PLU

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3

Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de Labastide-Beauvoir

PREFECTURE DE LA HAUTE-GARONNE
- 5 FEV. 2020
COURRIER ARRIVÉE

1.1

Notice explicative



Mise en modification le 3 juillet 2019

Approuvé le 14 JAN. 2020

Mairie de Labastide - Beauvoir
19 avenue du Lauragais
31450 Labastide-Beauvoir

Elaboré avec l'appui technique du Service Urbanisme et Développement du Territoire du SICOVAL

I – RAPPEL DES DISPOSITIONS ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune de Labastide-Beauvoir est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par son conseil municipal le 6 décembre 2007qui a fait l'objet de 2 modifications en 2010 et 2012.

Bien que la commune soit engagée dans une procédure de révision totale de son PLU, elle souhaite procéder à une troisième modification par arrêté municipal du 3 juillet 2019 pour ne pas bloquer son développement.
La préoccupation de la commune de Labastide-Beauvoir est de pouvoir accueillir de nouveaux habitants dans les objectifs fixés par son PADD et souhaite poursuivre le développement du quartier d'En Cabos dont la première tranche a été réalisée en 2013.

Dans ce cadre, et pour garantir un aménagement cohérent du secteur, elle souhaite intégrer la zone AU0 au programme d'urbanisation de la zone AU d'En Cabos.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les changements envisagés ne relèvent pas de la procédure de révision dont le champ d'application est mentionné à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, et lorsque les modifications ont pour effet soit :

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

D'autre part et pour rappel, la zone AU0 d'En Cabos n'est pas soumise à la prescription relative de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme concernant les zones AU0 de plus de 9 ans puisque la zone AU0 a fait l'objet d'une acquisition par la Communauté d'agglomération du Sicoval.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU0 nécessite une mise à enquête publique du dossier.

Les pièces modifiées sont :

- la présente notice qui va compléter le rapport de présentation.
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le projet de modification du PLU est notifié aux personnes publiques associées préalablement à l'enquête publique ainsi qu'à l'autorité environnementale.
Les avis seront intégrés dans le dossier soumis à enquête publique.
Rappel : La commune de Labastide-Beauvoir a délibéré pour s'engager dans une révision globale de son PLU pour le mettre en comptabilité avec les documents supra communaux ainsi qu'avec l'évolution de la

législation. Les réflexions sur la révision du PLU sont planifiées après les prochaines élections municipales, soit après mai 2020.

II – CALENDRIER

Arrêté de lancement de la procédure en date du 03/07/2019

Délibération justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 d'En Cabos du 2 juillet 2019

Elaboration du projet de modification de PLU

Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées + Saisine de l'Autorité Environnementale pour l'étude au cas par cas

Arrêté de mise à l'enquête publique du 30/09.2019

Mesure de publicité : affichage + un journal régional ou local
8 jours avant la mise à disposition du public

Enquête publique
1 mois

Rapport du commissaire enquêteur

1 mois

Modification du projet et réunions éventuelles pour validation

Délibération d'approbation en Conseil Municipal

Mesure de publicité : affichage en marie + un journal régional ou local

Nouveau PLU opposable dès réception par la Préfecture, affichage, parution dans un journal départemental

Envoi du dossier suite au retour de la Préfecture au service des autorisations du droit des sols

III – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LES DISPOSITIONS RETENUES

