



République française
TARN

LABASTIDE DE LEVIS
Conseil Municipal du mercredi 11 juin 2025

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025

Date de réception de l'AR: 30/06/2025

081-218101129-DEL_2025_017-DE
A G E D I

Le mercredi 11 juin 2025, à 18 heures 30, l'assemblée régulièrement convoquée s'est réunie sous la présidence de VERGNES François.
Le quorum est atteint.

Présents : VERGNES François, CHAMAYOU Ingrid, VIEU Max, BERTRAND Sabine, VIGUIER Frédéric, MENARD Marjorie, PONS Annie, PUJOL Benjamin

Représentés : BASSAT Michel représenté par VERGNES François, PAGES Francis représenté par VIGUIER Frédéric

Excusés :

Absents : LEBERT Joffrey, LEHUGEUR Virginie, MURIENTE Jean Paul, RIGAL Ludivine, SIE Eric

Secrétaire de séance : CHAMAYOU Ingrid

Date de la convocation: 06/06/2025

Délibération n°DEL_2025_017

Objet : Lancement de l'opération « zone d'aménagement mixte de Micoulet » portée par la commune de Labastide-de-Lévis - engagement de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U.

Le maire rappelle l'historique de la réflexion engagée suite au vote de la loi Climat et résilience (et son objectif ZAN) et à la réalisation du giratoire. En résumé, la réduction drastique de l'ouverture de parcelles agricoles ou naturelles à l'urbanisation, si elle peut se comprendre au niveau national, doit entraîner une révision de la politique communale en matière foncière.

En relocalisant sur des parcelles communales les zones constructibles, la commune fait œuvre utile et concourt à une mutualisation plus juste des plus-values qui ont vocation à abonder le budget communal.

Cette démarche est d'autant plus importante que la restriction des zones constructibles, dans un secteur en tension comme Labastide, va entraîner une augmentation des prix du foncier qui pourrait pénaliser les candidats les plus modestes à l'accession à la propriété. La maîtrise foncière publique, associée aux outils juridiques destinés à contenir la spéculation foncière, permet donc d'atteindre un objectif de justice sociale et dans le cas de Labastide de générer des recettes qui compenseront la faiblesse de la DGF.

Enfin, la maîtrise foncière communale garantit une plus grande attention aux enjeux architecturaux et urbanistiques.

Sur le plan juridique, les échanges avec la CAGG et la préfecture ont permis de fiabiliser la démarche comme le précise le courrier du préfet du Tarn reçu en mai dernier.

Sur le plan pratique, on va pouvoir relancer le groupement engagé à l'origine du projet pour conclure la mission de préfiguration.

Une réunion est prévue avec le Club de football pour finaliser le déplacement vers un autre stade

Le maire présente le projet de zone d'aménagement mixte de Micoulet porté par la commune sur le secteur de Micoulet. Sur un ensemble de parcelles communales de 4 ha, desservies en eau et assainissement collectif, il est prévu de viabiliser environ 40 lots à vocation résidentielle largement

dominante, et quelques lots potentiellement à vocation d'habitat
marchandes.

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025

Date de réception de l'AR: 30/06/2025

081-218101129-DEL_2025_017-DE

A G E D I

Située en bordure de la RD 988, à proximité des arrêts de bus et de la
voie cyclable V85, le projet comporte une aire de co-voiturage qui aura aussi des fonctions de parc
relais et de parc à vélos (en lien avec les arrêts de bus Lio et Federteep).

Le service juridique de la préfecture a été sollicité pour un avis juridique sur un projet qui mêle
compétences communautaires et communales. Ses remarques ont été prises en compte dans
l'organisation des différentes procédures autour du projet.

De même, un travail de fond a été mené avec les services Urbanisme, Mobilités et Développement
économique pour coordonner les interventions de chaque partie.

