



# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Présentation des éléments de diagnostic et du projet d'aménagement communal

Deuxième réunion publique

**TERRE CRÉATIVE  
& SOLIDAIRE**

[www.sicoval.fr](http://www.sicoval.fr)

Mercredi 11 septembre 2024  
Service Urbanisme et Planification  
Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat

# 01

## La révision du PLU

Où nous en sommes ?



### 3 grandes étapes

#### Diagnostic

> Un diagnostic pour révéler les enjeux de la commune



#### Projet

> La construction d'un projet communal d'aménagement pour accompagner le développement futur



*Point d'étape*

#### Pièces réglementaires

> La définition d'orientations et de règles qui fixeront le cadre dans lequel le territoire pourra s'aménager



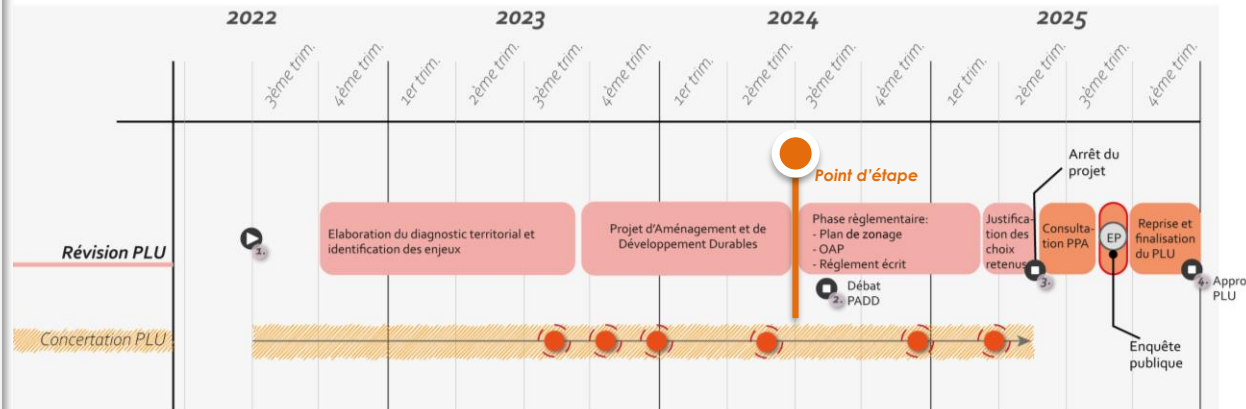


# LE TEMPS DE LA DEFINITION DU PROJET COMMUNAL D'AMENAGEMENT

- Répondre aux enjeux de Labège
- Définir un cap pour accompagner les évolutions et le développement de la commune
- Définir les conditions permettant de préserver le cadre de vie labègeois

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD

### Planning prévisionnel de la procédure de révision du PLU



● Temps de concertation  
 (EP) Enquête publique

▶ Démarrage  
 1- Délibération de prescription de la révision générale

◻ Phases de validation  
 2- Débat du PADD en conseil municipal  
 3- Arrêt du projet de PLU par délibération du conseil municipal  
 4- Délibération du conseil municipal pour l'approbation du PLU

Service urbanisme Sicoval - Aout 2024

# 02

## ELEMENTS DE DIAGNOSTIC ET ENJEUX COMMUNAUX

Un contexte communal et supra-communal  
conduisant à repenser le projet urbain  
de Labège

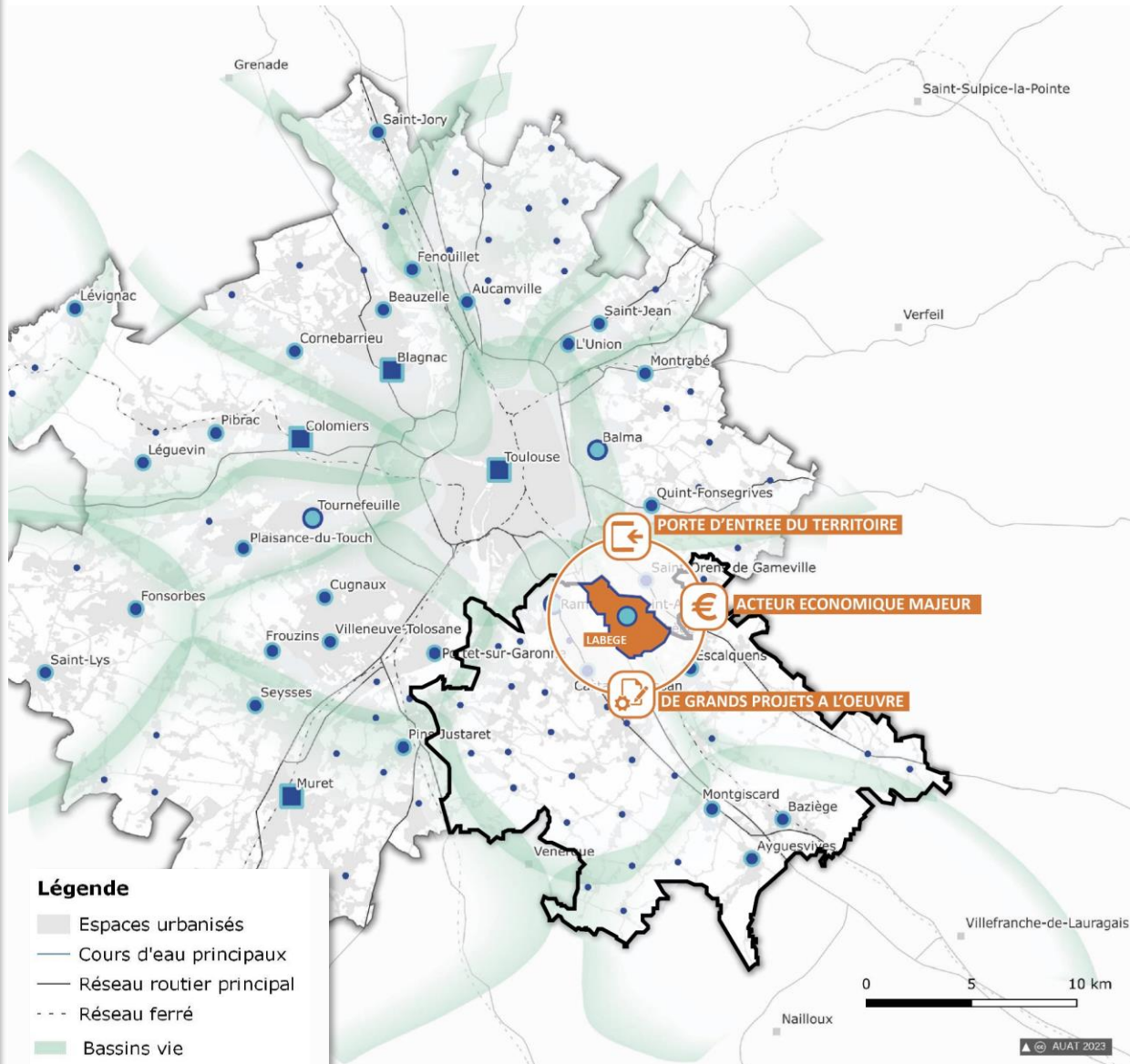




# LABEGE, POLE URBAIN STRATEGIQUE A L'ECHELLE DE LA « GRANDE AGGLOMERATION TOULOUSAINE »

Un pôle économique et de services majeur, marqué par des projets ambitieux

Un pôle d'emploi majeur au cœur de l'agglomération



### Légende

- Espaces urbanisés
- Cours d'eau principaux
- Réseau routier principal
- - - Réseau ferré
- Bassins vie

### Armature territoriale

- Communes de proximité
- Communes relais
- Pôles urbains
- Grand pôles urbains
- Polarités extérieures

