



## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Haute-Garonne  
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

## COMMUNE DE LABÈGE

### 1. NOTICE EXPLICATIVE



PLU APPROUVÉ LE 7 MARS 2017

1ÈRE MODIFICATION DU PLU APPROUVÉE LE 3 JUILLET 2018

2ÈME MODIFICATION DU PLU APPROUVÉE LE XX XX 20XX



DOSSIER NOTIFIÉ AUX PPA ET MIS À DISPOSITION DU PUBLIC  
AVRIL 2024

**Sicoval**  
Communauté  
d'agglomération du Sud-Est  
Toulousain

Elaboré avec l'appui technique du  
Service Urbanisme du SICOVAL



RUE DE LA CROIX-ROSE  
31670 LABÈGE  
TÉL : 05 62 24 44 44  
SERVICEURBANISME@VILLE-LABEGE.FR



<b>1. PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Les raisons pour lesquelles la modification du PLU est rendue nécessaire.....</b>	<b>4</b>
1.1.1. Une modification du PLU rendue nécessaire pour intégrer les évolutions programmatiques du projet de la ZAC Enova.....	4
1.1.2. L'objet de la modification du PLU .....	4
1.1.3. Le recours justifié à une procédure de modification simplifiée .....	5
A. Une évolution du document d'urbanisme en dehors du champs de la révision du plan local d'urbanisme.....	5
B. Une évolution du document d'urbanisme en dehors du champs de la modification de droit commun .....	5
C. Le recours justifié à une procédure de modification simplifiée.....	5
1.1.4. Cohérence des évolutions prévues avec le PADD .....	6
A. Rappel des orientations inscrites au PADD .....	6
B. Rappel des précisions apportées par le rapport de présentation concernant les orientations du PADD :.....	7
C. Justifications : .....	7
1.1.5. Les pièces qui sont amenées à être modifiées .....	9
1.1.6. Les étapes de la procédure de modification simplifiée du PLU .....	9
<b>2. CONTENU DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1. Les évolutions apportées par la modification du PLU aux Orientations d'Aménagement et de Programmation .....</b>	<b>11</b>
2.1.1. Modification du programme des constructions de l'OAP sur le secteur « Innopole / Enova » .....	11
A. Evolutions des OAP.....	11
B. Justifications : .....	12
2.1.1. Modification des principes d'aménagement de l'OAP du secteur « Innopole / Enova ».....	13
A. Evolutions des OAP.....	13
B. Justifications : .....	15
2.1.2. Modification du schéma des principes d'aménagement de l'OAP du secteur « Innopole / Enova » .....	16
<b>2.2. Articulation avec les documents supra communaux.....</b>	<b>17</b>
<b>3. CONCLUSIONS.....</b>	<b>18</b>
<b>3.1. Bilan de la modification .....</b>	<b>19</b>
3.1.1. Conclusions .....	19
3.1.2. Bilan de la mise à disposition du public et de la notification des personnes publiques associées.....	19



# 1. PREAMBULE

## *Contexte de la modification*



## 1.1. Les raisons pour lesquelles la modification du PLU est rendue nécessaire

### 1.1.1. UNE MODIFICATION DU PLU RENDUE NECESSAIRE POUR INTEGRER LES EVOLUTIONS PROGRAMMATIQUES DU PROJET DE LA ZAC ENOVA

La commune de Labège est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération de son Conseil Municipal le 7 mars 2017. Il a également fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 3 juillet 2018, qui avait pour objectif principal d'intégrer des ajustements règlementaires au règlement des zones urbaines et à urbaniser, mais également d'approfondir les règles en faveur de l'innovation architecturale sur le secteur Enova.

Dans le cadre du dossier de création et réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Enova, une enquête publique a été organisée du 6 septembre au 11 octobre 2023, en vue d'obtenir la délivrance des décisions d'autorisation ou d'approbation nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement du projet de ZAC sur le territoire de la commune de Labège. Le Sicoval a par ailleurs procédé à la déclaration de projet par délibération du Conseil de Communauté du 5 février 2024 pour déclarer d'intérêt général le projet de la ZAC Enova et poursuivre son exécution.

Dans le cadre de ses conclusions, la commission d'enquête a notamment mis en avant le fait que la programmation urbaine du projet ne prévoyait qu'une seule séquence mixte accueillant des logements, parmi les 5 séquences structurant le projet urbain. Aussi, il a été estimé que la densité d'habitat était relativement faible par rapport à la superficie totale du projet : 7 logements par hectare à l'échelle des 215 hectares du projet de ZAC.

