modification du

PLU de **Labastide du Temple**

1. note de présentation

Commune de **Labastide du Temple** – 82 100

agence turbines*
urbanisme & paysage
p. cabrolier
h. cabar
b. mondain-monval
39 rue caraman
31000 - Toulouse
tel 05 62 73 00 09
agence.turbines
@wanadoo.fr
http://pagesperso-orange.fr/agence.turbines

sommaire

introduction p. 3

1. Rappel du contexte et des objectifs p. 4
2. Conséquences de la modification p. 10

LABASTIDE DU TEMPLE – état des lieux - éch. 1/12 500

introduction

Le 27 mars 2008, la Commune de Labastide-du-Temple a approuvé son Plan Local d'urbanisme dont la révision avait été prescrite le 8 avril 2005. Par délibération du 8 juillet 2010, le Conseil Municipal a prescrit la modification du PLU afin de prendre en compte un certain nombre de problèmes rencontrés dans l'application de ce document d'urbanisme et notamment dans la délivrance d'autorisations de construire dans le secteur de Taouliaques pour des parcelles classées à ce jour en AUe mais desservies par les réseaux.
La Commune envisage donc de revoir le découpage de la zone AUe, d'en réduire l'emprise aux seules parcelles enclavées et non desservies ; de nouveaux emplacements réservés sur les espaces reclassés en zone U, permettront de réaliser les voies de desserte nécessaires à la valorisation des terrains aujourd'hui enclavés et non équipés.

Conformément à l'article L.123-13, la modification du PLU envisagée par la Commune de Labastide du Temple :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ne concerne pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La procédure de modification du PLU apparaît donc pleinement adaptée à traduire réglementairement la situation de la Commune.

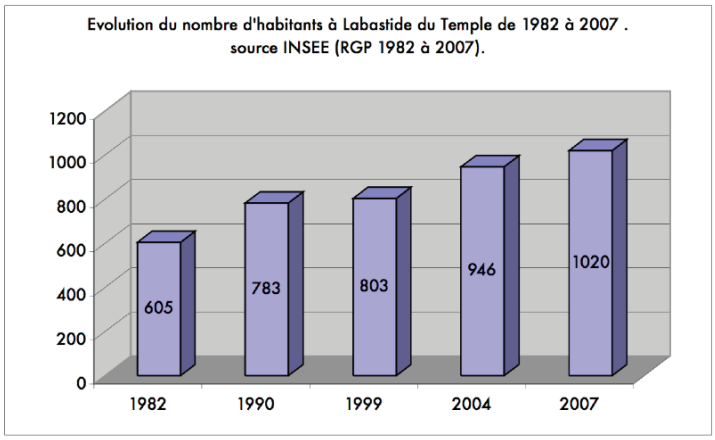
rappel du contexte et des objectifs

le centre-bourg le long de la RD45

La Commune de Labastide du Temple est située à proximité de Castelsarrasin au canton de laquelle elle appartient. Sa situation en terrasse du Tarn a permis un développement vers le sud du territoire, autour de la RD45 et des voiries secondaires, la partie nord étant fortement inondable et par conséquent consacrée de façon privilégiée à l'agriculture.

Le développement de la Commune s'est globalement enclenché comme anticipé dans le PLU avec toutefois un développement assez ralenti compte tenu de la conjoncture depuis 2008.

une croissance continue



. La population de Labastide du Temple a progressé de façon continue depuis 1999 puisqu'elle a atteint1020 habitants en 2007, ce qui corresponds à une densité de 93,4 hab/km2 (pour 73,4hab/km2).

Ces chiffres ne reflètent toutefois pas le développement récent engagé par le présent PLU mais plutôt la confirmation de la tendance précédente.

Aujourd'hui, la dynamique de construction est quelque peu ralentie en raison des difficultés conjoncturelles nationales difficilement imputable à l'application du PLU.

Mais, par conséquence, la mise en place d'opérations d'ensemble se révèle plus complexe dans ce contexte difficile et la Commune souhaite favoriser la construction dans les espaces déjà en partie équipés.

des priorités à établir sur les sites déjà équipés

implantation des constructions par rapport aux voies, à l'ensoleillement

. Sur l'ensemble de la partie sud de la Commune, l'urbanisation s'est largement diffusée le long des voies existantes tout d'abord sous la forme d'un habitat en « peigne », avec un fort rapport à l'espace public, puis sous la forme d'un mitage plus ou moins contenu. Aujourd'hui, de larges espaces ont été enclavés à l'arrière du bâti diffus et correspondent à des réserves foncières importantes dont l'exploitation agricole est devenue pour le moins aléatoire.