L'armature territoriale de la grande agglomération toulousaine

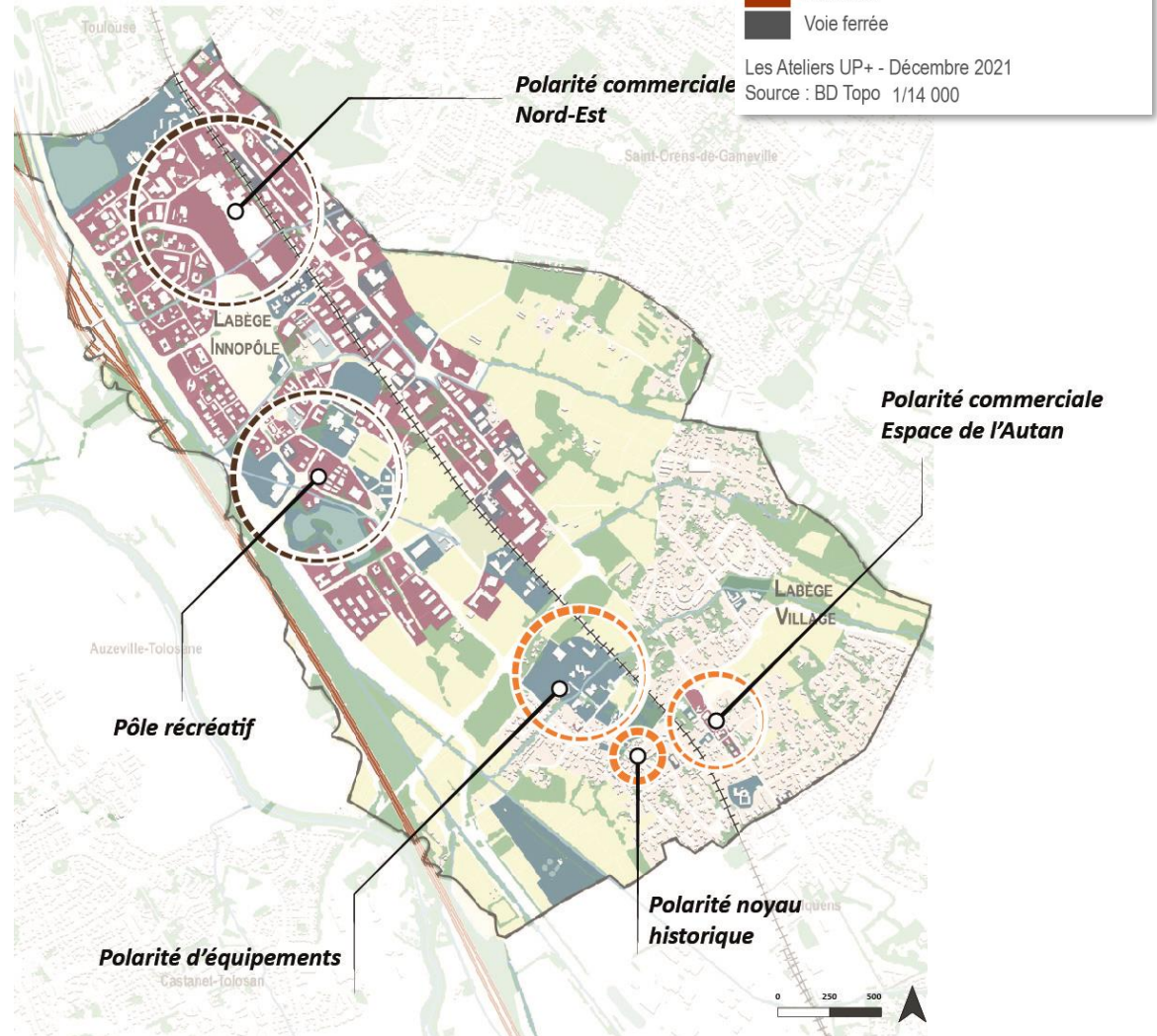
SCoT en cours de révision



# STRUCTURE PAYSAGERE ET URBAINE DE LA COMMUNE

Une commune... mais un espace communal très séquencé et assez spécialisé entre activités économiques au nord et des quartiers résidentiels au sud

## Labège, deux visages et des espaces de différentes natures





# STRUCTURE PAYSAGERE ET URBAINE DE LA COMMUNE

3 grands types de paysages qui  
illustrent les différents visages de la  
commune et de son cadre de vie



LABEGE INNOPOLE



ESPACE DE TRANSITION



LABEGE HISTORIQUE



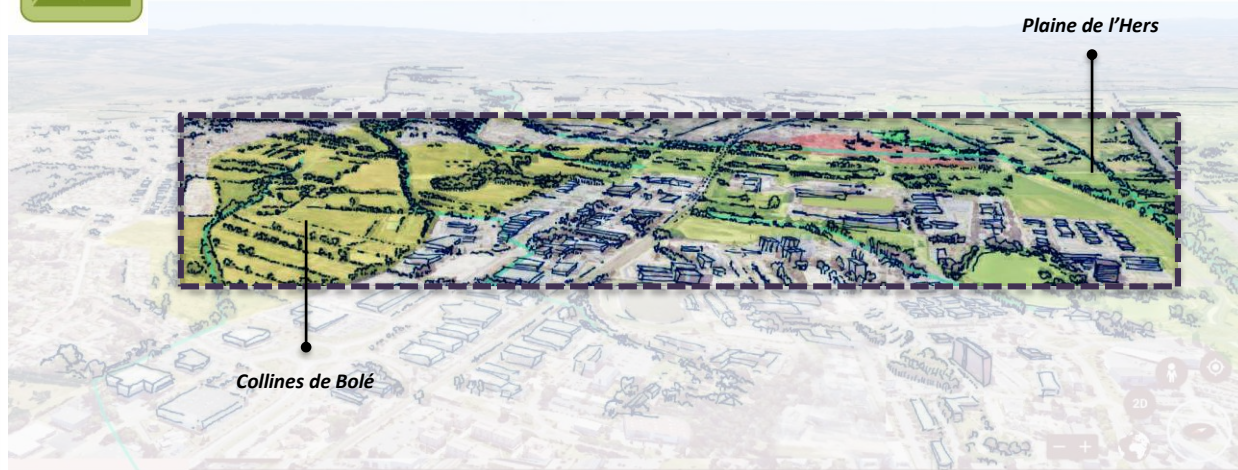


## DES ESPACES AGRICOLES ET UNE BIODIVERSITE ENTRE L'URBANISATION

Des espaces de nature et une  
agriculture en interface entre parcs  
d'activités et quartiers résidentiels



### Espace de transition

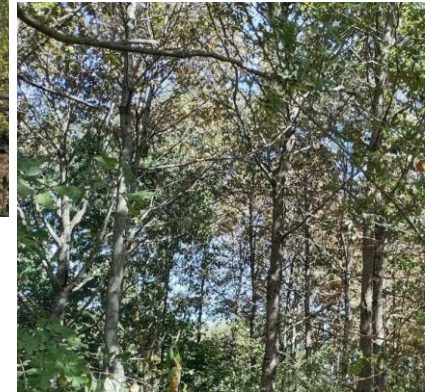


De grandes parcelles  
de cultures  
monospécifiques

Des espaces ouverts  
naturels plus riches en  
biodiversité



Des boisements et milieux  
arbusitifs de transition





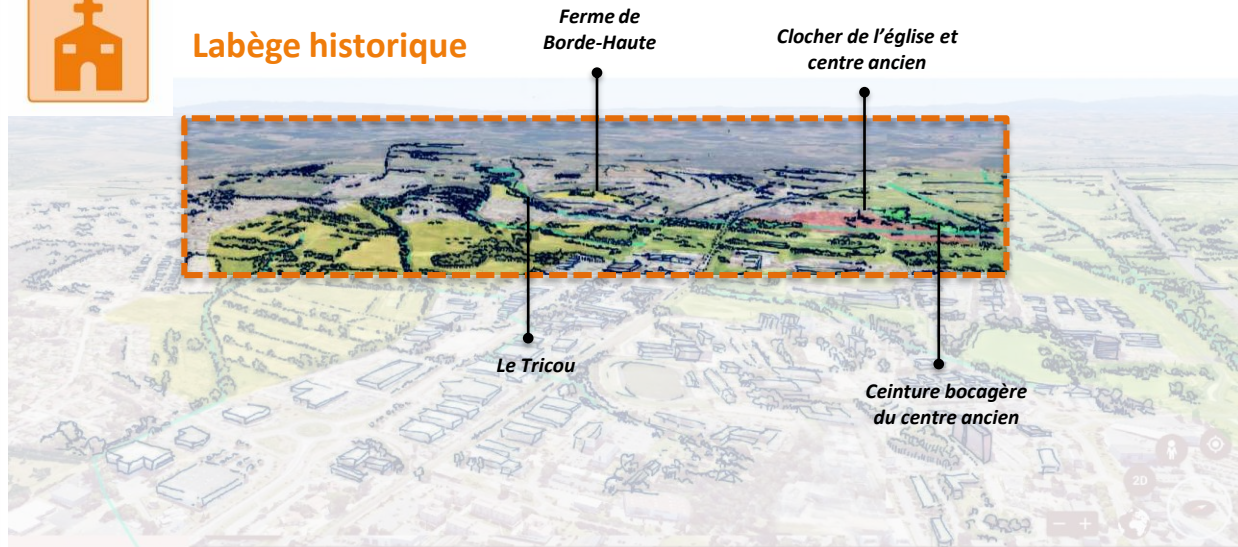


## DYNAMIQUE DES ESPACES URBANISES ENTRE ENOVA ET « LABÈGE HISTORIQUE »

Des quartiers résidentiels  
structurés autour du cœur  
historique



### Labège historique



Une animation et une  
qualité de traitement des  
espaces publics

Une proximité des  
services, des  
commerces et des  
équipements  
publics

Des perspectives  
paysagères et une  
qualité du cadre de vie  
à préserver

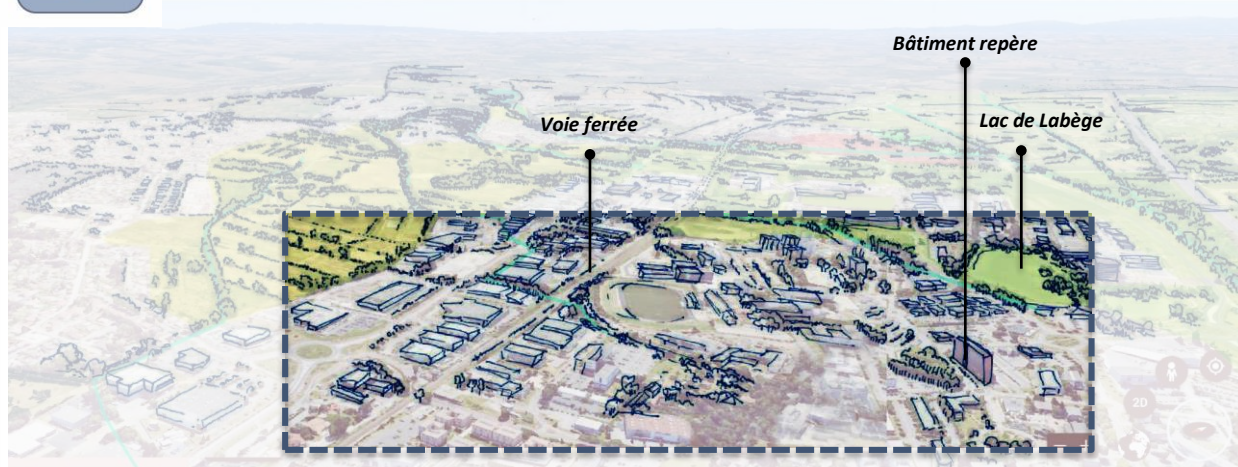


## DYNAMIQUE DES ESPACES URBANISES ENTRE ENOVA ET « LABEGE HISTORIQUE »

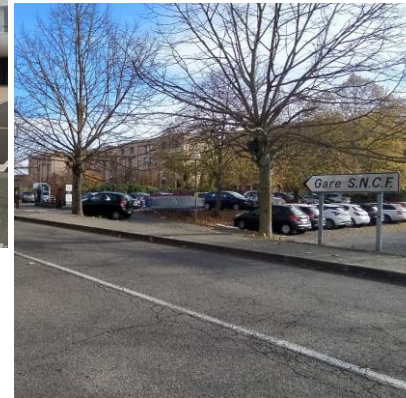
Un grand parc d'activité orienté  
vers le tertiaire, à repenser avec  
l'arrivée de la desserte métro



