



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Labège

Réunion publique

09 juin 2016

Dossier réalisé avec la collaboration
technique du Sicoval



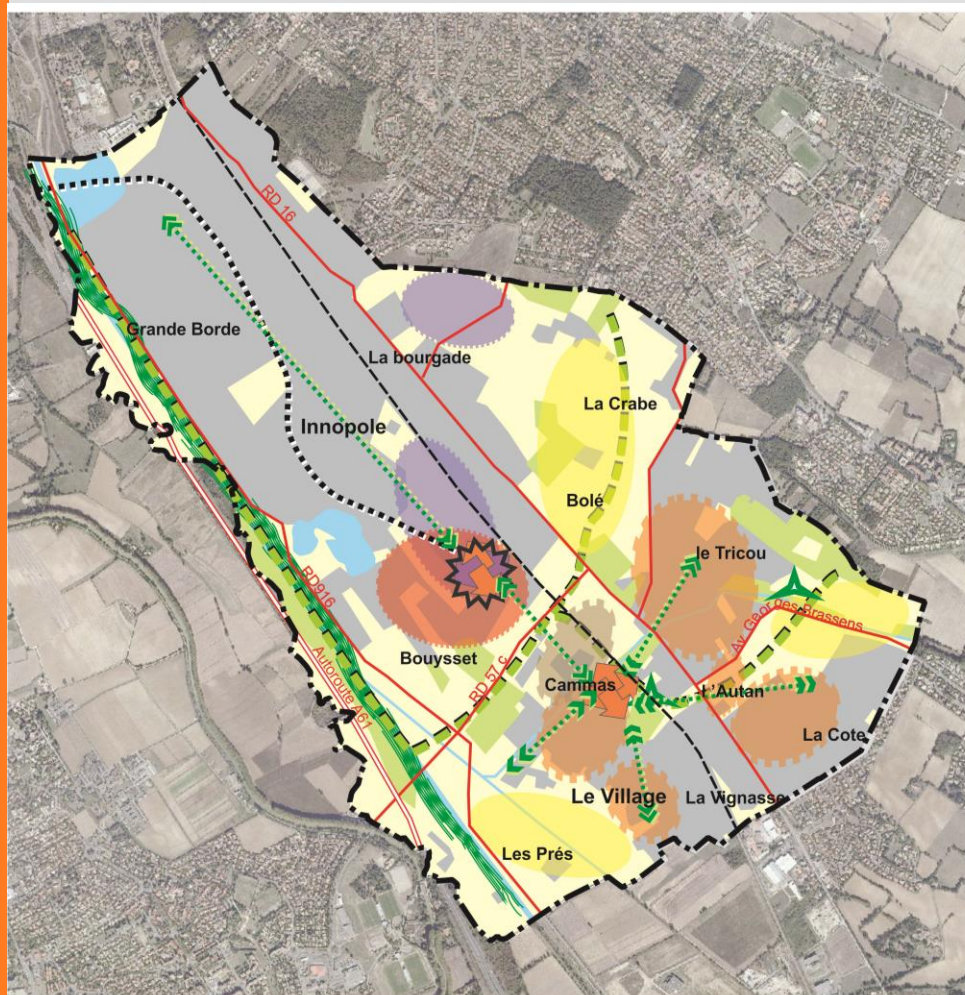
Les motivations de l'élaboration du PLU

Elaboration prescrite en 2011 suite à l'annulation du PLU

Objets inscrits dans la délibération du 27 juillet 2011:

- ☐ Développement maîtrisé du centre urbain
- ☐ Favoriser le renouvellement urbain
- ☐ Recherche d'un développement urbain maîtrisé et harmonieux
- ☐ Réalisation de projets d'intérêt général en adéquation avec les besoins de la population
- ☐ Poursuivre le développement de l'activité économique
- ☐ Prévoir un équilibre concerté entre habitat/déplacements/activité économique
- ☐ Amélioration de la sécurisation des déplacements
- ☐ Préservation du cadre de vie
- ☐ Valorisation des espaces boisés
- ☐ Mise en compatibilité avec les documents supracommunaux et prise en compte des évolutions législatives

LE PADD



Valoriser l'ensemble des qualités du territoire communal

- Secteurs de développement résidentiel
 - Court terme
 - Moyen / long terme
- Secteurs de développement économique
 -
- Préserver les continuités écologiques
 -
- Développer un réseau d'espaces verts
 -
- Principaux espaces verts à valoriser
 - ▲
- Valoriser les espaces agricoles
 -

Renforcer les complémentarités entre les quartiers

- ★ Pôle de transport multimodal
- Développement urbain à dominante équipement
- Centre villageois à renforcer
- Nouveau quartier Innopole
- Liaisons à créer
- Espaces urbanisés
- Espaces naturels et agricoles
- Principaux espaces boisés
- Principales voiries
- - - Voie ferrée