Un des objectifs du PLU était de mettre en place des opérations visant au désenclavement d'anciens espaces agricoles.
L'optimisation des espaces et leur occupation les plus rationnelle et cohérente possibles constituent l'enjeu majeur du développement de la Commune.

des espaces en partie déjà desservis

. Dans le secteur de Taouliaques, l'interprétation stricte du principe des zones AU gèle la construction d'espaces déjà équipés le long des voies qui déterminent un triangle dans ce secteur. En effet, la mise en place d'une opération d'ensemble ou la réalisation des équipements internes à la zone constituent les conditions déterminant la constructibilité de la zone. Or, les parcelles situées en limite de la zone et desservies par des voies existantes pourraient être urbanisées indépendamment des espaces situés à l'intérieur à condition que soient déterminées les conditions de leur desserte ultérieure.

espaces encore libres permettant le désenclavement d'anciens espaces agricoles

une nécessité d'organiser le désenclavement des espaces

anciens espaces agricoles en friche, végétation

. Par la présente modification, l'objectif de la Commune est triple :

- permettre l'urbanisation rapide d'espaces déjà desservis le long de la voie existante,
- préciser les conditions d'aménagement du centre de l'îlot occupé par des friches
- garder la maîtrise de l'aménagement des accès pour phaser au mieux le développement de ces espaces.

un nouveau scénario pour le secteur

éléments de végétation à conserver (chênes)

. le scénario présenté ici (voir page suivante) illustre les nouveaux principes, en continuité avec les éléments du scénario existant du PLU (voir p.27 à 30 du rapport de présentation). Outre ce scénario qui propose une image possible de l'urbanisation de ce secteur, le zonage et la pièce Orientations d'Aménagement donnent les contraintes et les informations nécessaires à l'aménagement cohérent et maîtrisé de la zone AUe.

L'objectif est de desservir l'intérieur du secteur de Taouliaques (zone AUe) par un réseau d'espaces publics continu, de qualité et diversifié. Ce secteur sera desservi et relié à l'existant par des voies structurantes à double sens sans impasse (voir coupes de principe dans les Orientations d'Aménagement), par des liaisons piétons/vélos vers le bourg et ses équipements. Un espace collectif polyvalent (jardin, stationnement, traitement du pluvial) ainsi que le maintien (au maximum) de la végétation existante vont permettre de qualifier ce futur secteur d'habitat.

La Commune souhaite un aménagement cohérent de ces espaces et garantissant l'intérêt général, afin de finir l'urbanisation d'un secteur en partie construit. La Commune réalisera donc l'amorce des voies structurantes desservant le futur quartier (mise en place d'Emplacements Réservés, aménagements de ces amorces avec réseaux...), mais n'assurera pas la maîtrise d'ouvrage des équipements internes à la zone AUe.