Au regard du nombre d'emplois présents sur la zone et des perspectives de développement envisagées (création de plus de 5000 emplois supplémentaires), le rapport d'enquête publique précise qu'il est attendu un renforcement de la programmation en logements pour répondre aux besoins des actifs venant travailler sur le secteur. De plus, le tissu urbain actuel, principalement composé de bâtiments d'activités tertiaires et commerciales, offre un potentiel de mutation et de densification important, qui peut être accompagné par un renforcement de la mixité urbaine.

Ces éléments s'inscrivent en cohérence avec les conclusions issues de la concertation publique qui a eu lieu fin novembre 2023, dans le cadre de la révision générale du PLU menée en parallèle.

### 1.1.2. L'OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

Ainsi, pour répondre à ces observations relatives au renforcement de la mixité urbaine du projet Enova et de la programmation en logements, dans la perspectives de la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » et d'une optimisation des ressources foncières, la modification simplifiée du PLU a pour objectif unique, de faire évoluer les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur dit « Innopole / Enova » pour redéfinir la spatialisation des secteurs ayant vocation à accueillir des logements et d'ajuster leur programmation. Cette spatialisation sera proposée en cohérence avec les évolutions du projet urbain de la ZAC, faisant suite à l'enquête publique.

Cette évolution du PLU permet également une adaptation aux conditions et rythme de mise en œuvre de la desserte par le métro de la zone, qui sera effective, dans un premier temps, sur la partie ouest de la zone. En effet, l'objectif initial était de lier la construction de logements à la desserte par le métro. Cette dernière desservira premièrement, via le projet de « Connexion à la Ligne B » les secteurs situés autour de la future station Madron, à proximité de l'Institut National Polytechnique, sur l'ouest du secteur, en amont de la mise en service de la 3<sup>ème</sup> ligne de métro, dont le terminus sera implanté sur le secteur dit « La Cadène », plus à l'est du quartier Enova.

### 1.1.3. LE RECOURS JUSTIFIE A UNE PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

#### A. UNE EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME EN DEHORS DU CHAMPS DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément aux dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, une révision du PLU est nécessaire lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En ne prévoyant que la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur « Innopole/ Enova », les évolutions attendues du PLU ne nécessitent pas le recours à une révision du PLU. A noter que la présente modification simplifiée n'est pas concernée par les dispositions du 2<sup>ème</sup> paragraphe (II°) de l'article L151-3,1 relatif aux projets énergétiques.

#### B. UNE EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME EN DEHORS DU CHAMPS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Pour rappel, les dispositions de l'article L153-41 précisent que le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire, lorsqu'il a pour effet :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Dans le cadre de la présente évolution du PLU, les modifications attendues n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 20% les possibilités de construction, de les diminuer ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Aussi, la modification ne concerne pas la mise en compatibilité du plan avec le PLH et n'est donc pas concernée par l'application de l'article L 131-9 du code de l'urbanisme. Le recours à une procédure de modification de droit commun n'est pas justifié.

#### C. LE RECOURS JUSTIFIE A UNE PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément aux dispositions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure est à l'initiative du maire de la commune.

Au regard de l'objet de la modification, consistant à redéfinir la localisation de la production de logements au sein de la zone UE, en modifiant uniquement l'OAP couvrant le secteur « Innopole / Enova », elle s'inscrit dans les « autres cas » que ceux présentés par l'article L153-41. De fait la **procédure de modification simplifiée** se justifie, d'autant que les évolutions prévues restent cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur.

A noter que le PLU de la commune de Labège fait actuellement l'objet d'une procédure de révision générale, prescrite par délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2022. L'article L. 153-35 du code de l'urbanisme permet que des procédures d'évolution du PLU puissent être effectuées simultanément. Ainsi, la modification simplifiée du PLU de la commune de Labège sera menée parallèlement à sa révision générale actuellement en cours.

#### **1.1.4. COHERENCE DES EVOLUTIONS PREVUES AVEC LE PADD**

Le PADD du PLU pose un principe d'articulation entre la desserte du secteur Enova par les lignes de métro, dont les aménagements ont par ailleurs été engagés depuis 2023, et la réalisation des programmes de logements prévus sur la ZAC. Ainsi le PADD prévoit que le développement de logements puisse s'opérer de façon progressive, autour du terminus du métro par l'aménagement d'un nouveau quartier mixte. Pour autant, le PADD fixe également pour orientation d'accompagner l'évolution urbaine du secteur de l'Innopole, avec l'arrivée de la desserte de la zone par le métro, par un renouvellement urbain s'accompagnant d'une diversification fonctionnelle.

