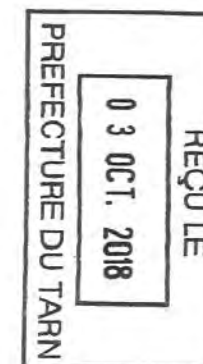


Commune de Labastide-de-Lévis

Département du Tarn (81)

Plan Local d'Urbanisme

2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables



	17/09/2018	Plan local d'urbanisme
N.Plan	Date	Phase approbation
Nom du fichier : 81112_padd_201809170		
Papier :		

Arrêt le : 27/11/2017

Approbation le : 17/09/2018



2 Place du Pioch, 81150
Labastide-de-Lévis

Pour le Président,
Par délégation :

Pascal NÉEL
Vice-Président

Parcourir les Territoires - Pour une ville Aimable - ComEt Environnement

Commune de Labastide-de-Lévis

Département du Tarn (81)

Plan Local d'Urbanisme

2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

	17/09/2018	Plan local d'urbanisme
N.Plan	Date	Phase approbation
Nom du fichier : 81112_padd_201809170		
Papier :		

Arrêt le : 27/11/2017

Approbation le : 17/09/2018



2 Place du Pioch, 81150
Labastide-de-Lévis

Parcourir les Territoires - Pour une ville Aimable - ComEt Environnement

Table des matières

Le projet communal : les grands axes et principes

Rappel diagnostic /enjeux

Les six axes et principes d'aménagement

Le projet d'accueil à l'horizon 2025

Les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme

Le village et ses abords

Le quartier de Gauzide

Le hameau de la Soucarié

Une nouvelle entrée structurante

La gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers

La trame verte et bleue et les paysages

Les espaces agricoles et forestiers

3 Les objectifs thématiques ciblés 14

3 L'habitat 14

4 Les transports et déplacements 15

5 Le développement des communications numériques 16

7 L'équipement commercial, le développement économique et les loisirs 16

7 Les objectifs chiffrés de modération de consommation foncière 17

8 La gestion des espaces pour l'habitat 17

9 La gestion des espaces économiques 17

10

11

11

13

Le projet communal : les grands axes et principes

RAPPEL DIAGNOSTIC /ENJEUX

La commune de Labastide de Lévis est une commune rurale de 1 429 ha, située sur la rive droite du Tarn. Elle compte 992 habitants en 2011, 1017 habitants en 2012 (source INSEE).

Située entre Gaillac et Albi , elle s'est développée en profitant de la proximité de ces deux villes voisines qui assurent la majorité des emplois et des services (un seul multiservice/restaurant dans le centre). Classée « bourg rural en émergence » au niveau intercommunal (SCoT et PLH), elle est intégrée à l'aire urbaine d'Albi. Située dans l'aire d'appellation « AOC Gaillac », c'est cette référence historique et symbolique qui a fondé l'adhésion à la CC Tarn & Dadou.

Labastide de Lévis se distingue par la présence d'un secteur industriel au sud de la commune et de la coopérative viticole proche du bourg.

Le rythme annuel d'évolution de la population depuis 1999 est de 12 habitants nouveaux avec un fléchissement depuis 2006 (soit +1,2% en moyenne sur 12 ans, c'est-à-dire dans la moyenne des communes de Tarn et Dadou), entraînant une évolution du nombre de logements qui reste de manière quasi exclusive des maisons individuelles (95% en 2011).

Le paysage est fortement marqué par l'agriculture et quelques bosquets au Nord Est de la commune ainsi que la plaine alluviale du Tarn au Sud. En dehors de la rivière Tarn, peu de milieux écologiques sont reconnus « officiellement ».

Le village, classé en site inscrit, en retrait sur le Tarn, domine la plaine agricole et le lit majeur du Tarn.

LES SIX AXES ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

POLARITÉS URBAINES

1- Conforter les deux polarités urbaines (le village, le quartier de Gauzide) et développer un réseau de liaisons douces.

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

2- Structurer le secteur Sud autour de la RD 988 et du Tarn: vocation économique et touristique.

HAMEAUX

3- Parachever le développement du hameau de la Soucarié.

