



Commune de Labastide de Levis  
Révision du PLU: projet de PADD

# SOMMAIRE PADD

## Le projet des élus: les grands axes et principes d'aménagement

- Rappel diagnostic / enjeux
- Les six grands axes et principes d'aménagement et la cartographie
- Le projet des élus pour l'accueil de population 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 écologiques
  - Les extensions urbaines
  - Les paysages
  - L'accessibilité au Tarn
- Les espaces agricoles, forestiers

## Les objectifs ciblés

- Habitat
- Transports et déplacements,
- Développement des communications numériques,
- Equipement commercial, économique et de loisirs

## Les objectifs chiffrés de modération de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain

- Rappel diagnostic,
- Le projet communal et les besoins en logements et foncier à horizon 2025
- L'argumentaire de modération de consommation foncière et lutte contre étalement urbain

# Le projet des élus

## les grands axes et principes d'aménagement

### 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 grands axes et principes d'aménagement

**Polarités urbaines**

**Activités économiques**

**Hameaux**

**Entrées de ville**

**Mobilités douces**

**Agriculture**

**Nature et cadre  
de vie**

## LEGENDE



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



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



3. Parachever le développement du hameau de la Soucarié



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

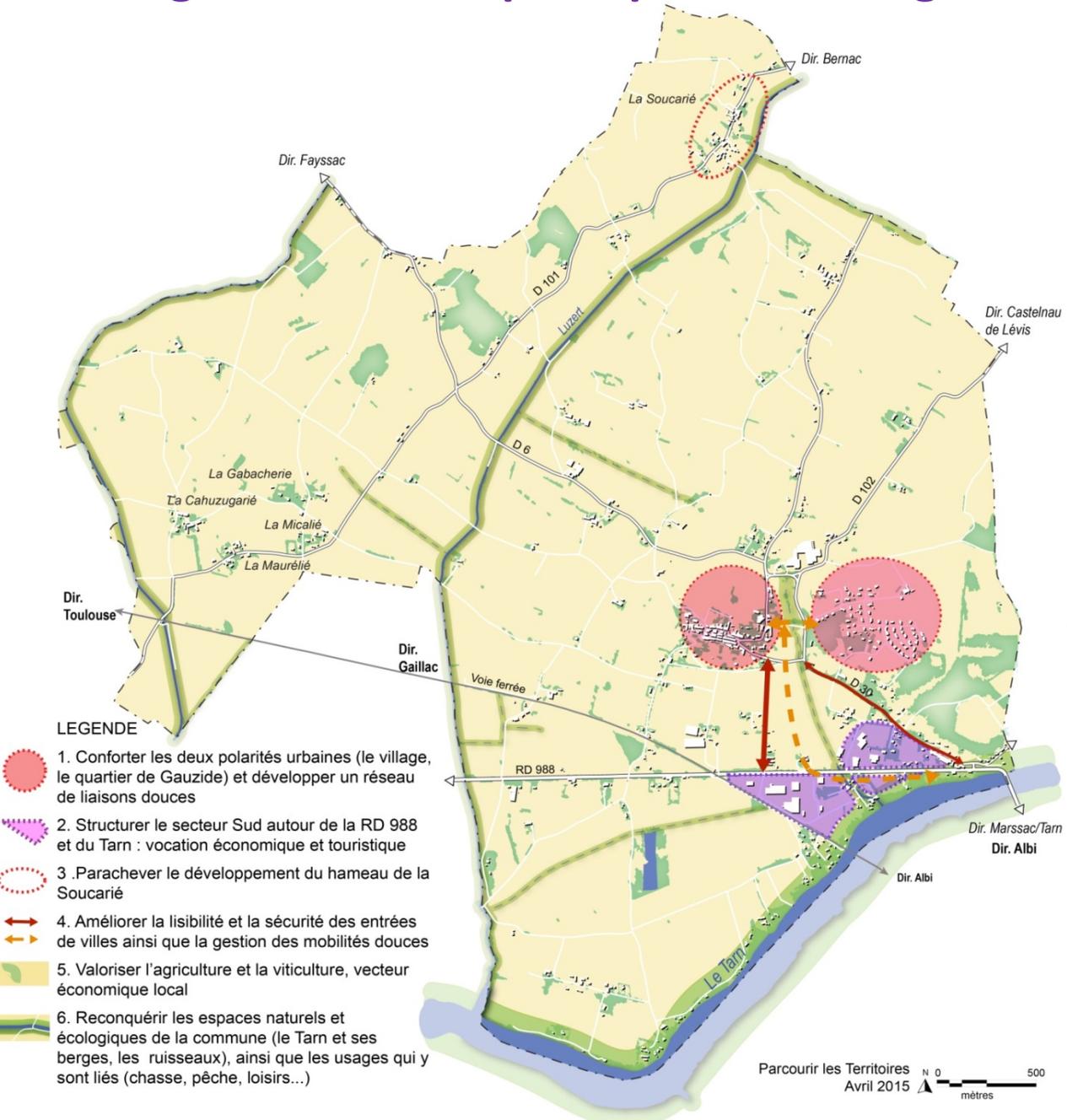


5. Valoriser l'agriculture et la viticulture, vecteur économique local