##### **A. RAPPEL DES ORIENTATIONS INSCRITES AU PADD**

#### **A- Valoriser l'ensemble des qualités du territoire communal**

##### **1- Maintenir à la fois les dynamiques économiques et résidentielles**

Adapter le développement démographique au niveau d'équipement et de desserte par les transports en commun.

« Avant la desserte effective du territoire par le métro, l'accueil de populations nouvelles restera très limité : il sera localisé sur quelques disponibilités foncières existantes dans le village, les quartiers résidentiels et leur continuité immédiate. Par la suite, **la construction de logements se développera de façon progressive à proximité du terminus métro** sur le secteur dit de La Cadène. Les premiers habitants pourront y être accueillis concomitamment avec la mise en service du métro. En lien avec l'évolution des projets précédents et les perspectives d'accueil démographique, le dynamisme de la commune pourra également s'appuyer sur des aménagements dans le secteur de l'Autan »

#### **B- Renforcer les complémentarités entre les quartiers**

##### **2 – Accompagner le développement de l'Innopôle**

Un quartier de mixité fonctionnelle

« Marqueur du renouveau urbain de l'Innopole, ce **quartier se caractérisera par une grande diversité fonctionnelle en accueillant à la fois de nouveaux logements**, des activités économiques, des commerces, voire des équipements publics si ceux déjà présents sur le territoire communal se révèlent insuffisants. Ce quartier, tout en développant une identité propre du fait de la diversité de ses fonctions et de ses caractéristiques urbaines sera à la fois ouvert vers le village et vers l'Innopole. Cette ouverture reposera sur son accessibilité depuis les autres quartiers de la commune. »

Une évolution de la structure urbaine

« Le secteur de l'Innopole est couvert par l'une des principales zones d'activité de l'agglomération toulousaine. Il présente un caractère monofonctionnel autour d'activités économiques en accueillant



essentiellement des activités tertiaires, commerciales et les services liés à ces dernières. La desserte de cette vaste zone qui s'étend sur plus de 200 hectares par le métro sera accompagnée par un **important projet de renouvellement urbain, voire de diversification fonctionnelle.** »

« D'une part, le **projet de renouvellement urbain visera à favoriser l'intensification urbaine de la zone**: initialement bâtie sur le modèle d'un campus ouvert, elle présente aujourd'hui une faible densité bâtie. L'objectif est de permettre une évolution des formes urbaines et l'évolution du rapport entre espaces bâtis et non bâtis. D'autre part il pourra à terme se traduire par une **diversification des vocations avec la possibilité de construction de logements**. Au-delà du renouvellement urbain, des disponibilités foncières importantes pourront contribuer à son intensification et son développement urbain. »

Ainsi, le PADD précise que la diversification des vocations urbaines sur la zone pourra s'accompagner par la construction de logements. Au-delà de l'accueil de population prévu de façon limitée sur le village, le rapport de présentation du PLU précise que l'accueil de nouveaux habitants sur la commune se poursuivra par la mobilisation des capacités d'accueil identifiées à proximité des stations de métro et, à terme, avec la création du quartier mixte sur le secteur La Cadène, lors de la mise en service de la 3<sup>ème</sup> ligne de métro.

**B. RAPPEL DES PRECISIONS APORTEES PAR LE RAPPORT DE PRESENTATION CONCERNANT LES ORIENTATIONS DU PADD :**

Adapter le développement démographique au niveau d'équipement de la commune et de desserte par les transports en commun

« Ensuite, **l'accueil de nouveaux habitants se poursuivra par la mobilisation des capacités d'accueil identifiées à proximité des stations de métro** au centre puis dans la partie est de l'Innopole. A partir de la mise en œuvre du métro, par étapes, pourront y être accueillis environ **1050 logements**.

Au total, se sont donc environ 1 500 logements supplémentaires qui pourraient être construits au sein de la commune, dans le cadre du PLU et par la mobilisation des potentiels ouverts à l'urbanisation.