ENTRÉES DE VILLE, MOBILITÉS DOUCES

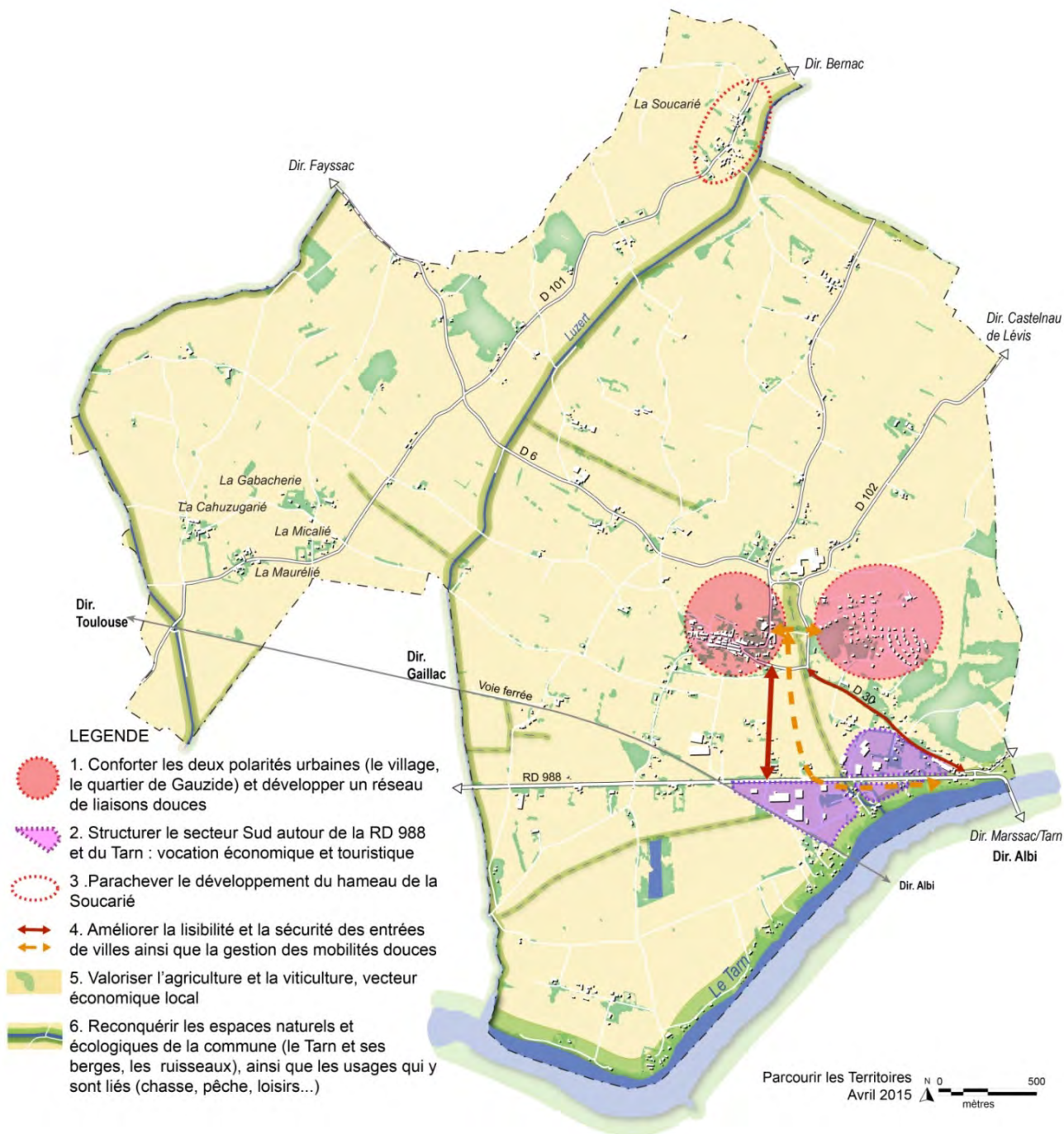
4- Améliorer la lisibilité et la sécurité des entrées de ville ainsi que la gestion des mobilités douces.

AGRICULTURE

5- Valoriser l'agriculture et la viticulture, vecteur économique local.

NATURE ET CADRE DE VIE

6- Reconquérir les espaces naturels et écologiques de la commune (le Tarn et ses berges, les ruisseaux), ainsi que les usages qui y sont liés (chasse, pêche, loisirs...)



LE PROJET D'ACCUEIL À L'HORIZON 2025

LES DONNÉES:

- 1 429 hectares, 69 habitants/km²
- 864 habitants en 1999, 992 habitants en 2011, 1017 habitants en 2012 (source INSEE), + 128 habitants en 12 ans (1999-2011) soit + 1,2 %/an
- 457 logements en 2011 (source INSEE) dont 407 Résidences Principales, 21 Résidences secondaires, 28 logements vacants
- Près de 6 ha consommés sur les 10 dernières années dont la quasi-totalité consommés entre 2005 et 2010 (2000m² entre 2011 et 2013)
- Environ 12 ha disponibles dans le cadre de la capacité de densification/mutation des espaces bâtis: environ 5 ha sur les abords du village et 7 ha sur Gauzide.