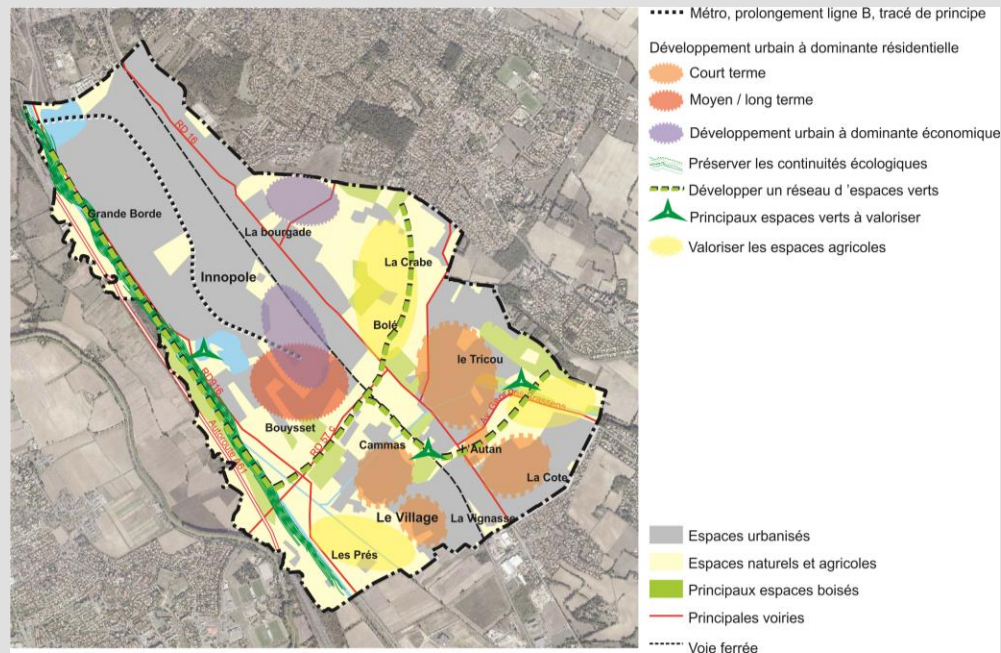
LE PADD

Valoriser l'ensemble des qualités du territoire communal

Maintenir les dynamiques économiques et résidentielles

Concilier modernité et conservation du patrimoine

Valoriser le patrimoine architectural, agricole et naturel



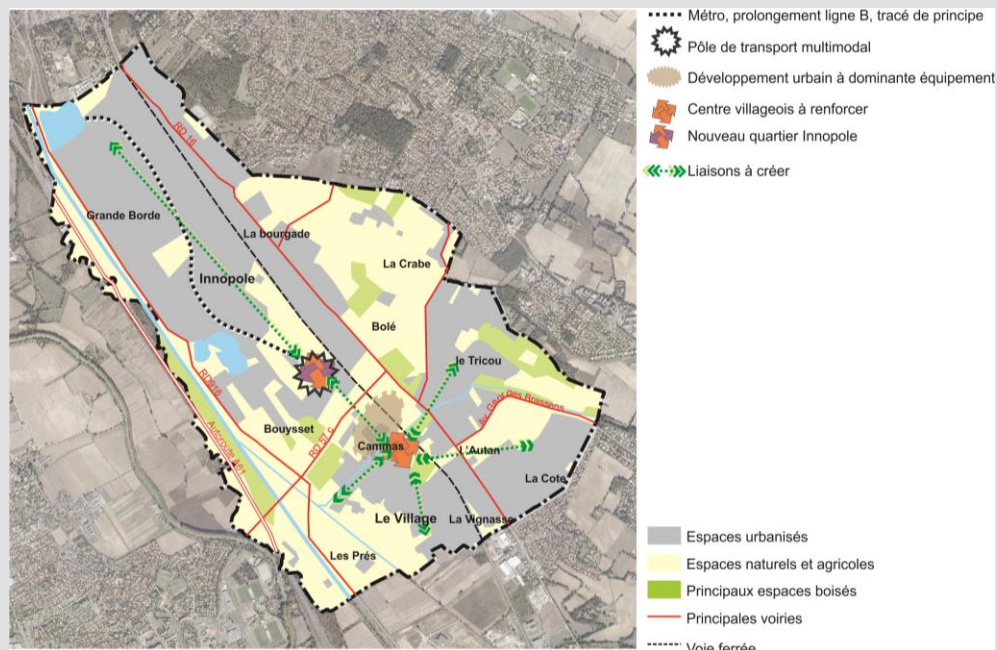
LE PADD

Renforcer les complémentarités entre les quartiers

Affirmer le rôle du centre villageois

Accompagner le développement de l'Innopole

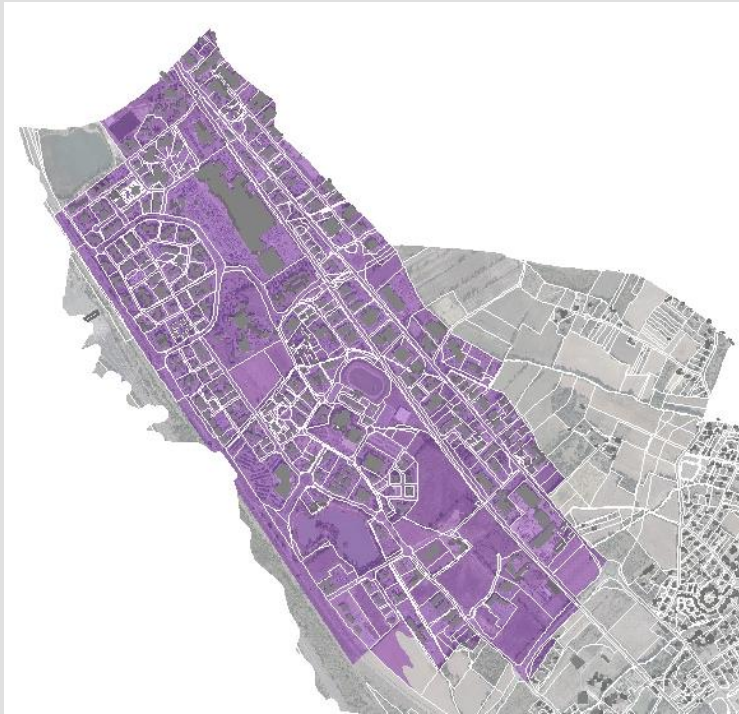
Modifier le schéma des déplacements



Passer d'un POS et 3 PAZ à un PLU



Les 3 PAZ intégrés dans une zone UE

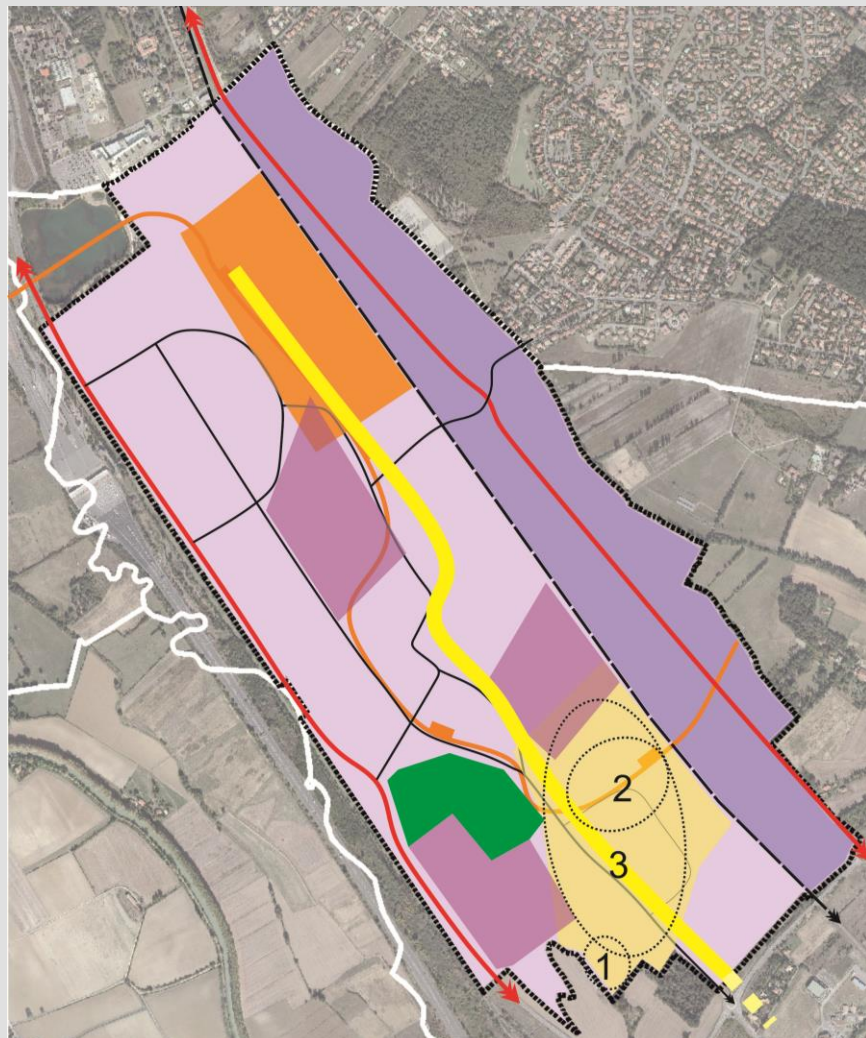


Les règles permettent :

- l'évolution des constructions existantes
- l'innovation architecturale
- la continuité sur le hameau du Petit Peyre : les constructions existantes à vocation d'habitat pourront faire l'objet d'aménagement et d'extensions limitées

	Article 6	Article 7	Article 8	Article 9	Article 10	Article 13
UE	5 mètres	3 mètres	Néant	Néant	Néant	30%

Un aménagement encadré par une OAP



-  Périimètre orientation d'aménagement et de programmation
-  Voirie principales existantes
-  Voie ferrée

Secteurs potentiels d'intensification et de renouvellement urbain

-  Vocation dominante activité tertiaire
-  Vocation dominante activité diversifiée -Tertiaire, commerce, production-
-  Pôle commercial
-  Vocation espace naturel et loisir