En synthèse :

Sur le plan juridique, il faut distinguer deux situations

- le projet de Zone d'aménagement mixte (ou ZAM) :
 - du fait de sa dominante résidentielle et de services à la population, en application de l'article L5216-5 du CGCT qui définit les compétences des Communautés d'agglomération notamment en matière de développement économique, le projet ne relève pas de la compétence « développement économique » telle qu'elle est définie précisément dans les statuts de la Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet comme s'exerçant sur les ZAE nommément identifiées (art 6.1.1.b).
 - en application de ce même article L5216-5 du CGCT et de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme définissant les opérations d'aménagement, le projet de ZAM ne relève pas non plus de la compétence « aménagement de l'espace communautaire » définie par les statuts comme limitée à la « création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire » (art. 6.1.2, alinéa 3).

Ces deux aspects ont été validés avec les services de la CAGG ; La commune dispose donc de toute latitude pour engager cette opération.

- La création de l'aire de co-voiturage
 - Cette partie du projet concerne en revanche la CAGG compétente pour « l'organisation de la mobilité » (art. 6.1.2, alinéa 4). L'aire envisagée a été étudiée par la CAGG et la commune avec les opérateurs de transport collectif (Lio et Federteep, notamment suite aux réunions sur site du 25 avril et du 6 juin 2024). L'aire de Labastide est inscrite dans le Schéma directeur communautaire des Aires de covoiturage validé par le Conseil de Communauté l'agglomération lors de sa séance du 14 avril 2025.
 - Plusieurs solutions peuvent être envisagées pour la réalisation de cette aire :
 - Vente du terrain à la CAGG qui en assure la maîtrise d'ouvrage
 - Délégation de la maîtrise d'ouvrage à la commune

- Co maitrise d'ouvrage commune CAGG

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025
Date de reception de l'AR: 30/06/2025

081-218101129-DEL_2025_017-DE
A G E D I

Sur le plan pratique, le maire souligne que le projet

- ne porte pas atteinte à la démarche et aux objectifs d'urbanisme stratégique. Il note que la consommation foncière est maitrisée et qu'elle ne pénalise pas les autres acteurs communautaires : communes et CAGG,
- n'est pas en contradiction ou en concurrence avec des opérations d'aménagement ou de développement communautaires,
- concourt à compléter l'offre foncière sur le territoire,
- s'inscrit dans la démarche communautaire d'aménagement et de développement durable en conjuguant accueil de population, renforcement des services et dynamique économique,
- prévoit une solution robuste de déplacement des activités du club de foot sur le territoire communal qui sera affinée avec les dirigeants du club,

Sur le plan économique, il offre à la commune des recettes qui compensent en partie la faiblesse des recettes de DGF.

C'est une solution qui conserve les ressources financières dans le budget communal dans un contexte (la loi Climat et Résilience) de raréfaction du foncier disponible et de risque d'inflation.

En termes d'urbanisme, la réalisation de la ZAM nécessite au préalable d'engager une démarche de déclaration préalable emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme (DP - MECDU), le PLU dans le cas de Labastide.

Cette démarche est portée par la commune en collaboration étroite avec la CAGG, compétente en matière de documents d'urbanisme. Ainsi, la commune doit prescrire la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité pour permettre la réalisation du projet présentant un caractère d'intérêt général. Elle saisit ensuite le président de la CAGG qui engagera, par arrêté, la mise en compatibilité du PLU de la commune, conformément à l'article R 153-16 du code de l'urbanisme.

Le projet appelle une adaptation des principes de développement définis dans le PADD du PLU de 2018 (lequel prévoyait, dans la carte de synthèse du projet de développement, de conforter les deux polarités urbaines - le village, le quartier de Gauzide - et de structurer le secteur Sud autour de la RD 988 et du Tarn à vocation économique et touristique) et implique, entre autres, des changements de zonage liés à la nécessité de prendre en compte :

- La réalisation du giratoire sur la RD 988 et ses équipements annexes (déplacement des arrêts de bus)
- La réalisation prochaine de la V85 qui permettra aux cyclistes de relier Albi à St Sulpice qui crée une situation nouvelle

Le maire met en évidence la pertinence de cette nouvelle orientation.

