux de rencontres et d'animation,
- Créer des espaces publics au sein des secteurs de développement et porter une attention sur la qualité de leurs aménagements.

Historiquement les espaces publics avaient pour vocation d'accueillir l'animation locale et fédéraient les habitants autour de moments de partage social.

Progressivement au sein de ces espaces l'animation a laissé place à la voiture pour la circulation et le stationnement, accompagnée des nuisances sonores, de pollution et d'insécurité.

Pour retrouver la fonction d'animation des espaces publics et leur appropriation par les habitants, l'espace central du bourg fera l'objet d'une requalification vers de nouveaux usages plus accueillants et fédérateurs.

Dans la même optique, dans les nouveaux quartiers, les espaces communs seront tournés vers des usages de partage favorisant le lien social pour créer des centralités secondaires à portée des habitants.



### ⇒ Éléments de contexte

- Réseau routier principal
- Cours d'eau permanents

### ⇒ Soutenir la centralité commerciale

- Maintenir et renforcer l'offre commerciale et remobiliser les cellules commerciales vacantes
- Accompagner la mixité fonctionnelle non nuisantes

### ⇒ Développer l'économie locale

- Synergies entre les entreprises
- ▨ Faire de la zone des Margalides une vitrine

### ⇒ Valoriser les ressources locales

- ▭ Accompagner la diversification des exploitations
- ▭ Soutenir le développement des énergies renouvelables

### ⇒ Adopter l'offre urbaine à la population présente et à celle à accueillir

- Pérenniser l'offre urbaine
- ■ Affirmer les pôles d'équipements et répondre aux attentes

### ⇒ Mettre en valeur les espaces publics garants du cadre de vie et favorables au lien social

- Valoriser les espaces publics existants
- Créer des espaces publics au sein des secteurs de développement

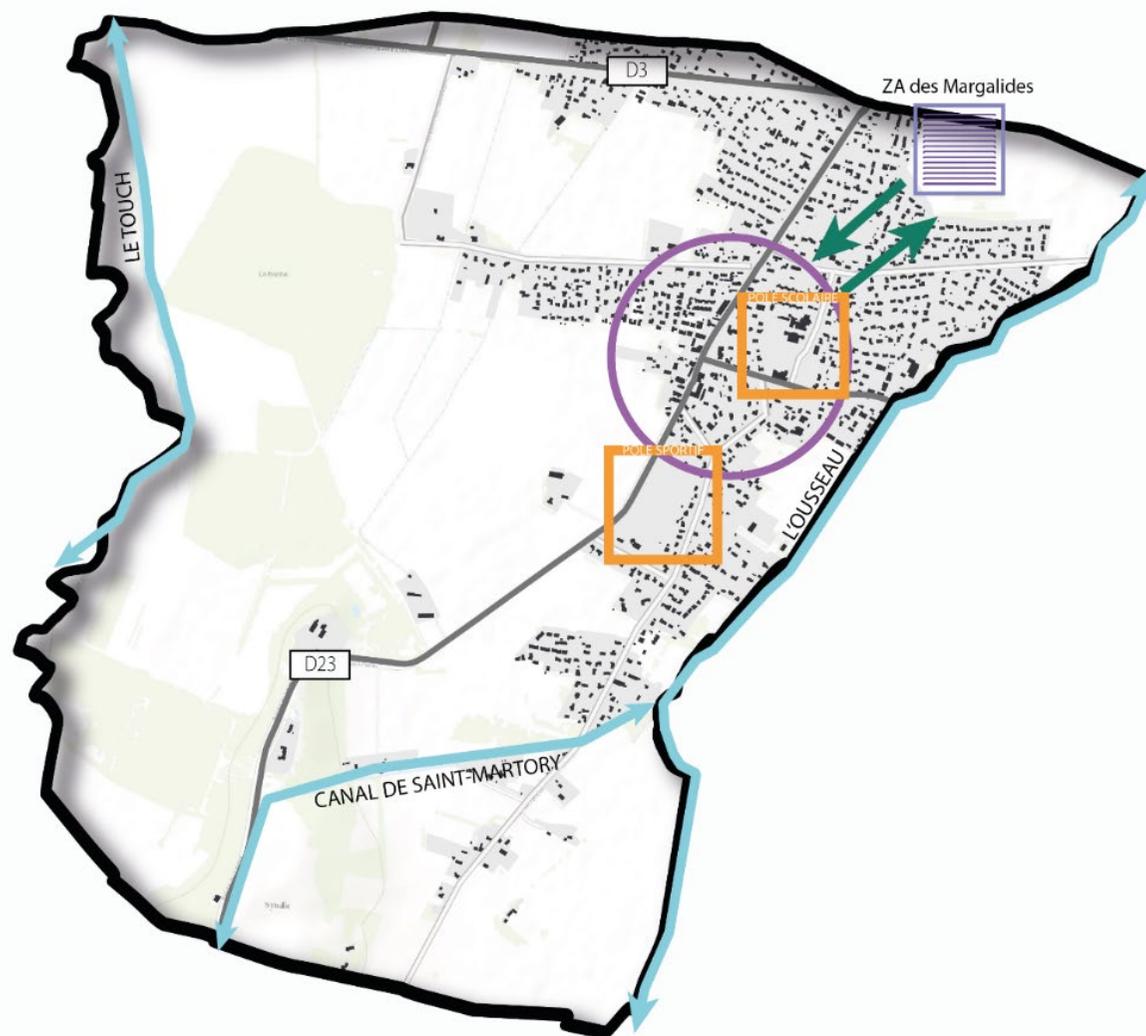


Figure 8 : Illustration des orientations « Conforter le commerce de proximité tout en promouvant le développement économique » et « garantir une offre urbaine cohérente avec les besoins des habitants »



## ➤ FAVORISER LA MISE EN LIEN DES ESPACES POUR FACILITER LA MOBILITE

Le bon fonctionnement de la ville et de son bassin de vie s'appuie sur une proximité des différentes fonctions que le territoire abrite, de l'emploi, du logement et des services mais également des lieux de consommation, d'enseignement, d'activités sportives et sur les espaces publics.

Cette mixité fonctionnelle source de cohésion sociale à laquelle la collectivité est attachée, est à conforter. Il s'agit de tendre vers un territoire des proximités, adapté aux évolutions des modes de vie et aux besoins des habitants.

Ainsi, la commune porte le souhait de réduire les déplacements motorisés et favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture tout en offrant des services de proximité et de qualité à tous les habitants.

### **Action 1 : Accompagner la mobilité du quotidien**

- Répondre à la demande locale en offrant aux habitants des alternatives efficaces au tout automobile notamment par l'amélioration du réseau de transport en commun,
- Structurer un réseau de déplacements qualitatif pour tous entre le centre-bourg et les polarités structurantes du territoire : pôle sportif, pôle d'équipements scolaires, future zone d'activités...
- Faire de la D23 la colonne vertébrale de la commune en poursuivant sa connexion au réseau de voies douces reliant les quartiers et les pôles structurants.

La commune souhaite poursuivre la démarche de mise en lien des espaces déjà engagée ; les actions en faveur de nouvelles pratiques de déplacements seront poursuivies à l'échelle locale pour faciliter le report modal des déplacements individuels motorisés vers des pratiques décarbonées à l'échelle communale pour améliorer la qualité de vie des habitants et limiter les émissions de gaz à effet de serre.

L'intervention principale sur ce volet sera de progressivement mettre en place un maillage de liaisons douces couvrant le territoire et ouvrant au plus grand nombre les possibilités d'envisager l'usage d'alternatives à l'automobile. Cette démarche pourra prendre place par l'adaptation des voies existants en diminuant la place de la voiture pour partager l'espace avec les circulations actives, par la création de nouvelle connexion en intra-urbain ou par la création de liaisons via les nouveaux quartiers.

L'objectif du projet est de reconnecter les différents pôles de la commune (bourg, pôle scolaire et d'équipements, zone des Margalides) avec les différents quartiers pour créer une synergie basée sur la proximité, le partage et la sécurité des usagers.

### **Action 2 : Accompagner la mobilité de loisirs**

- Conserver et valoriser tous les chemins ruraux,
- Favoriser l'émergence de nouveaux sentiers de randonnées en s'appuyant sur la trame paysagère ; les bords du Touch par exemple, connectés au réseau existant et plus largement aux communes voisines.



### Action 3 : Apaiser les déplacements

- Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages,
- Sécuriser les modes de liaisons entre le centre et les espaces périphériques afin d'améliorer l'accessibilité des usagers,
- Connecter Labastidette au reste du Muretain Agglo et plus largement à la métropole en développant les cheminements cyclables : Schéma Directeur, Réseau Express Vélo.

Poursuivant les mêmes objectifs, la commune souhaite déployer de multiples cheminements doux dédiés plutôt aux loisirs en inscrivant des continuités en bordure de cours d'eau ou encore des boisements pour inviter les habitants à la contemplation et au bien-être tout en permettant de délaisser l'automobile et de (re)connecter la commune de Labastidette au reste du territoire intercommunal.

En lien, de multiples Emplacements Réservés (ER) sont identifiés à cette fin mais également pour l'aménagement de carrefours sur plusieurs chemins et routes afin de les sécuriser pour tous les utilisateurs.

Le stationnement est également apparu comme un sujet sensible auquel les élus ont souhaité répondre par la mise en place de règles écrites propre à chaque zone et définies selon les destinations.



### Eléments de contexte

- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire
- Cours d'eau permanents
- Réseau doux existant
- Réseau doux à créer

### Accompagner la mobilité du quotidien

- Ⓛ Offrir des alternatives à l'automobile
- Ⓛ Structurer un réseau de déplacements entre le centre-bourg et les pôles structurants
- Ⓛ Faire de la D23 la colonne vertébrale de la commune

### Accompagner la mobilité des loisirs

- ➔ Conserver et valoriser les chemins ruraux
- ⋯ Favoriser l'émergence de nouveaux sentiers

### Apaiser les déplacements

- Organiser une offre de stationnement satisfaisante
- Ⓛ Sécuriser les modes de liaisons
- ↔ Connecter Labastidette au reste du Muretain

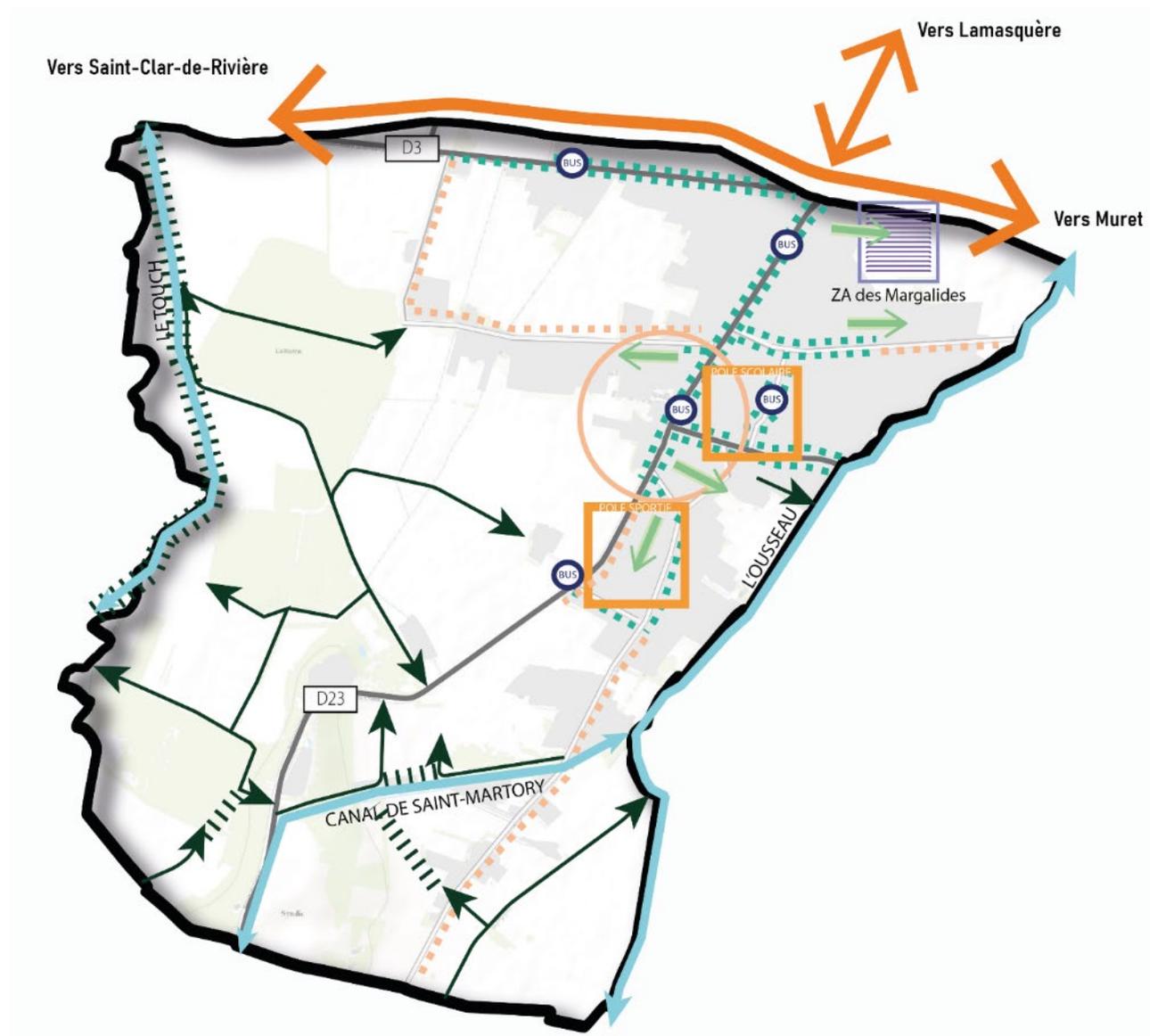


Figure 9 : Illustration de l'orientation « Favoriser la mise en lien des espaces pour faciliter la mobilité »



⇒ **Eléments de contexte**

- Réseau routier principal
- Réseau doux existant
- Réseau doux à créer

⇒ **Préserver l'ensemble des composantes de la TVB**

- Bois/forêts/peupleraies
- Haies
- Ruisseaux intermittents
- Cours d'eau permanents
- Plans d'eau
- Corridors à conserver
- Corridors à renforcer

⇒ **Conserver les fonctions agricoles**

- Maintenir des espaces agricoles homogènes
- Accompagner les mutations de l'activité agricole
- Recentrer l'urbanisation sur le tissu urbain
- Gérer l'interface avec l'enveloppe urbaine

⇒ **Privilégier une intégration qualitative des nouvelles constructions**

- Entrées de ville à mettre en valeur
- Intégration paysagère des nouveaux quartiers
- Intégration paysagère des projets agricoles

⇒ **Préserver et développer le potentiel végétal**

- Renaturer les espaces publics
- Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement

⇒ **Intégrer les enjeux de la TVB dans les projets**

- Limiter l'artificialisation et la consommation d'espaces
- Traiter la lisière des franges urbaines

⇒ **Soutenir la centralité commerciale**

- Accompagner la mixité fonctionnelle non nuisantes

⇒ **Développer l'économie locale**

- Faire de la zone des Margalides une vitrine

⇒ **Valoriser les ressources locales**

- Accompagner la diversification des exploitations
- Soutenir le développement des énergies renouvelables

⇒ **Adopter l'offre urbaine à la population présente et à celle à accueillir**

- Affirmer les pôles d'équipements et répondre aux attentes

⇒ **Mettre en valeur les espaces publics garants du cadre de vie et favorables au lien social**

- Valoriser les espaces publics existants
- Créer des espaces publics au sein des secteurs de développement



Figure 10 : Illustration synthétique de l'ensemble des orientations du PADD



## B. LES OAP

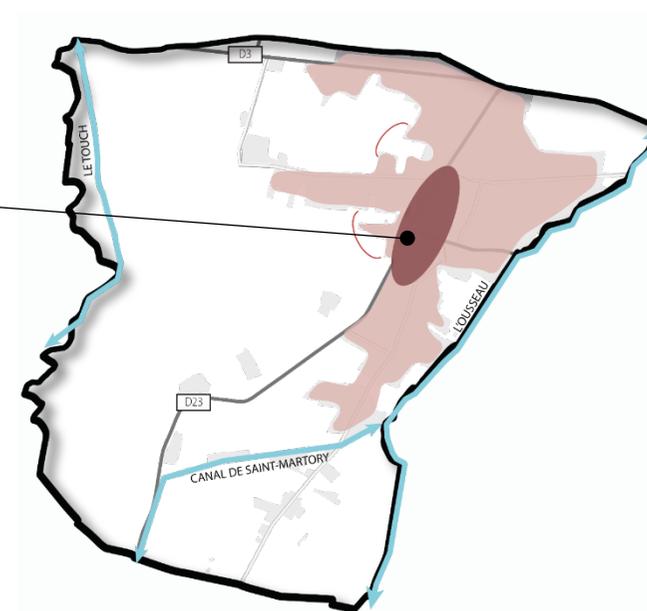
---



## 1. La compatibilité avec le PADD

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé aux articles L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme ; « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements* ».

La cohérence dans le projet communal passe par l'application des principes définis dans le PADD à l'échelle du quartier. La déclinaison de ces principes est traduite dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) tels que définis dans le PADD pour l'aménagement de nouveaux quartiers, au sein de l'enveloppe urbaine et en dehors.



### ⇒ Éléments de contexte

- Réseau routier principal
- Cours d'eau permanents

### ⇒ Structurer une organisation urbaine raisonnée

- Avoir une gestion économe de l'espace en favorisant la densification
- Renforcer la centralité autour du noyau historique
- Se doter d'outils favorisant la densité au plus près des équipements et services

### ⇒ Accompagner un parcours résidentiel complet



- Favoriser la production de logements à destination de toutes les générations, dont les séniors, à proximité des équipements/ services



Figure 11 : OAP secteurs "habitat"



Figure 12 : OAP de densification et renouvellement urbain



Figure 13 : OAP secteur "économique"



Conformément à l'article L151-6-1 du CU : « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* »

La définition de cet échéancier s'est basée sur la disponibilité foncière connue, la capacité des réseaux et des équipements à absorber cet accueil.