### Secteur Enova (Innopole)



Un site tourné vers  
le tertiaire



Un pôle d'emploi  
majeur dynamique

Une amélioration des  
espaces publics à  
rechercher pour laisser  
plus de place aux piétons  
et aux cyclistes



ARRIVEE IMMINENTE  
DE DEUX LIGNES DE  
METRO

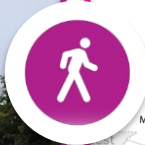




# UNE MISE EN RESEAU DE L'ENSEMBLE DES MOBILITES

Des infrastructures de transports importantes et en projet, sur un territoire « porte d'entrée » aux nombreux flux

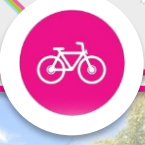
Caractère routier de l'espace public



Des flux « voitures » à anticiper au niveau des principales voies de circulation



Aménagements cyclables qualitatifs



Discontinuités cyclables

Deux lignes de métro au cœur d'Enova



Une vue du futur viaduc qui franchira l'autoroute puis le lac situé près de l'école polytechnique à Labège



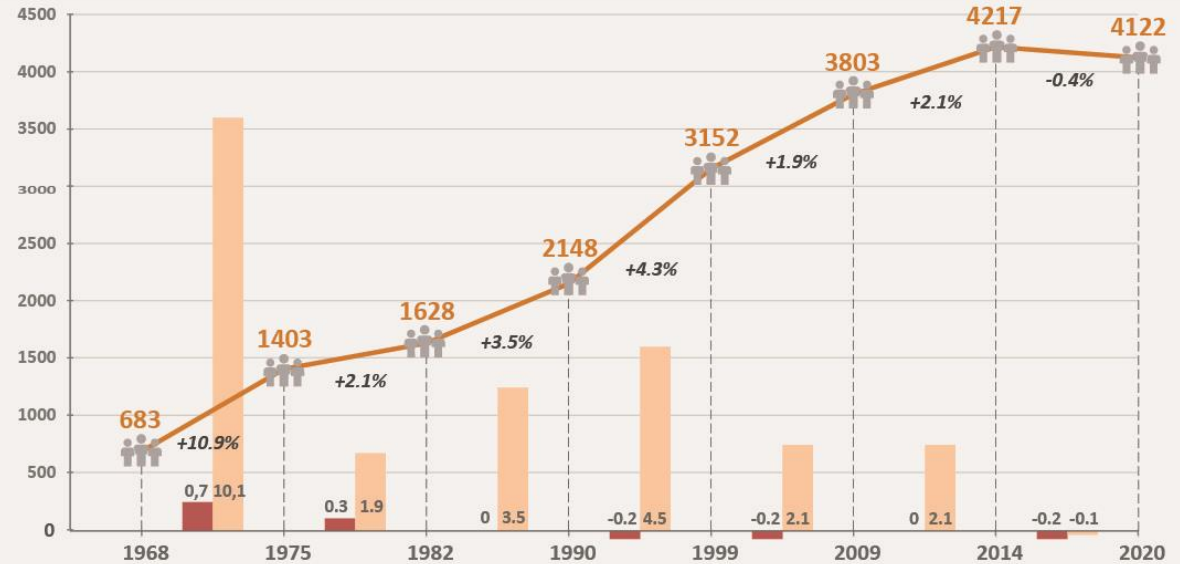
Renforcer le réseau de Transports Collectifs existant



## UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE A RETROUVER

Une croissance démographique soutenue jusqu'aux années 2000 résultant d'une politique d'accueil de nouveaux habitants, mais des dynamiques qui se sont stabilisées, dans l'attente de l'arrivée du futur métro

### EVOLUTION DE LA POPULATION



Population

X% Taux de croissance annuelle



Solde naturel  
(% de la croissance annuelle)



Solde migratoire  
(% de la croissance annuelle)

Une **baisse du nombre d'habitants** observée sur la décennie passée.

Une **volonté** de la commune de **coordonner son développement** avec la future desserte de la commune par le **métro**.

# 0.91%

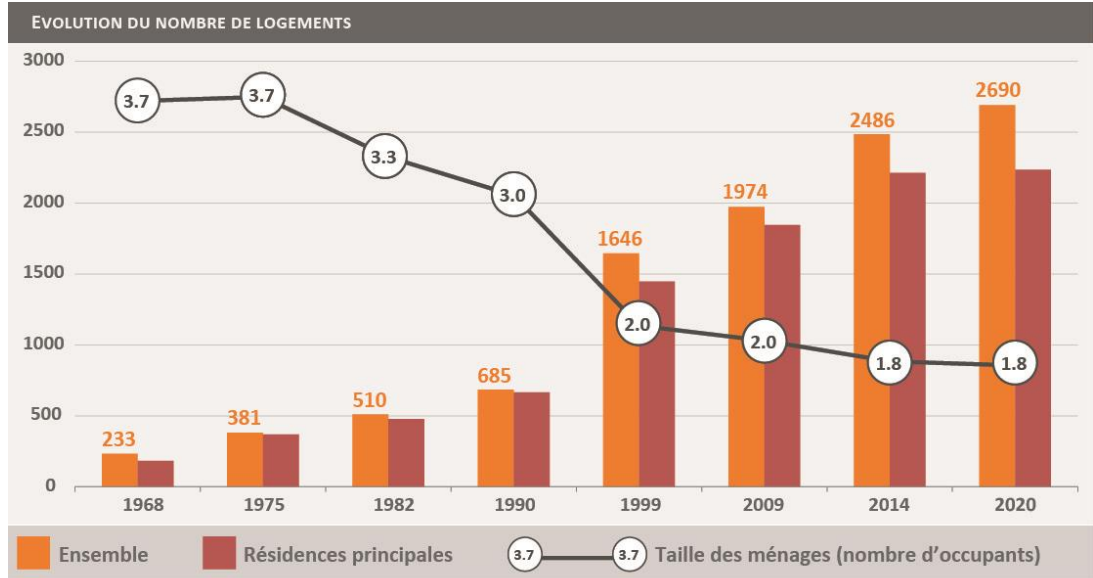
Croissance annuelle moyenne  
du nombre d'habitants entre 2009 et 2021



## UN PARC DE LOGEMENTS A ADAPTER AU REGARD DES BESOINS

Un parc de logements qui s'est développé en parallèle de l'accueil des nouveaux habitants mais, dont la production a fortement ralenti

Une taille des ménages qui diminue, en raison d'une démographie paradoxale entre vieillissement et rajeunissement



En 2020

**83%**  
de résidences principales

**10%**  
de résidences secondaires

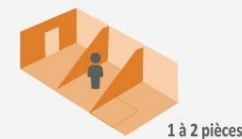
**7%**  
de logements vacants

En 2020



ménages  
d'1 personne

**55.5%**  
de la population



1 à 2 pièces

**42.8%**  
des résidences principales



ménages  
avec famille

**43.3%**  
de la population



4 pièces et plus

**44.9%**  
des résidences principales

**1.32%**

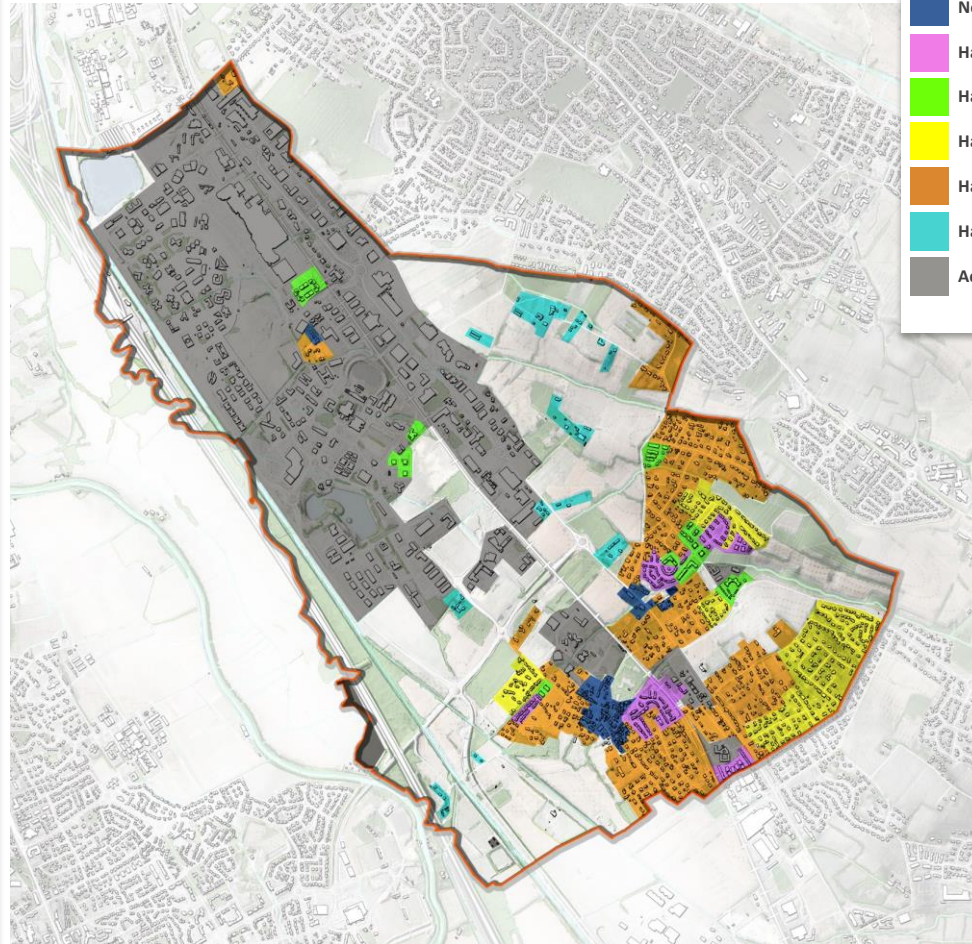
Croissance annuelle moyenne  
du nombre de logements entre 2014 et 2020