LE PROJET: 1000 HABITANTS EN 2015.....1200 HABITANTS EN 2025

Pour répondre aux défis à relever dans les années à venir, le projet fait le choix de :

- Se projeter dans les 10 ans en reprenant l'objectif fixé lors de l'élaboration du précédent document d'urbanisme à savoir 1200 habitants. En effet, les suites de la crise immobilière en 2008 n'ont pas permis d'accueillir les habitants prévus au démarrage du lotissement de Carraïroles
- Contenir la consommation foncière liée à l'habitat pour accueillir ces nouveaux arrivants et adapter l'offre de logements dans les limites actuelles des espaces déjà bâtis

Pour accueillir les 200 nouveaux arrivants durant les dix prochaines années, il sera nécessaire de construire de nouveaux logements. La taille des ménages continuant à diminuer depuis 1999 (2,5 personnes / ménage en 2006, 2,2 personnes/ ménage prévue en 2025) du fait de la recomposition des familles, des doubles résidences, du vieillissement de la population, il sera aussi nécessaire de construire de nouveaux logements pour accueillir ce « desserrement » des ménages.

Pour modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain, le renouvellement urbain sera recherché (réutilisation du bâti existant et résorption des logements vacants). La production de logements neufs se fera également sous des formes variées, de l'individuel pur au collectif.

Le calcul du besoin lié à cet accueil de population et à la recomposition des ménages donne un besoin de 122 logements. En accord avec le SCoT et le nouveau PLH en cours d'élaboration, ces nouveaux logements peuvent se répartir ainsi:

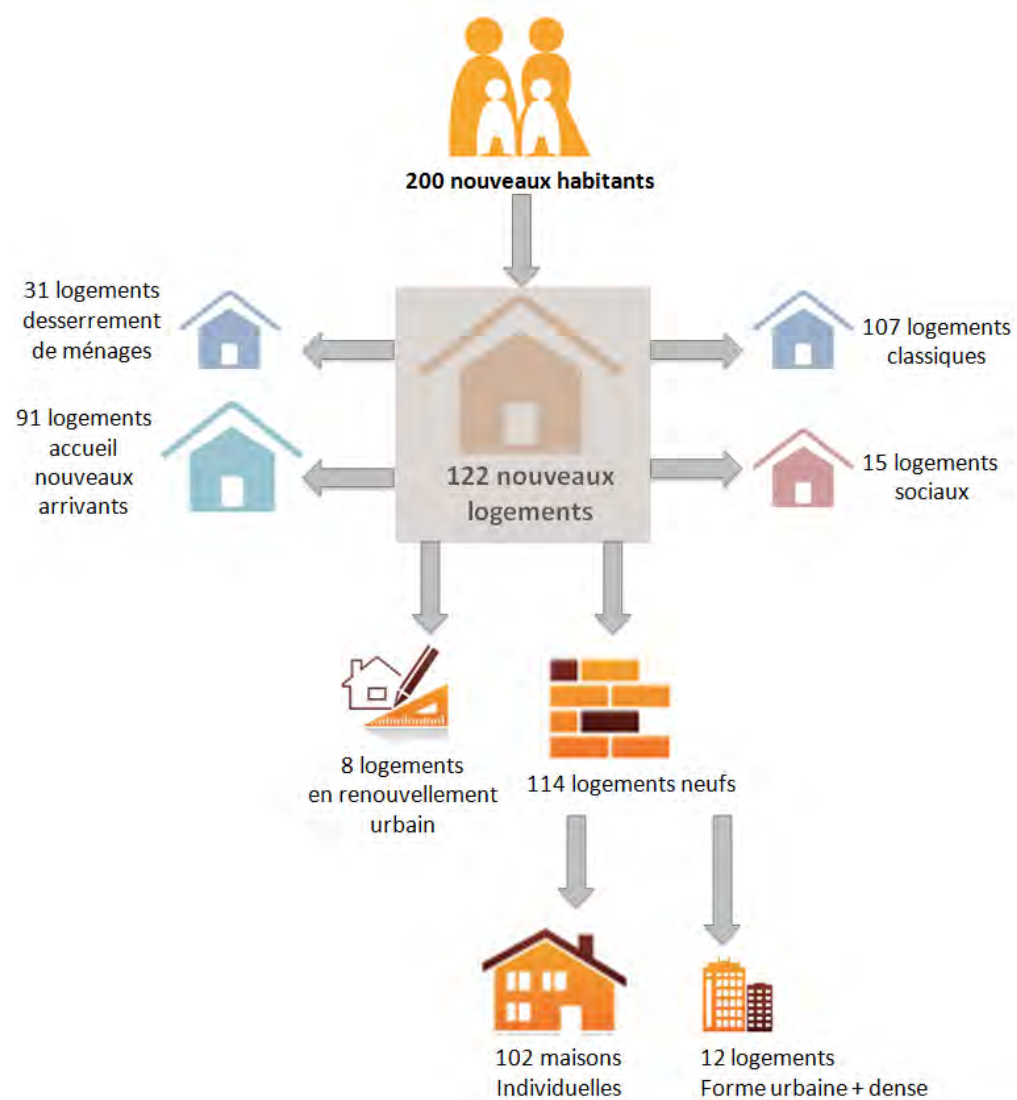
- tendre vers 12 % de la production des nouveaux logements pour les logements sociaux: 15 logements
- tendre vers 7% des nouveaux logements pour le renouvellement urbain: 8 logements
- tendre vers 10% de la production de logements neufs pour les formes denses: 12 logements.