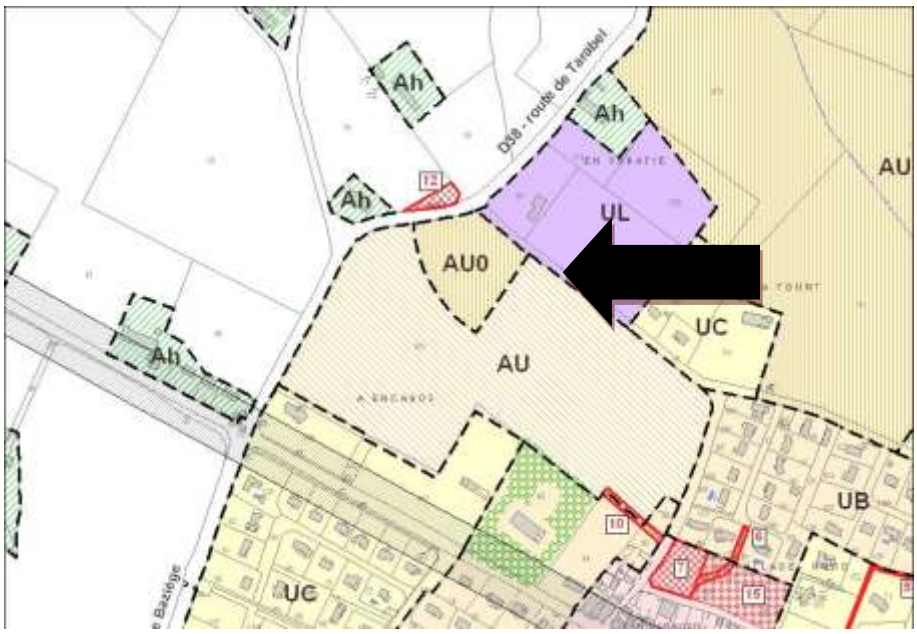
1 Les objectifs de la modification du PLU:

La modification n°3 du PLU de Labastide-Beauvoir a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation, un secteur classé en zone AU0 (urbanisation dite fermée) au lieu-dit En Cabos, afin que ce secteur puisque intégrer les aménagements en cours de réflexion pour l'urbanisation de la zone AU riveraine, dans un objectif de cohérence urbaine.

Ce secteur couvre une surface d'environ 9400 m².

2 Une zone AU0 dont l'ouverture à l'urbanisation se justifie au regard d'une cohérence urbaine – Modification du plan de zonage

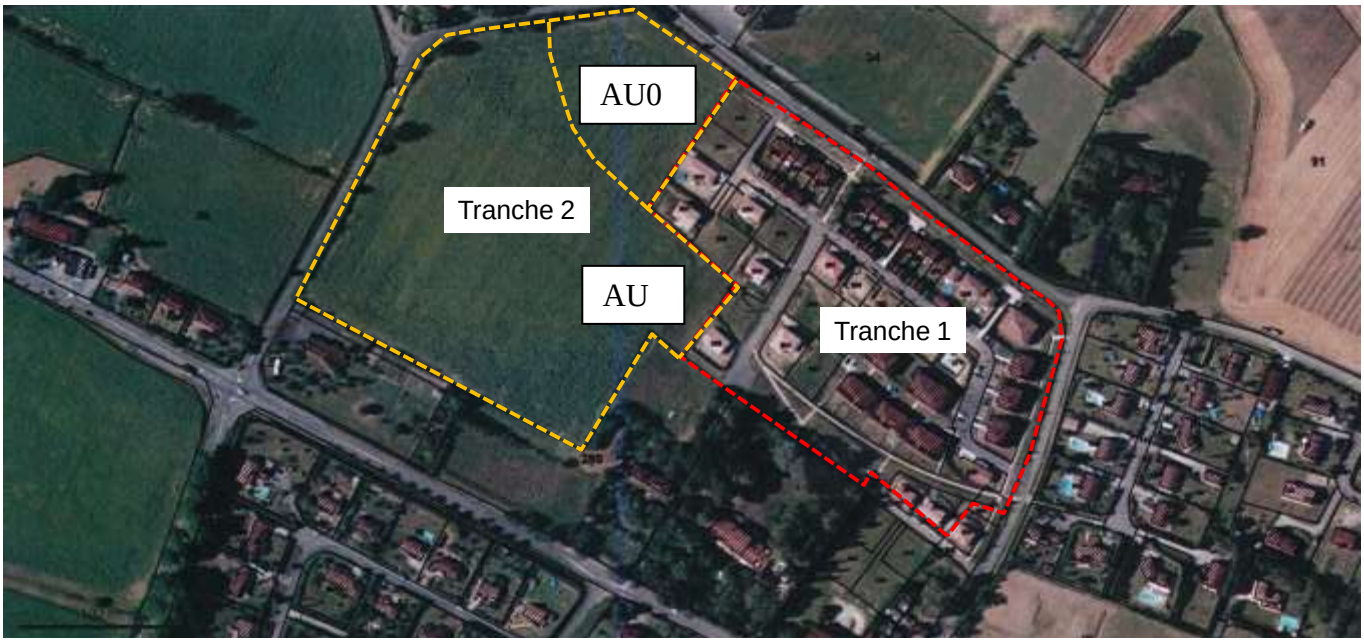
Lorsque des réflexions préalables à l'élaboration du PLU ont été menées, le secteur d'En Cabos a été identifié pour accueillir le développement du village à court terme, c'est pourquoi, il a été classé en zone à urbaniser (AU).