En considérant, du fait de la volonté de la commune d'accueillir de nouvelles familles, que la taille moyenne des ménages se stabilisera à 1.9 personne par ménage, cela permettra, comme inscrit dans le projet, l'accueil d'environ 2 900 habitants supplémentaires. »

**C. JUSTIFICATIONS :**

**Réaffirmer la cohérence urbanisme / transport et renforcer la mixité fonctionnelle du quartier faisant l'objet du projet de la ZAC Enova.**

Le phasage des travaux relatif à la réalisation du prolongement de la ligne B et de la ligne C a modifié les échéances de mise en service de la future desserte de la commune par le métro. Ainsi, la station de Madron / Institut National Polytechnique sera la première à être desservie, avec une mise en service de la connexion à la ligne B programmée en septembre 2027. Cette station formera le terminus de la ligne B et sera, de fait, le premier secteur en capacité d'accueillir la mixité fonctionnelle attendue sur la zone. Par la suite, 2 nouvelles stations de métro verront le jour. Il s'agit des stations de Diagora / Enova et le terminus de Labège Gare / La Cadène. La mise en service de cette nouvelle ligne C sera effective d'ici fin 2028.

Dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU, au regard des évolutions attendues du projet d'aménagement Enova, la séquence mixte située autour du terminus du métro est réaffirmée avec une livraison des programmes de logements de façon concomitante avec la mise en service de la ligne C.

Aussi, afin de répondre aux conclusions de la commission d'enquête sur le projet d'aménagement de la ZAC Enova, il apparaît nécessaire de renforcer la mixité fonctionnelle au sein de l'ensemble du périmètre du projet. Cette mixité sera accompagnée par de nouvelles orientations d'aménagement visant la spatialisation de la production de logement au sein de la ZAC, au-delà de la séquence mixte positionnée autour du terminus de la ligne C. Ces orientations seront accompagnées d'un renforcement de la programmation de logements à construire, tout en respectant l'équilibre générale de l'opération, et en cohérence avec les perspectives de développement fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Ainsi, les secteurs situés autour des stations Madron / Institut National Polytechnique et Diagora / Enova seront également identifiés pour accueillir des logements :

- Concernant le **secteur situé autour de la station Madron**, la production de logements est justifiée par la mise en service de la ligne B préalablement à la ligne C, et par sa fonction de terminus, au sein d'un secteur offrant des potentiels de densification et de mutation urbaine importants, à proximité d'équipements de services et de commerces.
- Concernant le **secteur situé autour de la station Diagora**, celui-ci a déjà fait l'objet d'un premier programme qui s'est accompagné de la construction d'une centaine de logements, renforçant l'offre sociale, notamment à destination des étudiants. L'objectif est de conforter les orientations inscrites au PLU depuis 2017 en renforçant l'offre existante en logements, sur ce secteur bénéficiant d'équipements structurants.
- Enfin, le **secteur situé autour de la station Labège-Gare**, futur terminus de la nouvelle ligne de métro, reste le secteur où la majeure partie de la programmation de logements est projetée, afin de mettre en œuvre le projet urbain de la séquence mixte, située en interface avec le centre bourg de Labège.

Cette mixité fonctionnelle s'accompagnera d'un renforcement de la programmation de logements projeté sur le secteur « Innopole / Enova », passant de 1050 à 1200 logements, afin de conforter les densités urbaines et optimiser le foncier mobilisé, intégrant le programme d'une centaine de logements d'ores et déjà livré à proximité de la future station Diagora.

### 1.1.5. LES PIÈCES QUI SONT AMENÉES À ÊTRE MODIFIÉES

Seule l'Orientation d'Aménagement et de Programmation couvrant le secteur « Innopole/ Enova » est vouée à être modifiée dans le cadre de la modification simplifiée du PLU. Les modifications concernent les orientations relatives au *programme des constructions* et aux *principes d'aménagement du secteur*. Le schéma de principe de l'aménagement du secteur est également modifié, ainsi que sa légende.

### 1.1.6. LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Ci-dessous, la synthèse du déroulé de la procédure de modification simplifiée :

1. **Prescription** à l'initiative du Maire par arrêté municipal fixant les objectifs de la modification, avec affichage pendant 1 mois en mairie et mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
2. **Elaboration du projet** de modification simplifiée
3. Saisine de l'autorité environnementale avec étude au cas par cas de la DREAL pour préciser la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la procédure (délais incompressibles de 2 mois)
4. **Notification aux Personnes Publiques Associées** (PPA) du projet de modification.
5. **Consultation du public**, précédée d'une délibération fixant les modalités de mise à disposition du public (1 mois minimum, annoncé au moins 8 jours avant).
6. **Approbation de la modification**
  - o *Bilan à dresser de la mise à disposition et prise en compte éventuelle des observations*
  - o *Modification possible du projet de modification simplifiée uniquement sur la base des avis des PPA et des observations du public*
  - o *Délibération du Conseil Municipal pour approuver la modification simplifiée, accompagnée des mesures de publicité suivantes : affichage pendant 1 mois en mairie et mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département*
7. **Caractère exécutoire du PLU** modifié, dès que les mesures de publicité sont effectuées, que le dossier a été transmis à la préfecture et téléversé sur le Géoportail de l'urbanisme.