Le calcul du besoin de foncier lié à ces nouveaux logements prend en compte leur typologie (surface moyenne de logements de 500m² pour les formes denses et 850 m² pour les logements individuels,) ainsi qu'un coefficient de rétention foncière de 1,5 et de voirie de 1,2. C'est ainsi que le besoin en foncier est évalué à près de 16 hectares.

Pour une consommation foncière mesurée, le projet est de prévoir une enveloppe de l'ordre d'une douzaine d'hectares.

Cette enveloppe correspond à la capacité de densification et mutation du foncier de l'ensemble des espaces déjà bâtis identifié en amont du projet lors de l'analyse du potentiel constructible.

SCHÉMA DU PROJET D'ACCUEIL À L'HORIZON 2025



Les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme

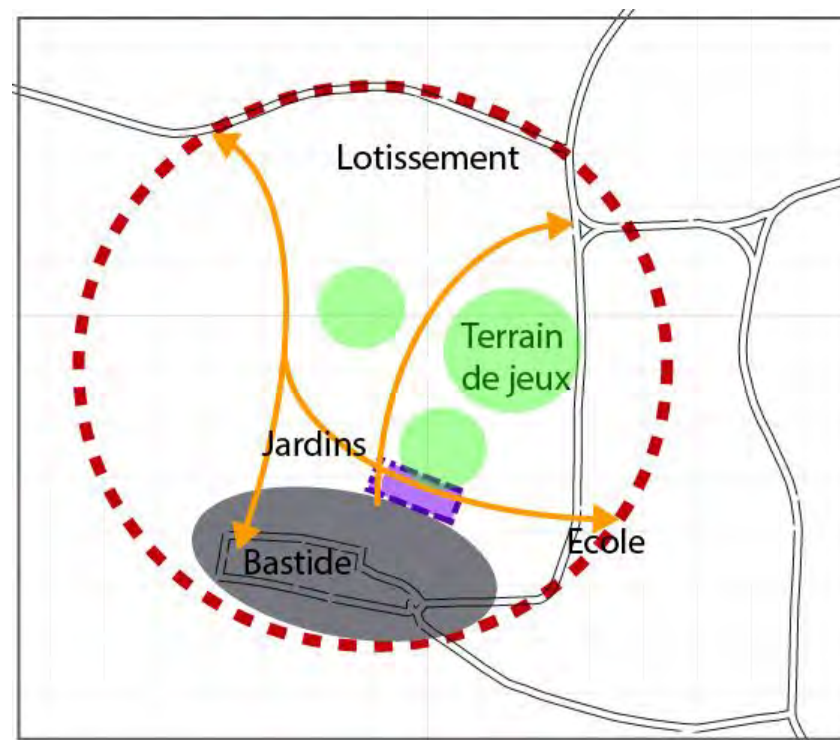
LE VILLAGE ET SES ABORDS

PRINCIPES





RENFORCER LA CENTRALITÉ DU VILLAGE

- **Renforcer le quartier au Nord à l'arrière du village: espaces partagés, logements:**

- **Construire une limite bâtie** au contact de la bastide pour des logements, garages, ateliers municipaux...
- **Aménager les espaces publics et zones de loisirs** en lien avec le terrain de jeux, le lotissement de Carrairoles et le projet bâti: aire de stationnement du village, city stade, jardin public, chemins...
- **Compléter le maillage de cheminements doux** entre le village, les écoles, le nouveau lotissement, les jardins et le cimetière (« chemin du couchant »): aménagement champêtre, plantation de haies et d'arbres fruitiers en bord de chemins...



Renforcer la centralité du village

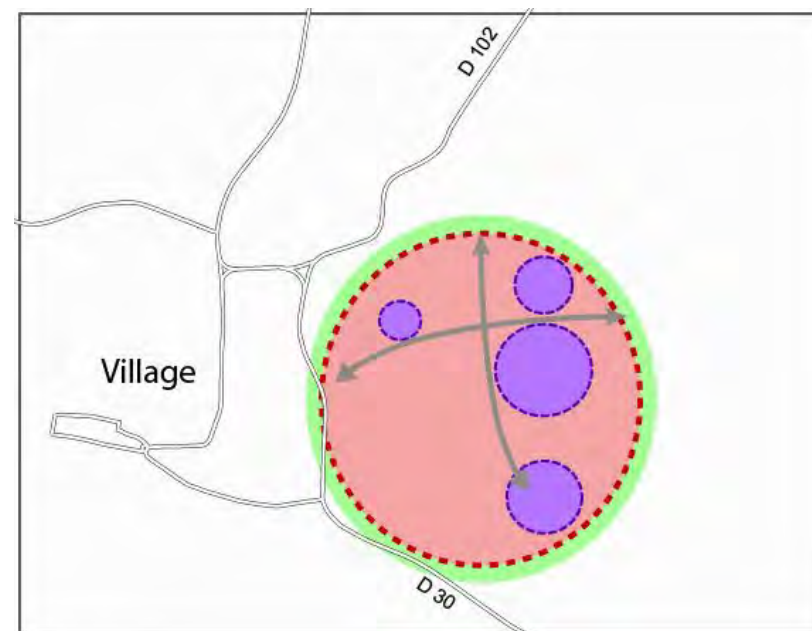
-  Limites de l'extension urbaine
-  Nouveau bâti au contact de la bastide
-  Cheminements doux
-  Espace public, zone de loisirs