Orientations du projet d'aménagement

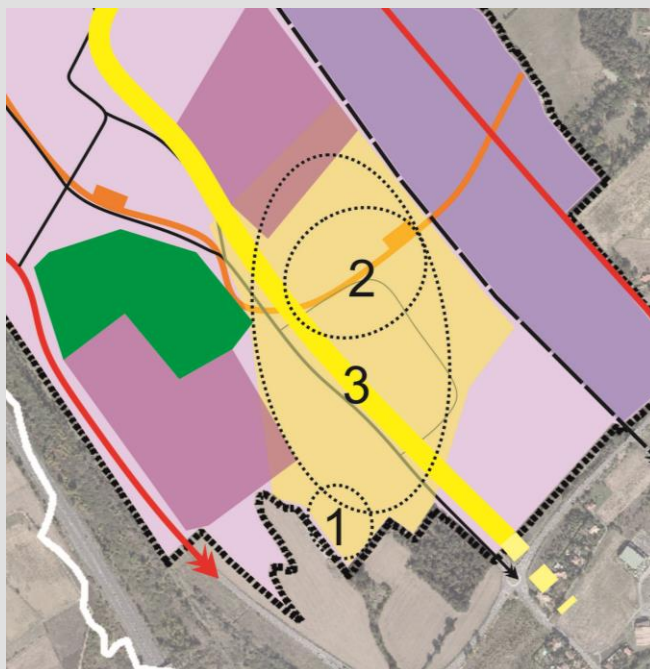
-  Vocation bureau dominante
-  Vocation commerciale dominante
-  Nouveau quartier, vocation dominante habitat / activité

Programmation et phasage des constructions de logements

-  Localisation de principe des secteurs d'implantation des logements
- 1 Phasage du développement résidentiel

Localisation des principales infrastructures en projet

-  Ligne de métro - tracé de principe
-  Stations de métro - localisation de principe
-  Nouvel axe de desserte interne multimodale - tracé de principe



Le programme des constructions

Le secteur de l'Innopole est destiné à conserver sa vocation dominante d'accueil tertiaire. Celui-ci se fera

- au travers du renouvellement urbain et de la requalification des bâtiments existants
- sur les espaces encore non bâtis

Ainsi, les constructions à vocation de bureau, d'accueil hôtelier, de services pourront s'implanter sur l'ensemble de la zone

Les nouvelles constructions à vocation commerciale, au delà de 300 m² de surface de vente, seront essentiellement localisées autour du pôle commercial existant.

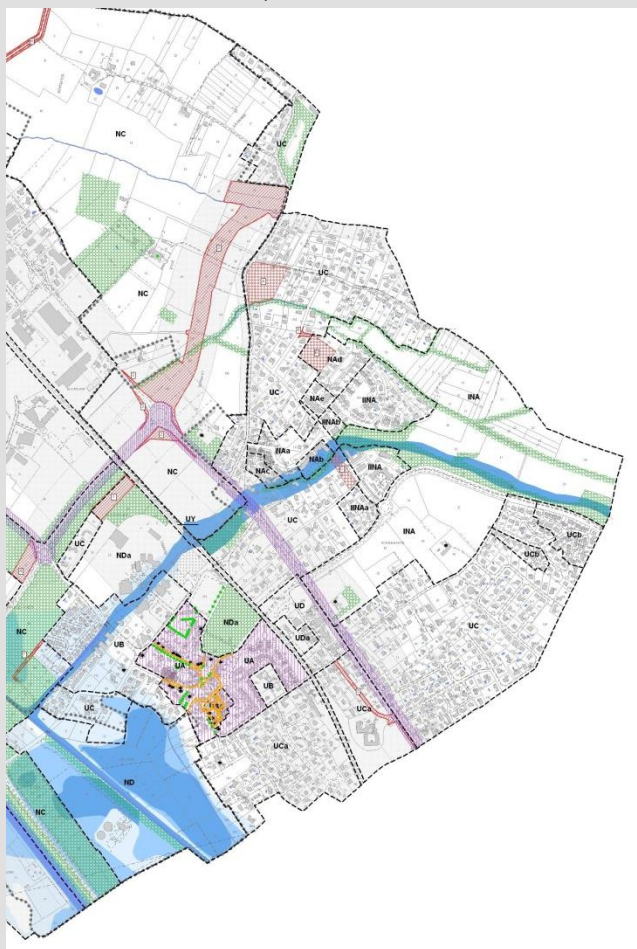
La construction de logements y sera également autorisée sur les secteurs identifiés à vocation mixte. Il pourra intégrer à terme environ 1 000 logements, dont la construction sera répartie dans le temps de la façon suivante:

- phase 1: environ 50 logements locatifs sociaux
mise en oeuvre jusqu'en 2020
- phase 2: environ 300 logements
constructions à partir de 2020, sous réserve de la mise en oeuvre d'une desserte de l'Innopole par le métro
Implantation autour de la station terminus du métro, dans le secteur dit de la Cadène
- phase 3: environ 700 logements
constructions après 2025, sous réserve de finalisation de la phase 2