Cet échéancier d'ouverture ne concerne que les zones AU, il est articulé de la façon suivante :

Secteur	Échéance prévisionnelle	Densité moyenne (Aménagements connexes compris : voies, réseaux, espaces verts, ...)	Surface aménagée	Volume de logements attendus	Modalités d'urbanisation
<b>Bordebasse- Derrière l'Église</b>	2024-2025	14/16 logements / ha	1,6 ha	22/25 logements	Opération d'aménagement d'ensemble
<b>La Baute</b>	Phase 1 : 2025-2027	29 logements / ha	0,86 ha	23/25 logements	1 opération d'aménagement d'ensemble
<b>Duron</b>	Phase 1 : 2025-2026 Phase 2 : 2030-2035	25 logements / ha	1,6 ha	40 logements	2 opérations d'aménagement d'ensemble
<b>Gravats</b>	2024-2025	10/12 logements / ha	0,77 ha	8/10 logements	Opération d'aménagement d'ensemble
<b>Margalides</b>	2025-2026	/	2,25 ha	/	Opération d'aménagement d'ensemble

Figure 14 : Échéancier prévisionnel d'urbanisation des zones AU, réalisation Paysages



Les orientations définies dans le PADD sont mobilisées pour définir les principes d'aménagement déclinés dans les OAP proportionnés aux enjeux de développement de chaque secteur :

## AXE 1 : UN ENVIRONNEMENT A REVALORISER

### ➤ Préserver l'environnement labastidettois

#### **Action 2 : Conserver les fonctions agricoles du territoire**

- Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole.

#### **Action 3 : Orienter les choix d'urbanisation au regard des enjeux environnementaux et sanitaires**

- Limiter l'exposition de la population aux risques identifiés en orientant l'urbanisation sur les sites sans enjeu.

### ➤ Maintenir l'identité paysagère locale

#### **Action 2 : Privilégier une intégration qualitative des nouvelles constructions dans le tissu urbain et rural**

- Faire des entrées de ville des marqueurs forts du paysage communal,
- S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans le paysage.

### ➤ Redonner à la nature une place dominante en zone urbaine

#### **Action 1 : Préserver et développer le potentiel végétal des quartiers**

- Renaturer les espaces publics trop minéralisés pour créer des îlots de fraîcheur urbains,
- Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...

#### **Action 2 : Intégrer les enjeux de la trame verte et bleue dans les projets de développement :**

- Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains,
- Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité

## AXE 2 : UN TERRITOIRE ATTRACTIF A MAITRISER

### ➤ Maîtriser le développement démographique et urbain pour maintenir la qualité de vie de Labastidette

#### **Action 1 : Réguler l'accueil de nouveaux habitants**

- Ainsi, le projet s'inscrit dans une démarche d'accueil d'environ 370 habitants supplémentaires à l'horizon 2035.

#### **Action 2 : Assurer une production de logements suffisante et progressive**



- Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune mais aussi au desserrement des ménages, 260 logements doivent être produits à l'horizon 2035 principalement en densification et comblement des dents creuses.

### ➤ Structurer une organisation urbaine raisonnée

#### **Action 1 : Valoriser l'enveloppe urbaine actuelle en privilégiant le développement urbain en intensification**

- Avoir une gestion économe du foncier en orientant le développement de l'habitat sur les espaces situés en densification, ne nécessitant pas d'investissements de la collectivité et n'impactant pas les espaces agricoles ou naturels,
- Privilégier le développement dans le cœur de ville afin de renforcer la centralité autour du noyau historique offrant la mixité des fonctions répondant aux besoins des habitants.

#### **Action 2 : Maintenir l'équilibre urbain / rural**

- Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine tout en accompagnant l'acceptation de la densité par les habitants (intimisation des parcelles, espaces collectifs...)

### ➤ Accompagner un parcours résidentiel complet

#### **Action 1 : Renouveler les formes urbaines pour les adapter à de plus larges profils**

- Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, son type, sa temporalité ... afin de répondre à une pluralité de profils,

- Privilégier l'urbanisation sous forme de quartier afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs ...
- Favoriser la production de logements à destination de toutes les générations, notamment des seniors en cœur de bourg au plus près des équipements et services de proximité.

### AXE 3 : UNE OFFRE URBAINE A RENFORCER

### ➤ Conforter le commerce de proximité tout en promouvant le développement économique

#### **Action 1 : Soutenir la centralité commerciale de proximité**

- Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services en centre bourg,
- Accompagner la mixité fonctionnelle non nuisante au sein du tissu résidentiel.

#### **Action 2 : Développer l'économie locale pour booster l'emploi**

- Maintenir la complémentarité des activités présentes sur le territoire en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises,
- Faire de la zone d'activités des Margalides une vitrine d'entrée sur Labastidette intégrée à l'échelle et à la stratégie intercommunale avec une enveloppe foncière de 2,3 ha.



## ⇒ Garantir une offre urbaine cohérente avec les besoins des habitants

### Action 2 : Mettre en valeur les espaces publics garants du cadre de vie et favorables au lien social

- Valoriser les espaces publics existants pour en faire des lieux de rencontres et d'animation,
- Créer des espaces publics au sein des secteurs de développement et porter une attention sur la qualité de leurs aménagements.

## ⇒ Favoriser la mise en lien des espaces pour faciliter la mobilité

### Action 1 : Accompagner la mobilité du quotidien

- Répondre à la demande locale en offrant aux habitants des alternatives efficaces au tout automobile notamment par l'amélioration du réseau de transport en commun,
- Structurer un réseau de déplacements qualitatif pour tous entre le centre-bourg et les polarités structurantes du territoire : pôle sportif, pôle d'équipements scolaires, future zone d'activités...
- Faire de la D23 la colonne vertébrale de la commune en poursuivant sa connexion au réseau de voies douces reliant les quartiers et les pôles structurants.

### Action 3 : Apaiser les déplacements

- Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages,

- Sécuriser les modes de liaisons entre le centre et les espaces périphériques afin d'améliorer l'accessibilité des usagers.

Les OAP ont été définies en fonction des capacités d'urbanisation qu'elles offrent. Les espaces offrant les plus grandes capacités font ainsi l'objet d'OAP afin d'établir une cohérence entre tissu existant et à venir par le biais de principes définis.

Ainsi, en écho aux objectifs fixés par le PADD, deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été créées :

- Les OAP de **secteurs** (habitat et économie),
- Les OAP de **densification et renouvellement urbain**.



## 2. Les OAP de secteurs

3 OAP de secteurs « habitat » sont identifiées sur la commune, pour chacune d'elle, les principes d'aménagement suivants sont mentionnés :

- Principes généraux,
- Programmation,
- Typologie de logements,
- Principes paysagers,
- Réseau de voies : principes communs à l'ensemble des secteurs.
- Réseau pluvial : principes communs à l'ensemble des secteurs.

Il convient de préciser que les secteurs 1 et 3 encadrent des projets dont les autorisations d'urbanisme (Permis d'Aménager) ont déjà été délivrés avant l'arrêt dudit PLU en s'appuyant sur le PLU avant révision.

Une quatrième OAP de secteur à vocation économique est également constituée.



Figure 15 : 3 OAP de secteurs « habitat », réalisation Paysages



Figure 16 : OAP de secteur "économie", réalisation Paysages



## a) Principes communs à l'ensemble des secteurs

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<p>➔ <i>Réseau de voies</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Une voie de desserte intégrant systématiquement les déplacements doux (piéton et/ou cycle) sera privilégiée pour limiter la place de la voiture et favoriser la qualité urbaine au sein du nouveau quartier.</li></ul>	<p>➔ Sécuriser les modes de liaisons entre le centre et les espaces périphériques afin d'améliorer l'accessibilité des usagers.</p>
<p>➔ <i>Réseau pluvial</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La limitation de l'imperméabilisation des sols est recherchée. L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (voies de circulation, zones de stationnement etc.).</li><li>• La gestion des eaux de ruissellement sera réalisée à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention.</li><li>• Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.</li></ul>	<p>➔ Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...</p>



## b) Secteur 1 : Bordebasse / Derrière l'Eglise

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<p>➤ <i>Principes généraux</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation de cônes visuels sur la forêt de Labarthe,</li> <li>• Lisière végétale au contact de la zone agricole,</li> <li>• Un accompagnement paysager ponctuel,</li> <li>• Un principe de voie de desserte mixte,</li> <li>• Une densité brute de 14 à 16 logements/ha.</li> </ul>	
<p>➤ <i>Programmation</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La vocation principale de cette OAP est résidentielle avec un type de logements individuels.</li> <li>• 22 à 25 logements sont attendus.</li> </ul>	<p>➤ Le projet s'inscrit dans une démarche d'accueil d'environ 370 habitants supplémentaires à l'horizon 2035</p> <p>➤ Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune mais aussi au desserrement des ménages, 260 logements doivent être produits à l'horizon 2035 principalement en densification et comblement des dents creuses.</p>
<p>➤ <i>Typologies de logements</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le projet se constitue de logements individuels de type continu et/ou maison individuelle discontinue.</li> </ul>	<p>➤ Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, son type, sa temporalité ... afin de répondre à une pluralité de profils,</p> <p>➤ Privilégier l'urbanisation sous forme de quartier afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs ...</p> <p>➤ S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans le paysage</p>
<p>➤ <i>Principes paysagers</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.</li> </ul>	<p>➤ Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole</p>



- La limite d'urbanisation devra intégrer une lisière végétale. Ces franges assurent la transition avec les espaces agricoles ou non aménagés et permettent la circulation de la faune et la flore.
  - Des percées visuelles sur la forêt de Labarthe seront maintenues en aménageant un axe de composition non bâti et traité de manière à souligner et mettre en valeur le cône de vue.
- Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...
  - Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité



- AMENAGEMENTS ATTENDUS:**
-  Périmètre de l'OAP
  -  Principe de voie de desserte mixte
  -  Lisière végétale à aménager (haie multistrata)
  -  Accompagnement paysager ponctuel
  -  Cône visuel sur la forêt de Labarthe
- TYPOLOGIE:**
-  Logements individuels continus et/ou de type pavillonnaire
- OBJECTIFS DE PRODUCTION:**
-  Surface aménagée : 1,6 ha
  -  22 à 25 logements attendus
  -  Densité brute : 14 à 16 lgts/ha



Figure 17 : OAP secteur 1, réalisation Paysages



## c) Secteur 2 : La Baute

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<p>➤ <i>Principes généraux</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lisière végétale au contact de la zone agricole,</li><li>• Espace collectif paysager à aménager / gestion des eaux de pluie</li><li>• Un accompagnement paysager ponctuel,</li><li>• Un principe de voie de desserte mixte,</li><li>• Des espaces publics à aménager,</li><li>• Une densité brute de 28 logements/ha.</li></ul>	
<p>➤ <i>Programmation</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La vocation principale de cette OAP est résidentielle avec un type de logements individuels et collectifs.</li><li>• 23 à 25 logements sont attendus.</li><li>• De petits espaces publics ponctuels et paysagers sont attendus.</li></ul>	<p>➤ Le projet s'inscrit dans une démarche d'accueil d'environ 370 habitants supplémentaires à l'horizon 2035</p> <p>➤ Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune mais aussi au desserrement des ménages, 260 logements doivent être produits à l'horizon 2035 principalement en densification et comblement des dents creuses</p> <p>➤ Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...</p> <p>➤ S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans le paysage</p>
<p>➤ <i>Typologies de logements</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le projet se veut constituer de :<ul style="list-style-type: none"><li>○ logements individuels : de type continu et/ou maison individuelle discontinues.</li><li>○ logements collectifs et/ou intermédiaires</li></ul></li></ul>	<p>➤ Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, son type, sa temporalité ... afin de répondre à une pluralité de profils</p> <p>➤ Privilégier l'urbanisation sous forme de quartier afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs ...</p>



### ➤ *Principes paysagers*

- Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux espaces paysagers afin de favoriser l'intégration des noues et du bassin de rétention.
  - L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.
  - La limite d'urbanisation devra intégrer une lisière végétale. Ces franges assurent la transition avec les espaces agricoles ou non aménagés et permettent la circulation de la faune et la flore.
- Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole
  - Créer des espaces publics au sein des secteurs de développement et porter une attention sur la qualité de leurs aménagements.
  - Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...
  - Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité

**AMENAGEMENTS ATTENDUS:**

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voie de desserte mixte
-  Lisière végétale à aménager (haie multistratale)
-  Espace collectif paysager à aménager /gestion des eaux de pluie
-  Accompagnement paysager ponctuel
-  Espace public à aménager

**TYPLOGIE:**

-  Logements collectifs et/ou intermédiaires
-  Logements individuels

**OBJECTIFS DE PRODUCTION:**

-  Surface aménagée : 0,86 ha
-  23/25 logements environ
-  Densité brute : 28 lgts/ha

**PHASAGE:**

-  1 opération d'aménagement d'ensemble attendue



Figure 18 : Secteur 2, réalisation Paysages



### d) Secteur 3 : Gravats

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<p>➤ <i>Principes généraux</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lisière végétale au contact de la zone agricole,</li><li>• Espace vert paysagé et collectif à aménager,</li><li>• Un accompagnement paysager ponctuel,</li><li>• Un principe de voie de desserte à double sens,</li><li>• Un cheminement doux ou trottoir,</li><li>• Une densité brute de 10 à 12 logements/ha.</li></ul>	
<p>➤ <i>Programmation</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La vocation principale de cette OAP est résidentielle.</li><li>• 8 à 10 logements de type individuels sont attendus.</li></ul>	<p>➤ Le projet s'inscrit dans une démarche d'accueil d'environ 370 habitants supplémentaires à l'horizon 2035</p> <p>➤ Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune mais aussi au desserrement des ménages, 260 logements doivent être produits à l'horizon 2035 principalement en densification et comblement des dents creuses</p> <p>➤ S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans le paysage</p>
<p>➤ <i>Typologies de logements</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 8 à 10 logements de type individuels sont attendus.</li></ul>	<p>➤ Privilégier l'urbanisation sous forme de quartier afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs ...</p>
<p>➤ <i>Principes paysagers</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux espaces paysagers afin de favoriser l'intégration des noues.</li></ul>	<p>➤ Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole</p>



- L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.
  - La limite d'urbanisation devra intégrer une lisière végétale. Ces franges assurent la transition avec les espaces agricoles ou non aménagés et permettent la circulation de la faune et la flore.
- Créer des espaces publics au sein des secteurs de développement et porter une attention sur la qualité de leurs aménagements.
  - Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...
  - Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité



**AMENAGEMENTS ATTENDUS:**

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voie de desserte à double sens
-  Cheminement doux ou trottoir
-  Lisière végétale à aménager (haie multistrata)
-  Aire de stationnement (à titre indicatif)
-  Espace vert paysagé et collectif à aménager
-  Accompagnement paysager ponctuel (à titre indicatif)

**TYPLOGIE:**

-  Logements individuels

**OBJECTIFS DE PRODUCTION:**

-  Surface aménagée : 0,77 ha
-  8 à 10 logements attendus
-  Densité brute : 10 à 12 lgts/ha



Figure 19 : OAP Secteur 3, réalisation Paysages



## e) Secteur « Margalides »

La zone économique des « Margalides » est de compétence intercommunale, en ce sens, des attentes particulières sur ce site d'accueil ont été formulées par le Muretain Agglomération.

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>Principes généraux</i><ul style="list-style-type: none"><li>• Espace collectif à planter</li><li>• Un accompagnement paysager ponctuel,</li><li>• Un principe de voie de desserte</li><li>• Connexion piétonne,</li><li>• Des éléments à préserver (recul, fossé...)</li></ul></li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>Accès au parc d'activités</i><ul style="list-style-type: none"><li>• La zone des Margalides sera desservie au Nord par la RD3 via un aménagement programmé sur la voie départementale, situé sur la commune de Muret, pour sécuriser l'accès sur la zone.</li><li>• Elle sera accessible en transports en communs ou par d'autres moyens de locomotion privés.</li><li>• Un cheminement piéton permettra de relier la zone aux arrêts de bus et au quartier résidentiel situé à l'Ouest de l'opération.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Maintenir la complémentarité des activités présentes sur le territoire en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises</li><li>➤ Faire de la zone d'activités des Margalides une vitrine d'entrée sur Labastidette intégrée à l'échelle et à la stratégie intercommunale avec une enveloppe foncière de 2,3 ha</li><li>➤ Sécuriser les modes de liaisons entre le centre et les espaces périphériques afin d'améliorer l'accessibilité des usagers</li><li>➤ Répondre à la demande locale en offrant aux habitants des alternatives efficaces au tout automobile notamment par l'amélioration du réseau de transport en commun,</li><li>➤ Structurer un réseau de déplacements qualitatif pour tous entre le centre-bourg et les polarités structurantes du territoire : pôle sportif, pôle d'équipements scolaires, future zone d'activités</li></ul>



<p>➤ <i>Vocation de la zone</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le projet prévoit la création d'un macro lot pour la construction d'un village d'artisans.</li><li>• Ce village d'artisans accueillera des activités industrielles et artisanales variées.</li><li>• La zone pourra accueillir de l'artisanat et des commerces de détail (exceptés les commerces de bouche), de la restauration, des commerces de gros, des activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle, de l'industrie, des entrepôts et des bureaux.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Maintenir la complémentarité des activités présentes sur le territoire en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises,</li><li>➤ Faire de la zone d'activités des Margalides une vitrine d'entrée sur Labastidette intégrée à l'échelle et à la stratégie intercommunale avec une enveloppe foncière de 2,3 ha</li></ul>
<p>➤ <i>Parti architectural</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'idée générale de la zone est de donner la primeur à un espace public qualitatif sur le plan urbain et paysager. Les constructions devront donc rechercher la plus grande sobriété et la plus grande unité possible.</li><li>• En ce sens, des indications sont données sur le traitement des toitures, des façades, des enseignes ou encore sur celui des clôtures. La hauteur des bâtiments est également indiquée ainsi que l'implantation.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Faire des entrées de ville des marqueurs forts du paysage communal</li></ul>
<p>➤ <i>Parti architectural</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Une zone tampon pouvant être le support du bassin de rétention devra être réalisé entre l'habitat existant et les bâtiments d'activités.</li><li>• Un des enjeux de l'aménagement végétal de la zone est de favoriser la biodiversité et d'intégrer au mieux la zone dans son environnement.</li><li>• Le choix d'arbres et arbustes de pays permet de s'assurer de la mise en place d'aménagements rustiques (moins « gourmands » en eau, moins sensibles aux maladies, nécessitant moins d'entretien...), capables de faire face aux aléas climatiques.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole</li><li>➤ Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...</li><li>➤ Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité</li></ul>



<ul style="list-style-type: none"><li>• La végétation recommandée pour les plantations des espaces paysagers au sein des parcelles sont les essences végétales mentionnées dans la palette végétale du règlement écrit (article 6).</li></ul>	
<p>➤ <i>Espaces verts</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux espaces verts paysagers, l'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.</li><li>• Une attention particulière sera portée dans la zone de non implantation de 20 mètres par rapport aux logements collectifs situés sur la partie Ouest du projet. Le traitement d'un espace vert qualitatif est attendu pour mettre à distance les deux fonctionnalités.</li><li>• Les voiries internes devront être végétalisées à minima par de la végétalisation arbustives</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...</li><li>➤ Renaturer les espaces publics trop minéralisés pour créer des îlots de fraîcheur urbains,</li><li>➤ Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité</li></ul>
<p>➤ <i>Gestion du pluvial</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le lot devra assurer le stockage sur la parcelle de la pluie de retour 30 ans.</li><li>• Différents dispositifs alternatifs peuvent être mis en place...</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales espaces verts, densité...</li></ul>
<p>➤ <i>Traitement des limites</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Dans un souci environnemental et écologique, des haies champêtres devront être plantés au niveau des limites séparatives correspondant au plan masse.</li><li>• L'écrin végétal planté permettra d'offrir une qualité paysagère et environnementale au site.</li><li>• Le largueur des haies champêtres est de 2.5m de large minimum, plantées avec des essences locales et variées. Elles auront pour but</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité</li><li>➤ Faire des entrées de ville des marqueurs forts du paysage communal</li></ul>



de renforcer la biodiversité et d'intégrer la zone d'un point de vue paysager dans le milieu prairial dans lequel elle s'implante.