LE QUARTIER DE GAUZIDE

PRINCIPES

POURSUIVRE L'AMÉNAGEMENT DE CE NOUVEAU QUARTIER URBAIN

- **Valoriser le potentiel constructible sur ce secteur tout en confortant les espaces naturels et agricoles alentour :**
 - stopper l'urbanisation des versants de la combe aux abords de l'entrée (RD 30)
 - s'étendre sur de nouvelles parcelles bien placées en terme de réseaux et de relief
- **Dessiner les nouvelles limites du quartier :**
 - à l'Est protéger le vallon : prairies et boisements du bassin versant du ruisseau
 - au Nord s'appuyer sur les constructions existantes pour combler les parcelles non bâties de part et d'autre de la route du chemin de Gauzide
 - à l'Ouest, s'arrêter au droit de la Poussoune sur les parties les moins pentues et hors de vue de l'entrée du village
 - au Sud intégrer le plateau en limite des maisons existantes
- **L'espace partagé pour ce nouveau quartier pour lui donner un cœur et améliorer l'accessibilité aux espaces naturels et paysagers est renforcé.**



Aménager ce nouveau quartier urbain

-  Limites de l'extension urbaine
-  Nouveaux logements
-  Cheminements doux
-  Espaces de nature et de loisirs

LE HAMEAU DE LA SOUCARIÉ

(STECAL: secteur de taille et de capacité limitées)

PRINCIPES

PARACHEVER SON DÉVELOPPEMENT

- Dessiner la limite du hameau aux parcelles déjà urbanisées et limiter les nouvelles constructions aux « dents creuses »: secteur de taille et de capacité limitées
- Préserver le ruisseau et ses abords et le petit patrimoine lié à l'eau
- Préserver l'aspect champêtre du hameau: bords des voies, arbres, petit patrimoine rural.



UNE NOUVELLE ENTRÉE STRUCTURANTE

PRINCIPES

AMÉNAGER L'ENTRÉE PRINCIPALE SUR LA COMMUNE DEPUIS LA RD 988

- **Améliorer la lisibilité et la sécurité des entrées de ville ainsi que la gestion du trafic routier entre le village et la RD 988 et des déplacements doux :**
 - Prévoir la création d'un aménagement sécurisé au droit de la voie communale (VC 5) pour faciliter la traversée de la RD 988: voitures, poids lourds mais aussi piétons et cyclistes
 - Intégrer les autres fonctions liées aux déplacements: arrêt de bus, parking de co-voiturage, liaisons douces.
- **Renforcer les liaisons douces entre le village, le quartier de Gauzide et le Sud de la commune vers le stade et le Tarn :**
 - Aménager un cheminement doux (piétons et vélos) entre le village et le Tarn qui passe par cette entrée principale
 - S'appuyer sur les éléments paysagers de la combe: ruisseau, versants non bâtis, végétation



La gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers

LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LES PAYSAGES

PRINCIPES

PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES ÉCOLOGIQUES DE LA COMMUNE

- **Le Tarn, les confluences et les berges :**

- Protéger la confluence des ruisseaux avec le Tarn, espaces sensibles, riches en biodiversité
- Préserver les berges non accessibles
- Organiser un accès de qualité à la rivière Tarn et développer les activités de pleine nature,

- **Les ruisseaux du Luzert et Vieulac et le fossé du vallon de Labarthe :**

- Travailler sur leur renaturation en accompagnement des cheminements doux

- **Le vallon de Gauzide: secteur des Carvels :**

- Préserver ce secteur écologique remarquable en interdisant toute urbanisation sur les versants du ruisseau et en préservant son couvert prairial ou boisé

- **Les bosquets, les haies, les ripisylves :**

- Protéger les bosquets boisés qui constituent un véritable maillage en « pas japonais » en lien avec la forêt de Sivals et protéger /reconquérir le maillage résiduel des haies et des ripisylves