## 2. CONTENU DE LA MODIFICATION

### *Evolution de l'OAP*



## **2.1. Les évolutions apportées par la modification du PLU aux Orientations d'Aménagement et de Programmation**

### **2.1.1. MODIFICATION DU PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS DE L'OAP SUR LE SECTEUR « INNOPOLE / ENOVA »**

#### **A. EVOLUTIONS DES OAP**

##### **OAP actuelle sur le secteur « Innopole »**

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

**L'offre commerciale** sera développée dans un premier temps autour du centre commercial existant. Les nouvelles constructions à vocation commerciale, au-delà de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, y seront essentiellement localisées. Une offre commerciale de proximité, complémentaire avec celle du centre commercial et celle du centre villageois pourra accompagner l'aménagement du futur quartier mixte autour du futur terminus métro.

**La construction de logements** sera exclusivement autorisée sur les secteurs identifiés à vocation « mixte », en jaune sur le schéma. Il pourra intégrer à terme environ 1 050 logements, dont la construction sera répartie dans le temps de la façon suivante :

- phase 1: environ 100 logements locatifs sociaux, mise en œuvre jusqu'en 2020
- phase 2: environ 300 logements, constructions à partir de 2020, sous réserve de la mise en œuvre 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 650 logements, constructions après 2025, sous réserve de finalisation de la phase 2

Dans les phases 2 et 3, le programme de logement devra intégrer au moins 25% de logement en accession à la propriété à prix abordable tel que défini dans le PLH du Sicoval. L'offre résidentielle existante au sein de la zone pourra être maintenue.

##### **OAP modifiée sur le secteur « Innopole / Enova »**

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

**L'offre commerciale** sera développée dans un premier temps autour du centre commercial existant. Les nouvelles constructions à vocation commerciale, au-delà de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, y seront essentiellement localisées. Une offre commerciale de proximité, complémentaire avec celle du centre commercial et celle du centre villageois pourra accompagner l'aménagement du futur quartier mixte autour du futur terminus métro.

**La construction de logements** sera exclusivement autorisée sur les secteurs **identifiés sur le schéma de principe « Aménagement d'un nouveau quartier mixte », ainsi que sur les secteurs de « Renouvellement urbain mixte intégrant des programmes de logements » identifiés à proximité des**

**stations de métro.** Ils pourront intégrer à terme **environ 1 200 logements**, dont la construction sera répartie dans le temps de la façon suivante :

- **phase 1: Environ 150 logements à proximité de la station Madron et 300 logements à proximité de la station Diagora (en complément du programme déjà livré sur le secteur, d'une centaine de logements), mis en œuvre d'ici 2027**
- **phase 2:** Implantation autour de la station terminus du métro, **Labège-Gare**, dans le secteur dit de la Cadène : environ **300 logements, constructions à partir de 2026**, sous réserve de la mise en œuvre d'une desserte **de la zone par le métro avec mise en service de la nouvelle ligne, fin 2028.**
- **phase 3:** Renforcement du quartier mixte autour de la station terminus du métro, **Labège-Gare**, dans le secteur dit de la Cadène : environ **350 logements**, constructions après la mise en service de la 3<sup>ème</sup> ligne de métro, sous réserve de finalisation de la phase 2

**Les programmes de logements devront intégrer au moins 25% de logements en accession à la propriété à prix abordable tel que défini dans le PLH du Sicoval.**

**L'ensemble des programmes de logements réalisés au sein du secteur devront être implantés en dehors des zones de nuisances sonores des lignes de métro et devront intégrer des dispositifs permettant de garantir le confort acoustique des habitations.**

L'offre résidentielle existante au sein de la zone pourra être maintenue.

**B. JUSTIFICATIONS :**

En cohérence avec les orientations du PADD, et afin d'accompagner le renforcement de la mixité fonctionnelle du secteur, l'OAP est modifiée afin de permettre la réalisation d'opérations mixtes intégrant de l'habitat, sur les secteurs situés aux environs des trois futures stations de métro. Les modifications portent à la fois sur le volet rédactionnel (orientations) et sur le schéma des principes d'aménagements du secteur.