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

# Les six grands axes et principes d'aménagement



Parcourir les Territoires  
 Avril 2015  0 500  
 mètres

# Le projet des élus pour l'accueil de population à l'horizon 2025

## Rappel Diagnostic/enjeux:

- 1 429 hectares, 69 habitants/km<sup>2</sup>
- 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 dont 407 Résidences Principales (RP), 21 Résidences secondaires, 28 logements vacants en 2011 (source INSEE)
- Près de 6 ha consommés sur les 10 dernières années dont la quasi-totalité consommés entre 2005 et 2010 (2000m<sup>2</sup> entre 2011 et 2013)
- Environ 12 ha disponibles dans le cadre de la capacité de densification/mutation des espaces bâtis: 7 ha disponibles sur les abords du village et 5 ha sur Gauzide.

## Le projet: 1000 habitants en 2015.....1200 habitants en 2025

Pour répondre aux défis à relever dans les années à venir, les élus ont 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 Carrairoles
- 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, la réutilisation du bâti existant sera recherchée, ainsi que la résorption des logements vacants. La production de logements neufs se fera également sous des formes variées, de l'individuel pur au collectif.

# Le projet des élus pour l'accueil de population à l'horizon 2025

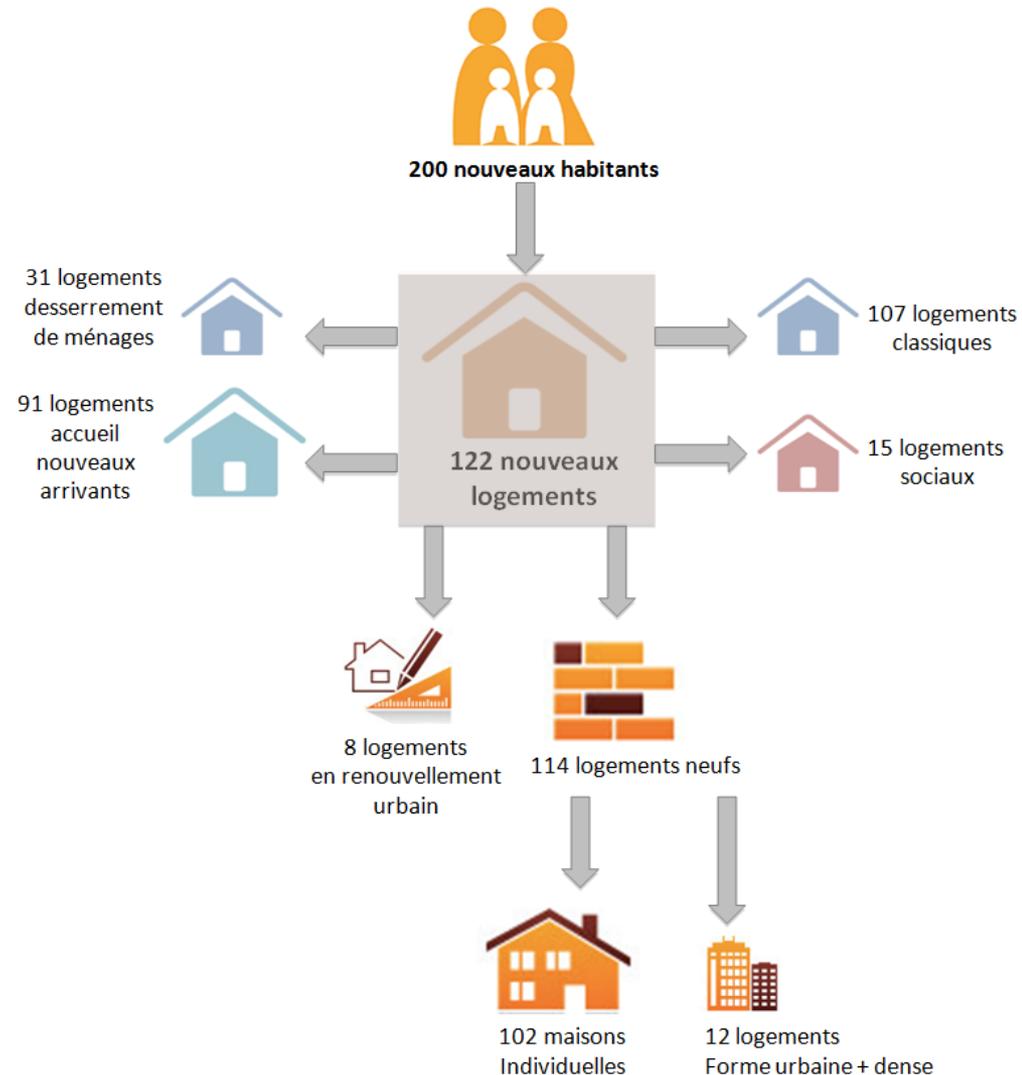
**Le besoin en logements** est ainsi évalué à 122 avec une surface moyenne de logements de 500m<sup>2</sup> pour les formes plus denses et 850 m<sup>2</sup> pour les logements individuels et en accord avec le nouveau PLH en cours d'élaboration, à savoir :