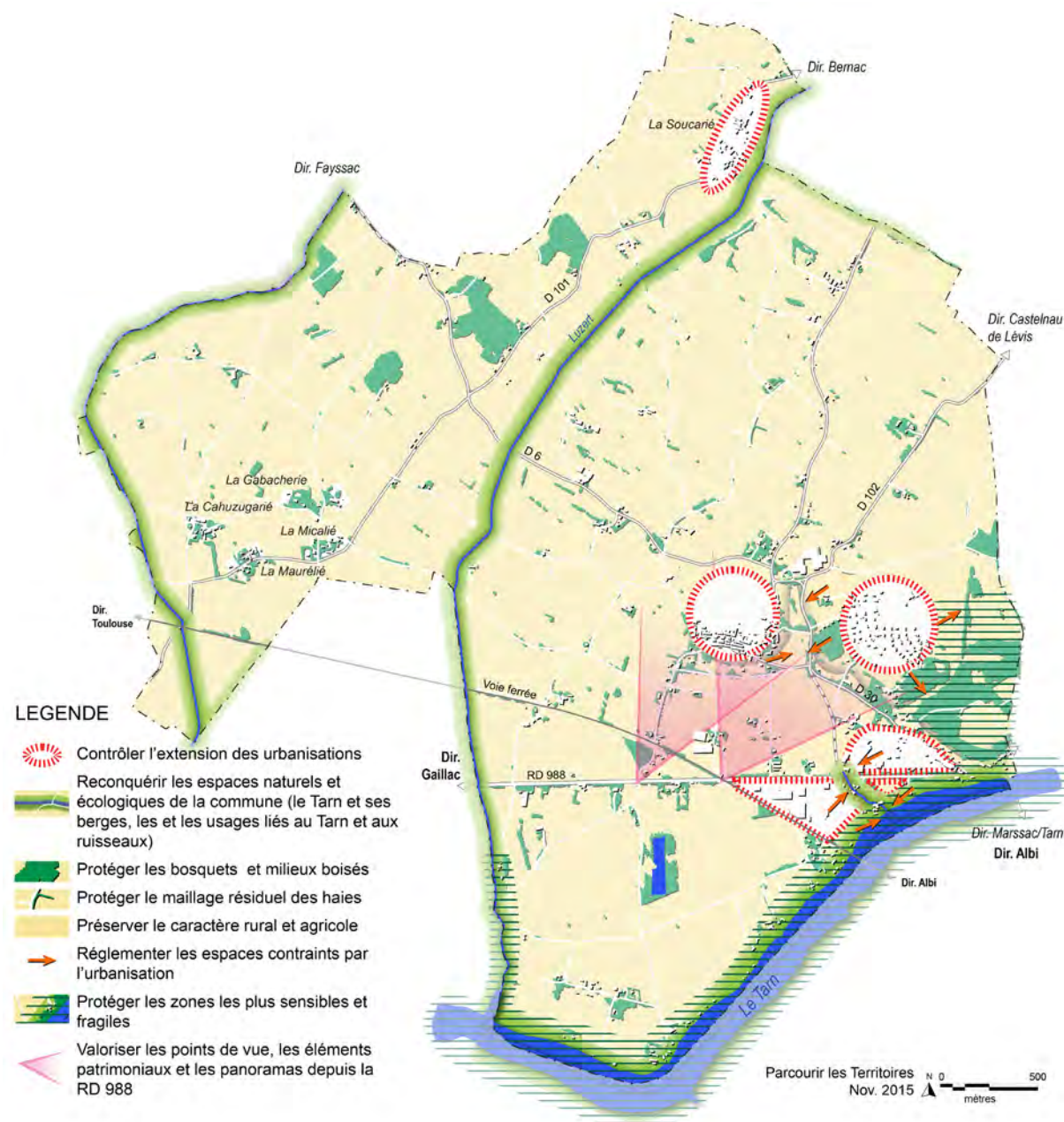
CONTRÔLER L'EXTENSION DES URBANISATIONS ET RÉGLEMENTER LES ESPACES ÉCOLOGIQUES LES PLUS CONTRAINTS

- **Le village:** pas d'extension sur le vallon du fossé de Labarthe (entrée de ville paysagée) et au sud de l'escarpement (site inscrit)
- **Le quartier de Gauzide:** maintenir un espace non bâti sur le vallon du fossé de Labarthe (entrée de ville paysagée, vignes côté cave) et sur le vallon de Gauzide (préservation de la biodiversité)
- **Le secteur à vocation économique et touristique** de part et d'autre de la RD 988: prendre en compte le lien vers le Tarn, protéger les berges du Tarn

VALORISER LES PAYSAGES

- Valoriser **les points de vue** sur le village et en particulier le panorama vu depuis le bas de l'escarpement de la bastide (site inscrit)
- Améliorer **les abords paysagers** de la RD: entrée de ville principale, zones d'activités et accès au Tarn, cônes de vues sur la bastide et les espaces agricoles ou naturels
- Orienter les plantations de **haies** sur les propriétés privées

CARTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LES PAYSAGES



LES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

PRINCIPES

VALORISER L'AGRICULTURE ET LA VITICULTURE, VECTEUR ÉCONOMIQUE LOCAL

- **La protection du foncier agricole pour permettre le développement et la diversification des activités existantes :**
 - Protéger les zones AOC des coteaux au Nord Ouest du village en interdisant le mitage.
 - Préserver les terres cultivées de la plaine, propices au développement du maraîchage et des vergers et à la diversification des productions végétales, en fixant les limites des zones urbanisées (habitat et activités)
 - Identifier et protéger les zones propices au maraîchage en tenant compte de la nécessité d'établir les sièges d'exploitation.
- **La valorisation du tourisme autour de l'agriculture et de la viticulture :**
 - Permettre une évolution de certains bâtiments en zone agricole en lien avec les activités touristiques.