➤ *Coefficient de pleine terre*

- Un coefficient de pleine terre est attendu sur l'opération. Il correspond à la surface des espaces verts en pleine terre, c'est-à-dire lorsque la terre végétale est en lien direct avec les strates du sol naturel.

- Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...

➤ *Aire de stationnements*

- Dans un souci écologique, paysager et environnemental, les aires de stationnements (à minima pour les véhicules légers) seront perméables, sauf s'ils sont couverts d'ombrières photovoltaïques et sous réserve de la perméabilité suffisante des sols. L'utilisation de revêtements perméables permet de limiter le ruissellement et favorise une absorption de l'eau directement dans le sol et limite ainsi le déversement des eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement, ce qui évite de charger inutilement les canalisations. Les risques d'inondations sont ainsi limités et l'infiltration de l'eau dans la nappe phréatique est régulière.
- De plus, la plantation de végétation et l'utilisation de matières perméables réduit la réverbération et permet de lutter contre les îlots de chaleur.
- Les aires de stationnement, non couvertes d'ombrières, seront végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnements excepter pour les places situées en pied de bâtiment. Ces arbres pourront être plantés en alignement ou en bosquet sur l'ensemble de l'opération en privilégiant l'ombrage des places.

- Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages
- Sécuriser les modes de liaisons entre le centre et les espaces périphériques afin d'améliorer l'accessibilité des usagers
- Soutenir le développement des énergies renouvelables pour participer à l'effort national de lutte contre le changement climatique.
- Renaturer les espaces publics trop minéralisés pour créer des îlots de fraîcheur urbains



<p>➔ <i>Local cycle</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le projet devra proposer un abri couvert à ses usagers à vélo, dimensionné selon les besoins. Des dispositifs devront permettre la sécurisation des vélos : arceaux, supports, racks, etc.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➔ Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages</li><li>➔ Répondre à la demande locale en offrant aux habitants des alternatives efficaces au tout automobile notamment par l'amélioration du réseau de transport en commun,</li><li>➔ Structurer un réseau de déplacements qualitatif pour tous entre le centre-bourg et les polarités structurantes du territoire : pôle sportif, pôle d'équipements scolaires, future zone d'activités</li></ul>
<p>➔ <i>Ordures ménagères</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Des aires de présentations devront être mis en place à l'intérieur de l'opération en bordure des voiries interne. Leur nombre et leur dimension devront permettre l'accueil d'un bac par entreprise.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➔</li></ul>



### 3. Les OAP de densification et renouvellement urbain

La commune connaît une certaine pression foncière par son positionnement géographique aux portes de la métropole Toulousaine et du pôle local du Muretain, en témoigne son augmentation croissante de la population (+500 habitants entre 2015 et 2021) et du nombre de logements (+240 logements sur la même période). Cette évolution marquée de sa population et de son parc de logements modifie la structure urbaine depuis des décennies.

La volonté communale est aujourd'hui portée par le souhait d'accueillir de façon maîtrisée de nouveaux habitants, tout en limitant la pression sur les espaces agricoles et naturels. L'accent est ainsi porté sur plusieurs secteurs stratégiques, s'appuyant sur l'étude de densification, sur lesquels la collectivité peut évaluer finement l'accueil de logements en cohérence avec ses équipements et réseaux.

En ce sens, 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation de densification et 2 de renouvellement urbain ont été ciblées au sein du tissu urbain constitué de Labastidette.

La réflexion s'est aussi portée sur les conditions d'urbanisation adaptées aux secteurs et sur les formes urbaines acceptables dans un tissu existant, tout en maintenant un certain cadre de vie pour les nouveaux arrivants mais aussi pour la population en place.



Figure 20 : Localisation des OAP densification et renouvellement urbain, réalisation Paysages



## a) Principes communs à l'ensemble des secteurs

Des principes d'aménagement communs ont été établis, applicables sur chaque projet et répondant aux objectifs du PADD.

➔ *Objectifs de production : une fourchette des logements attendus est précisée ainsi que la densité.*

### ○ **Orientations du PADD :**

- Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune mais aussi au desserrement des ménages, 260 logements doivent être produits à l'horizon 2035 principalement en densification et comblement des dents creuses,
- Avoir une gestion économe du foncier en orientant le développement de l'habitat sur les espaces situés en densification, ne nécessitant pas d'investissements de la collectivité et n'impactant pas les espaces agricoles ou naturels,
- Privilégier le développement dans le cœur de ville afin de renforcer la centralité autour du noyau historique offrant la mixité des fonctions répondant aux besoins des habitants.
- 2/3 de logements en densification et renouvellement urbain

➔ *Typologie de logements : le type de logements présentés sur chaque site est indiqué.*

### ○ **Orientations du PADD :**

- Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, son type, sa temporalité ... afin de répondre à une pluralité de profils,
- Privilégier l'urbanisation sous forme de quartier afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs ...

➔ *Intégration paysagère : indication d'une lisière végétale à créer ainsi qu'un accompagnement paysager ponctuel.*

### ○ **Orientations du PADD :**

- Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole,
- Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité.

➔ *Les accès : indication des accès principaux ou à titre indicatif.*

### ○ **Orientations du PADD :**

- Sécuriser les modes de liaisons entre le centre et les espaces périphériques afin d'améliorer l'accessibilité des usagers.



## b) Principes spécifiques

Des principes plus ponctuels sont également formulés pour répondre plus spécifiquement à la particularité du site.

C'est le cas des secteurs : 2, 4 et 6.



## Secteur 2

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<p>➤ <i>Principes généraux</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Requalification de la D23</li><li>• Un espace public végétalisé à requalifier et stationnement</li><li>• Un accompagnement paysager ponctuel,</li><li>• Un principe de voie de desserte à conserver,</li><li>• Des cheminements doux</li></ul>	
<p>➤ <i>Programmation</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Cette OAP prévoit notamment la requalification de l'espace public sur le parvis de la mairie. Un espace public végétalisé et de stationnement est attendu (emplacement réservé)</li><li>• Une attention particulière sera portée aux continuités piétonnes avec le bourg</li><li>• Du logement à destination des personnes âgées est attendue à proximité des commerces/services/</li><li>• Un espace public de stationnement et paysager est attendu, notamment aux abords de la RD 23, dont le franchissement devra être reconsidéré</li><li>• 28 à 32 logements sont attendus.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ 2/3 de logements en densification et renouvellement urbain</li><li>➤ Renaturer les espaces publics trop minéralisés pour créer des îlots de fraîcheur urbains,</li><li>➤ Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...</li><li>➤ Le projet s'inscrit dans une démarche d'accueil d'environ 370 habitants supplémentaires à l'horizon 2035</li><li>➤ Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune mais aussi au desserrement des ménages, 260 logements doivent être produits à l'horizon 2035 principalement en densification et comblement des dents-creuses</li><li>➤ Structurer un réseau de déplacements qualitatif pour tous entre le centre-bourg et les polarités structurantes du territoire : pôle sportif, pôle d'équipements scolaires, future zone d'activités...</li><li>➤ Faire de la D23 la colonne vertébrale de la commune en poursuivant sa connexion au réseau de voies douces reliant les quartiers et les pôles structurants.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages,</li><li>➤ Sécuriser les modes de liaisons entre le centre et les espaces périphériques afin d'améliorer l'accessibilité des usagers.</li><li>➤ Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine tout en accompagnant l'acceptation de la densité par les habitants (intimisation des parcelles, espaces collectifs...)</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>Typologies de logements</i><ul style="list-style-type: none"><li>• Le projet se veut constituer de logements collectifs, de type résidence seniors.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Avoir une gestion économe du foncier en orientant le développement de l'habitat sur les espaces situés en densification, ne nécessitant pas d'investissements de la collectivité et n'impactant pas les espaces agricoles ou naturels,</li><li>➤ Privilégier le développement dans le cœur de ville afin de renforcer la centralité autour du noyau historique offrant la mixité des fonctions répondant aux besoins des habitants.</li><li>➤ Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, son type, sa temporalité ... afin de répondre à une pluralité de profils,</li><li>➤ Favoriser la production de logements à destination de toutes les générations, notamment des seniors en cœur de bourg au plus près des équipements et services de proximité.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>Principes paysagers</i><ul style="list-style-type: none"><li>• L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.</li><li>• Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux espaces publics paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Ces espaces devront être accompagnés de plantations d'essences locales.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole</li><li>➤ Créer des espaces publics au sein des secteurs de développement et porter une attention sur la qualité de leurs aménagements.</li><li>➤ Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...</li></ul>



- Une place importante dans la requalification du parvis de la Mairie et de la RD23 sera donnée au végétal afin de déminéraliser l'espace public.
  - Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité
  - Valoriser les espaces publics existants pour en faire des lieux de rencontres et d'animation,
  - Créer des espaces publics au sein des secteurs de développement et porter une attention sur la qualité de leurs aménagements.



## Secteur 4

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>Principes généraux</i><ul style="list-style-type: none"><li>• Accès principal</li><li>• Connexion piétonne</li><li>• Lisière végétale à créer</li><li>• Accompagnement paysager ponctuel</li></ul></li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>Programmation</i><ul style="list-style-type: none"><li>• Cette OAP est de type mixte, sont attendus :<ul style="list-style-type: none"><li>○ des logements intermédiaires de type appartements</li><li>○ des commerces et activités en RDC</li></ul></li><li>• Un aménagement paysager ponctuel et des lisières est attendu pour une meilleure intégration du site dans son environnement.</li><li>• Une attention particulière devra être portée à la continuité piétonne, notamment vers l'école.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ 2/3 de logements en densification et renouvellement urbain</li><li>➤ Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...</li><li>➤ Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité</li><li>➤ Le projet s'inscrit dans une démarche d'accueil d'environ 370 habitants supplémentaires à l'horizon 2035</li><li>➤ Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune mais aussi au desserrement des ménages, 260 logements doivent être produits à l'horizon 2035 principalement en densification et comblement des dents-creuses</li><li>➤ Structurer un réseau de déplacements qualitatif pour tous entre le centre-bourg et les polarités structurantes du territoire : pôle sportif, pôle d'équipements scolaires, future zone d'activités...</li><li>➤ Sécuriser les modes de liaisons entre le centre et les espaces périphériques afin d'améliorer l'accessibilité des usagers.</li><li>➤ Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine tout en</li></ul>



	<p>accompagnant l'acceptation de la densité par les habitants (intimisation des parcelles, espaces collectifs...)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services en centre bourg</li><li>➤ Accompagner la mixité fonctionnelle non nuisante au sein du tissu résidentiel</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>Typologies de logements</i><ul style="list-style-type: none"><li>• Le projet attend du logement de type intermédiaires avec activités en RDC.</li><li>• L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés et/ou agrégés.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Avoir une gestion économe du foncier en orientant le développement de l'habitat sur les espaces situés en densification, ne nécessitant pas d'investissements de la collectivité et n'impactant pas les espaces agricoles ou naturels,</li><li>➤ Privilégier le développement dans le cœur de ville afin de renforcer la centralité autour du noyau historique offrant la mixité des fonctions répondant aux besoins des habitants.</li><li>➤ Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, son type, sa temporalité ... afin de répondre à une pluralité de profils,</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>Principes paysagers</i><ul style="list-style-type: none"><li>• L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.</li><li>• La limite d'urbanisation devra intégrer une lisière végétale. Ces franges assurent la transition avec les constructions existantes et permettent la circulation de la faune et la flore.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...</li><li>➤ Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité</li><li>➤ Valoriser les espaces publics existants pour en faire des lieux de rencontres et d'animation,</li><li>➤ Créer des espaces publics au sein des secteurs de développement et porter une attention sur la qualité de leurs aménagements.</li></ul>



➤ *Réseau de voies*

- Une voie de desserte intégrant systématiquement les déplacements doux (piéton et/ou cycle) sera privilégiée pour limiter la place de la voiture et favoriser la qualité urbaine au sein du nouveau quartier.

- Sécuriser les modes de liaisons entre le centre et les espaces périphériques afin d'améliorer l'accessibilité des usagers.

➤ *Réseau pluvial*

- La limitation de l'imperméabilisation des sols est recherchée. L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement etc.).
- La gestion des eaux de ruissellement sera réalisée à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention.
- Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.

- Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...



## Secteur 6

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Principes généraux</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès principal</li> <li>• Connexion piétonne</li> <li>• Lisière végétale à créer</li> <li>• Accompagnement paysager ponctuel</li> <li>• Espace collectif paysager à créer</li> </ul> </li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Programmation</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La vocation principale de cette OAP est résidentielle. La réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics de type gendarmerie pourrait également s'intégrer au projet.</li> <li>• 40 logements environ sont attendus.</li> <li>• Un phasage en deux temps est attendu.</li> <li>• Des espaces paysagers ponctuels sont attendus ainsi qu'une haie multistrata en bordure avec les habitations existantes.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 2/3 de logements en densification et renouvellement urbain</li> <li>➤ Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...</li> <li>➤ Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité</li> <li>➤ Le projet s'inscrit dans une démarche d'accueil d'environ 370 habitants supplémentaires à l'horizon 2035</li> <li>➤ Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune mais aussi au desserrement des ménages, 260 logements doivent être produits à l'horizon 2035 principalement en densification et comblement des dents creuses</li> <li>➤ Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine tout en accompagnant l'acceptation de la densité par les habitants (intimisation des parcelles, espaces collectifs...)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Typologies de logements</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le projet se veut constituer de :</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Avoir une gestion économe du foncier en orientant le développement de l'habitat sur les espaces situés en densification, ne nécessitant pas</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"><li>○ logements individuels : de type continu et/ou maison individuelle</li><li>○ logements collectifs</li></ul>	<p>d'investissements de la collectivité et n'impactant pas les espaces agricoles ou naturels,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Privilégier le développement dans le cœur de ville afin de renforcer la centralité autour du noyau historique offrant la mixité des fonctions répondant aux besoins des habitants.</li><li>➤ Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, son type, sa temporalité ... afin de répondre à une pluralité de profils,</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>Principes paysagers</i><ul style="list-style-type: none"><li>• Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux espaces paysagers afin de favoriser l'intégration des noues et du bassin de rétention.</li><li>• L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.</li><li>• La limite d'urbanisation devra intégrer une lisière végétale. Ces franges assurent la transition avec les constructions existantes et permettent la circulation de la faune et la flore.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...</li><li>➤ Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité</li><li>➤ Valoriser les espaces publics existants pour en faire des lieux de rencontres et d'animation,</li><li>➤ Créer des espaces publics au sein des secteurs de développement et porter une attention sur la qualité de leurs aménagements.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>Réseau de voies</i><ul style="list-style-type: none"><li>• Une voie de desserte intégrant systématiquement les déplacements doux (piéton et/ou cycle) sera privilégiée pour limiter la place de la voiture et favoriser la qualité urbaine au sein du nouveau quartier.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Sécuriser les modes de liaisons entre le centre et les espaces périphériques afin d'améliorer l'accessibilité des usagers.</li></ul>



➤ Réseau pluvial

- La limitation de l'imperméabilisation des sols est recherchée. L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de La gestion des eaux de ruissellement sera réalisée à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention.
- Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.

- Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...

Il convient de préciser que le secteur 6 dit « Duron » est considéré dans le projet de PLU comme un secteur enchâssé dans le tissu urbain constitué malgré sa superficie du fait de son positionnement spatiale. Il est en effet totalement entouré de logements de type pavillonnaire. Le SCoT en vigueur rappelle à ce titre ce qu'est « l'espace urbanisé » ; il regroupe l'ensemble des espaces bâtis : habitat, activités, équipements, infrastructures, chantiers... et que toute urbanisation est autorisée et encouragée au sein des espaces urbanisés.

Le statut du secteur au regard du Registre Parcellaire Graphique<sup>1</sup> a également été étudié, il met en évidence, selon les plus anciennes (2007) et les plus récentes données (2023) disponibles que ce secteur n'a pas été identifié en tant que parcelle cultivée.

---

<sup>1</sup> Portail de l'artificialisation des sols : Le Registre parcellaire graphique (RPG) est un système d'information géographique représentant au 1/5000ème les îlots cultureux (ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même exploitation) et, depuis 2015, les parcelles des exploitants se déclarant à la Politique Agricole Commune.