## UNE DIVERSITE DES FORMES URBAINES ET BÂTIES

Une commune marquée par un développement important de quartiers pavillonnaires, mais qui connaît une diversification des constructions et une densification de certains quartiers

### Typologies des quartiers



- Noyau ancien
- Habitat intermédiaire groupé
- Habitat collectif
- Habitat individuel organisé
- Habitat individuel coup par coup
- Habitat dispersé
- Activité/équipements

Carte d'analyse de la morphologie urbaine et des typologies de tissus

Habitat individuel organisé



Habitat individuel coup par coup



Habitat intermédiaire groupé



# 03

## BILAN DE LA CONCERTATION CITOYENNE

Une participation des habitants et des acteurs de la commune qui a nourri la construction du projet d'aménagement





## Des ateliers thématiques pour inviter les habitants à amender le diagnostic et contribuer à la construction du projet



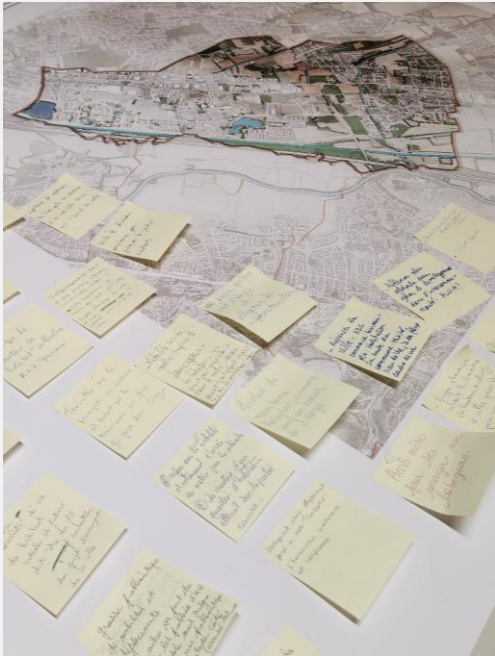
### | 9 sujets clés issus des contributions des habitants

- Le renforcement de la **nature en ville** et la préservation du **cadre naturel et paysagé** de la commune.
- L'articulation des **réflexions d'aménagement** communales et supra-communales.
- La **préservation du centre historique** et de la partie dite « village », et du cadre de vie associé.
- La réflexion globale à mener à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, **penser Labège comme un tout**, un ensemble, et les liens à créer entre les secteurs de la communes, les quartiers par une approche urbaine harmonisée.
- La recherche d'une plus grande **mixité des fonctions urbaines** (habiter, travailler, consommer, produire, se récréer...) à l'échelle de l'ensemble de la commune





## Des ateliers thématiques pour inviter les habitants à amender le diagnostic et contribuer à la construction du projet



### | 9 sujets clés issus des contributions des habitants

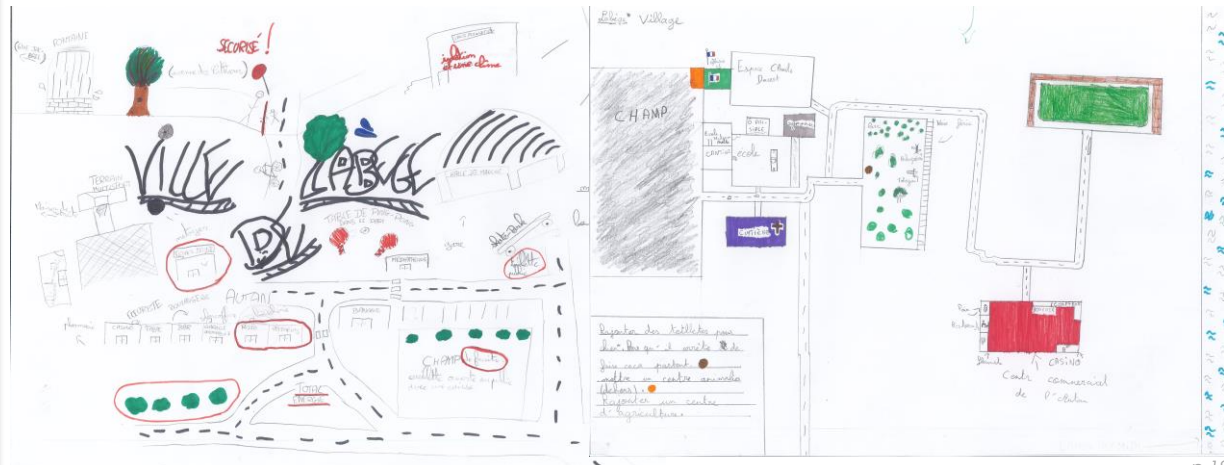
- Au-delà de la question de la forme urbaine, une **qualité urbaine et environnementale** à rechercher dans le cadre du développement urbain.
- Une forte vigilance portée sur **les mobilités et les flux associés**, qui sont perçus comme dégradant la qualité de vie (nuisances, congestion du trafic, sécurisation des déplacements...) mise en perspective avec les projets de développement à venir (arrivée du métro, développement Enova).
- Le développement de l'offre en **mobilités alternatives** (mobilités douces, transports en commun) pour accompagner le développement urbain et la desserte métro, et la gestion des nouveaux flux à venir, générés par la desserte métro.
- Des complémentarités à renforcer concernant **l'offre en services** proposés par les différents quartiers de la commune (cœur de village, Enova, centre commercial de l'Autan...)

## Le Conseil Municipal des enfants mobilisé pour imaginer la ville de demain



## Plusieurs propositions formulées à l'issue de la réalisation de cartes de la commune de Labège et de dessin du territoire

- La mise en place d'un **verger public**
- Les usages autour de la **forêt du Tricou**, sa protection environnementale mais aussi son rôle d'espace vert et de loisirs
- La création de nouveaux **équipements publics et aménagements d'espaces publics** : city stade, amélioration du gymnase, points d'eau, espaces pour les déjections canines...
- Le réaménagement des **espaces publics** autour du centre commercial de l'Autan



# 04

## DES ENJEUX FORTS IDENTIFIES

Des enjeux identifiés sur la base du travail de diagnostic et de la concertation avec les habitants





## 7 enjeux majeurs issus du diagnostic et de la concertation des habitants

Socle des réflexions pour construire le projet d'aménagement communal



### ENJEU 1

« Faire ville » et construire les liens et les complémentarités entre le quartier Enova et le Labège historique



### ENJEU 2

Une réflexion à mener en matière de préservation de l'environnement et de sobriété foncière à appréhender en lien avec les perspectives de développement futur



### ENJEU 3

Conforter une urbanité d'ores-et-déjà présente au cœur du « Labège historique »



### ENJEU 4

Engager une réflexion globale sur la mobilité et les déplacements à l'échelle communale et supra-communale afin d'accompagner l'arrivée de deux lignes de métro et l'ensemble des mutations urbaines en conséquence



## 7 enjeux majeurs issus du diagnostic et de la concertation des habitants

Socle des réflexions pour construire le projet d'aménagement communal



### ENJEU 5

Une trajectoire démographique à interroger pour fixer un cap de développement et adapter la commune aux futurs besoins de la population



### ENJEU 6

Diversifier l'offre résidentielle et sociale et répondre à la volonté de la commune d'accueillir plus de ménages avec famille



### ENJEU 7

Assumer un nouveau rôle à l'échelle de l'agglomération toulousaine et accompagner les projets d'envergure attendus sur le territoire communal

# 05

## PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

Quelle perspective pour le devenir de la  
commune et son développement ?





**Propos introductif du PADD**

**Présentation du concept de  
« la ville du quart d'heure »**

**Principe qui a guidé la  
construction du projet  
d'aménagement communal**



*Actu Toulouse*



**Haute Qualité de Vie Sociétale**



**Propos introductif du PADD**

**Présentation du concept de  
« la ville du quart d'heure »**

**Principe qui a guidé la  
construction du projet  
d'aménagement communal**

Faire de Labège une commune à taille humaine, organisée autour de quartiers dynamiques et vivants, à portée des services indispensables au « bien vivre »

## Haute Qualité de Vie

Habiter	Travailler	S'approvisionner
Apprendre	Être en forme	S'épanouir







## Propos introductif du PADD

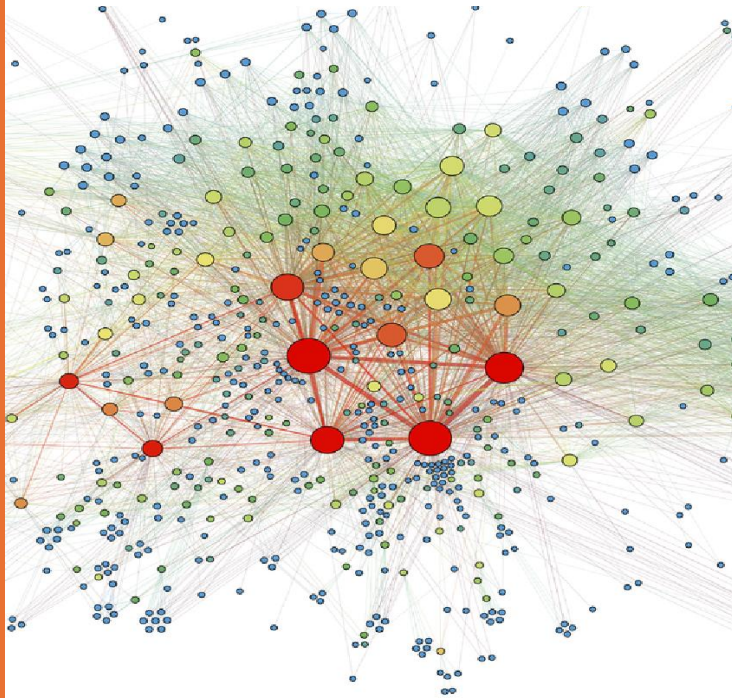
## Présentation du concept de « la ville du quart d'heure »