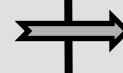
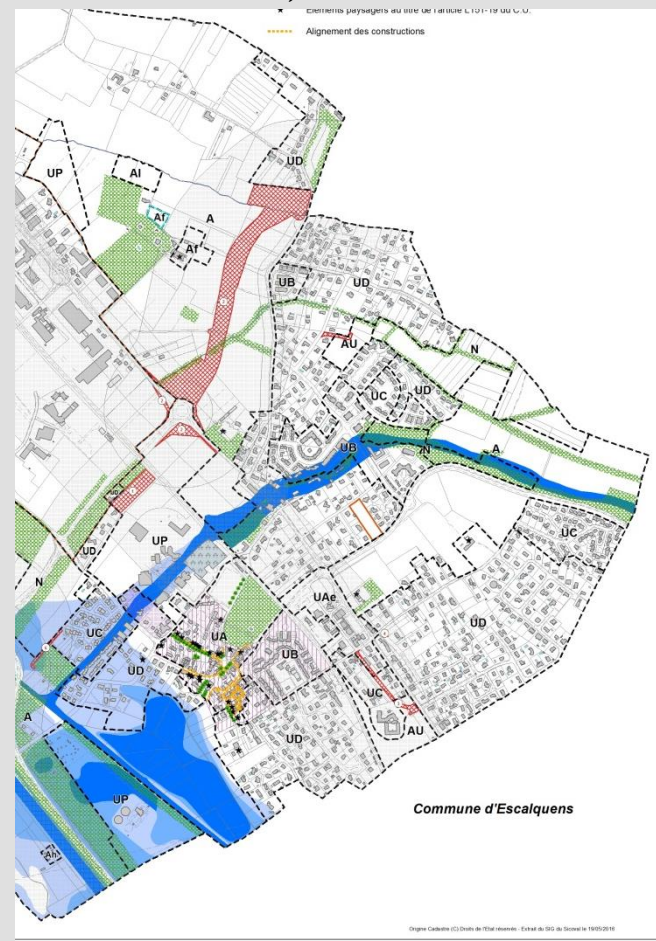
LE VILLAGE

Un zonage simplifié

Le POS : 8 zones, 11 sous secteurs

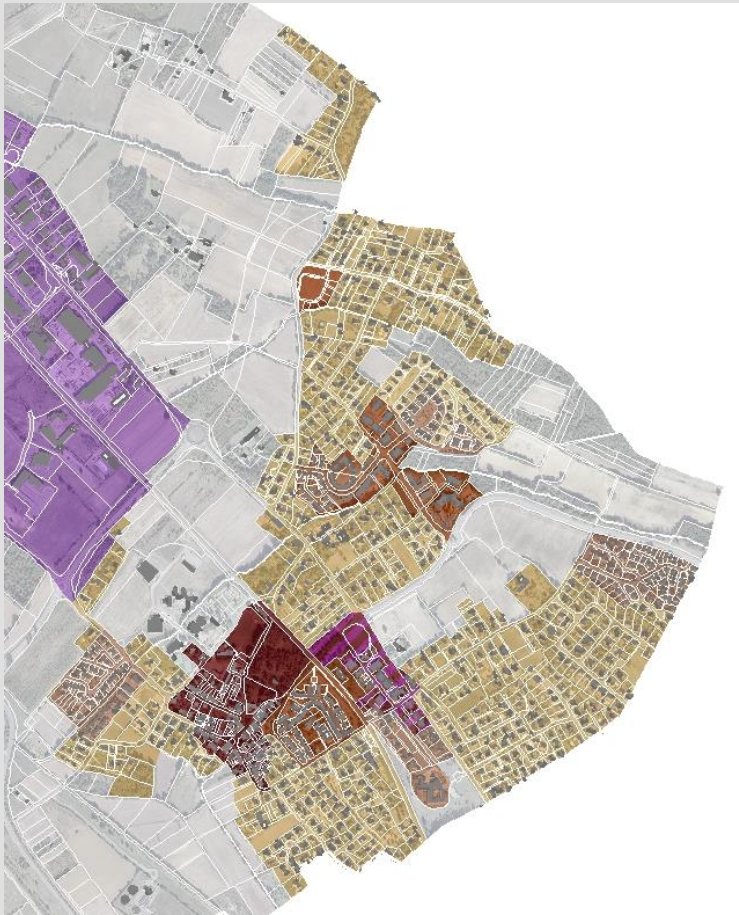


Le PLU : 4 zones, 1 sous secteur



LE VILLAGE

Un zonage élaboré à partir des formes urbaines existantes



- UA : noyau villageois
- UB : constructions denses
- UC : habitat individuel sur petites parcelles, voire individuel groupé
- UD : habitat individuel