RPG 2007

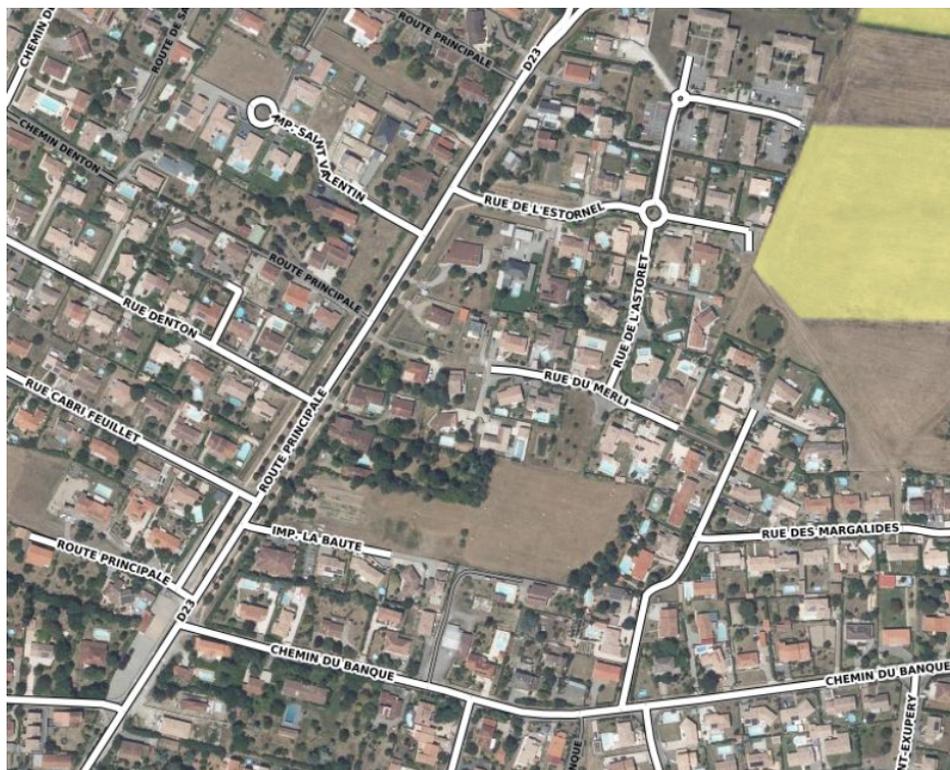


Figure 21 : RPG : source : Géoportail et RPG 2007

RPG 2023



Figure 22 : RPG, source : Géoportail et RPG 2023



Figure 23 : Extraits photographiques du site en 2023, source : Google Street View

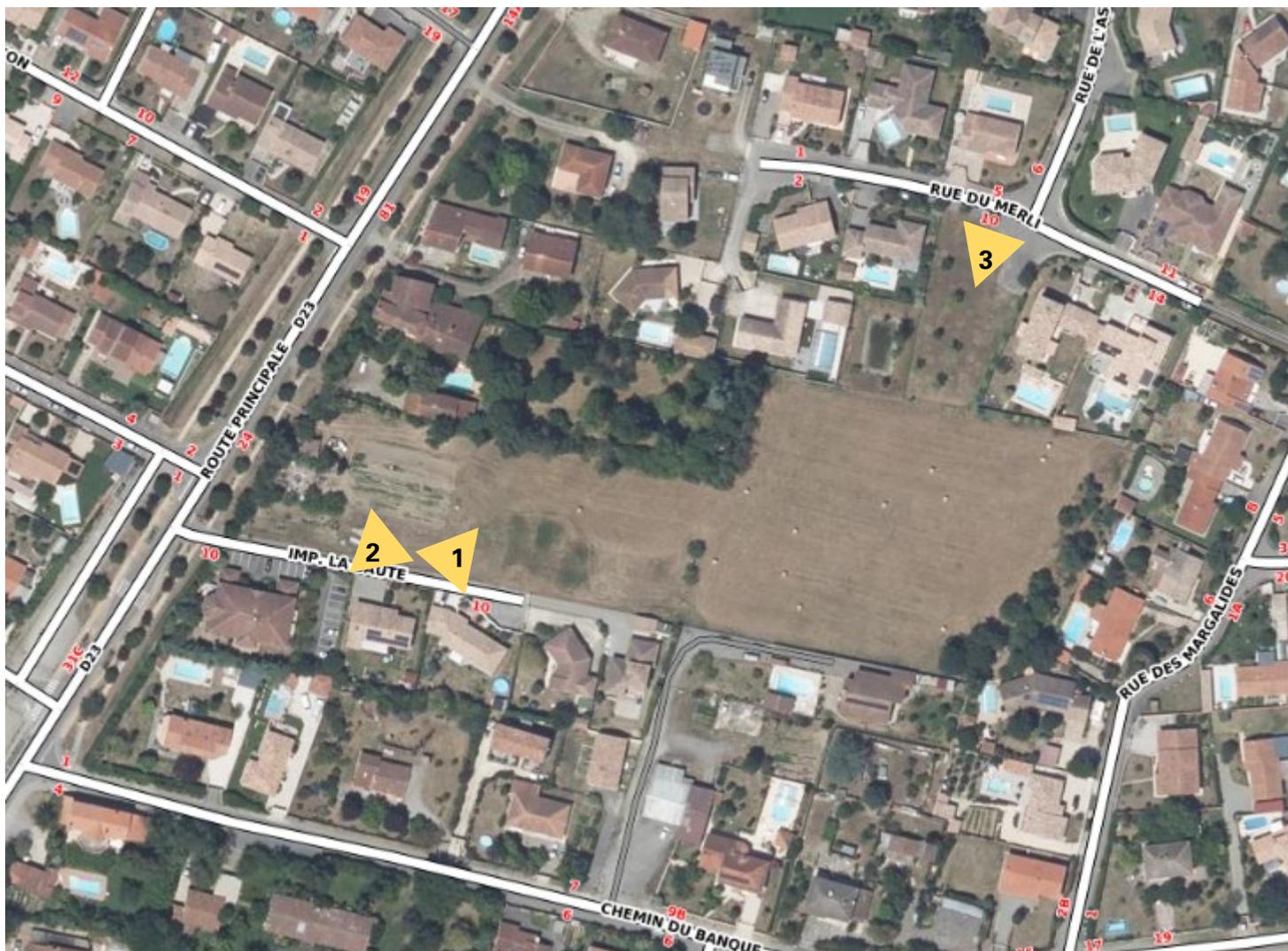


Figure 24 : Localisation des points-de vue, source : Géoportail



Les objectifs des 6 secteurs de densification et/ou de renouvellement urbain sont rappelés de la manière suivante.

Secteur	Densité moyenne (Aménagements connexes compris : voies, réseaux, espaces verts, ...)	Surface aménagée	Volume de logements attendus
<b>Secteur 1</b>	6 logements /ha	0,38 ha	<b>2/3 logements</b>
<b>Secteur 2</b>	90/100 logements /ha	0,89 ha dont 0,31 ha pour l'habitat	<b>28/32 logements</b>
<b>Secteur 3</b>	7 logements /ha	0,55 ha	<b>2/3 logements</b>
<b>Secteur 4</b>	18/30 logements /ha	0,33 ha	<b>6/10 logements</b>
<b>Secteur 5</b>	12 à 16 logements/ha	1 ha	<b>12/16 logements</b>
<b>Secteur 6 – Duron</b>	Cf Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation		



## C. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

---



## I. Délimitation des zones

Le zonage et le découpage du territoire en secteurs s'appuie sur plusieurs éléments :

- Les objectifs du PADD en termes d'évolution et de préservation,
- Les analyses du diagnostic et de l'état initial de l'environnement,
- La réalité d'occupation de l'espace.

La justification de ce découpage est détaillée par ensemble de zones (U, AU, A et N) dans les pages qui suivent.



# 1. Zones agricoles

## PADD

Le PADD s'appuie sur plusieurs orientations en matière d'agriculture :

### ➤ Préserver l'environnement Labastidettois

#### Action 2 : Conserver les fonctions agricoles du territoire

- Maintenir des espaces agricoles homogènes pour assurer l'unité agricole,
- Préserver les terres à valeur agronomique en recentrant l'urbanisation sur le tissu urbain constitué,
- Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole,
- Accompagner les mutations de l'activité agricole.

### ➤ Redonner à la nature une place dominante en zone urbaine

#### Action 2 : Intégrer les enjeux de la trame verte et bleue dans les projets de développement

- Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains.

- ▣ **Éléments de contexte**
  - Réseau routier principal
  - Cours d'eau permanents
- ▣ **Rendre le paysage et le patrimoine accessible**
  - Préserver les cônes de vues
  - Protéger et valoriser le patrimoine vernaculaire bâti
  - Protéger et valoriser le patrimoine vernaculaire végétal
  - Zone agricole
  - Tissu urbain
- ▣ **Privilégier une intégration qualitative des nouvelles constructions**
  - Entrées de ville à mettre en valeur
  - Intégration paysagère des nouveaux quartiers
  - Intégration paysagère des projets agricoles
- ▣ **Préserver et développer le potentiel végétal**
  - Renaturer les espaces publics
  - Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement
- ▣ **Intégrer les enjeux de la TVB dans les projets**
  - Limiter l'artificialisation et la consommation d'espaces
  - Traiter la lisière des franges urbaines

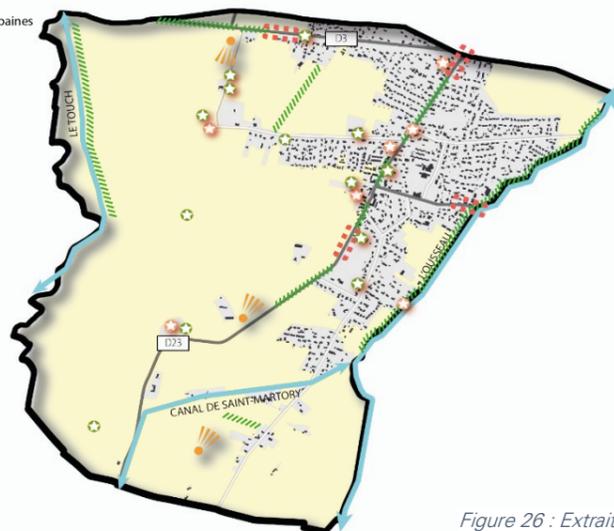


Figure 26 : Extrait du PADD, réalisation Paysages



- ▣ **Éléments de contexte**
  - Réseau routier principal
- ▣ **Préserver l'ensemble des composantes de la TVB**
  - Bois/forêts/peupleraies
  - Haies
  - Ruisseaux intermittents
  - Cours d'eau permanents
  - Plans d'eau
  - Corridors à conserver
  - Corridors à renforcer
- ▣ **Conserver les fonctions agricoles**
  - Maintenir des espaces agricoles homogènes
  - Accompagner les mutations de l'activité agricole
  - Recentrer l'urbanisation sur le tissu urbain
  - Gérer l'interface avec l'enveloppe urbaine
- ▣ **Orienter les choix d'urbanisation**
  - Zone de risque identifiée



Figure 25 : Extrait du zonage, réalisation Paysages

## Zonage

La traduction règlementaire des orientations du PADD liées à l'agriculture s'opère par la mise en place de la zone A couvrant les terres agricoles à valoriser qui représente près de la moitié du territoire soit 307 ha. Cette zone est dédiée à la culture des terres, à l'édification des constructions nécessaires à leur exploitation et à leur maintien et à permettre le développement des exploitations agricoles pour favoriser son maintien et la diversification de l'activité.

La zone agricole A est à protéger en raison notamment du potentiel biologique ou économique des terres. Elle est destinée essentiellement à l'activité agricole sous toutes ses formes. La classification en zone A vise à maintenir les terres agricoles libres de toutes constructions nouvelles autres que celles liées à l'exploitation agricole.

Cependant cette zone comprend des constructions, souvent à destination d'habitation. Ces constructions constituent un témoignage d'une activité agricole passée et participent à l'identité du territoire qu'il est souhaitable de préserver et pérenniser. On trouve également des logements plus récents aménagés le long des voies. Ces constructions doivent pouvoir évoluer à condition que leur développement ne porte pas atteinte au paysage dans lequel elles sont installées.

## 2. Zones naturelles

### PADD

Le PADD s'appuie sur plusieurs orientations en matière d'environnement et de préservation de la biodiversité :

#### ➤ Préserver l'environnement Labastidettois

##### Action 1 : Préserver l'ensemble des composantes de la Trame Verte et Bleue locale

- Préserver les grands ensembles de biodiversité identifiés à large échelle et aux enjeux environnementaux avérés : SRCE, espaces naturels protégés du SCoT, ...
- Assurer les connexions entre ces ensembles par la protection et le renforcement des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore,
- Protéger la trame écologique locale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : boisements, haies, ruisseaux, ripisylves des cours d'eau, ...



Figure 27 : Extrait du PADD, réalisation Paysages

### Zonage

La traduction règlementaire des orientations du PADD liées à la biodiversité s'opère par la mise en place de différents secteurs :

- Un secteur N visant à préserver les espaces naturels et les réservoirs de biodiversité, notamment les ensembles boisés, l'exploitation forestière et l'évolution des logements existants est possible dans ce secteur,
- Un secteur Ntvb contribuant aux continuités écologiques visant à préserver les corridors identifiés à large échelle, notamment dans le maillage écologique du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine et du SRADDET et les abords des cours d'eau.

Ces ensembles représentent respectivement 130 ha et 51 ha.



Figure 28 : Extrait du zonage, réalisation Paysages

### 3. Zones urbaines

#### PADD

Le PADD s'appuie sur des orientations en matière de développement urbain :

#### ⇒ Structurer une organisation urbaine raisonnée

##### Action 1 : Valoriser l'enveloppe urbaine actuelle en privilégiant le développement urbain en intensification

- Avoir une gestion économe du foncier en orientant le développement de l'habitat sur les espaces situés en densification, ne nécessitant pas d'investissements de la collectivité et n'impactant pas les espaces agricoles ou naturels,
- Privilégier le développement dans le cœur de ville afin de renforcer la centralité autour du noyau historique offrant la mixité des fonctions répondant aux besoins des habitants.

##### Action 2 : Maintenir l'équilibre urbain / rural

- Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine tout en accompagnant l'acceptation de la densité par les habitants (intimisation des parcelles, espaces collectifs...)

#### ⇒ Accompagner un parcours résidentiel complet

##### Action 1 : Renouveler les formes urbaines pour les adapter à de plus larges profils

- Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, son type, sa temporalité ... afin de répondre à une pluralité de profils,
- Privilégier l'urbanisation sous forme de quartier afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs ...

#### ⇒ Redonner à la nature une place dominante en zone urbaine

##### ⇒ Action 2 : Intégrer les enjeux de la trame verte et bleue dans les projets de développement :

- Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains.

#### ⇒ Garantir une offre urbaine cohérente avec les besoins des habitants

##### Action 1 : Adapter l'offre urbaine à la population présente et à celle à accueillir

- Affirmer les pôles d'équipements constitués et répondre aux attentes des habitants dans les nouveaux quartiers.

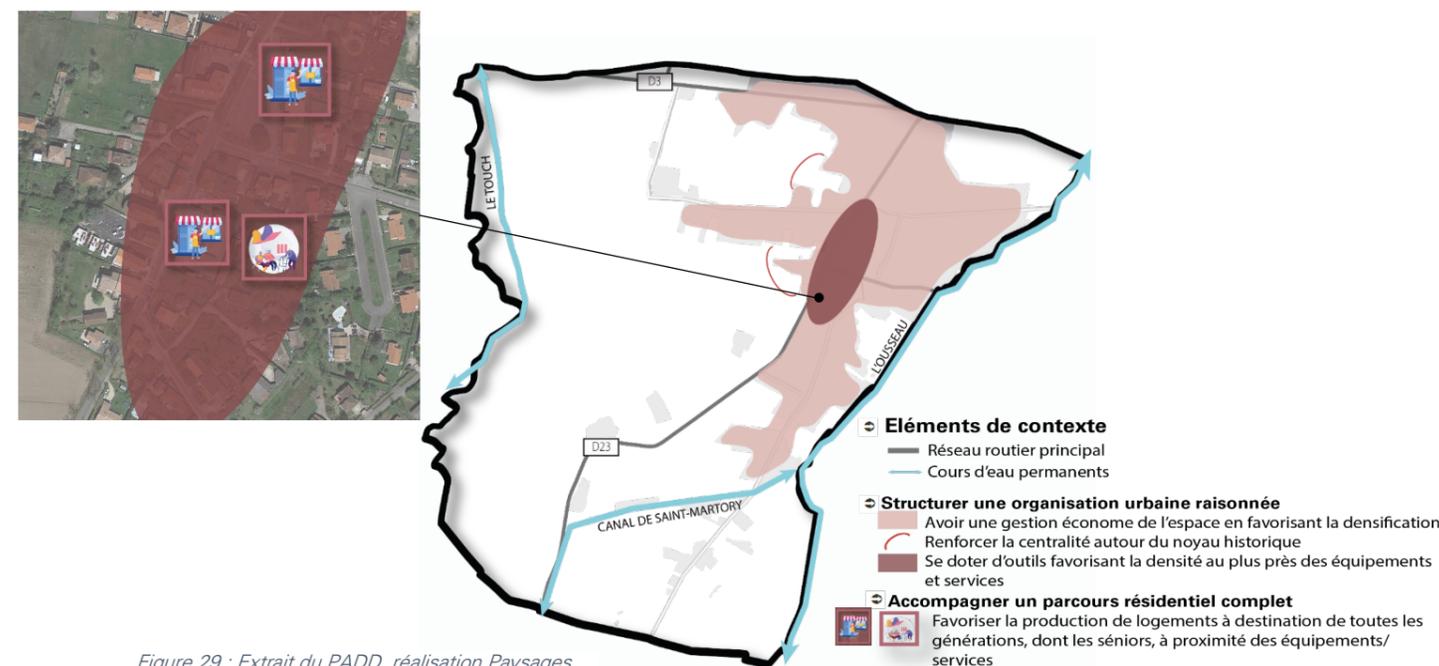


Figure 29 : Extrait du PADD, réalisation Paysages



## Zonage

La traduction réglementaire des orientations du PADD du développement urbain est spatialisée au travers de plusieurs secteurs :

- Ua : zone urbanisée correspondant au noyau ancien,
- Ub : zone d'extension du centre historique comprenant les zones pavillonnaires,
  - Uba : Zone correspondant au projet le Valérien (projet déjà engagé).
- Uc : hameaux et quartiers excentrés du noyau historique,
- Ue : zone urbaine à vocation d'équipements collectifs.

Ces zones sont déjà bâties. La capacité des équipements publics (voiries et réseaux) existants permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les critères pris en considération pour l'établissement du zonage et des sous-secteurs sont les vocations attribuées aux espaces. Ils correspondent à la typologie dominante des secteurs et à l'organisation urbaine les marquant ainsi qu'à la volonté communale de conserver le caractère des lieux sans en transformer l'identité.