Extrait du PLU – Secteur d'En Cabos

L'ensemble du foncier (compris la zone AU0) a été acquis par la Communauté d'Agglomération du Sicoval pour accueillir un programme de logements.

Une première tranche de constructions a été réalisée et une deuxième est programmée à court terme.



Les tranches d'aménagements

Dans le cadre de l'aménagement de la tranche 2 de la zone AU, il est souhaitable, pour une cohérence d'ensemble, d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 contingue, maintenue en zone fermée à l'urbanisation lors de la dernière modification.

Pour rappel, la commune avait souhaité maintenir le foncier de la zone AU0 comme réserve foncière pour y construire à long terme un équipement public communal si les besoins devenaient nécessaires avec l'arrivée de nouveaux habitants et pouvoir ainsi acquérir ce foncier auprès de l'intercommunalité du Sicoval ultérieurement.

A ce jour, la commune ne souhaite plus acquérir ce foncier, mais souhaite l'intégrer aux réflexions menées pour l'aménagement et l'urbanisation de la deuxième tranche de la zone AU puisqu'il fait partie intégrante du restant du coteau.

L'urbanisation de la zone AU agrandie du foncier de la zone AU0 est une nécessité pour le développement de Labastide-Beauvoir, qui au regard du PLU en vigueur et de son PADD, a projeté d'atteindre 2000 habitants maximum pour l'horizon 2025.

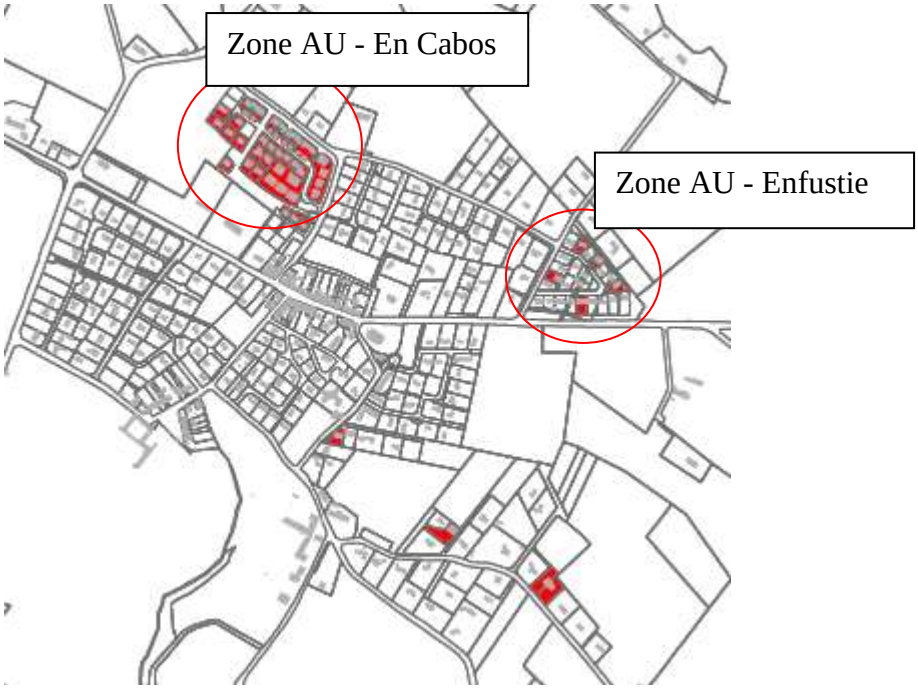
Notons qu'au 1er janvier 2019, la commune compte 1299 habitants.