PERMETTRE L'ÉVOLUTION DU BÂTI EN ZONE AGRICOLE

- Permettre le changement de destination de certains bâtiments identifiés pour un usage habitat ou autre activité.



Les objectifs thématiques ciblés

L'HABITAT

RAPPEL DIAGNOSTIC/ENJEUX

Labastide de Lévis a de nombreux atouts liés à sa situation entre Gaillac et Albi

Différents projets économiques permettent d'accompagner le développement résidentiel : site industriel et diversification des activités au sud de la commune, accueil touristique, valorisation patrimoniale.

PRINCIPES

cf paragraphe sur le projet des élus pour l'accueil à l'horizon 2025 en début de PADD

- **Renforcer les deux polarités urbaines (le village et Gauzide) en augmentant le nombre de logements et leur diversification en lien avec les services, les loisirs et les déplacements doux**
- **Finaliser le projet avec Tarn Habitat pour le logement social derrière le village (14 logements sociaux prévus).**

JUSTIFICATIONS

La commune classée bourg rural en émergence au niveau du SCoT et du PLH répond à leurs objectifs en termes d'accueil, de besoin en nombre et qualité de logements et de besoin en foncier

Réponse aux enjeux de l'Etat (PAC): diversification de l'offre, logements sociaux, parc privé ancien

La modération de la consommation de l'espace (foncier constructible à l'intérieur des espaces déjà bâtis, renouvellement urbain, formes denses d'habitat, réduction de la taille des parcelles contribuent à la prise en compte du PCET départemental.

MOYENS

Évaluation au plus juste du potentiel constructible dans le futur PLU (densification tissu existant et nouvelles zones): zones urbaines et à urbaniser

Règlement écrit et graphique pour affirmer les limites de l'extension, les capacités de mutations et densification des espaces bâtis

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour préciser les secteurs d'enjeux

Phasage dans le temps pour une ouverture progressive à l'urbanisation des secteurs définis

Veille foncière et outils de constitution d'une réserve foncière.

LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

RAPPEL DIAGNOSTIC/ENJEUX

Située entre Gaillac et Albi et très bien desservie par le réseau routier principal (autoroute A 68) et secondaire (les routes départementales et voies communales), Labastide-de-Lévis est très attractive pour de nouveaux arrivants.

L'accessibilité en bus et l'aménagement d'une entrée sécurisée vers le centre-bourg depuis la RD 988 sont un enjeu fort.

L'aménagement existant de chemins piétonniers constitue l'ébauche d'un réseau de déplacements doux à conforter et à développer sur la commune.

PRINCIPES

- La création d'un arrêt de bus et d'une aire de co-voiturage sur la RD 988, à l'intersection avec la VC5, prévue en partenariat avec le Conseil Départemental
- La valorisation et la sécurisation d'une entrée principale sur la commune depuis la RD 988 (carrefour VC5) et sa traversée vers le Tarn prévue en partenariat avec le Conseil Départemental
- L'extension du maillage de cheminements doux depuis le village et le quartier de Gauzide vers les espaces de jeux du village et le cimetière (chemin du Levant), le stade et les abords du Tarn
- L'aménagement d'une aire de stationnement au nord et à l'ouest de la partie bâtie de la bastide.

JUSTIFICATIONS

La commune classée bourg rural en émergence au niveau du SCoT et du PLH prévoit un développement urbain qui nécessite un réaménagement de ses accès, d'autant plus que la RD 30 est un accès vers les coteaux

N'étant pas autorité organisatrice des transports, elle dépend du Conseil Général mais contribue par sa participation aux projets de voirie et l'extension du réseau de cheminements doux au volet déplacement du PCET départemental.

MOYENS

Schéma global des déplacements doux

Emplacements réservés correspondant aux différents projets de déplacements doux.

LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

RAPPEL DIAGNOSTIC/ENJEUX

La commune bénéficie déjà de la fibre optique sur les secteurs de la commune raccordés à l'assainissement collectif: village, Gauzide, RD 30 du carrefour des 3 RD au village.

PRINCIPES

- **Permettre l'accès au Très Haut Débit dans le cadre du SDTAN (schéma directeur territorial d'aménagement numérique) à toutes les habitations et zones d'activités de la commune.**

JUSTIFICATIONS

Le schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) du Tarn, établi par le Conseil Général a été approuvé par l'assemblée départementale le 9 novembre 2012.