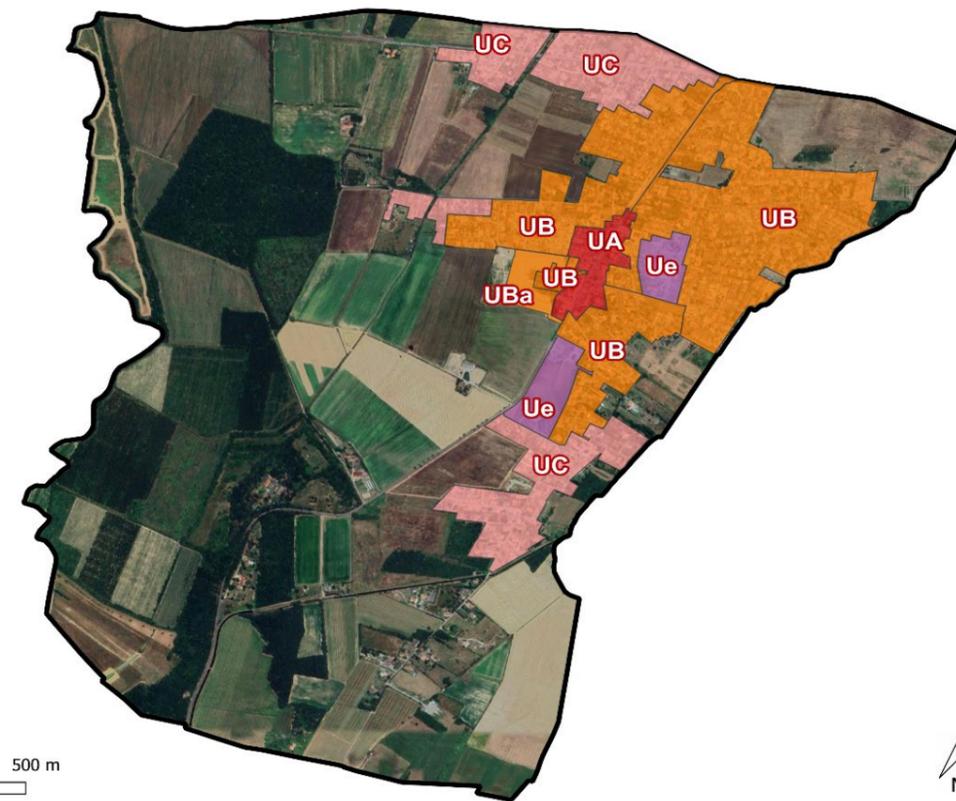


Figure 30 : Extrait du zonage, réalisation Paysages



La zone UA correspond au centre ancien (village-rue) de part et d'autre de la D23, si les constructions historiques et caractéristiques du territoire sont assez peu nombreuses, l'implantation et la densité du bourg sont autant d'éléments à préserver et à valoriser pour marquer le cœur du bourg.

La zone UB correspond aux extensions urbaines du centre historique. L'urbanisation y est plus aérée que dans le centre historique, quelques constructions plus denses de types maisons de villes y sont dilués dans ce secteur dominé par un tissu pavillonnaire. Ce secteur comporte également plusieurs opérations sous formes de lotissement avec une optimisation des voies de dessertes. La zone UB devrait recevoir l'essentiel de l'intensification urbaine de la commune en raison de son gisement de terrains parfois sous-utilisés et pour lesquels une densification pourrait se mettre en place tout en conservant le caractère des lieux. Les OAP de densification/renouvellement urbain sont d'ailleurs identifiées dans cette zone.

La zone UBa correspond au projet du Valérien dont la première tranche est en cours de finalisation, il permet simplement de maintenir les règles en place pour faciliter l'achèvement de la zone.

La zone UC correspond à une urbanisation moins dense, souvent linéaire et éloignée du centre. La densification de ces espaces est à l'œuvre et doit être encadrée au regard du positionnement de ces secteurs par rapport au centre et aux équipements, à l'équilibre urbain de ces espaces et à la capacité des réseaux et des voiries qui le desservent.

La zone UE englobe les secteurs d'équipement publics et collectifs du territoire répartis en différents pôles (pôle scolaire / pôle sportif) pour répondre aux besoins de la population locale.



Figure 31 : Photographie des zones urbaines de Labastidette, photos terrain PAYSAGES

## 4. Zone à urbaniser

### PADD

#### ➤ Maîtriser le développement démographique et urbain pour maintenir la qualité de vie de Labastidette

##### Action 2 : Assurer une production de logements suffisante et progressive

- Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune mais aussi au desserrement des ménages, 260 logements doivent être produits à l'horizon 2035 principalement en densification et comblement des dents creuses.

#### ➤ Accompagner un parcours résidentiel complet

##### Action 1 : Renouveler les formes urbaines pour les adapter à de plus larges profils

- Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, son type, sa temporalité ... afin de répondre à une pluralité de profils,
- Privilégier l'urbanisation sous forme de quartier afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs ...

#### ➤ Maîtriser le développement démographique et urbain pour maintenir la qualité de vie de Labastidette

##### Action 3 : Diminuer la consommation d'espaces pour l'habitat à l'horizon 2035

- Le modèle à développer dans le futur vise à réduire l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles en diminuant la consommation moyenne par logement, pour une consommation globale d'environ 6,8 ha.

#### ➤ Conforter le commerce de proximité tout en promouvant le développement économique

##### Action 2 : Développer l'économie locale pour booster l'emploi

- Faire de la zone d'activités des Margalides une vitrine d'entrée sur Labastidette intégrée à l'échelle et à la stratégie intercommunale avec une enveloppe foncière de 2,3 ha.

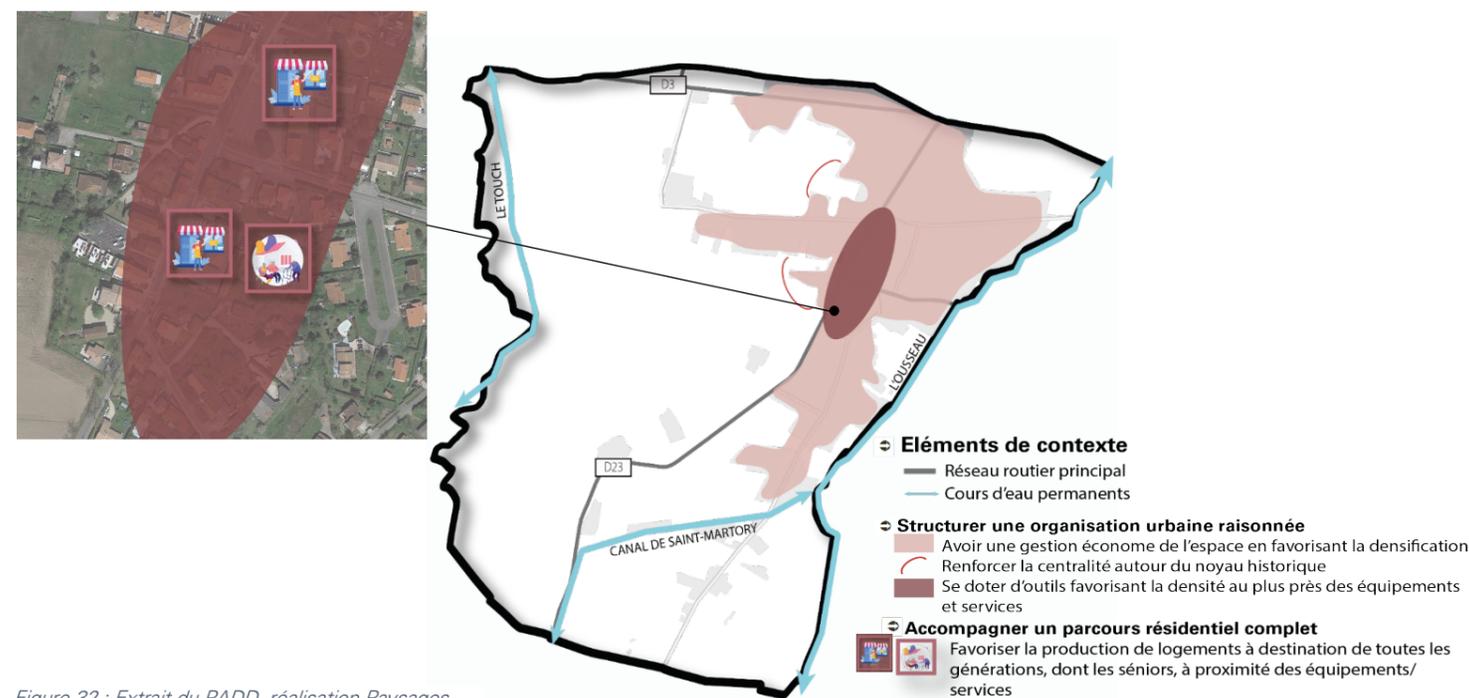


Figure 32 : Extrait du PADD, réalisation Paysages

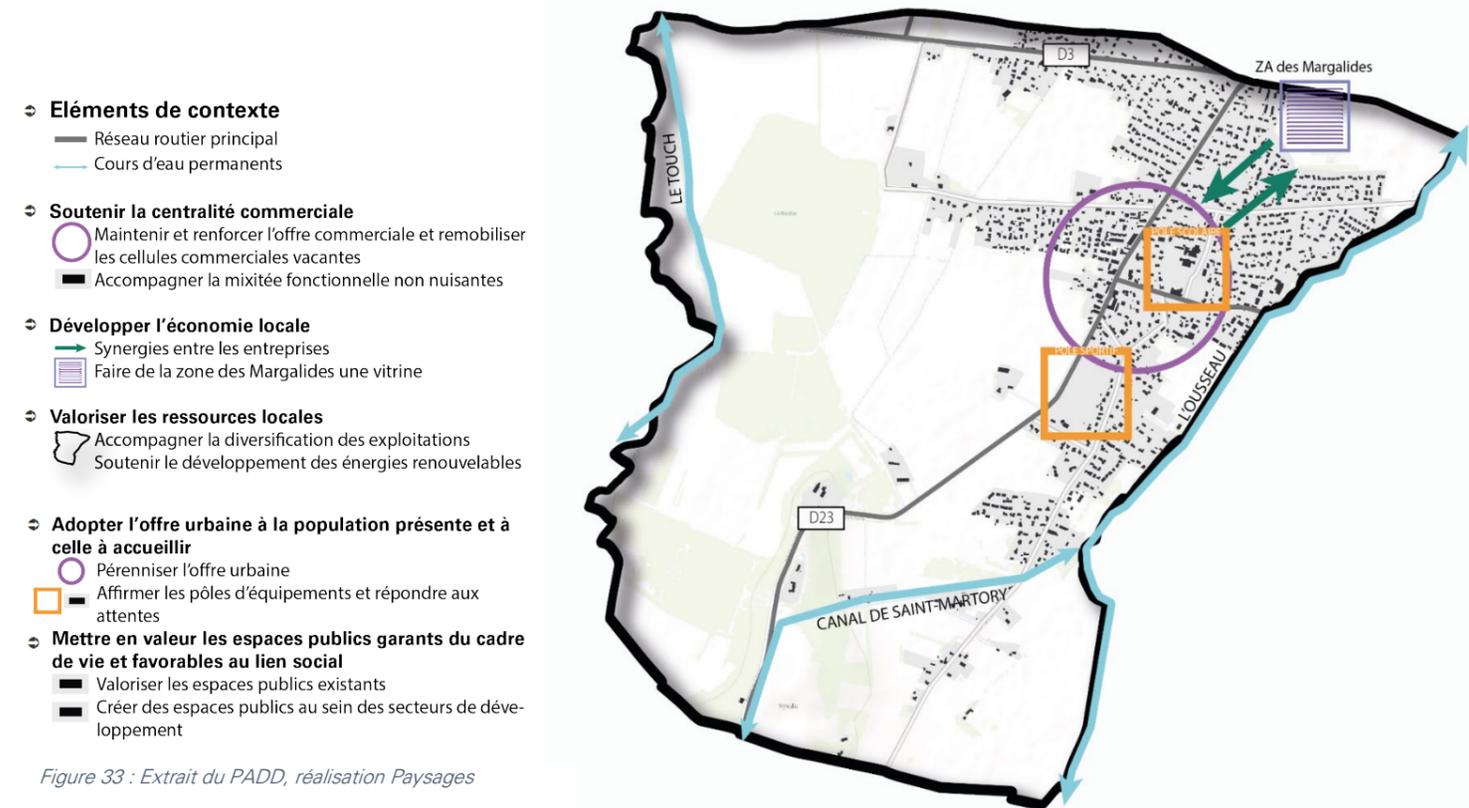


Figure 33 : Extrait du PADD, réalisation Paysages



## Zonage

La traduction règlementaire des orientations du PADD est spatialisée à travers des zones urbaines (U) couvrant les espaces urbanisés et des zones à urbaniser (AU) pour les espaces non aménagés. Les zones AU se traduisent par la mise en place d'OAP lorsqu'elles sont ouvertes à l'urbanisation (1AU).

Ces zones font l'objet d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation assurant la progressivité du développement urbain.

Il en existe de deux sortes, à vocation d'habitat et à vocation économique.

- AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat,
- AUx : Zone à urbaniser à vocation d'activités.

Le PLU de Labastidette porte la volonté de privilégier son développement en densifiant ses espaces déjà bâtis et constitués, mais il souhaite aussi anticiper les aléas d'une densification qui ne se réaliserait pas à la hauteur des hypothèses envisagées en identifiant des secteurs de développement en extension urbaine.

Ces secteurs permettent de traiter qualitativement les secteurs d'extension, d'aménager des secteurs plus denses que les espaces pavillonnaires en extension du bourg, de qualifier l'entrée de ville Est, par les dispositions figurant dans les OAP et d'atteindre les objectifs démographiques et de consommation d'espace fixés dans le PADD.



Figure 34 : Extrait du zonage, réalisation Paysages

## II. Prescriptions spécifiques

### PADD

Le projet met en avant les richesses écologiques, paysagères et patrimoniales du territoire :

#### ➔ Préserver l'environnement Labastidettois

##### Action 1 : Préserver l'ensemble des composantes de la Trame Verte et Bleue locale

- Préserver les grands ensembles de biodiversité identifiés à large échelle et aux enjeux environnementaux avérés : SRCE, espaces naturels protégés du SCoT, ...
- Protéger la trame écologique locale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : boisements, haies, ruisseaux, ripisylves des cours d'eau, ...

#### ➔ Maintenir l'identité paysagère locale

##### Action 1 : Rendre le paysage et le patrimoine accessible au plus grand nombre

- Protéger et valoriser le patrimoine vernaculaire garant du cadre de vie local : bâtis anciens, alignements et arbres remarquables, petit patrimoine religieux etc...

Le projet veille à permettre l'évolution du patrimoine agricole :

#### ➔ Conforter le commerce de proximité tout en promouvant le développement économique

##### Action 3 : Valoriser les ressources locales

- Accompagner la diversification des exploitations pour dynamiser l'économie agricole.

#### ➔ Maintenir l'identité paysagère locale

##### Action 1 : Rendre le paysage et le patrimoine accessible au plus grand nombre

- Protéger et valoriser le patrimoine vernaculaire garant du cadre de vie local : bâtis anciens, alignements et arbres remarquables, petit patrimoine religieux etc...

Le projet veille également à préserver le commerce de proximité et d'activités de service :

#### ➔ Conforter le commerce de proximité tout en promouvant le développement économique

##### Action 1 : Soutenir la centralité commerciale de proximité

- Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services en centre bourg,
- Assurer le maintien et la compétitivité des locaux commerciaux du centre en remobilisant les cellules commerciales vacantes.

##### Action 2 : Développer l'économie locale pour booster l'emploi

- Maintenir la complémentarité des activités présentes sur le territoire en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises.

## Zonage

La traduction règlementaire de ces orientations mobilise plusieurs outils.

Au titre de la préservation des richesses écologiques, paysagères et patrimoniales :

- Le règlement graphique repère des éléments de paysage et délimite des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du CU : il s'agit d'éléments repérés pour le rôle qu'ils jouent dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques : arbres isolés, bois, haies, .... Le règlement met en place des dispositions les préservant de la destruction, et en cas d'intervention justifiée et en l'absence de solution alternative moins impactante, il introduit la compensation de la destruction par replantation.



Figure 35 : Extrait des prescriptions L151-23 du CU, réalisation Paysages

- Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du CU qui concerne aussi bien les édifices anciens (belle demeure, ancienne ferme...), les « monuments » (monument aux Morts, croix, vierge, calvaire...) que de petits ouvrages (pont par exemple). Les



dispositions réglementaires associées à cet outil visent à encadrer la démolition et l'évolution des éléments identifiés pour assurer la préservation de leur caractère.



Figure 36 : Extrait des prescriptions L151-19 du CU, réalisation Paysages

Au titre de la remobilisation du patrimoine :

- L'article L151-11 du CU indique que le règlement du PLU peut identifier en zone agricole, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site : 2 bâtis sont recensés dans ce cadre (bâti agricole et ancienne ferme). Le règlement prévoit que le changement de destination ne se soit autorisé que vers une vocation hébergement touristique et vers une vocation d'habitation dans la limite de 2 logements maximum afin de limiter le développement de l'habitat en zone agricole et le risque de conflits d'usage avec l'activité agricole.

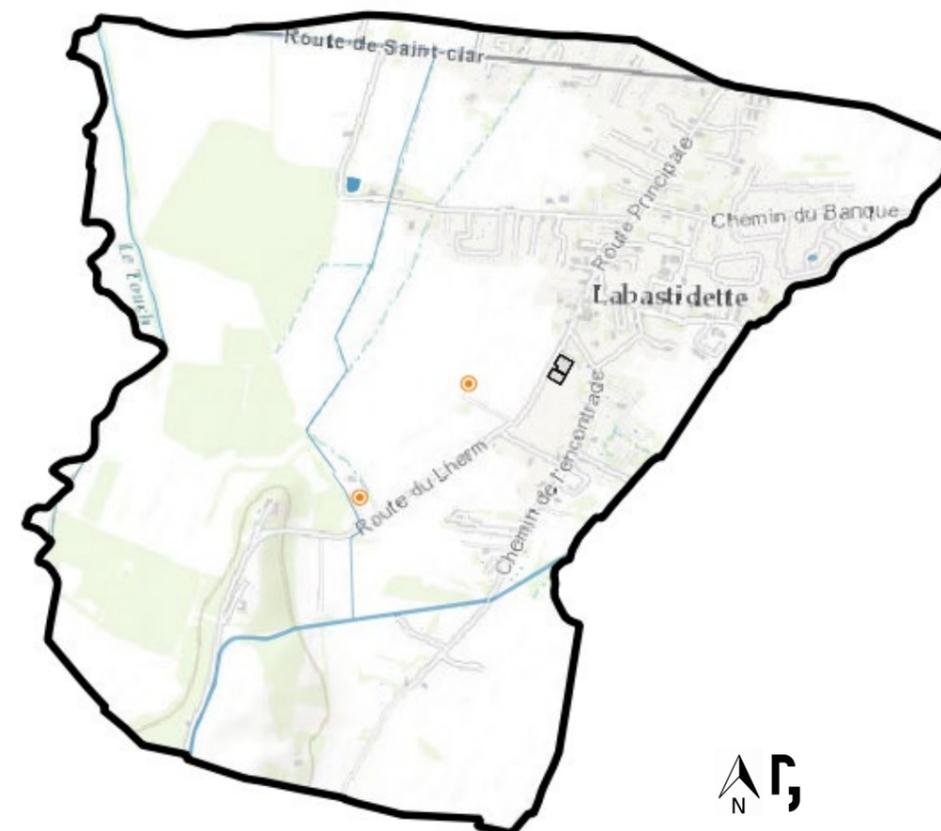


Figure 37 : Extrait des prescriptions L151-11 du CU, réalisation Paysages



Au titre de la préservation des commerces et d'activités de service en centre-ville :

- Le règlement graphique repère un linéaire artisanal et commercial dans le bourg de Labastidette que la collectivité souhaite préserver. La disposition réglementaire associée (L151-16 du CU) vise à interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux et artisanaux existants vers la destination d'habitat.