Pour répondre à son projet de développement et poursuivre sa croissance, Labastide-Beauvoir doit donc produire de nouveaux logements.

En raison de disponibilités foncières rares dans la zone urbaine constituée, la commune ne peut donc accueillir de nouvelles constructions que sur la zone AU d'En Cabos, dont l'orientation d'aménagement et de programmation permet d'accueillir environ 65 logements en comptabilité avec les recommandations du SCOT-GAT, soit moins de 15 logements/ha.

L'analyse de la consommation foncière confirme que depuis que le PLU est en vigueur, il a été consommé 4 ha (secteur d'En Cabos) +2,81 ha (secteur d'Enfustie) sur les 10,36 ha de zone AU et que seulement 5239 m² ont été consommés depuis 2012 en zone Urbaine avec 4 maisons réalisées.

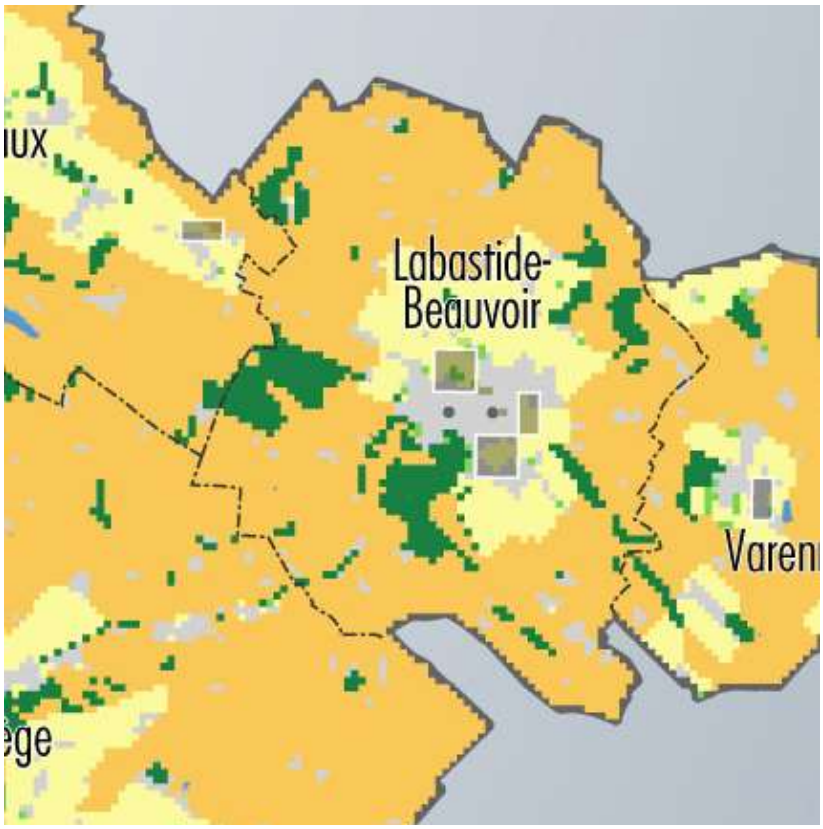
Carte de la commune des consommations entre 2012 et 2018



Considérant et constatant une forte rétention foncière dans la zone urbaine constituée, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 d'En Cabos est l'enjeu principal de la commune pour garantir un développement harmonieux du coteau et finir de façon cohérente l'urbanisation du village sur ce versant, mais aussi pour répondre aux objectifs de développement que la commune s'était fixé dans son PADD en 2007.