Le programme des constructions est adapté au phasage projeté de mise en service de la ligne B prolongée et de la ligne C. Le renforcement de la mixité fonctionnelle et urbaine de la zone autour des stations Madron et Diagora s'inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain et d'intensification cohérente avec l'infrastructure de transport en commun performante en cours d'aménagement. La proximité à l'infrastructure du métro devra être prise en compte dans la conception des opérations mixtes intégrant des programmes de logements, afin de garantir la qualité du cadre de vie des futurs habitants.

De plus, ces évolutions, qui renforcent le renouvellement urbain au sein du quartier Enova, permettent à la commune d'accompagner le développement de l'offre de logements en limitant les extensions urbaines. Cette approche s'inscrit dans un modèle urbain respectueux des ressources foncières et cohérent avec la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette ».

La nouvelle répartition de la production de logements reste cohérente avec les principes urbains portés par le projet d'aménagement Enova, sans remise en question de l'aménagement d'un nouveau quartier au sein de la séquence dite « mixte » sur le secteur de La Cadène, intégrant le futur pôle multimodal autour de la station de métro Labège-Gare. Ce quartier connaîtra un développement échelonné dans le temps, allant au-delà de la temporalité du PLU en vigueur. Sa programmation pourra être confortée à l'avenir, afin d'accompagner le développement communal à long terme.

### 2.1.1. MODIFICATION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'OAP DU SECTEUR « INNOPOLE / ENOVA »

#### A. EVOLUTIONS DES OAP

##### **OAP actuelles sur le secteur « Innopole / Enova »**

L'aménagement de la zone s'inscrira dans des séquences successives complémentaires les unes par rapport aux autres. Les séquences telles qu'identifiées de façon schématique sur la partie graphique ne marquent pas un ordre chronologique de mise en œuvre du projet. Elles sont établies en fonction des caractéristiques urbaines, paysagères, fonctionnelles... du site.

##### **Secteur A:**

Il est très marqué par la présence du pôle commercial dont l'offre pourra se développer en s'appuyant à la fois sur un projet de requalification et d'extension du centre commercial existant. Ce secteur accueillera la totalité du potentiel commercial identifié au titre du pôle majeur tel qu'identifié dans le SCoT.

Dans le même temps, le renouvellement et la requalification déjà amorcée de l'offre tertiaire existante se poursuivra.

##### **Secteur B:**

Il est caractérisé par la présence d'importantes emprises foncières non bâties sous maîtrise foncière du Sicoval. Ces dernières sont destinées à l'accueil de nouveaux immeubles tertiaires. Ce secteur pourra également participer au renfort de l'offre universitaire de la zone.

En accompagnement de cette dernière, mais également afin de répondre à la demande de logements spécifiques pour les entreprises présentes, il accueillera la première phase de construction de nouveaux logements sur la zone.

##### **Secteur C:**

Il est essentiellement marqué par son potentiel de renouvellement urbain. Le hameau du Petit Peyre, intégré dans cette séquence pourra conserver sa vocation résidentielle, sans empêcher une diversification.

Dans cette séquence, une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère, en maintenant, la densité végétale existante.

##### **Secteur D:**

Il constitue un espace de respiration à l'échelle de la zone et est principalement orienté vers les services et loisirs : présence du cinéma, du lac, du stade, d'une offre de restauration importante... .

La densification des constructions pourra se poursuivre par de nouvelles constructions ou le renouvellement de l'existant. L'offre de services et commerces sera maintenue, voire renforcée, notamment par son intégration au rez de chaussée des constructions.

##### **Secteur E:**

Il est marqué par des emprises foncières non bâties encore importantes qui accueillent actuellement les constructions emblématiques du renouveau de la zone

Ce secteur laissera une large place aux aménagements paysagers en s'inscrivant dans la continuité du secteur D: un effort particulier sera fait pour l'intégration paysagère des constructions. Ces

dernières s'accompagneront d'un maintien ou de plantations d'arbres. L'imperméabilisation des sols sera limitée en privilégiant l'aménagement d'espaces de pleine terre.

### **Secteur F:**

Ce secteur sera caractérisé par une grande mixité fonctionnelle: il pourra accueillir des constructions à vocation tertiaire, commerce, services, habitat... Le rythme de développement et l'aménagement de ce secteur, sera dépendant des conditions et de l'échéance de la desserte par le métro.

Il sera fortement marqué dans son fonctionnement et son organisation par la présence d'un pôle d'échange multimodal où pourront se rejoindre métro, train, automobiles et modes actifs.