## Principe qui a guidé la construction du projet d'aménagement communal

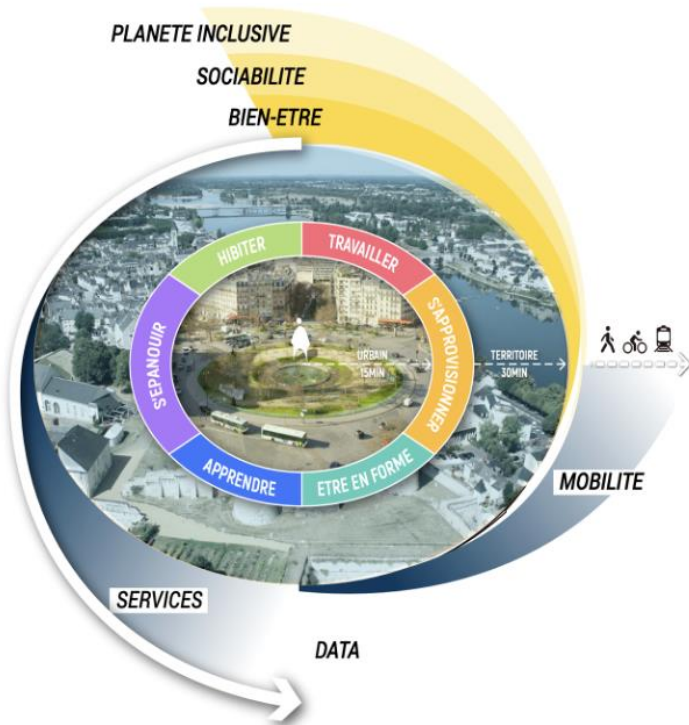
## Haute Qualité de Vie Sociétale

Fonction	
Se déplacer	Station de vélo partagé, arrêt de TC ou TAD
Habiter	Points de collecte et tri Relais poste, Point retrait colis
Travailler	Garde enfants Micro crèche Relais petite enfance
S'approvisionner	Boulangerie, Boucherie Charcuterie, Epicerie   Supérette, Point de vente à la ferme   Produits fermiers Marchés locaux, AMAP
Être en forme	coiffeur, médecin généraliste, infirmier, masseur, kinésithérapeutes, services de soins à domicile
Apprendre	Ecoles maternelle et élémentaire, RPI
S'épanouir	Salle polyvalente, médiathèque, bibliothèque, tiers lieux, terrain de jeux multisports

## Polarités interconnectées



## Qualité de Vie



- Les services de **proximité** accessibles à moins de 15 mn à pied



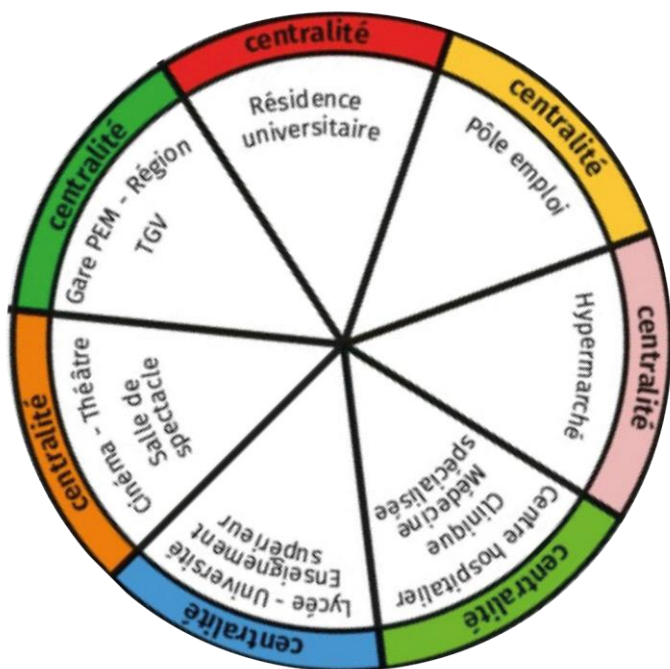
Fonction	
Se déplacer	Station de vélo partagé, arrêt de TC ou TAD
Habiter	Points de collecte et tri Relais poste, Point retrait colis
Travailler	Garde enfants Micro crèche Relais petite enfance
S'approvisionner	Boulangerie, Boucherie Charcuterie, Epicerie   Supérette, Point de vente à la ferme   Produits fermiers Marchés locaux, AMAP
Être en forme	coiffeur, médecin généraliste, infirmier, masseur, kinésithérapeutes, services de soins à domicile
Apprendre	Ecoles maternelle et élémentaire, RPI
S'épanouir	Salle polyvalente, médiathèque, bibliothèque, tiers lieux, terrain de jeux multisports

▪ Les services **intermédiaires** accessibles à moins de 30 mn en vélo



Fonction	
Se déplacer	Gare secondaire, halte ferroviaires, aire de covoiturage, station-service, garage, borne de recharge
Habiter	Hébergement pour personnes âgées, résidence senior, CHRS, Banque et point de retrait
Travailler	Espace de coworking, fablabs, ateliers et relais services
S'approvisionner	Commerces d'équipements et des personnes et des ménages, supermarché et restaurant, restauration rapide
Être en forme	Laboratoire d'analyse médicale, pharmacie, chirurgien-dentiste, centre de santé pluridisciplinaire, sage-femme, orthophoniste, psychologue, services d'aide, pédicure podologue, opticien, départ de chemin de randonnée...
Apprendre	Ecole de conduite, collège
S'épanouir	Salle spécialisée pour le sport ou la pratique d'une activité culturelle, parc parcours santé, jardin public, police et gendarmerie

- Les services **structurants** accessibles à moins de 30 mn en voiture



Fonction	
Se déplacer	Gare PEM/Région TGV
Habiter	Résidence universitaire
Travailler	Réseau partenariale pôle emploi, agence de travail temporaire
S'approvisionner	Hypermarché
Être en forme	Centre Hospitalier, clinique, médecine spécialisée, centre de santé préventive
Apprendre	Lycées, UFR et enseignement supérieur
S'épanouir	Théâtre, cinéma, salle de spectacle

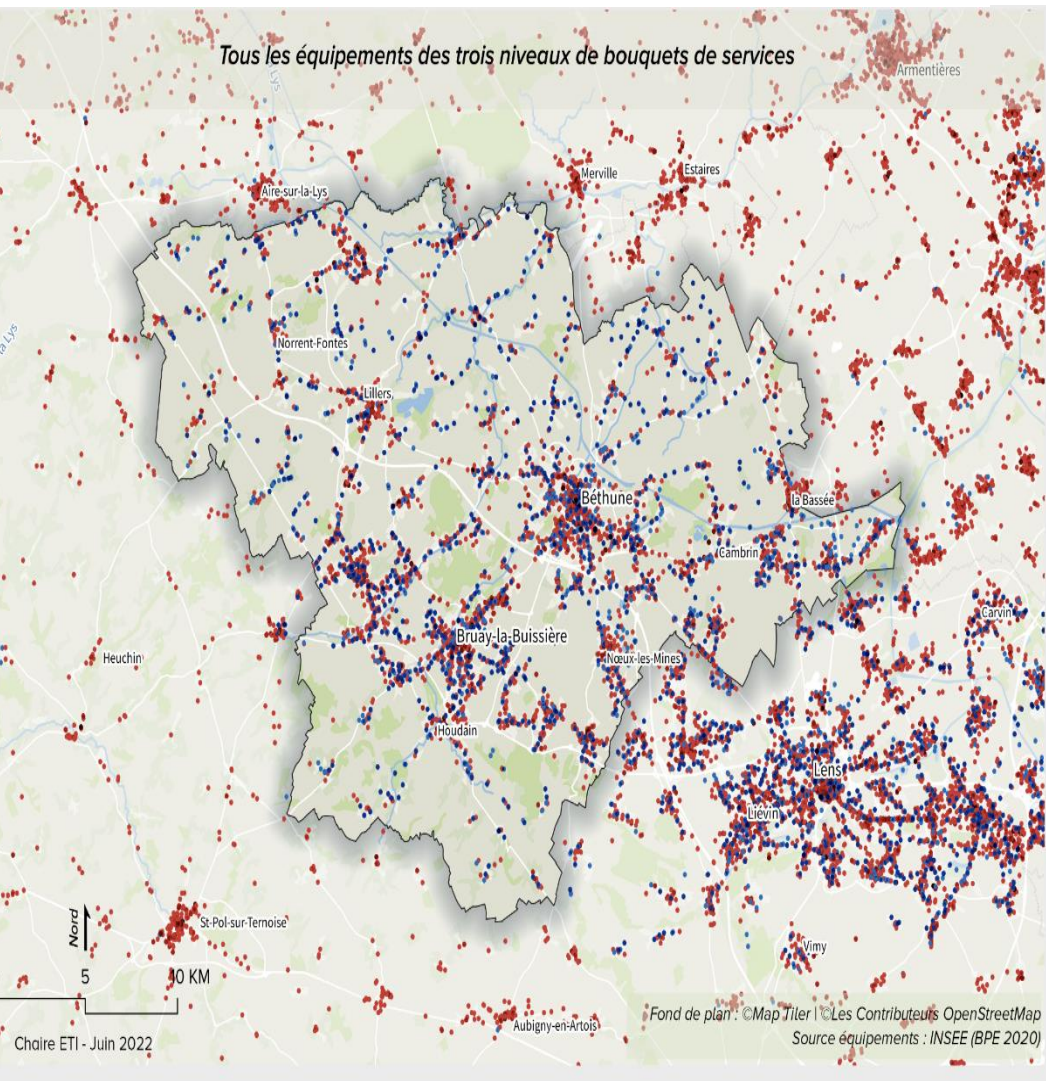
# Affirmation du caractère **multipolaire** / Articulation polarités / bassins de vie