Figure 38 : Extrait des prescriptions L151-16 du CU, réalisation Paysages

### III. Les emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés (ER) pour les voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, mis en place dans le cadre du PLU, ils ont pour vocation de sécuriser les déplacements doux et motorisés en améliorant ou en adaptant les axes routiers existants. Il s'agit également de développer le réseau de liaisons de randonnée local et s'inscrire au-delà des limites communales.

La mobilisation des ER s'appuie sur différentes orientations du PADD :

#### ➤ Garantir une offre urbaine cohérente avec les besoins des habitants

##### Action 1 : Adapter l'offre urbaine à la population présente et à celle à accueillir

- Affirmer les pôles d'équipements constitués et répondre aux attentes des habitants dans les nouveaux quartiers,
- Définir une stratégie d'équipement à long terme : équipement public lié au secteur routier etc.

#### ➤ Favoriser la mise en lien des espaces pour faciliter la mobilité

##### Action 1 : Accompagner la mobilité du quotidien

- Répondre à la demande locale en offrant aux habitants des alternatives efficaces au tout automobile notamment par l'amélioration du réseau de transport en commun,
- Structurer un réseau de déplacements qualitatif pour tous entre le centre-bourg et les polarités structurantes du territoire : pôle sportif, pôle d'équipements scolaires, future zone d'activités...
- Faire de la D23 la colonne vertébrale de la commune en poursuivant sa connexion au réseau de voies douces reliant les quartiers et les pôles structurants.

##### Action 2 : Accompagner la mobilité de loisirs

- Conserver et valoriser tous les chemins ruraux,
- Favoriser l'émergence de nouveaux sentiers de randonnées en s'appuyant sur la trame paysagère ; les bords du Touch par exemple, connectés au réseau existant et plus largement aux communes voisines.

##### Action 3 : Apaiser les déplacements

- Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages,
- Sécuriser les modes de liaisons entre le centre et les espaces périphériques afin d'améliorer l'accessibilité des usagers,
- Connecter Labastidette au reste du Muretain Agglo et plus largement à la métropole en développant les cheminements cyclables : Schéma Directeur, Réseau Express Vélo.



Figure 39 : Extrait du zonage des ER, réalisation Paysages



N°	Bénéficiaire	Destination	Surface (m <sup>2</sup> )
01	Commune	Création d'une piste piétonne/cyclable	11118
02	Commune	Elargissement du chemin du Tambourin et Aménagement t du carrefour	2997
03	Commune	Aménagement du carrefour chemin des Bourdettes - Chemin de l'Encontrade	35
03	Commune	Aménagement du carrefour chemin des Bourdettes - Chemin de l'Encontrade	44
04	Commune	Aménagement du carrefour route de Saint-Clar RD3 - Chemin du Tambourin	265
05	Commune	Aménagement du carrefour route de Saint-Clar RD3-RD50/VC101	319
06	Commune	Elargissement du chemin de Labarthe	665
06	Commune	Elargissement du chemin de Labarthe	3309
07	Commune	Prolongement et connexions de la rue des Margalides	1660
08	Commune	Elargissement du chemin du Banqué	1202
09	Commune	Prolongement de la rue Denton	5
10	Commune	Création d'un chemin de randonnée	16207
11	Commune	Extension de la station d'épuration	10382
12	Commune	Création d'un chemin de randonnée	13795
13	Commune	Création d'une piste piétonne/cyclable	1730
14	Commune	Création d'un chemin de randonnée	11247
15	Commune	Création d'un chemin de randonnée	9565
16	Commune	Extension du stade municipal	2008
17	Commune	Requalification du centre-bourg en lien avec l'OAP	4559
18	Commune	Création d'une voie piétonne	2745
19	Commune	Requalification du centre-bourg en lien avec l'OAP	991
20	Commune	Elargissement du chemin des Bourdettes et création d'une voie piétonne	813
21	Commune	Elargissement du passage Jean DUGAROS	187
22	Commune	Elargissement du chemin des Bourdettes et création d'une voie piétonne	938
23	Commune	Extension du groupe scolaire	342
24	Commune	Création d'un chemin de randonnée	11640
25	Commune	Création d'une voie	523
26	Commune	Création d'un chemin de randonnée	4382
27	Commune	Création d'une voie	883
28	Commune	Création d'un chemin de randonnée	2459
29	Commune	Réalisation d'une piste piétonne	553
30	Commune	Création d'un abri bus	21
31	Commune	Création d'un chemin de randonnée	3050
32	Commune	Acquisition d'une voie non rétrocedée	86



## IV. Les servitudes de mixité sociale

Pour garantir une certaine cohérence entre le PLU avant révision et le nouveau PLU révisé sur le secteur « Bordebasse-Derrière l'Eglise » en cours d'aménagement, la collectivité a fait le choix de maintenir cet outil.

Ainsi, 15% de LLS est exigé sur ce secteur.

Au-delà, pour garantir une mixité sociale dans la ville et permettre la traduction des objectifs du PLH du Muretain agglo, par le biais du règlement écrit, la collectivité impose la réalisation de 30% minimum de logements sociaux pour les programmes de 15 logements ou plus et ce, dans toutes les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat.

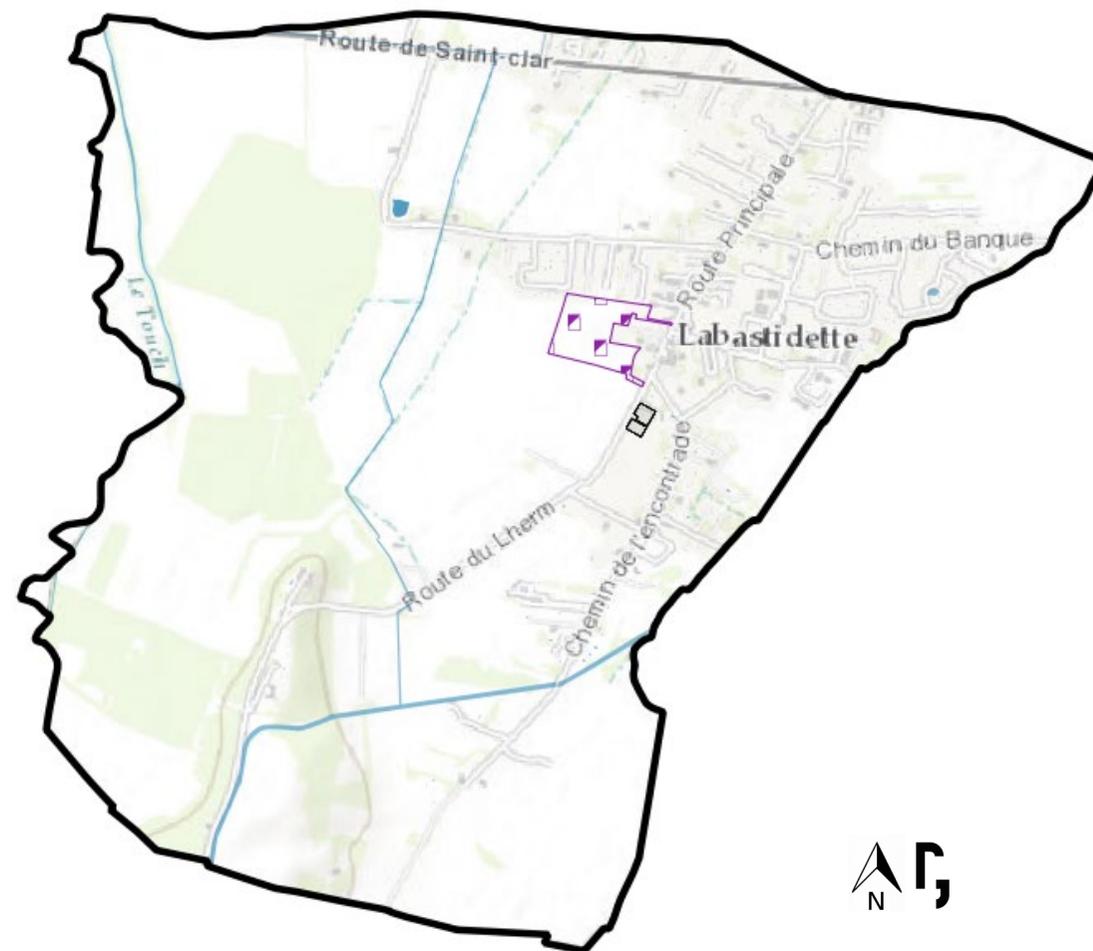


Figure 40 : Extrait des prescriptions L151-15 du CU, réalisation Paysages



## V. Les évolutions du document

Le projet de PLU poursuit un accueil de population maîtrisé et un développement économique à portée intercommunale, tout en maîtrisant la consommation d'espace : les zones U et AU diminuent de 27%.

L'évolution du document d'urbanisme est largement favorable aux zones naturelles qui triplent par rapport au document de 2008, ce qui traduit une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans la nouvelle version du PLU.

Au vu de ces éléments, la mise en œuvre du PLU préserve les grands équilibres du territoire en optimisant les espaces consommés au profit de l'agriculture et de l'environnement.

2008		
ZONE	SURFACE	Part communale %
<b>U</b>		
UA	5	0,8
UB	82	13,0
UBa	2	0,3
UBb	1	0,2
UC	30	4,7
UCa	8	1,3
UE	10	1,5
<b>TOTAL</b>	<b>138</b>	<b>21,7</b>
<b>AU</b>		
AU	6	1,0
AUa	1	0,2
AUb	5	0,8
AUX	2	0,3
2AU	33	5,3
2AUE	1	0,2
2AUy	13	2,0
<b>TOTAL</b>	<b>62</b>	<b>9,7</b>
<b>A</b>		
A	380	60,0
<b>N</b>		
N	53	8,4
Np	1	0,2
<b>TOTAL</b>	<b>54</b>	<b>8,6</b>
<b>TOTAL</b>	<b>634</b>	<b>100,0</b>

2024		
ZONE	SURFACE	Part communale
<b>U</b>		
UA	6	1,0
UB	82	12,9
UBa	4	0,6
UC	38	6,0
Ue	9	1,5
<b>TOTAL</b>	<b>139</b>	<b>21,9</b>
<b>AU</b>		
AU	5	0,8
AUx	2	0,4
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>1,1</b>
<b>A</b>		
A	307	48,4
<b>N</b>		
N	130	20,6
Ntvb	51	8,0
<b>TOTAL</b>	<b>181</b>	<b>28,6</b>
<b>TOTAL</b>	<b>634</b>	<b>100,0</b>



## VI. Les objectifs du PADD en matière d'accueil de population et de création de logements et de consommation d'espace

### 1. Le besoin de logements

Le projet communal envisage l'accueil de 370 habitants supplémentaires, visant à ralentir de façon notable la croissance démographique (0,85% par an contre 3,2 % entre 2015 et 2021).

La croissance est portée par une attractivité inscrite dans le temps ; le solde migratoire est de +1,9 % / an entre 2010 et 2021, conjugué à un solde naturel positif (+0,95%) sur la même période. Les deux phénomènes permettent d'assurer le renouvellement de la population communale.

Pour répondre à la production de logements nécessaire à l'accueil de ces nouveaux habitants la commune estime un besoin de création de 260 logements d'ici 2035.

La commune est en capacité d'absorber ce développement, tant en termes d'équipements, qu'en termes de réseaux (les gestionnaires de réseaux ayant été associés à plusieurs points d'étape du PLU).

La consommation spatiale répondant à ce scénario répond à 2 approches :

- Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine,
- Limiter la consommation d'espace en privilégiant l'optimisation des espaces enchâssés dans le tissu urbain constitué.





## 2. Les surfaces disponibles et logements projetés : étude de capacités du projet

Face à une extension importante de l'urbanisation globale sur les terres agricoles à l'échelle nationale, les paysages et les terres sont aujourd'hui menacés.

Face aux phénomènes climatiques, à la banalisation des paysages et au cadre législatif, la commune de Labastidette entend réduire son empreinte sur les terres agricoles et naturelles. L'enjeu repose alors sur la densification et sa capacité à construire plus et de manière intégrée dans des espaces déjà urbanisés.

L'évaluation de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis consiste alors à préciser le potentiel de constructions nouvelles pouvant être réalisées au sein des parties urbanisées de la commune.

Le développement urbain de Labastidette doit majoritairement rester concentré dans la zone urbaine constituée en impulsant une densification des espaces déjà urbanisés et en maîtrisant les extensions urbaines.

Le PLU de Labastidette offre, à travers son zonage, différents types d'espaces constituant un potentiel d'accueil de logements, mobilisables à court ou moyen terme :

- Les zones dites « U » (Urbanisées), équipées, directement constructibles (UA, UB et UC), et sont sur certains secteurs

couvertes par des OAP qui encadrent le nombre de logements attendus en densification ou en renouvellement urbain,

- Les zones dites « AU » (A Urbaniser), urbanisables sous formes d'opérations d'aménagement en compatibilité avec les dispositions prévues dans les OAP disposant d'un calendrier prévisionnel de réalisation.

Ainsi, la définition du potentiel s'appréhende à travers 3 types d'espaces mobilisables pour l'accueil de nouveaux logements, hors renouvellement urbain :

- Extension urbaine : consommation de sols au-delà de l'enveloppe urbaine existante,
- Densification urbaine : urbanisation d'espaces inclus dans l'enveloppement urbaine constituée (dent-creuse) et non identifiés dans le dernier RPG disponible,
- Division parcellaire : urbanisation par détachement de foncier d'une parcelle déjà urbanisée (jardin par exemple).

L'évaluation des logements attendus dans chaque typologie d'espace est issue des dispositions des OAP ou de l'analyse urbaine et des règles applicables.

Certains espaces sont considérés comme « gelés » dans l'analyse bien que classés en zone urbaine. Il s'agit d'espaces dont les conditions ne permettent pas de considérer le foncier comme potentiellement mobilisable :

- Conditions d'accès extrêmement contraintes,



- Faible taille du foncier notamment lorsqu'il se situe à l'arrière d'un front bâti,
- Dispositions réglementaires contraignant l'évolution (ex. emplacement réservé, protection environnementale ou paysagère, zone inondable, etc. ...),
- Ouvrages techniques, notamment bassin de rétention, équipements communaux.

Ainsi, plusieurs fonciers pouvant paraître mobilisable avec simple photo-interprétation sont finalement soumis à des contraintes de divers ordres qui limitent leur remobilisation future.

L'estimation du nombre de logements se base sur l'évolution du tissu observé sur les dernières années et sur les règles applicables : hors OAP une taille minimale de 400 m<sup>2</sup> par logement à créer a été retenue.

Les 3 objectifs affichés dans le PADD sont compatibles dans le règlement graphique, à savoir :

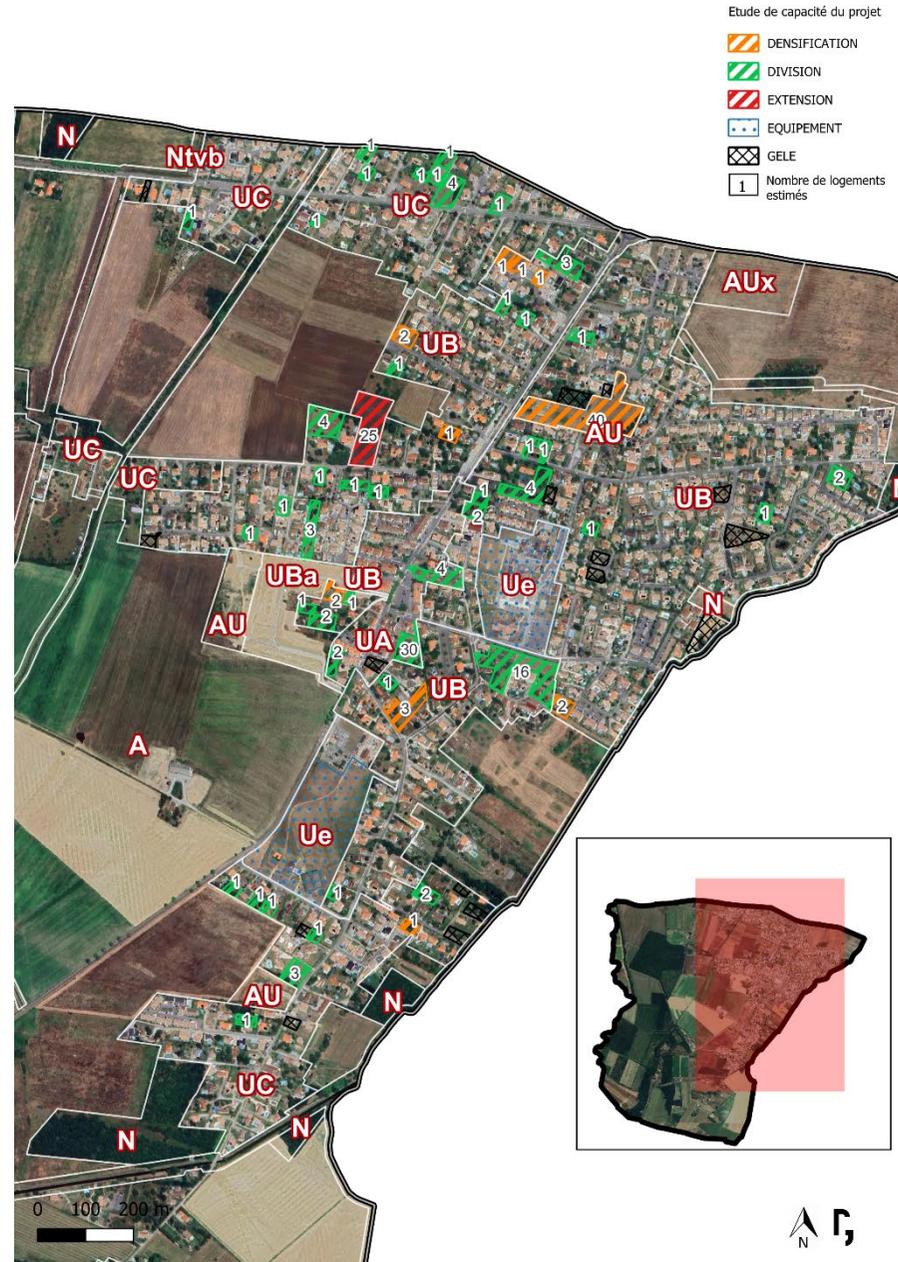
- La construction de 260 logements supplémentaires pour permettre l'installation de nouveaux ménages et le desserrement de la population installée,
- La mobilisation prioritaire de l'enveloppe constituée en accueillant 2/3 des besoins dans les espaces urbanisés (170 logements environ),
- Un potentiel de 6,8 ha d'ENAF consommés entre 2021 et 2035.