Au regard du SCOT-GAT :

- qui a attribué à Labastide-Beauvoir2,5 pixels (soit 22,5 ha),



- 1 pixel sur le secteur d'En Cabos
- ½ pixel sur le secteur d'Enfustie
- 1 pixel sur le secteur de Vigne Mariou

- que la commune peut ouvrir à l'urbanisation 50% de ce potentiel pixel d'ici janvier 2020 puisqu'elle est située en secteur de développement mesurée au sens du SCOT-GAT,

- qu'elle a consommé 2,81 ha sur Enfustie et 4 ha sur En Cabos,

il ne lui reste plus de 4,44 ha de potentiel pixel.

Comptant la zone AU d'En Cabos déjà ouverte à l'urbanisation qui représente 3,6 ha, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 d'En Cabos reste compatible avec le SCOT-GAT puisque ce sont 4,5 ha qui vont s'urbaniser dans le cadre de l'aménagement de la tranche 2 d'En Cabos (compris la zone AU0).

A raison de 2,6 habitants par foyer, la commune devrait accueillir près de 170 habitants supplémentaires et ainsi porter sa population à 1469 habitants.

Nota : L'ouverture à l'urbanisation de la AU0 ne modifie pas pour autant le nombre de logements envisagé sur le secteur, puisque le programme reste le même, mais elle garantit une meilleure répartition des constructions sur le coteau et une meilleure qualité d'intégration et de répartition des logements sur le coteau. La densité projetée sera de l'ordre de 14 logements/ha, ce qui reste compatible avec les recommandations du SCOT-GAT.

3 Présentation du terrain et définition des orientations d'aménagement du secteur :

Le terrain est situé en point bas du coteau, en continuité d'un programme de logements mené sous la forme d'un lotissement et s'ouvre sur les espaces de sports de la commune ainsi que sur un paysage agricole. Il est bordé par la RD38 et le chemin des sports.

La conception de l'extension urbaine devra être composée avec le paysage agricole du lauragais bien identifié, mais aussi avec l'opération riveraine et le patrimoine bâti du village qui marque le territoire pour garantir sa bonne intégration sur le coteau.

Ainsi les éléments dessinant le paysage sont à préserver.

Les haies présentes en limites Nord-Ouest sont à maintenir voir conforter pour à la fois constituer un écrin de verdure autour de l'opération de logements mais aussi pour renforcer la trame verte du coteau.

A l'échelle du quartier, la gestion de l'eau est un enjeu majeur. Ainsi, l'aménagement du secteur devra prendre en compte le réseau hydrographique existant et la topographie marqué du terrain.

Le parc paysager aménagé dans le cadre de l'opération devra être poursuivi pour faire le lien avec le paysage environnant. Il sera aussi le moyen d'assurer le lien avec le cœur du village en lui annexant des cheminements piétons sécurisés tout en veillant à le mailler avec le réseau de déplacement doux existant.

Le terrain présente une pente assez importante de l'ordre de 10%, en conséquence l'urbanisation de ce coteau devra tirer profit de cette pente. Les aménagements devront porter attention aux ombres portées des constructions futures afin d'assurer un ensoleillement suffisant pour les logements, permettre une bonne maitrise des consommations énergétiques et limiter les terrassements.

L'Orientation d'Aménagement n°1 - Secteur d'Encabos est modifiée et mise à jour.

La zone AU a été en partie urbanisée depuis la modification n°2 du PLU. Un lotissement à destination d'habitat a été aménagé et constitue une première tranche d'urbanisation du coteau.
Dans une continuité d'aménagement et d'organisation, l'OAP porte sur la tranche 2 d'urbanisation du coteau. Elle est précisée et mise à jour, puisque la commune ne souhaite plus destiner le terrain en contrebas du coteau à un équipement public, mais souhaite que son aménagement soit étudié dans le cadre d'une opération globale pour une cohérence urbaine de l'ensemble du coteau. Ainsi, le secteur AU0 intègre la zone AU pour une meilleure organisation urbaine.