LE VILLAGE

Des règles dans la continuité du POS

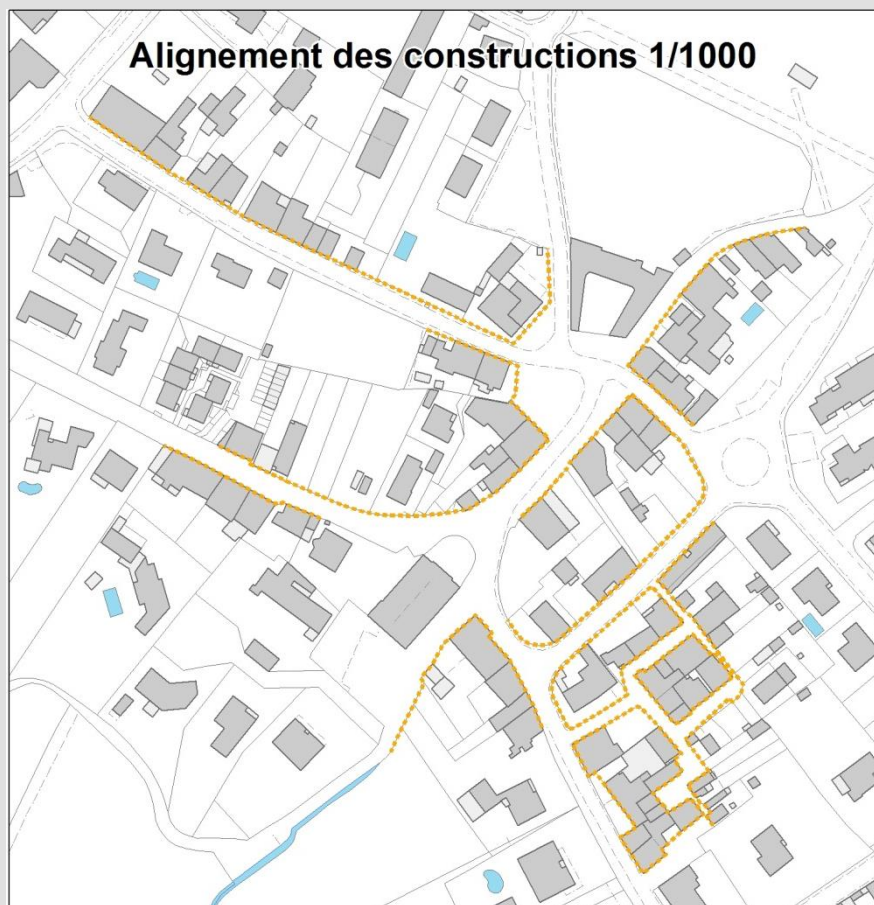
	Article 6	Article 7	Article 8	Article 9	Article 10	Article 13
UA	Alignement ou 4 mètres	Limite séparative ou 3 mètres + H/2	Néant	Parcelles < 300 m ² : 65% Autres néant	8 mètres	30%
UB	3 mètres	3 mètres + H/2	Néant	50%	9,5 mètres	30%
UC	3 mètres	3 mètres + H/2 ou 1 limite séparative	Néant	40%	7 mètres	30%
UD	3 mètres	4 mètres + H/2	6 mètres sur terrains - de 5000 m ²	15 % < 600 m ² 25 % > 600 m ²	7 mètres	40%

Des règles qui permettent de maîtriser les divisions parcellaires : prospects, emprise au sol, maintien d'espaces verts à la parcelle et à l'opération...

Réduction des contraintes sur l'aspect extérieur des constructions

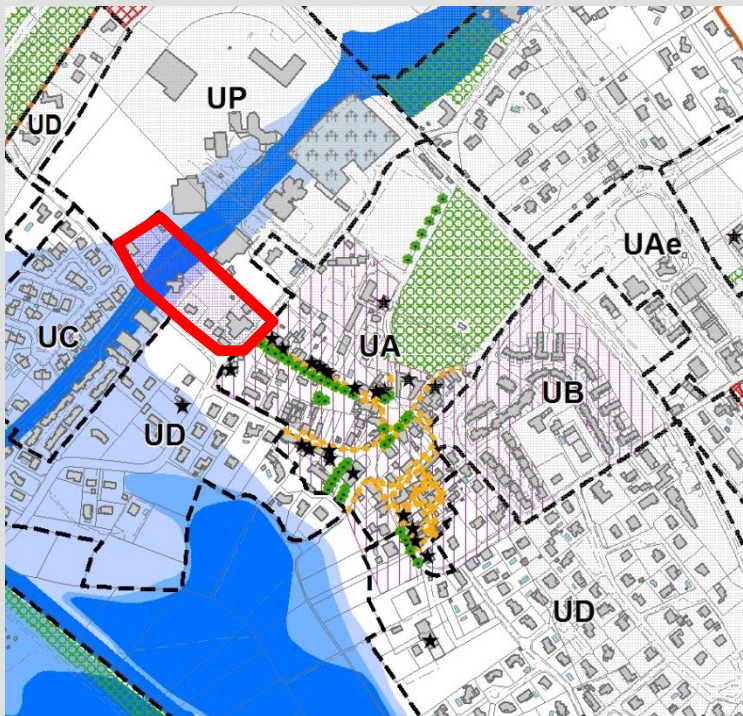
LE VILLAGE

Des règles d'alignement maintenues



LE VILLAGE

Vers une centralité villageoise renforcée



- Des réflexions en cours pour le développement du noyau villageois
=> Un secteur soumis à servitude au titre de l'article L 151-41 5 du CU
- Des règles pour permettre le renfort du centre commercial de l'Autan
 - Autorisation des commerces de + de 300 m²
 - Dérogations d'implantations pour les constructions légères liées à l'activité commerciale

LE VILLAGE

Des nouveaux projets à court terme



- Deux zones à urbaniser – zones AU –
- Projets d'aménagement d'ensemble
- Règlement similaire à la zone UC

LE LOGEMENT

Maintien d'une offre résidentielle diversifiée

- Maîtrise foncière sur l'Innopole garante de la maîtrise de la programmation
- Respect des obligations légales :
 - La règle : imposer 25% de logements locatifs sociaux dans les opérations de logement au-delà d'un seuil de construction
 - Des possibilités d'exception dès lors que la commune dispose de 25% de LLS

LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Des secteurs identifiés pour renforcer le niveau d'équipement