nouveau scénario

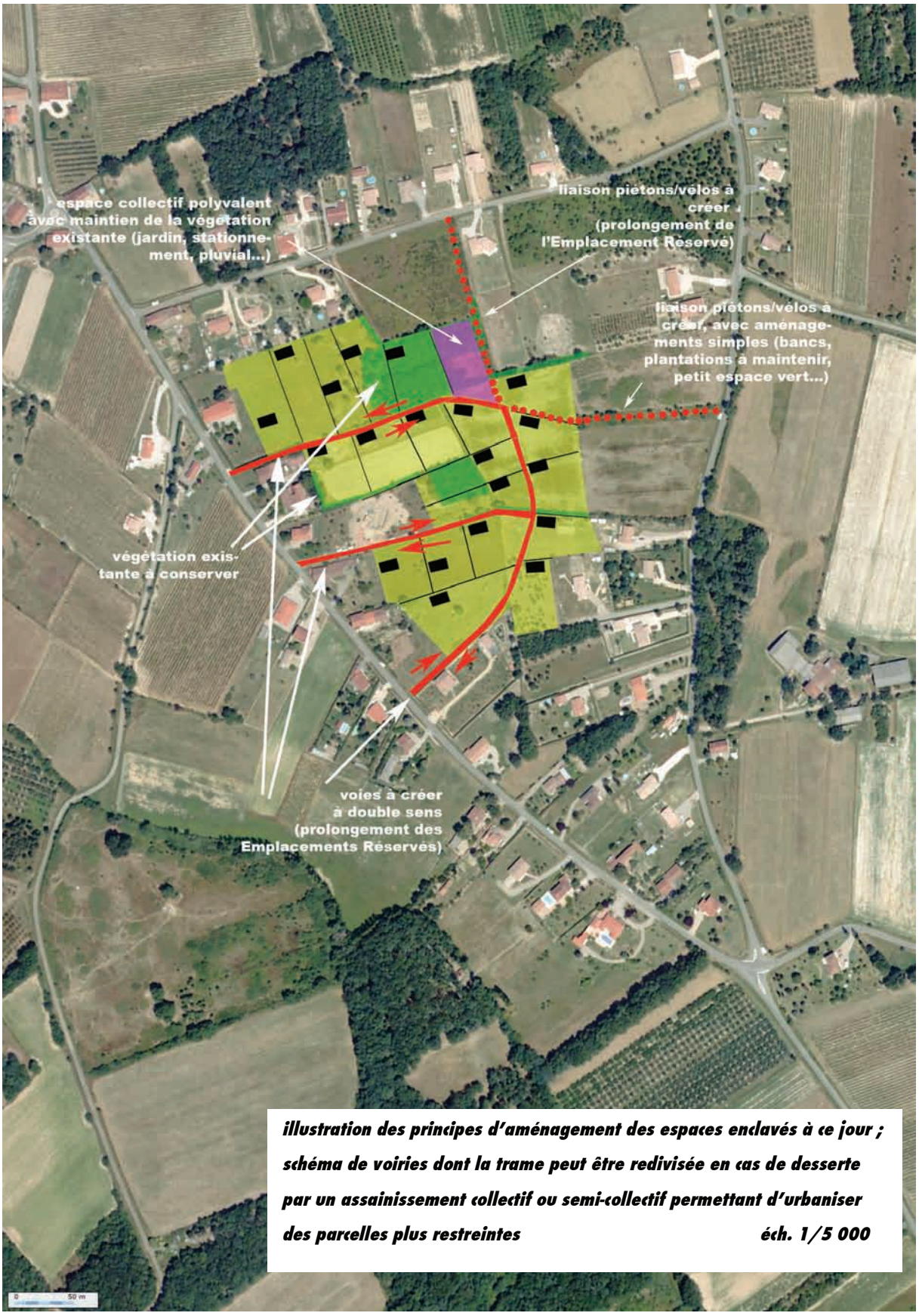


illustration des principes d'aménagement des espaces enclavés à ce jour ; schéma de voiries dont la trame peut être redivisée en cas de desserte par un assainissement collectif ou semi-collectif permettant d'urbaniser des parcelles plus restreintes ***éch. 1/5 000***

conséquences de la modification

. La présente modification doit donc répondre au triple objectif annoncé et se concrétisera par :
- le reclassement en U des espaces situées en périphérie de la zone AUe de Taouliaques, afin de permettre l'urbanisation sans condition particulière des espaces déjà équipés,
- la modification consécutive de la zone AUe avec une réduction de sa surface et un réajustement de l'Orientation d'Aménagement (recalage des voies, réorganisation des dessertes internes, prise en compte plus précise des espaces boisés existants, précisions quant aux fonctions des espaces...)
- la mise en place de 5 nouveaux Emplacements Réservés au bénéfice de la Commune, fixant ainsi les conditions d'accès à la zone AUe.

. Cette modification ne remet pas en cause la constructibilité du secteur, mais réorganise dans le temps son aménagement dans le **respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable**. L'objectif 2 « aménager le secteur de Taouliaques dont l'habitat existant est très présent mais peu organisé » est respecté dans l'optique des objectifs 5 et 6 (« favoriser les déplacements doux » et « phaser dans le temps »).

La présente modification respecte donc le PADD et permet d'adapter le PLU en général, et le phasage et le zonage en particulier, à la conjonction de plusieurs difficultés temporaires.
→ le **plan de zonage** est donc modifié : passage des parcelles en bord de zone AUe en U et 5 Emplacements Réservés sont créés de l'ER n° 7 à l'ER n°11 ; recalage de la végétation existante sur le plan de zonage (L123-1-7).
→ **l'Orientation d'Aménagement pour la zone AUe** est modifiée afin de prendre en compte la modification de zonage, la création des Emplacements Réservés ainsi que la végétation existante à maintenir.

tableau des surfaces par zones

PLU (27 mars 2008)		modification du PLU (2010)
Nom de la zone	Surface en ha	Surface en ha
U	85,8	90,34
Ux	1,7	1,7
total zones urbaines	87,5	92,04
AU a	4,2	4,2
AU b	1,3	1,3
AU c	1,4	1,4
AU d	1,3	1,3
AU e	10	5,46
AU0	3,8	3,8
AUX	10,3	10,3
AUX0	4,5	4,5
total zones à urbaniser	36,8	32,26
N	140,3	140,3
Nh	44,5	44,5
NL	3,4	3,4
Ni	2,1	2,1
Nli	5,9	5,9
A	385,3	385,3
Ai	386,2	386,2
total zones naturelles et agricoles	967,7	967,7
tal des zones	**1092**	**1092**