4 Modifications apportées au règlement écrit:

Le règlement de la zone AU modifie la règle sur la servitude de mixité sociale au regard du nombre de logements sociaux comptabilisé sur la commune de Labastide-Beauvoir. En effet, Labastide-Beauvoir compte 59 logements sociaux, soit un taux de 12% de logements locatifs sociaux sur son territoire ce qui lui permet de répondre aux objectifs du SCOT comme à ceux du PLH Intercommunal qui est de 10%.

Ainsi, la règle réoriente la production sur du logement à prix abordable, à hauteur de 20%.

La règle sur les hauteurs est reformulée. Son objectif est de clarifier son application et maitriser la hauteur des constructions en tout point.

La règle sur les couleurs des menuiseries est supprimée pour pouvoir autoriser les menuiseries les plus courantes, soit le blanc.

La règle sur les aires de retournement est reformulée pour permettre des adaptations en fonction des contextes.

5 Surfaces des zones:

L'ensemble des modifications apportées aux zones AU et AU0 du PLU font évoluer les surfaces des zones à urbaniser.

La superficie couverte par le PLU s'étend sur l'ensemble du territoire communal de Labastide-Beauvoir, soit 1020 hectares.

Les superficies des zones couvertes par le PLU sont les suivantes :

Zones et secteurs	Superficies dans le PLU précédent en hectares	Evolution proposée dans la modification en hectares	Superficies dans le PLU modifié en hectares
Zones urbaines			
UA	6,76		
UAa	1,18		
UB	23,37		
UC	26,91		
UE	4,09		
UL	3,22		
Total zones urbaines	**65,53**		**65,53**
Zones d'urbanisation future			

AU	10,36	+ 0,94	11,3
AU0	39,10	-0,94	38,16
Total zones à urbaniser	**49,46**		**49,46**
Zones naturelles et agricoles			
N	94,52		
NL	8,96		
A	760,05		
Ah	41,48		
Total zones naturelles et agricoles	**905,01**		**905,01**
TOTAL commune	**1020**		**1020**

La superficie des espaces boisés classés reste inchangée.