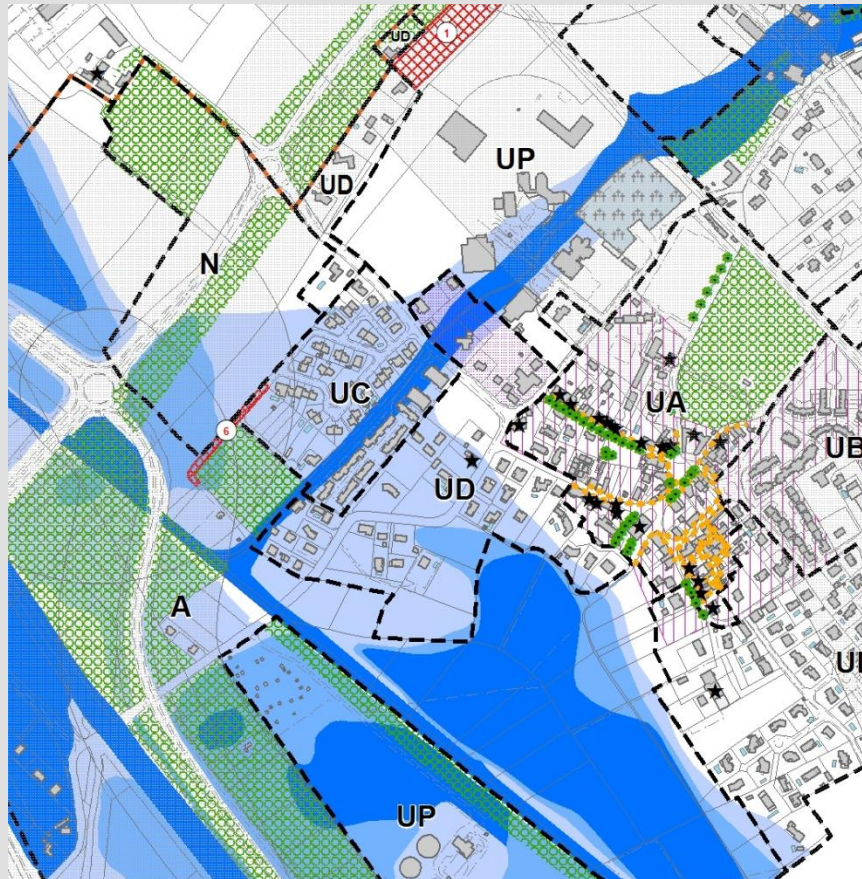


Des secteurs identifiés pour renforcer les équipements existants ou permettre l'implantation de nouveaux équipements

- Renforcer le pôle équipement entre Innopole et centre villageois
- Anticiper l'implantation des garages ateliers métro
- Identifier et permettre si nécessaire le développement des équipements existants au sud du village

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

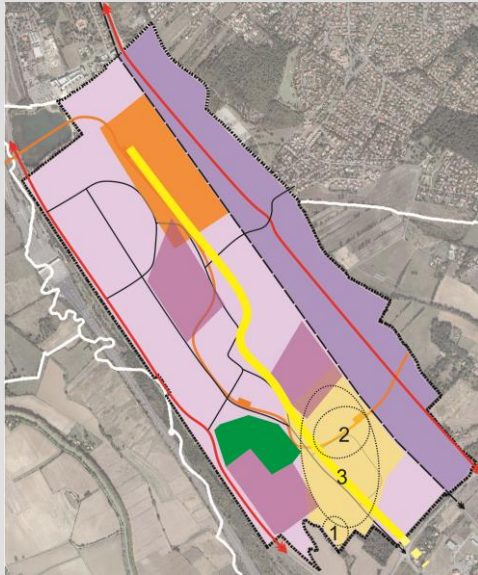
Maintien des protections existantes



- Application du permis de démolir sur le centre ancien
- Protection d'éléments bâtis au titre de l'article L151-19 du CU

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Une place plus grande pour les piétons et les cycles

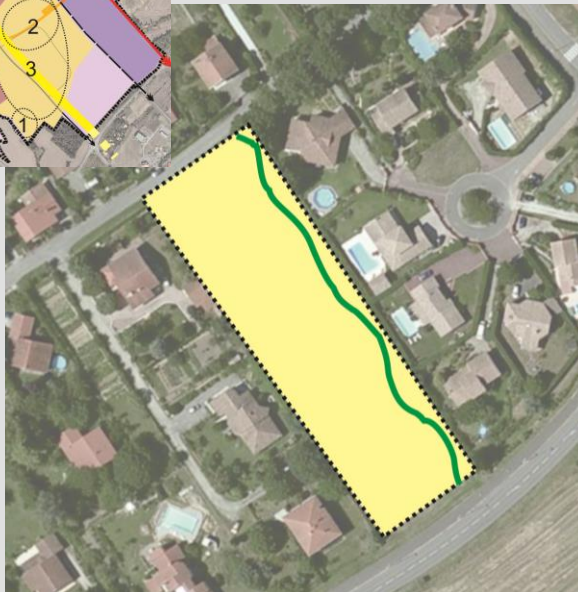


La création d'un axe multimodal traversant l'Innopole

Poursuite des aménagements : OAP avenue Georges Brassens / chemin de la Payssière