## *Services de proximité*

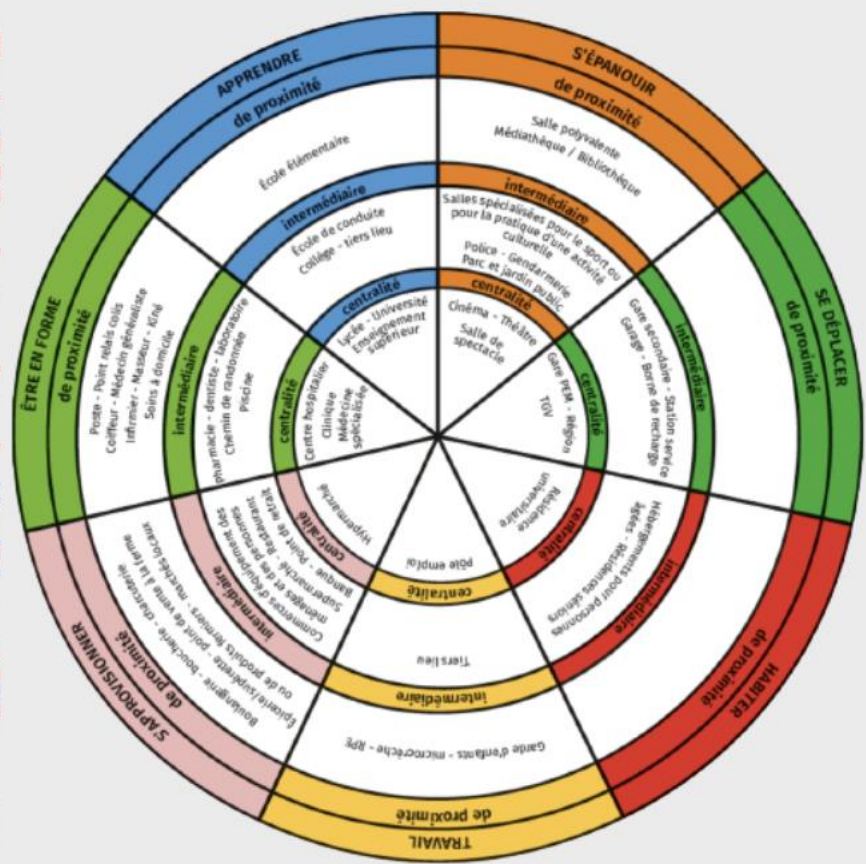
## *services intermédiaires*

## *services structurants*

<b>Se déplacer</b>	Arrêt de TC, station de vélo partagé	Gare, garage automobile et agricole, station-service, aire de covoiturage, borne recharge, agence de voyage	Gare PEM, Région/TGV
<b>S'approvisionner</b>	Epicerie, supérette, boulangerie, boucherie, charcuterie, Amap, marchés locaux, points de vente à la ferme, pressing-laverie automatique, restaurant, restauration rapide	Tous les types de commerces (alimentaires, vêtements, drogueries, quincailleries, bricolage, bijoux, surgelés), hypermarchés, banques	Hypermarché
<b>Habiter</b>	Bureau de poste, agence immobilière, agence postale, relais poste	Hébergements pour personnes âgées, CHRS, restaurants, police et gendarmerie, hôtel, services funéraires	Résidence universitaire
<b>Travailler</b>	Relais petite enfance, établissement d'accueil du jeune enfant, micro-crèche	Espaces de co-working, fablabs, ateliers et relais de service	Pôle emploi
<b>Être en forme</b>	Médecin généraliste, soins à domicile, infirmier, coiffeur, pharmacie, sport de proximité, parcours santé/sportif, personnes âgées, vétérinaire	Pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, chirurgiens-dentistes, centres de santé pluridisciplinaires, sage-femme, orthophoniste, psychologue, pédicure, podologue, opticien, service d'aide aux personnes âgées, parfumerie	Centre hospitalier, clinique, médecine spécialisée
<b>S'épanouir</b>	Bibliothèque et médiathèque, boulodrome	Parc, jardin, salle de sport spécialisée, piscine	Cinéma, théâtre, salle de spectacle
<b>Apprendre</b>	Ecole maternelle et primaire	Lycée, collège, école de conduite, formation d'apprentissage	Lycée, Université, enseignement supérieur



## ECONOMIE DE PROXIMITÉ



PLUS DE SERVICES ADAPTÉS POUR CHACUNE, CHACUN

# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Un projet développé autour de quatre axes majeurs, répondant aux différents enjeux relevés dans le cadre du diagnostic



LE PADD | Un projet communal autour de quatre axes majeurs

## AXE 1

DE LA NATURE AUX CULTURES, DES ESPACES DE TRANSITION ET DE RESPIRATION INDISPENSABLES À UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET DURABLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

## AXE 2

ACCOMPAGNER LA MUTATION DE LABEGE VERS UNE VILLE DYNAMIQUE, AU DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

## AXE 3

ACCOMPAGNER LE PROJET URBAIN DE LABEGE PAR LE RENFORCEMENT ET L'AMELIORATION DE SON ACCESSIBILITE

## AXE 4

UNE COMMUNE ANIMEE ET DYNAMIQUE QUI S'APPUIE SUR LA VITALITE DE SON COEUR HISTORIQUE ET SUR LA RESTRUCTURATION DU QUARTIER ENOVA





# AXE N° 1

DE LA NATURE AUX CULTURES,  
DES ESPACES DE TRANSITION ET  
DE RESPIRATION  
INDISPENSABLES A UN  
DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET  
DURABLE DU TERRITOIRE  
COMMUNAL

Préserver la trame agricole et  
naturelle existante et révéler  
l'identité paysagère de la commune  
à travers la présence du végétal



## Apports de la concertation

- Nature en ville
- Qualité environnementale
- Cadre de vie
- Préservation des boisements





## AXE N° 2

ACCOMPAGNER LA MUTATION DE LABEGE, VERS UNE VILLE DYNAMIQUE AU DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

Construire la ville de demain et accompagner une évolution démographique dynamique, tout en préservant la qualité du cadre de vie

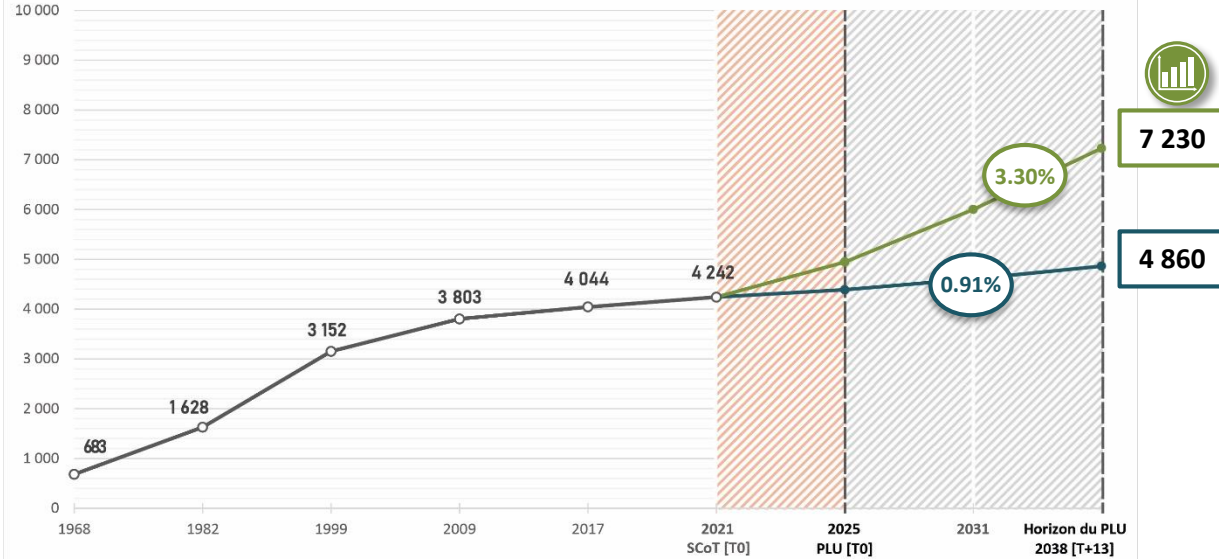


### Apports de la concertation

- Articulation avec les réflexions intercommunales

## Une perspective de développement à long terme

### Vers un développement démographique et résidentiel équilibré



### Développement 2021 - 2038

+ 620  
Soit 35/an

+ 2 990  
Soit 175/an

### Perspective retenue

### Perspectives PLU 2025 - 2038

+ 2 830  
HABITANTS

+ 1 525  
LOGEMENTS

- Permet d'accompagner l'arrivée du métro et de développer de véritables quartiers au sein du secteur ENOVA
- Cohérence avec les enjeux de développement de l'agglomération toulousaine et du territoire du Sicoval