De ce fait, ce secteur accueillera un flux important, notamment piéton. Aussi, le rez de chaussée des constructions situées à proximité de ces flux intégreront de façon privilégiée la capacité d'accueil de commerces, services, activités libérales... Ce secteur pourra ainsi accueillir une nouvelle centralité commerciale, composée d'une offre de proximité, complémentaire avec celle présente dans le village et sur le pôle commercial majeur.

Par son aménagement urbain et paysager - gestion des hauteurs de bâtiments, aménagement des espaces publics... ce secteur devra amorcer la gestion de la transition entre l'Innopole et le village.

### **OAP modifiées sur le secteur « Innopole / Enova »**

L'aménagement de la zone s'inscrira dans des séquences successives complémentaires les unes par rapport aux autres. Les séquences telles qu'identifiées de façon schématique sur la partie graphique ne marquent pas un ordre chronologique de mise en œuvre du projet. Elles sont établies en fonction des caractéristiques urbaines, paysagères, fonctionnelles... du site.

### **Secteur A:**

Il est très marqué par la présence du pôle commercial dont l'offre pourra se développer en s'appuyant à la fois sur un projet de requalification et d'extension du centre commercial existant. Ce secteur accueillera la totalité du potentiel commercial identifié au titre du pôle majeur tel qu'identifié dans le SCoT.

Dans le même temps, le renouvellement et la requalification déjà amorcée de l'offre tertiaire existante se poursuivra **et pourra s'accompagner d'une mixité fonctionnelle accueillant de nouveaux programmes de logements.**

### **Secteur B:**

Il est caractérisé par la présence d'importantes emprises foncières non bâties sous maîtrise foncière du Sicoval. Ces dernières sont destinées à l'accueil de nouveaux immeubles tertiaires. Ce secteur pourra également participer au renfort de l'offre universitaire de la zone.

En accompagnement de cette dernière, mais également afin de répondre à la demande en logements **et aux enjeux de mixité fonctionnelle de la zone, il pourra accueillir des programmes de logements, confortant l'offre existante.**

### **Secteur C:**

Il est essentiellement marqué par son potentiel de renouvellement urbain. Le hameau du Petit Peyre, intégré dans cette séquence pourra conserver sa vocation résidentielle, sans empêcher une diversification.



Dans cette séquence, une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère, en maintenant, la densité végétale existante.

**Secteur D:**

Il constitue un espace de respiration à l'échelle de la zone et est principalement orienté vers les services et loisirs : présence du cinéma, du lac, du stade, d'une offre de restauration importante... .

La densification des constructions pourra se poursuivre par de nouvelles constructions ou le renouvellement de l'existant. L'offre de services et commerces sera maintenue, voire renforcée, notamment par son intégration au rez de chaussée des constructions.

**Secteur E:**

Il est marqué par des emprises foncières non bâties encore importantes qui accueillent actuellement les constructions emblématiques du renouveau de la zone

Ce secteur laissera une large place aux aménagements paysagers en s'inscrivant dans la continuité du secteur D: un effort particulier sera fait pour l'intégration paysagère des constructions. Ces dernières s'accompagneront d'un maintien ou de plantations d'arbres. L'imperméabilisation des sols sera limitée en privilégiant l'aménagement d'espaces de pleine terre.

**Secteur F:**

Ce secteur sera caractérisé par une grande mixité fonctionnelle : il pourra accueillir des constructions à vocation tertiaire, commerce, services, habitat... Le rythme de développement et l'aménagement de ce secteur, sera dépendant des conditions et de l'échéance de la desserte par le métro.

Il sera fortement marqué dans son fonctionnement et son organisation par la présence d'un pôle d'échange multimodal où pourront se rejoindre métro, train, automobiles et modes actifs.

De ce fait, ce secteur accueillera un flux important, notamment piéton. Aussi, le rez de chaussée des constructions situées à proximité de ces flux intégreront de façon privilégiée la capacité d'accueil de commerces, services, activités libérales... Ce secteur pourra ainsi accueillir une nouvelle centralité commerciale, composée d'une offre de proximité, complémentaire avec celle présente dans le village et sur le pôle commercial majeur.