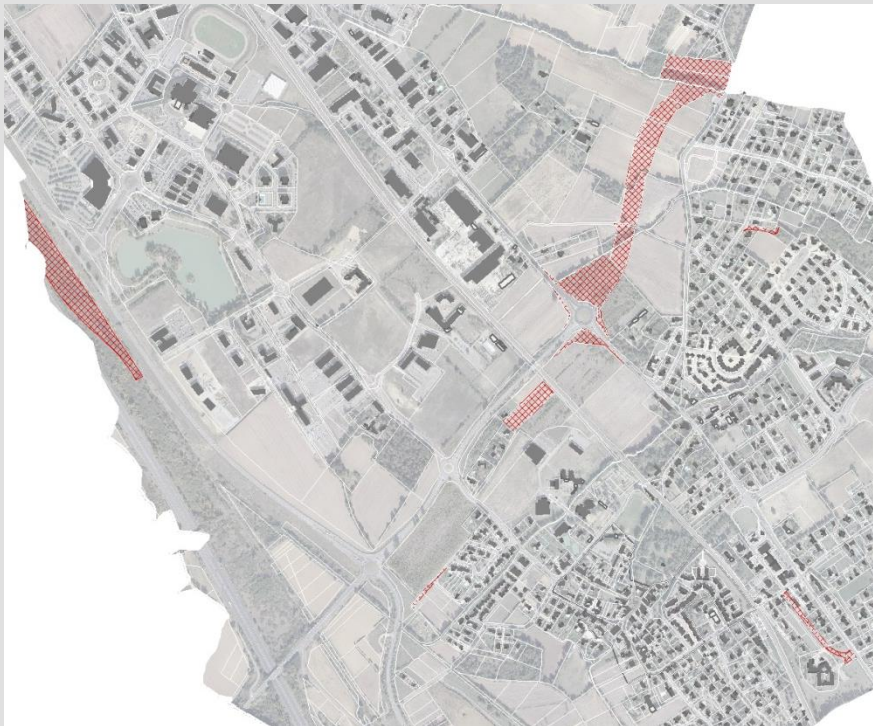
Des règles en faveur de l'usage des modes actifs :

- Dimensionnement des aménagements
- Aires de stationnement



TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Des emplacements réservés pour des projets de voirie



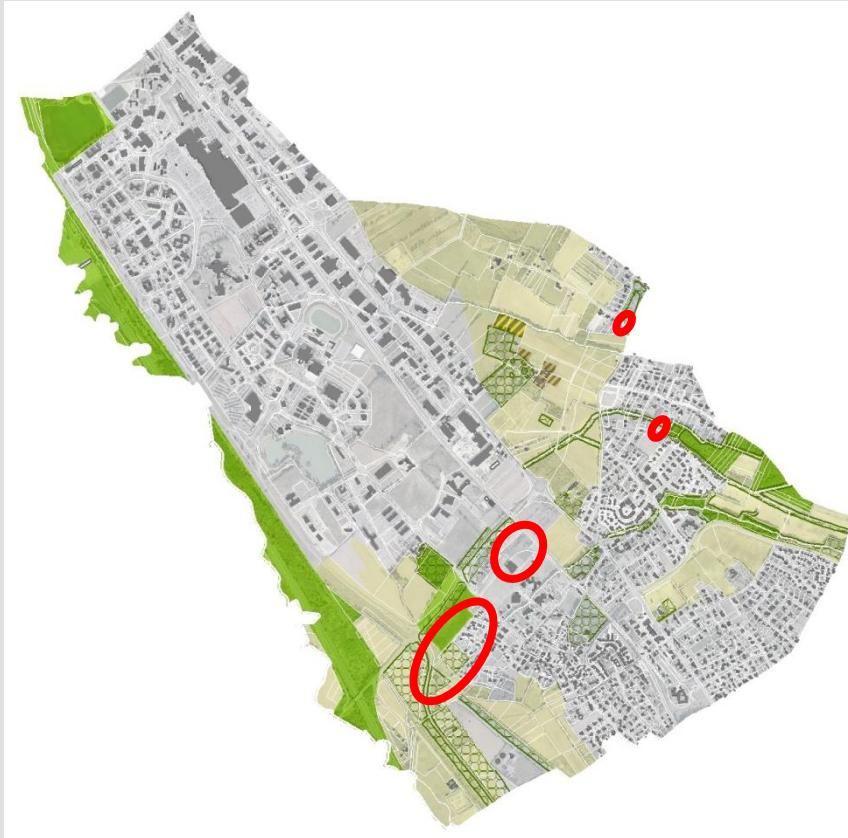
Des emplacements réservés maintenus pour des projets de voirie, à destination

- de la Commune
- du Conseil Départemental

Plafonnement du nombre de places de stationnement dans la zone UE

LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Augmentation des surfaces identifiées



- Les zones agricoles augmentées
- Les espaces naturels protégés
- Les principaux espaces boisés et plantations existantes protégés
- Une constructibilité limitée admise sur des espaces agricoles circonscrits
- Réduction d'EBC
 - pour permettre des aménagements sportifs et de loisirs (promenades, parcours de santé...)
 - pour assurer la cohérence de projets d'aménagements

Règlement graphique



Elaboration prescrite le 30 juillet 2013

Projet arrêté le :

Versión soumise aux PPA
Réunion du 08/06/2016

Approuvé le :

Mairie de Labège
Rue de la Croix Rose
31 670 Labège
05 62 24 44 44 / accueil@ville-labège.fr