## AXE N° 2

ACCOMPAGNER LA MUTATION DE LABÈGE, VERS UNE VILLE DYNAMIQUE AU DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

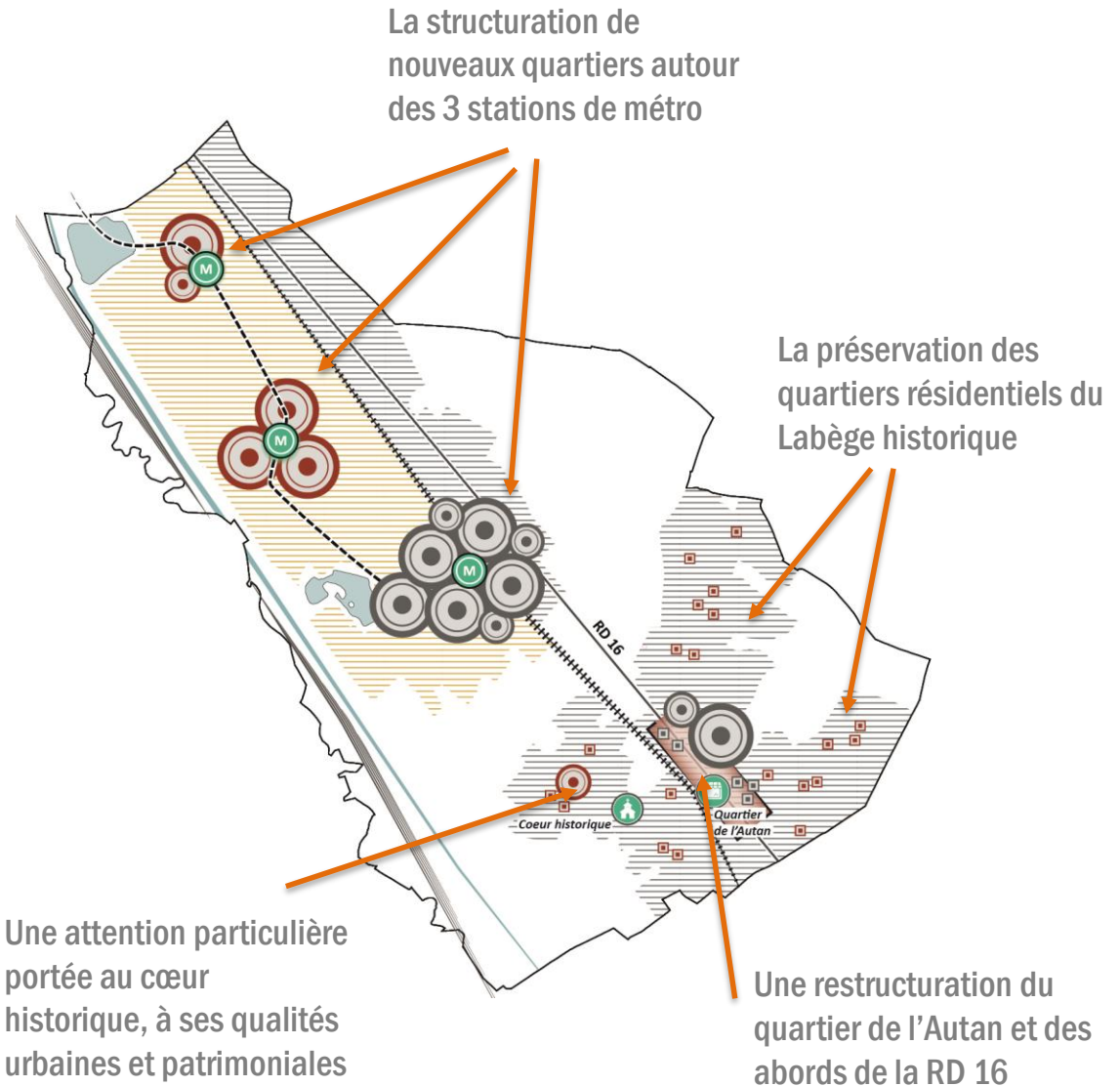
Construire la ville de demain et accompagner une évolution démographique dynamique, tout en préservant la qualité du cadre de vie



### Apports de la concertation

- Préservation du centre historique
- Qualité du développement urbain
- Penser Labège comme un tout

| Une organisation du développement veillant à préserver le cadre de vie des habitants et à faire émerger la « ville du quart d'heure »





## AXE N° 2

ACCOMPAGNER LA MUTATION DE LABÈGE, VERS UNE VILLE DYNAMIQUE AU DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

Construire la ville de demain et accompagner une évolution démographique dynamique, tout en préservant la qualité du cadre de vie



### Apports de la concertation

- Préservation du centre historique
- Qualité du développement urbain
- Penser Labège comme un tout

### Perspectives PLU 2025 - 2038

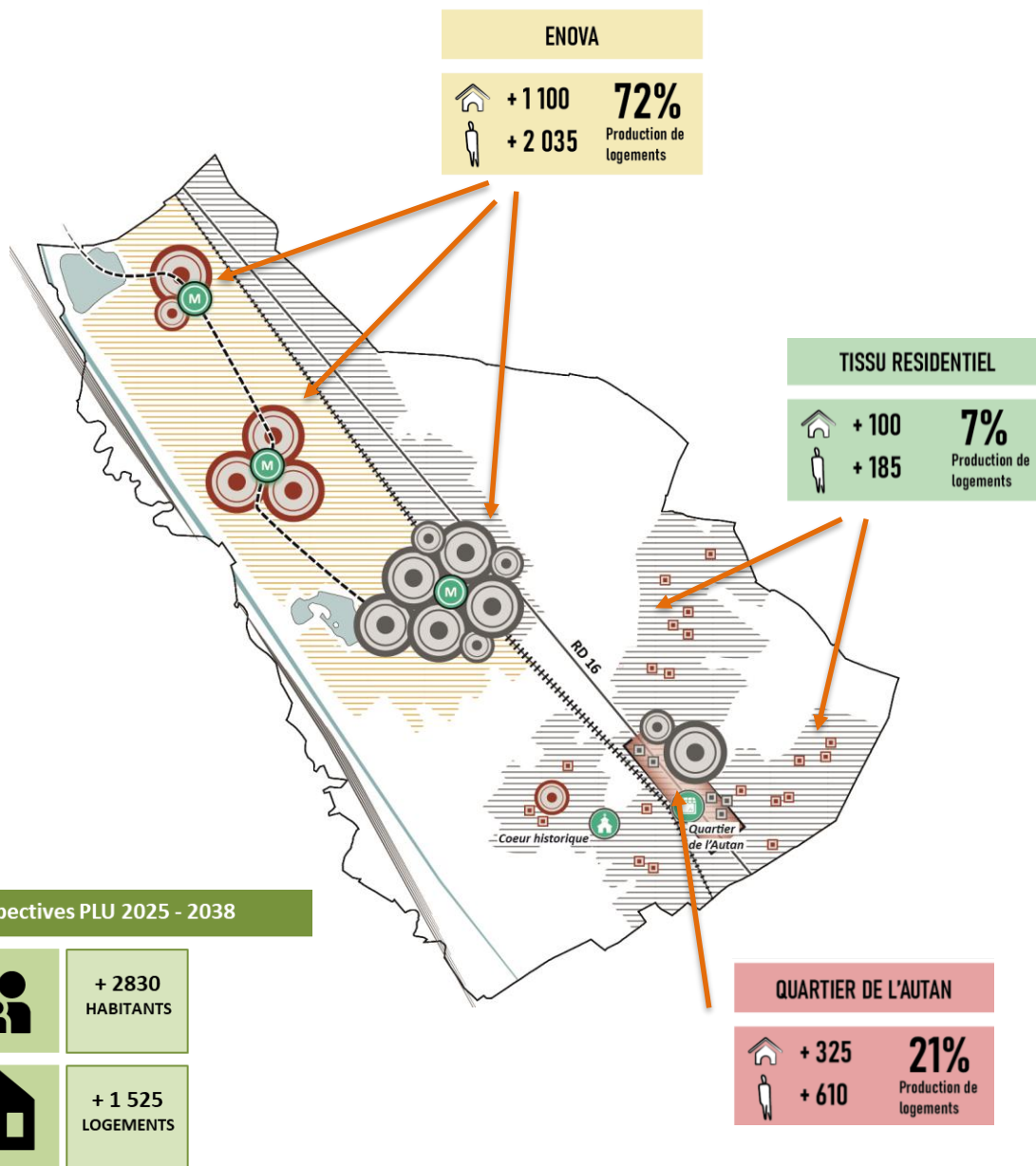


+ 2830  
HABITANTS



+ 1 525  
LOGEMENTS

| Une production de logements adaptée aux besoins, majoritairement portée par le projet ENOVA, permettant la constitution de quartiers vivants et de qualité