Il souligne notamment les points suivants :

- Le projet communal permet d'assurer le respect de principes d'aménagement importants :

visibilité de la bastide, intégration paysagère et souci

- Le besoin de foncier pour des activités locales de serv
- Le positionnement des parcelles rend délicate leur utilisation agricole. Elles sont en effet insérées dans un environnement résidentiel au nord et à l'ouest et économique à l'est,
- Pour la partie résidentielle, on peut noter sa proximité avec les lignes de bus et la liaison douce avec le village,
- Pour les autres usages, il faut souligner la proximité de la RD 988 (près de 10 000 véhicules par jour) et le flux significatif passant par le chemin du stade qui relie les coteaux à la plaine : les équipements de service proposés sont donc stratégiquement placés,

Il propose donc au Conseil municipal de délibérer sur les aspects suivants :

- Décision de lancement du projet de ZAM ;
- Décision d'engagement de la DP emportant MECDU pour le projet de ZAM étant rappelé que conformément aux dernières dispositions en la matière, les frais engagés pour la procédure incomberont à la commune de Labastide de Lévis ;
- Décision de saisir le président de la CAGG par courrier avec ladite délibération pour engager la mise en compatibilité du PLU ;
- Décision, pour l'aire de co-voiturage-parc relais qui relève de la compétence communautaire Mobilité (art 6.1.2. aliéna 4), de poursuivre le travail sur le projet et son montage opérationnel (cession de terrain, délégation de maîtrise d'ouvrage à la commune ou co-Maîtrise d'Ouvrage)

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5216-5 et suivants relatifs à la répartition des compétences entre communes et EPCI,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 300-1 et suivants relatifs aux opérations d'aménagement,

Vu les statuts de la Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet, notamment les articles 6.1.1.a, 6.1.1.b, et 6.1.2. alinéa 4

Considérant que la commune de Labastide-de-Lévis envisage de lancer une opération d'aménagement mixte à dominante résidentielle sur le secteur de Micoulet,

Considérant que cette opération a pour vocation principale la réalisation de logements, d'équipements publics d'intérêt communal et accessoirement d'infrastructures liées à la mobilité,

Considérant que le projet comprend également des lots à vocation économique dont l'emprise est inférieure à 15 % de la surface de la zone, ces lots étant destinés à accueillir des activités de proximité ou à répondre à des entreprises locales en quête d'une installation durable,

Considérant que cette opération ne constitue pas une zone d'activités économiques au sens de la compétence exclusive de l'EPCI définie dans l'article 6.1.1.b des statuts de la CAGG,

Considérant que la finalité principale du projet est de développer des services publics, notamment des modalités de déplacements décarbonés,

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025

Date de réception de l'AR: 30/06/2025

081-218101129-DEL_2025_017-DE

A G E D I

Considérant que la commune a associé les services de la Communauté d'Agglomération Garonne Graulhet à la réflexion sur le projet et sollicité son avis conformément au principe de bonne coordination des politiques publiques locales et à ses compétences en matière d'aménagement et de documents de planification,

Considérant que les inscriptions budgétaires nécessaires ont été réalisées,

Ayant entendu le rapport du maire,

Le Conseil municipal, à l'unanimité, **décide**

- **D'engager** l'opération d'aménagement sur le secteur de Micoulet dans le cadre de sa compétence en matière d'aménagement de l'espace communal,
- **D'engager** par conséquent la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme,
- **De saisir** le président de la CAGG par courrier avec ladite délibération pour engager la mise en compatibilité du P.L.U.,
- **De charger** le maire de mettre en œuvre les démarches et de signer tous les actes afférents.

Délibération DEL_2025_017					
Élus présents	8		Élus représentés	2	
Pour	10	Abstention	0	Contre	0

Ont signé le maire et le secrétaire de séance.

Délibération rendue exécutoire après transmission en Préfecture,

Et publication sur le site internet de la commune.

Pour extrait conforme,

La secrétaire de séance, CHAMAYOU Ingrid



Le Maire, François VERGNES