Il est toutefois souligné la difficulté d'élaborer un projet de territoire composant avec les ambitions des élus, respectant les enjeux de consommation et intégrant les coups-partis.

Étiquettes de lignes	SURFACE ENAF	Somme de LOG
<b>DENSIFICATION dont renouvellement urbain</b>	0	54
<b>DIVISION</b>	0	115
<b>Total intra-urbain</b>	<b>0</b>	<b>169</b>
<b>EXTENSION</b>		
• La Baute	0,86	25
• « Valérien phase 2 » : coup-parti	1,6	25
• Gravats : coup-parti	0,7	10
<b>Total extension</b>	<b>3,16</b>	<b>60</b>
<b>Total avec Valérien phase 1</b>	<b>6,8</b>	<b>Environ 100 logements</b>

Figure 41 : Potentiel de développement et de densification du PLU, réalisation Paysages

En effet, au 3,16 ha, il convient d'y ajouter le coup-parti du Valérien phase 1 de 3,6 ha **soit 6,8 ha**.





## D. Le règlement écrit

---



## ➔ Préambule

L'objectif de cette partie est de mettre en perspective les dispositions réglementaires, les objectifs et orientations du PADD et leurs justifications.

Certaines dispositions du règlement sont issues de la rédaction du PLU avant révision pour assurer la continuité de la règle, d'autres sont la traduction des orientations générales du PADD.

### I. Dispositions générales

Cette partie a pour objectif de rappeler des éléments généraux sur le règlement écrit.

Un lexique y est intégré pour faciliter une compréhension commune des termes et règles. Il contient des définitions à laquelle le corps du règlement renvoie.

Pour faciliter l'application du document, le détail des destinations et sous-destination y est reporté pour se prémunir d'évolutions éventuelles des définitions.

## II. Dispositions communes à toutes les zones

Pour simplifier la lecture du règlement et l'instruction des autorisations d'urbanisme, les dispositions qui s'appliquent sur tout le territoire sont regroupées dans cette partie.

### 1. Article 1 : règles particulières apparaissant sur les documents graphiques du règlement

Cet article précise la portée des prescriptions réglementaires identifiées sur le règlement graphique.

Concernant les emplacements réservés, les changements de destination et les orientations d'aménagement le code de l'urbanisme s'applique.

En complément certaines dispositions réglementaires sont précisées



**a) Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou architectural (article L 151-19 du CU)**

Le document graphique repère différents éléments à préserver pour leur rôle dans l'identité locale en termes de paysage et de patrimoine local. Ces éléments sont de différentes composition : patrimoine vernaculaire, bâtis de caractère, ....

Le règlement encadre l'évolution de ces éléments bâtis en demandant le maintien des éléments repérés ; la démolition totale y est interdite, toute évolution devra préserver le caractère patrimonial du sujet.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD suivantes : Protéger et valoriser le patrimoine vernaculaire garant du cadre de vie local : bâtis anciens, alignements et arbres remarquables, petit patrimoine religieux etc... / S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans le paysage.*

**b) Patrimoine paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre écologique (article L 151-23 du CU)**

Le document graphique repère différents éléments à préserver pour leur rôle au titre de la trame verte et bleue mais également pour les bienfaits qu'ils apportent aux habitants (cadre de vie, fraîcheur). Ces éléments sont de différentes composition : arbres isolés, alignements, bois et haies.

Le règlement encadre le maintien des éléments de paysage repérés en interdisant l'abattage sauf en cas de risque sanitaire ; dans ce cas, un principe de compensation est introduit pour compenser la perte liée à la destruction.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Protéger et valoriser le patrimoine vernaculaire garant du cadre de vie local : bâtis anciens, alignements et arbres remarquables, petit patrimoine religieux etc... / Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...*



## c) Préservation des linéaires commerciaux

Le document graphique repère un linéaire artisanal et commercial en rez-de-chaussée dans le bourg dans le but de maintenir cette destination.

Le règlement encadre ce principe en interdisant le changement de destination rez-de-chaussée existants à la date d'approbation du PLU à destination de commerce et d'activité de service vers la destination d'habitat.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services en centre bourg / Assurer le maintien et la compétitivité des locaux commerciaux du centre en remobilisant les cellules commerciales vacantes / Maintenir la complémentarité des activités présentes sur le territoire en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises.*

## 2. Palettes de végétaux

L'adaptation au changement climatique, la préservation des paysages locaux et celle du cadre de vie sont traduites opérationnellement par un accompagnement sur le choix des essences végétales intégrées dans les projets.

Cette liste non exhaustive de végétaux peut servir de base pour les prescriptions d'ordre paysager en secteur urbanisé et à urbaniser (limites de clôtures, lisières de chemins, espaces partagés...). Elle s'appuie sur les recommandations de l'Association Arbres et Paysages d'Autan. Cette liste

est en partie conseillée par les techniciens sylvicoles de cette association et complétée par la marque Végétal Local.

Sans être restrictive, cette préconisation de palette végétale a pour objectif de guider les aménageurs et les particuliers dans les choix de végétalisation pour accompagner les projets de constructions.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Protéger la trame écologique locale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : boisements, haies, ruisseaux, ripisylves des cours d'eau, ... / Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole / Renaturer les espaces publics trop minéralisés pour créer des îlots de fraîcheur urbains / Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...*

## 3. Palette des bacs aciers

Les secteurs classés en zone agricole représentent près de 50% du territoire communal ; l'agriculture bénéficie ainsi d'une place déterminante dans le paysage local. Son impact spatial peut se traduire également par des besoins d'évolutions des exploitations agricoles en place ou futures d'où la nécessité d'encadrer et de porter des exigences quant à l'aspect des nouvelles constructions agricoles pour favoriser leurs intégrations dans le paysage.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter*



*leur intégration dans le paysage / Porter des exigences fortes sur l'intégration paysagère des projets agricoles.*

### III. Dispositions spécifiques à chacune des zones

#### Zone UA

##### ➔ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

La zone Ua correspond à la zone urbanisée du noyau ancien de Labastidette, aussi, disposant de diverses fonctionnalités (services, commerces, administratif, résidentiel...) il s'agit d'un tissu mixte en termes de fonctions.

En ce sens, le règlement proscrie les destinations n'ayant pas leur place dans le tissu central : exploitation agricole et forestière, commerce de gros, les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont quant à eux entièrement autorisés pour permettre d'éventuels projets communaux pour répondre aux besoins des habitants sur tout le territoire.

La mixité des fonctions d'un cœur de ville doit assurer la préservation de la qualité de vie de ses habitants, aussi les constructions autorisées ne doivent pas générer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel.

Plusieurs affectations du sol, n'ayant pas leur place dans ce tissu sont également interdites (dépôts de véhicules, terrains de camping etc...).

Enfin, pour développer la mixité sociale dans le cœur de ville, des objectifs de production commun à l'ensemble des zones U et AU ont été fixés pour favoriser le déploiement des logements sociaux ; le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 15 logements ou plus. La part de logements sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 30 % minimum du nombre de logements.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Avoir une gestion économe du foncier en orientant le développement de l'habitat sur les espaces situés en densification, ne nécessitant pas d'investissements de la collectivité et n'impactant pas les espaces agricoles ou naturels / Privilégier le développement dans le cœur de ville afin de renforcer la centralité autour du noyau historique offrant la mixité des fonctions répondant aux besoins des habitants / Se doter d'outils réglementaires permettant d'enrichir l'offre sociale / Atteindre 15% de production de logements à caractère social afin de répondre aux objectifs du PLH du Muretain Agglo / Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services en centre bourg / Accompagner la mixité fonctionnelle non nuisante au sein du tissu résidentiel.*



## ➤ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Volumétrie des constructions

Dans le cœur de bourg, il s'agit de préserver l'équilibre entre la densification déjà engagée et la préservation des qualités des espaces résidentiels existants. Les règles de volumétrie visent à préserver la qualité patrimoniale du cœur bourg et à assurer la continuité de plusieurs dispositions applicables dans le PLU de 2008.

Le bourg mêlant habitat historique et constructions denses plus récentes, les dispositions d'implantation en zone UA accompagnent d'une part le maintien des fronts bâtis existants en demandant une implantation à l'alignement pour réserver les fonds de parcelle au jardin sur des fonciers de taille modérée et préserver l'effet de rue constitué sur ces espaces (dans les cas où le front bâti n'est pas constitué, le recul de l'existant fait référence). D'autre part, il donne la possibilité de s'implanter avec un minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques en lien avec l'implantation de constructions plus récentes.

L'implantation sur les limites séparatives suit le même principe de poursuite de l'écriture urbaine du bourg en offrant la possibilité de s'implanter soit sur une des 2 limites soit à une distance de 3m minimum pour les parcelles de tailles supérieures. Un recul de 2m minimum est également demandé pour les constructions à usage de baignade afin de limiter les nuisances.

La hauteur des constructions vise à maintenir l'épannelage existant en limitant à 9 m. Cette disposition vise à accompagner la densité en cœur de ville, notamment dans le cadre de projets de renouvellement urbain.

En lien avec l'implantation en limite séparative, la partie arrière étant dédiée au jardin d'agrément, la hauteur des constructions et des annexes en limite ne peut excéder 3m de haut, c'est-à-dire ne dépassant pas un niveau, pour limiter le phénomène d'ombrage et préserver l'intimité de ces espaces. Une mise à distance par rapport à la crête de la berge des ruisseaux est également maintenue.

Les parcelles étant relativement de petites tailles, aucune emprise au sol maximale n'est fixée dans ce tissu.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans le paysage / Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains / Privilégier le développement dans le cœur de ville afin de renforcer la centralité autour du noyau historique offrant la mixité des fonctions répondant aux besoins des habitants / Se doter d'outils favorisant la densité au plus près des équipements et services à la population pour une offre urbaine de qualité / Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine tout en accompagnant l'acceptation de la densité par les habitants (intimisation des parcelles, espaces collectifs...).*

### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De façon générale les conditions d'intégration des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant pour faciliter l'intégration paysagère des projets. L'harmonisation des règles est recherchée en appliquant des dispositions inspirées de l'architecture traditionnelle, notamment concernant des toitures et façades (teinte locale qui s'harmonise avec les



matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence par exemple).

Pour autant, l'architecture contemporain (toitures terrasses) et les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus s'ils sont intégrés de manière harmonieuse.

Dans la même logique, des règles sur les clôtures sont imposées en continuité du règlement en vigueur jusqu'à présent dans un souci de préservation de l'harmonie entre anciennes et nouvelles constructions. Pour autant, il est introduit la possibilité de créer des clôtures en grillage doublé d'une haie d'essences locales pour favoriser la réintroduction de la nature en ville.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans le paysage / Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains / Renaturer les espaces publics trop minéralisés pour créer des îlots de fraîcheur urbains / Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité... / Soutenir le développement des énergies renouvelables pour participer à l'effort national de lutte contre le changement climatique.*

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

En complément des dispositions générales, le projet prévoit le maintien de la végétation existante ou son remplacement par des plantations au moins équivalentes. Les espaces non bâtis devront être plantés de arbres de haute

tige. Un pourcentage d'espace libre et arboré pour les opérations de lotissements ou d'ensemble d'habitat de plus de 10 unités est également demandé ainsi que la plantation des espaces d'accompagnement (aires de stationnement).

Pour concourir au maintien de la nature en ville et accompagner l'infiltration naturelle des eaux de pluie il est demandé un minimum d'espace de pleine terre à hauteur de 10% de la surface du terrain.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains / Renaturer les espaces publics trop minéralisés pour créer des îlots de fraîcheur urbains / Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...*

### **Stationnement**

La création de stationnement est demandée pour répondre aux besoins engendrés par les projets. Il répond au stationnement motorisé pour limiter la surcharge des espaces publics. Pour les autres modes, les règles du Code de la Construction s'imposeront.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages.*

### **➤ Equipements et réseaux**

### **Desserte par les voies publiques ou privées**



Les dispositions liées aux voies et accès visent à assurer la sécurité de usagers et des services publics. Il s'agit de poursuivre les règles jusque là en vigueur pour assurer une continuité de la trame viaire et ne pas créer de décrochage.

### Desserte par les réseaux

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

Les autres réseaux (électriques, téléphoniques, etc.) sont également encadrés pour une meilleure intégration dans le paysage.

Ces règles sont identiques à toutes les zones.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Avoir une gestion économe du foncier en orientant le développement de l'habitat sur les espaces situés en densification, ne nécessitant pas d'investissements de la collectivité et n'impactant pas les espaces agricoles ou naturels / S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans le paysage / Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...*

## Zones UB et UC

### ➤ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

La zone UB couvre les extensions du centre historique, comprenant les zones à dominante pavillonnaire. Il comprend un sous-secteur UBa correspondant au projet du Valérien (Bordebasse/Derrière l'Eglise), en cours d'aménagement.

La zone UC correspond quant à elle aux hameaux et quartiers excentrés du noyau historique dont la dominante est également pavillonnaire, principalement sous forme d'urbanisation linéaire et diffuse. De nombreuses règles sont similaires dans les 2 zones, les principales différences résident dans l'implantation au regard des voies, le coefficient d'emprise au sol et de pleine terre du fait de parcelles de tailles plus importantes.

Une mixité relative des fonctions s'exerce aujourd'hui dans ces zones (principalement des activités de services) ; la commune souhaite maintenir cette mixité et lui donner la possibilité de se développer tout en préservant la quiétude de ce tissu résidentiel. Ainsi, l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et en l'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).



Le règlement exclue de cet ensemble les activités qui n'y sont pas adaptées : exploitations agricoles et forestière, commerce de gros, restauration, autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ainsi que les lieux de culte qui sont seulement autorisés en zone Ua du bourg.

Enfin, pour développer la mixité sociale dans ce tissu voué à se densifier, des objectifs de production de logements sociaux sont attendus, le taux est identique à toutes les zones urbaines « habitat » et à urbaniser. Un distinguo est cependant fait sur la zone UBb correspondant au projet en cours de réalisation pour une continuité de la règle existante.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Avoir une gestion économe du foncier en orientant le développement de l'habitat sur les espaces situés en densification, ne nécessitant pas d'investissements de la collectivité et n'impactant pas les espaces agricoles ou naturels / Privilégier le développement dans le cœur de ville afin de renforcer la centralité autour du noyau historique offrant la mixité des fonctions répondant aux besoins des habitants / Se doter d'outils réglementaires permettant d'enrichir l'offre sociale / Atteindre 15% de production de logements à caractère social afin de répondre aux objectifs du PLH du Muretain Agglo / Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services en centre bourg / Accompagner la mixité fonctionnelle non nuisante au sein du tissu résidentiel.*

## ➤ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Volumétrie des constructions

Les dispositions de volumétrie de la zone UB assurent la continuité avec les formes urbaines existantes sur ces espaces majoritairement constitués d'urbanisation sous forme de quartiers pavillonnaires. Les règles d'implantation permettront d'accompagner l'évolution et la densification de ces espaces tout en préservant la quiétude des zones résidentielles ; il sera possible de s'implanter en limite des voies et emprises publiques ou dans l'alignement des constructions existantes ou bien à une distance de 5m minimum de celles-ci. Cette distinction permettra la réalisation de projets plus ou moins denses. En zone UC, la continuité de la règle existante est également recherchée en règlementant des reculs différents par rapport à la route de Saint-Clar (10m min), la route de Lherm (15m min) et les autres voies (3m min).

La règle existante est poursuivie concernant l'implantation sur les limites séparatives sur chacune des zones afin de rechercher l'équilibre entre densification et préservation du caractère résidentiel pavillonnaire. Les constructions pourront s'implanter en limite ou à 3m minimum tout comme les annexes (sur une ou plusieurs limites séparatives) ; dans tous les cas, 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 et ce pour limiter le phénomène d'ombrage.



Vis-à-vis de la zone agricole et de la zone naturelle, une zone tampon de 5m est demandée, et ce, quelque soit la construction (annexe et piscines incluses).

La règle concernant la hauteur (7m max) est maintenue pour préserver l'harmonie de la zone et la visibilité. Il en est de même que la zone Ua pour la hauteur des annexes.

L'emprise au sol est augmentée à 40% maximum en vue de la densification possible de ce secteur en zone UB et fixé à 30% en zone UC, plus éloignée du bourg.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans le paysage / Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains / Privilégier le développement dans le cœur de ville afin de renforcer la centralité autour du noyau historique offrant la mixité des fonctions répondant aux besoins des habitants / Se doter d'outils favorisant la densité au plus près des équipements et services à la population pour une offre urbaine de qualité / Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine tout en accompagnant l'acceptation de la densité par les habitants (intimisation des parcelles, espaces collectifs...).*

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Dans un souci de cohérence avec la zone UA et car des constructions anciennes plus ponctuelles se trouvent intégrées à la zone UB, les mêmes règles sont imposées concernant les façades et toitures, il s'agit de préserver les éléments existants s'ils existent ou bien de s'inscrire dans des

teintes locales dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence.

Les clôtures en limites avec la zone agricole et naturelle sont règlementées pour permettre le passage de la petite faune en interdisant notamment les murs maçonnés.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans le paysage / Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains / Renaturer les espaces publics trop minéralisés pour créer des îlots de fraîcheur urbains / Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité... / Soutenir le développement des énergies renouvelables pour participer à l'effort national de lutte contre le changement climatique / Assurer les connexions entre ces ensembles par la protection et le renforcement des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore*

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Les règles relatives aux plantations à maintenir et à créer sont identiques à la zone Ua pour favoriser une harmonie entre les différentes zones urbaines. Il est notamment demandé de créer des espaces libres communs d'un seul tenant pour les opérations de plus de 10 logements.

Pour autant, le minimum d'espace de pleine terre imposé est nettement augmenté dans la mesure où le tissu urbain est relativement plus lâche, ainsi il est demandé un minimum de 40% pour la zone UB et 50% pour la



zone UC ; cette volonté est aussi portée pour limiter les phénomènes de ruissellement et permettre une meilleure gestion des eaux de pluies.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains / Renaturer les espaces publics trop minéralisés pour créer des îlots de fraîcheur urbains / Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...*

### **Stationnement**

La création de stationnement est demandée pour répondre aux besoins engendrés par les projets. Il répond au stationnement motorisé pour limiter la surcharge des espaces publics. Pour les autres modes, les règles du Code de la Construction s'imposeront. Une continuité de la règle avec l'existant est recherchée et la règle est distinguée selon la destination. Concernant le logement, les attentes sont différentes en fonction de la typologie de logements attendus (maisons individuelles, programmes collectifs), des stationnements visiteurs sont également prévus pour limiter les phénomènes de stationnement en dehors des espaces prévus à cet effet.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages.*

### **➔ Equipements et réseaux**

Cf zone UA.