# AXE N° 3

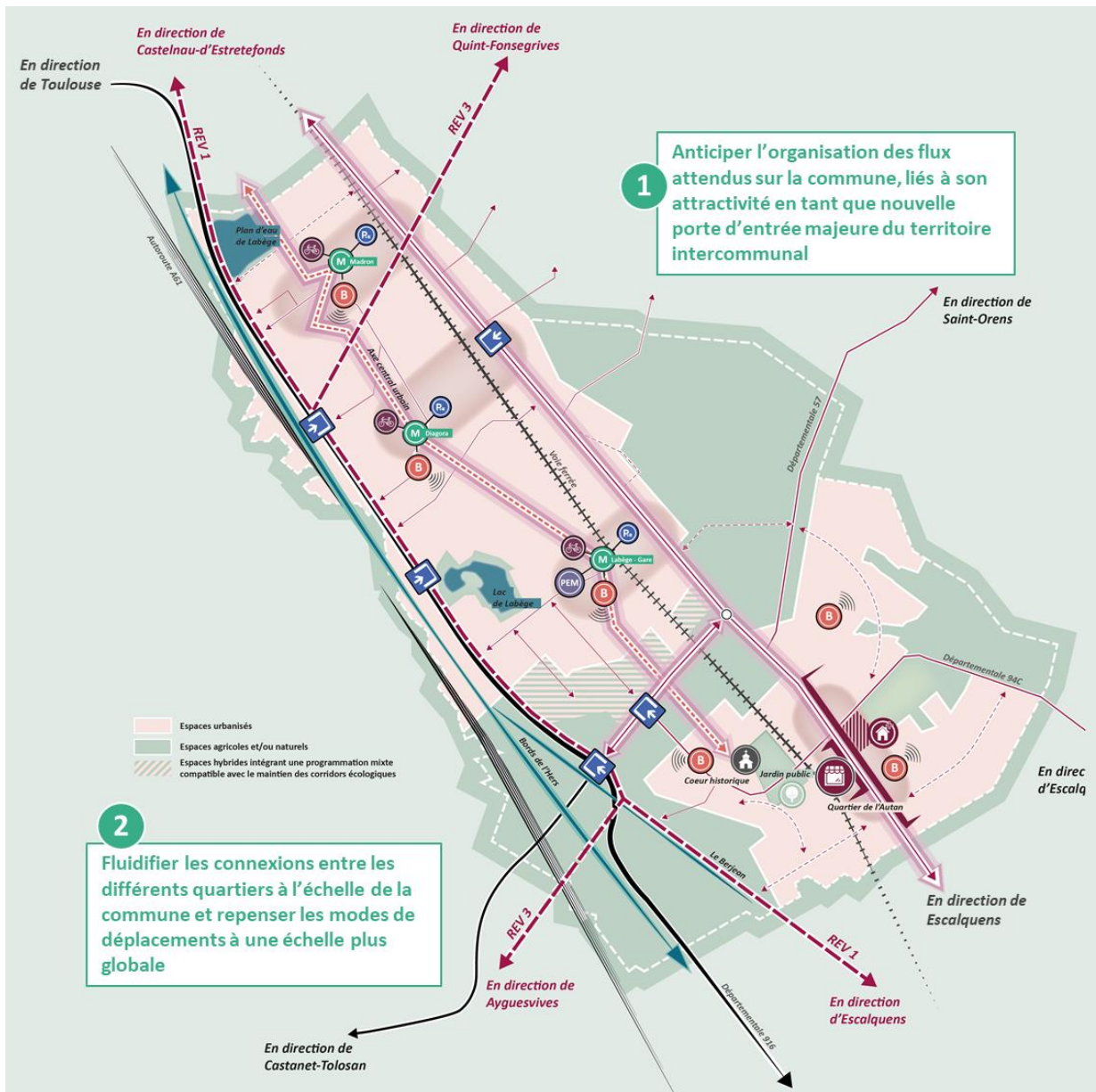
## ACCOMPAGNER LE PROJET URBAIN DE LABEGE PAR LE RENFORCEMENT ET L'AMELIORATION DE SON ACCESSIBILITE

Penser la mobilité dans toutes ses dimensions en valorisant les modes alternatifs et collectifs, à toutes les phases du projet urbain et en tenant compte des enjeux de déplacement au-delà du territoire communal



### Apports de la concertation

- Mobilités et flux
- Mobilités alternatives
- Amélioration des espaces publics





# AXE N° 4

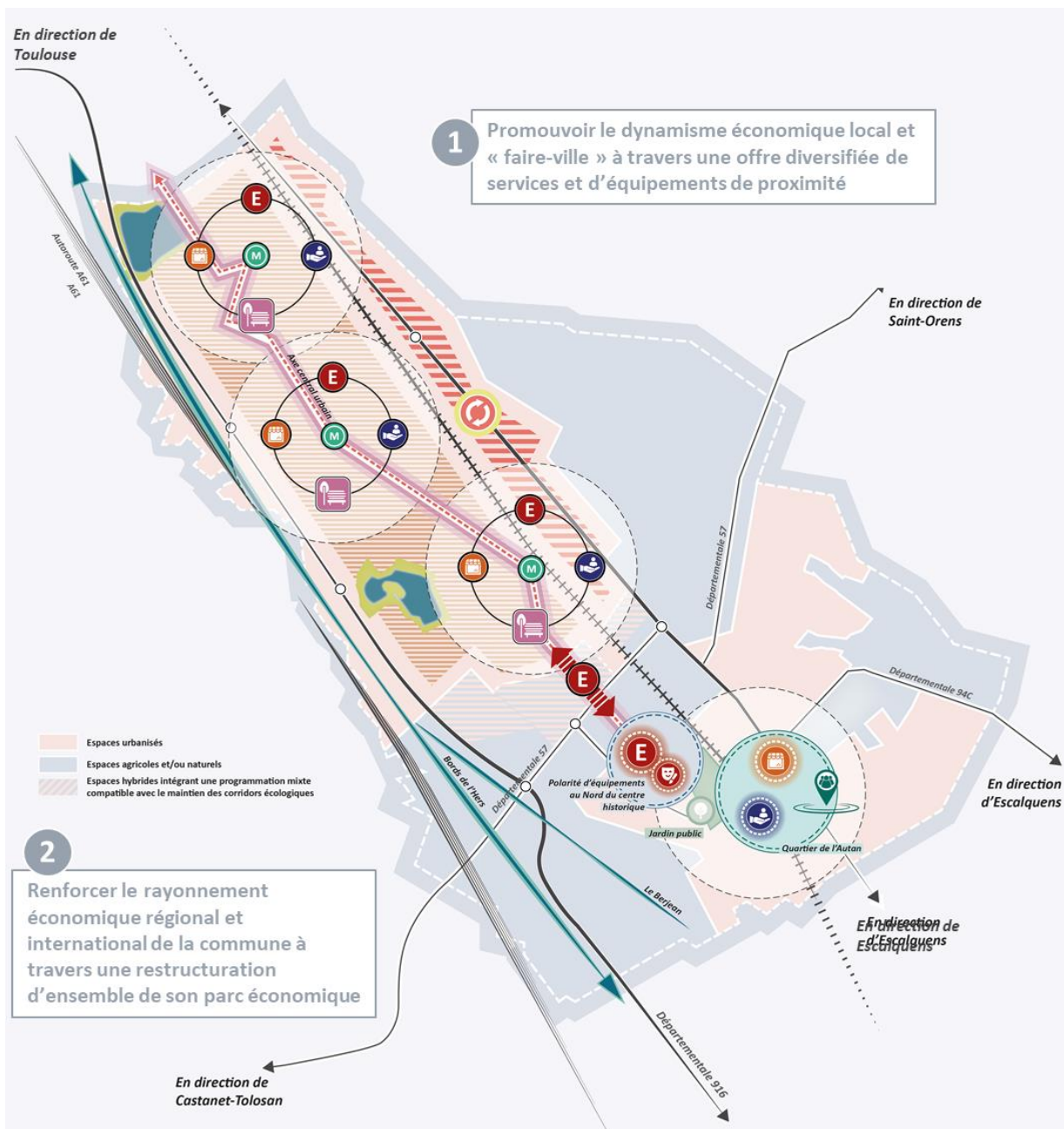
## UNE COMMUNE ANIMÉE ET DYNAMIQUE QUI S'APPUIE SUR LA VITALITÉ DE SON CŒUR HISTORIQUE ET SUR LA RESTRUCTURATION DU QUARTIER ENOVA

Construire une complémentarité de l'offre économique et de services entre Enova et « Labège historique » afin de renforcer l'identité et la spécificité propre à chacun des quartiers



### Apports de la concertation

- Mixité des fonctions urbaines
- L'offre en services
- L'offre en équipements





**Une sobriété  
environnementale  
recherchée**



**| Inscrire la révision du PLU dans la démarche « Labège – Mission ville durable »**

- Développer un **projet urbain vertueux** soucieux de préserver le cadre de vie de ses habitants
- Veillez à s'inscrire dans une dynamique de **sobriété foncière** en limitant au maximum l'étalement urbain.
- Privilégier un aménagement du territoire qui **développe la ville sur la ville**, en mobilisant le juste besoin foncier
- Anticiper l'**adaptation au changement climatique** en développant la place de la nature en ville et des espaces de rafraîchissement
- **Préserver la campagne** environnante et les **paysages** de la commune

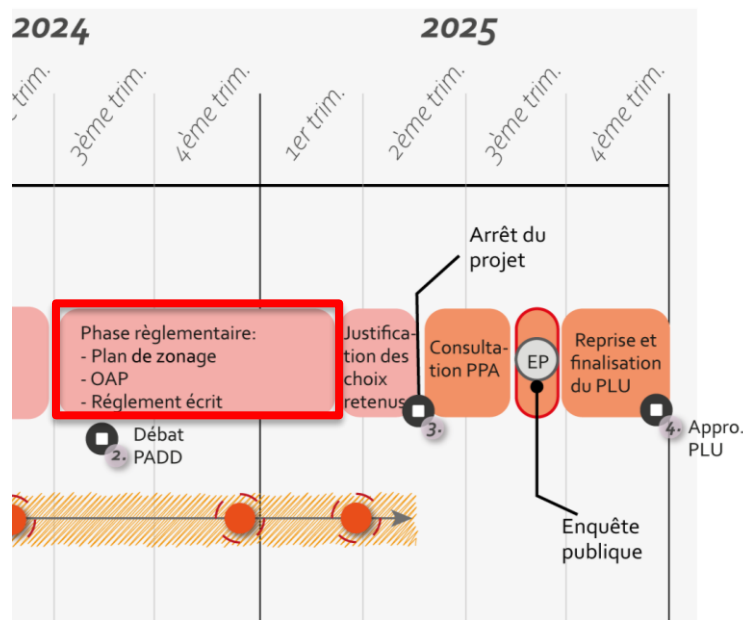




## La suite à venir...

- **Débat du PADD en Conseil Municipal le 17 septembre 2024**
- **Lancement de la phase d'élaboration des pièces réglementaires**
  - **Plan de zonage,**
  - **Orientations d'aménagement,**
  - **Règlement**

## Planning prévisionnel de la procédure de révision du PLU



Service urbanisme Sicoval - Aout 2024