IV – INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

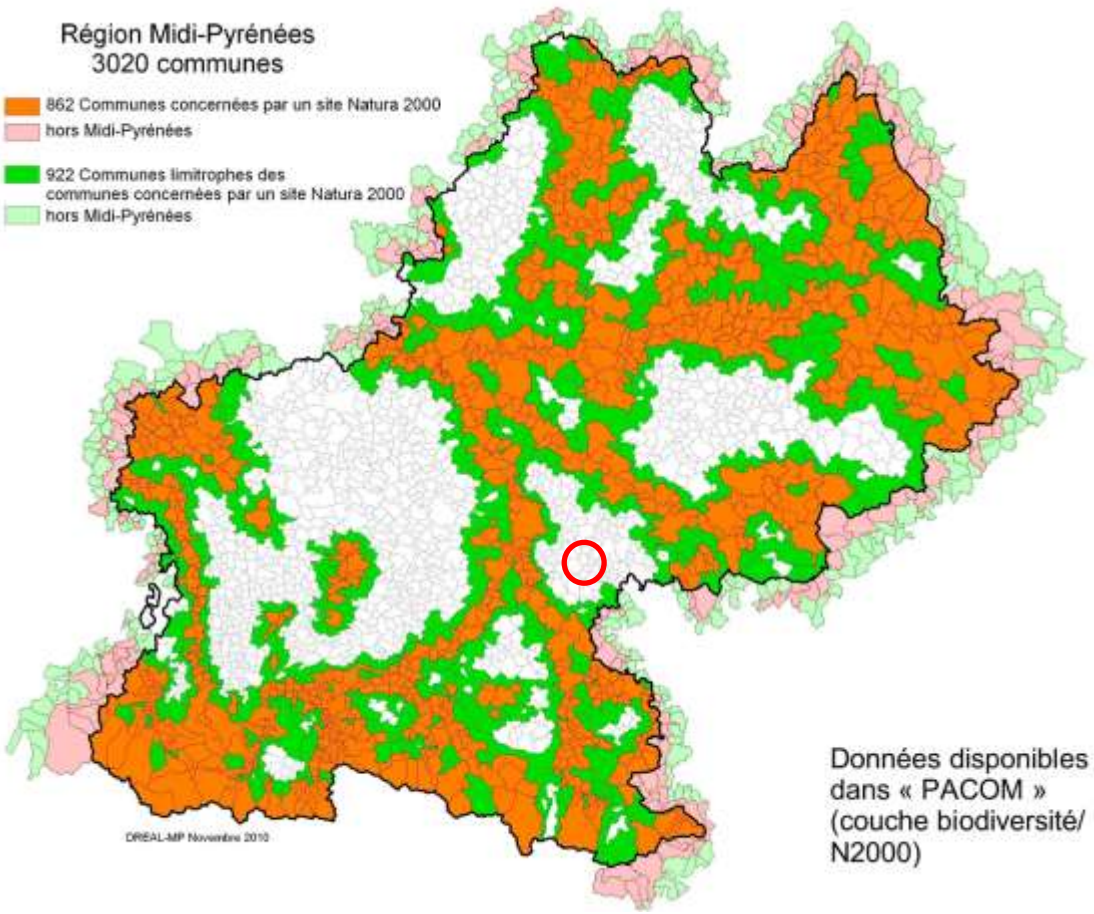
La modification consiste en l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur situé à proximité du centre du village en continuité avec la zone AU existante, pour une surface de 9400 m².

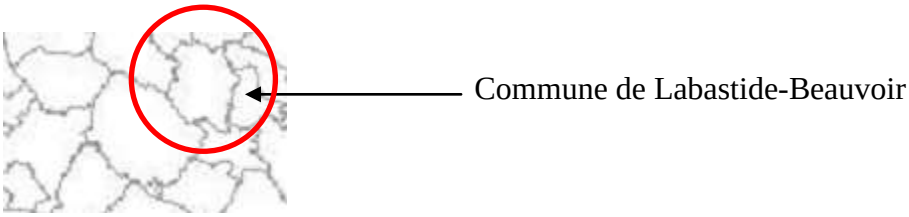
La modification permet ainsi de repenser l'urbanisation du coteau en valorisant les éléments paysagers qui méritent d'être préservés dans le cadre de son urbanisation.

Le terrain concerné par la modification a déjà perdu sa vocation agricole depuis déjà quelques années et ne présentant pas d'intérêt floristique et faunistique majeurs. L'incidence sur l'environnement est donc minime d'autant de l'urbanisation projetée sur le secteur inscrit la volonté de faire pénétrer la nature dans l'opération d'aménagement.

Nota :

La commune de Labastide-Beauvoir n'est pas concernées et n'est pas limitrophe des communes concernées par un site Natura 2000. Elle se situe à plus de 25 km des communes concernées par un site Natura 2000 (Clermont-Le-Fort, Goyrans, Lacroix-Falgarde et Vieille-Toulouse) et à plus de 18 km des communes limitrophes les plus proches (Espanès, Aureville, Vigoulet-Auzil, Pechbusque). Les modifications du PLU de Labastide-Beauvoir ne sont donc pas susceptibles d'affecter un site Natura 2000 de manière significative





V – CONCLUSION

En conséquence, les dispositions retenues dans la modification ne sont que mineures et viennent garantir pour la commune de Labastide-Beauvoir une qualité d'aménagement et de valorisation du paysage urbain.

Il est d'autre part à noter que les objets de cette modification n'ont pas d'impact sur la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux, notamment le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.

Cette modification ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, enfin ne comporte pas de graves risques de nuisances. En conséquence, la présente modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.