## Zone UE

### ➤ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

La zone UE correspond à la zone urbaine à vocation d'équipements publics et collectifs au service de la population qui sont de diverses typologies ; équipements scolaires (écoles, salle polyvalente, crèche...), équipements sportifs (terrains de sport, vestiaire...) et le cimetière.

Ces équipements sont existants et doivent pouvoir évoluer pour s'adapter aux besoins de la population et de la collectivité.

Dans ce contexte ne sont autorisés dans la zone que les équipements d'intérêt collectif et services publics (hormis les lieux de culte) et les logements destinés à la direction, le gardiennage et la surveillance ou la sécurité des équipements.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Pérenniser l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils (jeune, couples avec enfants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...) en adaptant les équipements, services et espaces publics / Affirmer les pôles d'équipements constitués et répondre aux attentes des habitants dans les nouveaux quartiers / Définir une stratégie d'équipement à long terme : équipement public lié au secteur routier etc.*

### ➤ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### Volumétrie des constructions

Au regard de la multitude d'équipements, des besoins différents, de leurs fonctions et de leurs caractéristiques, la volumétrie (hauteur, implantation et emprise au sol) n'est pas règlementée pour s'adapter aux spécificités de chaque projet.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Pérenniser l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils (jeune, couples avec enfants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...) en adaptant les équipements, services et espaces publics / Affirmer les pôles d'équipements constitués et répondre aux attentes des habitants dans les nouveaux quartiers*

#### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De façon générale, les conditions d'intégration et l'aspect des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant, mais au regard du rôle des équipements publics dans l'espace comme marqueur urbain, les dispositions sur l'aspect des constructions sont plus souples que dans les autres zones pour ouvrir à l'affirmation architecturale liée aux équipements d'envergure le cas échéant.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans le paysage / Affirmer les pôles d'équipements constitués et répondre aux attentes des habitants dans les nouveaux quartiers*



### Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Semblable aux autres zones, il est demandé de maintenir la végétation existante et de planter des arbres de hautes tiges dans les espaces non bâtis ; les aires de stationnement sont également concernées par la plantation d'un arbre de haute tige au moins pour 2 emplacements. Cette continuité de la règle permettra une cohérence globale à l'échelle de la zone urbaine et contribuera à réintroduire la nature en ville et de bénéficier de ses bienfaits.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Renaturer les espaces publics trop minéralisés pour créer des îlots de fraîcheur urbains / Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...*

### Stationnement

Il est demandé d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques. Ces besoins seront déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et non pas défini dans le règlement au regard de la diversité des équipements existants et des besoins différents.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages.*

### ↳ Equipements et réseaux

Cf zone UA.

## Zone AU

### ↳ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

La zone AU correspond aux zones à urbaniser à moyen terme à vocation d'habitat, en cohérence avec l'échéancier d'urbanisation intégré dans les OAP.

Les zones AU ont vocation, à terme, à devenir, une fois aménagées, des zones urbaines, c'est pourquoi dans la cohérence du projet urbain, la rédaction réglementaire affiche un certain nombre de similitudes avec les dispositions de la zone UB.

Ce parallèle entre les deux zones s'exprime notamment dans les constructions autorisées avec des dispositions similaires de celles de la zone UB. En effet, au-delà de l'habitat qui en est la vocation principale, le règlement permet une mixité des fonctions en autorisant la création d'artisanat et commerce de détail et les activités de services sous réserve d'absence de nuisance non compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

Les projets attendus devront assurer la compatibilité avec les OAP qui détaillent les principes d'aménagement cohérents avec les objectifs communaux et les orientations du PADD.

Les modalités d'urbanisation de chaque secteur sont définies sur une opération d'aménagement d'ensemble couvrant chaque secteur pour faciliter l'émergence de projets tout en garantissant la réalisation des



objectifs d'aménagement, notamment en termes de densité et d'impact spatial du projet.

La mixité sociale se traduit par des objectifs de réalisation de logements sociaux à hauteur de 30% minimum pour les programmes de logements de 15 logements ou plus pour participer à la diversification du parc de logements.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Privilégier le développement dans le cœur de ville afin de renforcer la centralité autour du noyau historique offrant la mixité des fonctions répondant aux besoins des habitants / Se doter d'outils réglementaires permettant d'enrichir l'offre sociale / Atteindre 15% de production de logements à caractère social afin de répondre aux objectifs du PLH du Muretain Agglo / Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services en centre bourg / Accompagner la mixité fonctionnelle non nuisante au sein du tissu résidentiel*

### ➔ **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

#### **Volumétrie des constructions**

La forme urbaine dans les nouveaux quartiers vise à la structuration d'espaces offrant des alternatives à la maison individuelle omniprésente sur le territoire pour offrir des logements répondant à toutes les trajectoires résidentielles et à divers profils.

Les règles encadrant la forme urbaine des zones AU sont complémentaires aux dispositions prévues dans les OAP définissant notamment l'organisation des quartiers et leur densité. Pour accompagner l'intégration du quartier dans son environnement et favoriser la densification attendue et

fléchée sur ces secteurs stratégiques, plusieurs possibilités sont données quant à l'implantation des constructions, en permettant notamment une implantation soit à l'alignement des voies pour recréer un effet front de rue ou à une distance de 5 m min en fonction des projets et de la typologie des logements attendus. Il en est de même pour l'implantation par rapport aux limites séparatives qui est semblable à celle de la zone urbaine ; une distance de 4m min est ainsi demandée par rapport à la crête de la berge des ruisseaux et une mise à distance de 2 m min pour les usages de baignade suite à des retours des habitants.

La hauteur des constructions autorisées (7 m maximum) assure la cohérence avec l'objectif de densification tout en assurant une cohérence et l'intégration des projets dans les espaces pavillonnaires proches.

L'emprise au sol quant à elle, est fixée à 50% afin de densifier tout en maintenant des espaces libres et un certain confort de vie.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans le paysage / Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains // Se doter d'outils favorisant la densité au plus près des équipements et services à la population pour une offre urbaine de qualité / Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine tout en accompagnant l'acceptation de la densité par les habitants (intimisation des parcelles, espaces collectifs...).*



### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Dans la cohérence entre les dispositions des zones U et AU, la rédaction réglementaire des caractéristiques architecturales affiche un certain nombre de similitudes entre la zone urbaine et la zone 1AU.

De façon générale les conditions d'intégration et l'aspect des constructions recherchent l'harmonie avec le tissu existant en prenant référence sur les bâtis anciens. La mise en œuvre de procédés de productions d'énergies renouvelables est également permise sous condition d'intégration qualitative.

Dans un souci de continuité de la règle, la question des clôtures est traitée de la même façon entre la zone urbaine et à urbaniser. En effet, les clôtures, au-delà de leur rôle de protection des habitants, jouent une fonction majeure de qualification des espaces publics et ont un impact sur ce qui s'y déroule. La commune, au regard du développement d'une limite entre l'emprise publique et le domaine privée, qui s'est traduite au fil du temps par une diversité de styles et de matériaux, l'objectif de la règle est de favoriser qualité urbaine et la convivialité dans les nouveaux quartiers par une perméabilité visuelle entre espace public et privé (mur maçonné surmonté d'un système à claire-voie ou grillage doublé d'une haie). La constitution de haies est demandée en limite de l'espace agricole et de l'espace naturel pour conforter le maillage écologique, préserver la nature en milieu urbain et accompagner l'intégration paysagère des constructions ; les murs maçonnés et occultants ainsi que les haies monospécifiques sont interdits au profit des plantations diversifiées d'essences locales permettant le passage de la petite faune.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter*

*leur intégration dans le paysage / Renaturer les espaces publics trop minéralisés pour créer des îlots de fraîcheur urbains / Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité... / Soutenir le développement des énergies renouvelables pour participer à l'effort national de lutte contre le changement climatique / Assurer les connexions entre ces ensembles par la protection et le renforcement des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore*

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Semblable aux autres zones, il est demandé de maintenir la végétation existante et de planter des arbres de hautes tiges dans les espaces non bâtis ; les aires de stationnement sont également concernées par la plantation d'un arbre de haute tige au moins pour 2 emplacements. Il est également demandé pour les opérations à venir de plus de 10 logements d'aménager 10% au moins de la superficie de l'opération avec un minimum de 1 000 m<sup>2</sup> en espaces libres communs d'un seul tenant. Par cette règle, l'idée est d'accompagner une densité soutenable en proposant des espaces communs qualitatifs.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Renaturer les espaces publics trop minéralisés pour créer des îlots de fraîcheur urbains / Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité.../ Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT de la Grande Agglomération*



*Toulousaine tout en accompagnant l'acceptation de la densité par les habitants (intimisation des parcelles, espaces collectifs...)*

### Stationnement

Cf zone UB/UC.

### ➤ Equipements et réseaux

Cf zone UA.

## Zone Aux

### ➤ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

La zone AUx est une zone à urbaniser à vocation d'activités, correspondant en l'état à la zone dite des « Margalides », inscrite dans la stratégie intercommunale du Muretain Agglomération.

La restauration, le commerce de gros et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle y sont autorisés tout comme les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'industrie, les entrepôts et les bureaux sont également autorisés sur cette zone d'activités. Pour autant, pour limiter la concurrence entre le bourg et cette nouvelle zone et favoriser au contraire une synergie, les commerces de détail sont autorisés sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'un établissement relevant de la nomenclature INSEE 472 « Commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé ».

Le projet attendu devra assurer la compatibilité avec l'OAP qui détaille les principes d'aménagement cohérents avec les objectifs intercommunaux et communaux et les orientations du PADD.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Maintenir la complémentarité des activités présentes sur le territoire en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises / Faire de la zone d'activités des Margalides une vitrine d'entrée sur Labastidette intégrée à l'échelle et à la stratégie intercommunale avec*



*une enveloppe foncière de 2,3 ha / Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services en centre bourg.*

### ➤ **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

#### **Volumétrie des constructions**

Ce projet porté par l'intercommunalité représentera une vitrine communale et intercommunale en entrée de ville ; pour permettre ce projet d'envergure les règles concernant l'implantation des constructions sont non règlementées par rapport aux voies et emprises publique, en limite séparative et pour mettre à distance le projet avec la zone résidentielle, un recul de 20m est imposé.

Une hauteur supérieure à celle attendue dans la zone urbaine est privilégiée sur ce secteur pour opérationnaliser les attendus de la collectivité ; celle-ci est fixée à 12m maximum et l'emprise au sol n'est pas règlementée.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Faire de la zone d'activités des Margalides une vitrine d'entrée sur Labastidetle intégrée à l'échelle et à la stratégie intercommunale avec une enveloppe foncière de 2,3 ha*

#### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Il est recherché une intégration du projet dans l'environnement immédiat par le biais d'une unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux et de couleurs.

Si le règlement sur ce volet est plus souple que sur les autres zones, l'OAP des Margalides offre de multiples principes sur ces thématiques afin de

cadrer localement les attendus communautaires. En lien avec les principes de l'OAP, les clôtures en limite avec la zone agricole sont encadrées pour former une haie bocagère et permettre le passage de la petite faune.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité... / Assurer les connexions entre ces ensembles par la protection et le renforcement des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore / Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité*

#### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Semblable aux autres zones, il est demandé de maintenir la végétation existante et de planter des arbres de hautes tiges dans les espaces non bâtis ; les aires de stationnement sont également concernées par la plantation d'un arbre de haute tige au moins pour 2 emplacements. Il est également demandé pour les opérations à venir de plus de 10 logements d'aménager 10% au moins de la superficie de l'opération avec un minimum de 1 000 m<sup>2</sup> en espaces libres communs d'un seul tenant. Par cette règle, l'idée est d'accompagner une densité soutenable en proposant des espaces communs qualitatifs.

Sur le même principe, il est question de maintenir la végétation existante ou la remplacée par des plantations au moins équivalentes. Il est précisé que les aires de stationnement non couvertes d'ombrières photovoltaïques seront plantées afin de pas bloquer l'opérationnalisation des attentes réglementaires concernant le volet énergétique.



*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Renaturer les espaces publics trop minéralisés pour créer des îlots de fraîcheur urbains / Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité.../ Soutenir le développement des énergies renouvelables pour participer à l'effort national de lutte contre le changement climatique*

### **Stationnement**

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins seront déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages.*

### **➔ Equipements et réseaux**

Cf zone urbaine.

## **Zone A**

### **➔ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités**

La zone agricole (A), a vocation à donner la priorité à la préservation de l'activité agricole en permettant les constructions nécessaires à l'activité agricole et l'évolution des logements existants. Ainsi, seules les exploitations agricoles sont autorisées ainsi que les logements, les locaux des administrations publiques ou assimilés et les locaux techniques sous conditions.

L'évolution des habitations dans l'ensemble de la zone agricole est encadrée dans un souci de limitation de l'impact de l'habitat sur l'activité agricole et la limitation de conflits, en lien avec la note de cadrage de la CDPENAF de Haute-Garonne.

Enfin, des bâtiments identifiés pourront changer de destination sous réserve de l'analyse des projets et de la desserte des réseaux, le règlement n'autorise le changement de destination que vers la destination d'habitation dans la limite de 2 logements maximum et d'hébergement touristique pour assurer le maintien de l'activité agricole environnante.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Maintenir des espaces agricoles homogènes pour assurer l'unité agricole / Préserver les terres à valeur agronomique en recentrant l'urbanisation sur le tissu urbain constitué / Accompagner les mutations de l'activité agricole / Encadrer le développement du bâti hors des noyaux urbains en définissant une évolution conforme à la législation en vigueur*



## ➤ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### **Volumétrie des constructions**

En harmonie avec les bâtis situés dans la zone agricole et pour assurer la continuité de la règle, la gestion de l'implantation des constructions est traitée de manière distinguée en fonction des axes routiers dans un souci de sécurité, de visibilité et de nuisances.

Les constructions agricoles font l'objet de dispositions plus souples pour s'adapter aux projets agricoles et à leurs spécificités, les hauteurs sont limitées à 12 m pour accompagner l'intégration paysagère des constructions.

La gestion des gabarits pour les autres constructions, notamment l'évolution des logements, s'appuie sur les dispositions des zones UB et UC pour assurer la cohérence des projets dans le paysage.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans le paysage / Porter des exigences fortes sur l'intégration paysagère des projets agricoles : bâtiments, agrivoltaïsme etc.*

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions attendues dans la zone A sont principalement liées à l'extension des logements existants ou à la construction d'annexes. C'est pourquoi l'attention a été portée sur l'harmonie entre la construction principale, ses extensions et ses annexes pour assurer l'intégration de ces bâtis dans le paysage agricole. Ces règles assurent la continuité avec les

dispositions de la zone U pour assurer la cohérence des projets dans le paysage.

Concernant les constructions agricoles, dans un souci d'accompagnement au développement des exploitations agricoles et de préservation du paysage, il est demandé pour les constructions existantes le maintien d'éléments typiques telles que la brique, tout en offrant une certaine souplesse en cas de façade dégradée. Une palette de couleur est également créée pour permettre une intégration cohérente des constructions agricoles avec le tissu environnant. La question des toitures est également traitée en offrant plusieurs typologies ; des tuiles traditionnelles, du bac acier ou des toitures photovoltaïques dans un souci de contribution à l'effort énergétique et pour permettre la diversification de l'activité agricole par le prisme de l'agrivoltaïsme.

Les règles concernant les clôtures poursuivent les mêmes attendus que la zone urbaine.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans le paysage / Porter des exigences fortes sur l'intégration paysagère des projets agricoles : bâtiments, agrivoltaïsme etc.*

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Plus souple qu'en zone urbaine, il est tout de même demandé de maintenir les plantations d'arbres de haute tiges existantes ou de les remplacer le cas échéant. Cette mesure s'applique en plus des sujets végétaux identifiés au titre de l'article L151-23 du CU et pour lesquels les dispositions générales s'appliquent.



*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Préserver les grands ensembles de biodiversité identifiés à large échelle et aux enjeux environnementaux avérés : SRCE, espaces naturels protégés du SCoT, ... / Assurer les connexions entre ces ensembles par la protection et le renforcement des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore / Protéger la trame écologique locale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : boisements, haies, ruisseaux, ripisylves des cours d'eau, ...*

### **Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations autorisées.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages.*

### **↳ Equipements et réseaux**

Les conditions d'aménagement et de desserte des constructions visent à assurer la sécurité des usagers et des services publics.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages / Sécuriser les modes de liaisons entre le centre et les espaces périphériques afin d'améliorer l'accessibilité des usagers*

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Assurer la desserte en réseaux des secteurs urbanisés.*

## **Zone N**

### **↳ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités**

Les zones naturelles (N), ont vocation à donner la priorité à la préservation des qualités environnementales du territoire.

Dans cette perspective, le règlement prévoit plusieurs types d'espaces et un règlement adapté à chacun d'entre eux :

- N : espaces naturels et forestiers,
- Ntvb : espaces naturels correspondant aux corridors écologiques.

Les constructions autorisées en zone N sont identiques à la zone agricole, exceptée pour les exploitations agricoles ainsi que les conditions concernant l'évolution des logements existants. La zone Ntvb quant à elle est plus stricte ; toutes les constructions y sont interdites exceptées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants dans la zone et les ouvrages et constructions d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics tels que les circulations douces, sous réserve qu'elles soient justifiées et qu'elles ne compromettent pas la fonctionnalité écologique de ces espaces.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Préserver les grands ensembles de biodiversité identifiés à large échelle et aux enjeux environnementaux avérés : SRCE, espaces naturels protégés du SCoT, ... /*



*Encadrer le développement du bâti hors des noyaux urbains en définissant une évolution conforme à la législation en vigueur*

### ➔ **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

#### **Volumétrie des constructions**

Les règles prescrites sont identiques à la zone A.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans le paysage / Porter des exigences fortes sur l'intégration paysagère des projets agricoles : bâtiments, agrivoltaïsme etc.*

#### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les règles prescrites sont identiques à la zone A hormis sur la question des procédés de productions d'énergies renouvelables qui est autorisée sous condition de ne pas être visible depuis l'espace public ou en cas d'impossibilité, intégrés à la construction et masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction (tout comme la zone urbaine et à urbaniser). Le traitement des façades et de toitures pour les constructions non agricoles assurent une continuité avec les dispositions de la zone U pour assurer la cohérence des projets dans le paysage.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans le paysage / Porter des exigences fortes sur l'intégration paysagère des projets agricoles : bâtiments, agrivoltaïsme etc.*

#### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Cf zone A.

#### **Stationnement**

Cf zone A.

### ➔ **Equipements et réseaux**

Cf zone UA.