La Communauté de Communes Tarn & Dadou travaille actuellement sur un diagnostic des réseaux existants et des besoins, afin de poser les bases d'un schéma de déploiement de desserte numérique favorisant la compétitivité des entreprises et l'attractivité de son territoire.

Le développement des communications numériques contribue au volet réduction des gaz à effet de serre du PCET départemental et intercommunal

MOYENS

Coordonner les travaux de voirie et de réseaux pour développer le réseau de fibre optique.

L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LES LOISIRS

RAPPEL DIAGNOSTIC/ENJEUX

La proximité avec Gaillac et Albi qui disposent de l'ensemble des services publics et privés ne facilite pas l'implantation de ce type d'équipement sur la commune.

Le village dispose de peu de commerces d'usage quotidien (un restaurant- épicerie-bar).

PRINCIPES

- **Valorisation du tourisme lié à la viticulture**
- **Développement d'un pôle économique et de loisirs au sud de la commune en bord du Tarn**
- **Commerces ou professions libérales sur foncier communal à Carrairoles.**

JUSTIFICATIONS

La commune classée bourg rural en émergence au niveau du SCoT et du PLH répond à leurs objectifs en terme d'accueil, de besoin en nombre et qualité de logements, besoin en foncier.

MOYENS

Évaluation des besoins

Règlement écrit et graphique pour affirmer les limites des espaces concernés

Emplacements réservés correspondant aux différents projets

Réserve foncière communale.

Les objectifs chiffrés de modération de consommation foncière

LA GESTION DES ESPACES POUR L'HABITAT

Le projet défini pour les 10 prochaines années (2015-2025) est d'accueillir environ 200 habitants supplémentaires sur une enveloppe d'une **douzaine d'hectares**, comprise dans ou en limite des espaces déjà bâtis des polarités du village et de Gauzide. Cette enveloppe est inférieure à l'estimation du besoin foncier lié à l'accueil des 122 logements qui donne un besoin foncier de 16 hectares.

L'ouverture à l'urbanisation, toujours complexe, nécessitera un accompagnement de la collectivité (commune, CC Tarn et Dadou, opérateurs privés ou HLM...). En tenant compte de la rétention foncière qui se fera sur l'enveloppe prévue, on peut prévoir que seuls 9 hectares seront réellement construits.

Pour arriver à cet objectif ambitieux de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, plusieurs moyens seront mis en œuvre.

La réduction de la taille moyenne des parcelles

Analyse sur les 10 dernières années	Le projet des élus pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
6 hectares pour 105 nouveaux arrivants	9 hectares pour 200 nouveaux arrivants	On passe d'une moyenne de 571 m ² par habitant nouveau à une moyenne de 450 m ² par habitant nouveau

La réduction de la taille des logements

Analyse sur les 10 dernières années	Le projet des élus pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
La moyenne des parcelles est passée de 1850 m ² à 976 m ² /logement	122 logements neufs: 12 logements en forme dense (moyenne 500 m ²) et 102 en maison individuelle (moyenne 850 m ²)	On passe à une moyenne des parcelles de 759 m ² par logement

La production de logements dans le cadre du renouvellement urbain

Analyse sur les 10 dernières années	Le projet des élus pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
28 logements vacants en 2009, et en 2011 (6 % du parc)	8 logements en renouvellement urbain c'est à dire en utilisant le bâti existant sans consommation de nouveau foncier	Ces 8 logements (vacants, changement de destination, démolition-reconstruction) permettent une économie de 6 000 m ² pour la production de logements

La densification des espaces interstitiels dans les espaces déjà bâtis

Les disponibilités foncières actuelles	Le projet des élus pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
Zones urbaines et à urbaniser pour l'habitat dans le PLU 2005: 18 hectares	12 hectares de zones urbaines ou à urbaniser	Économie foncière pour l'habitat: 6 hectares

LA GESTION DES ESPACES ÉCONOMIQUES

Evolution sur les dernières années	Les disponibilités foncières actuelles	Le projet des élus : objectifs chiffrés
Moins de 1 hectare consommés sur les 10 ans passés dont la totalité s'est faite entre 2004 et 2010	Foncier non construit : près de 2 hectares dans les zones économiques du PLU 2005	Les élus souhaitent finaliser et valoriser les zones d'activités existantes

pour une ville aimable
agence forres borredon

Adresse : 2, rue de Chambéry
31500 Toulouse
Tél. : 05 61 12 37 81
Courriel : contact@puva.fr



Adresse : 28 avenue Léon Blum
31 500 Toulouse
Tél : 0534392325
contact@parcourirlesterritoires.fr



Adresse : 14 chemin Michoun
31 500 Toulouse - Tél. : 05 61 26 20 63
Port. 06 08 17 91 84
Courriel : cyril.soler@orange.fr