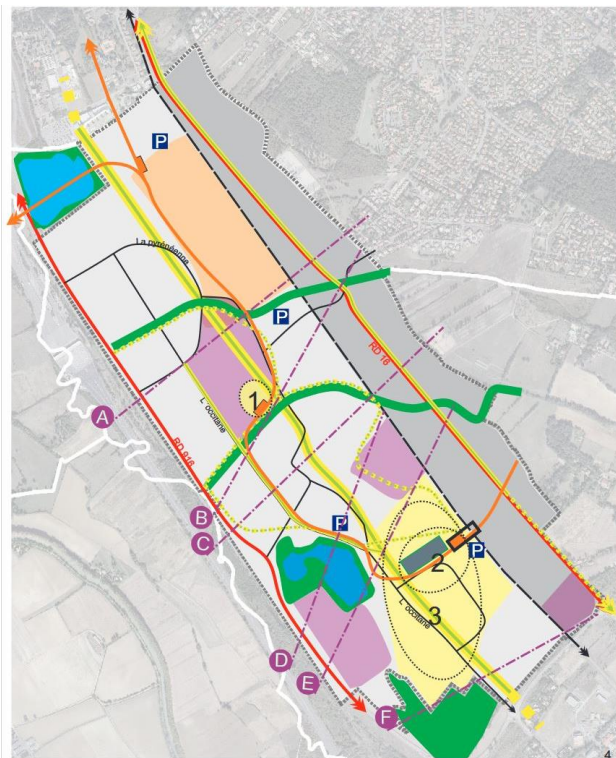
Par son aménagement urbain et paysager - gestion des hauteurs de bâtiments, aménagement des espaces publics... ce secteur devra amorcer la gestion de la transition entre l'Innopole et le village.

**B. JUSTIFICATIONS :**

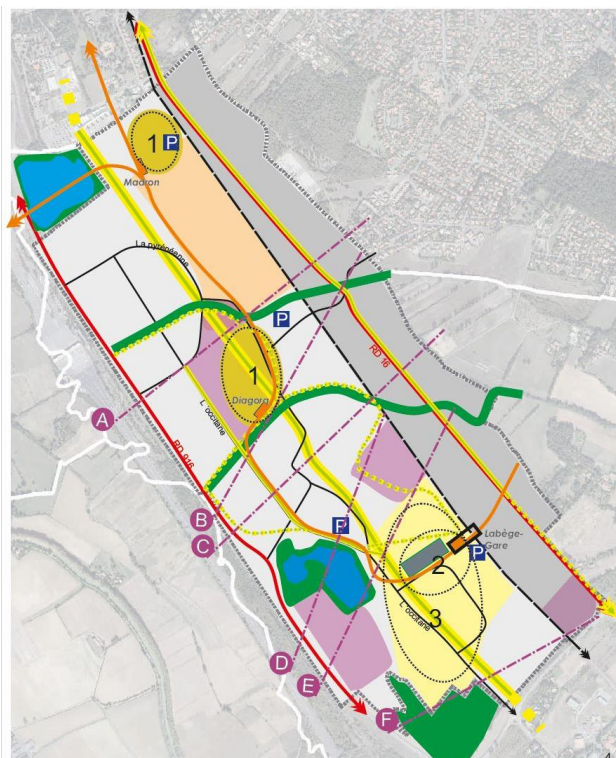
La définition des principes d'aménagement de chaque secteur est précisée au regard des évolutions apportées au projet. Ainsi, les principes d'aménagement sont complétés dans les secteurs A et B, afin que le renouvellement urbain et l'intensification urbaine prévue puissent s'accompagner d'un renforcement de la mixité fonctionnelle, avec la possibilité de réaliser des programmes de logements

2.1.2. MODIFICATION DU SCHEMA DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'OAP DU SECTEUR « INNOPOLE / ENOVA »

**OAP en vigueur**



**OAP modifiée**



Le nouveau schéma de principe fait apparaître un nouveau niveau de légende « *renouvellement urbain mixte intégrant des programmes de logements* » autour des stations de métro « Madron » et « Diagora ». Le phasage du développement résidentiel est précisé. Dans un premier temps, ce sont

les secteurs situés autour des stations de métro « Madron » et « Diagora » qui sont identifiés pour accueillir les premières opérations intégrant des programmes de logements. Le phasage de l'aménagement du quartier mixte, situé autour de la station Labège-Gare, reste inchangé.

## **2.2. Articulation avec les documents supra communaux**

L'ensemble des modifications apportées à l'orientation d'aménagement et de programmation concernant le secteur « Innopole / Enova » ne sont pas de nature à remettre en question les justifications formulées lors de l'approbation du PLU en 2017, relatives à la compatibilité entre le PLU et les orientations issues des documents supra-communaux. Les justifications inscrites dans le rapport de présentation du PLU en vigueur sont toujours valables.

## 3. CONCLUSIONS

### *Bilan de la modification*



### **3.1. Bilan de la modification**

#### **3.1.1. CONCLUSIONS**

A compléter avant approbation

#### **3.1.2. BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC ET DE LA NOTIFICATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

A compléter avant approbation