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

Le calcul du besoin de foncier lié à ces nouveaux logements et à leur typologie prend en compte un coefficient de rétention foncière de 1,3 et de besoin de voirie de 1,2. C'est ainsi que **le besoin en foncier** est évalué à **16 hectares**

**Pour une consommation foncière mesurée, le projet des élus est de prévoir une enveloppe autour d'une douzaine d'hectares.**

Cette enveloppe reprend globalement le potentiel identifié pour la densification et la mutation du foncier dans les espaces déjà bâtis.



# Les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme

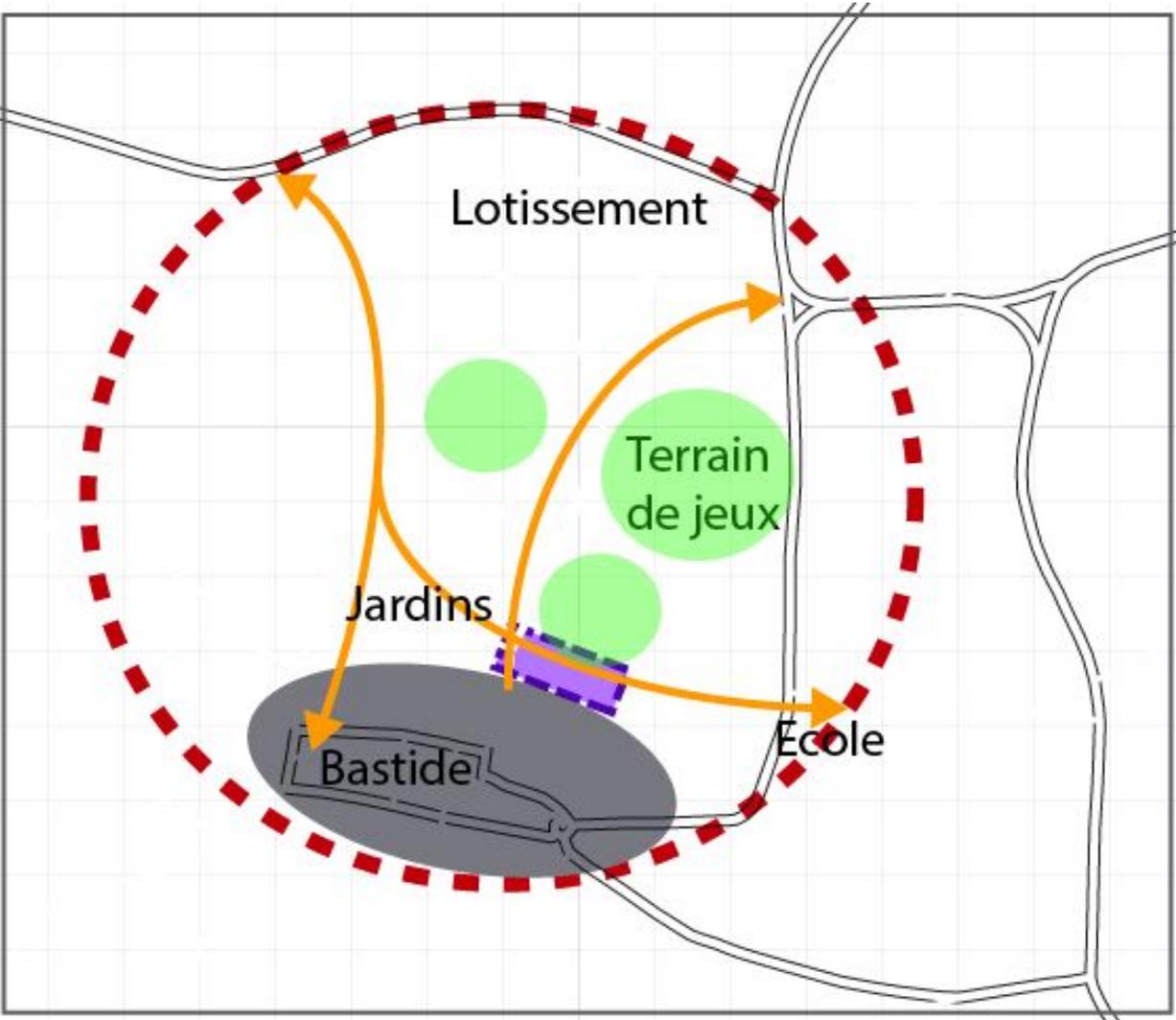
## Le village et ses abords

objectif /projet:

### 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...

# Le village et ses abords



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

# Les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme

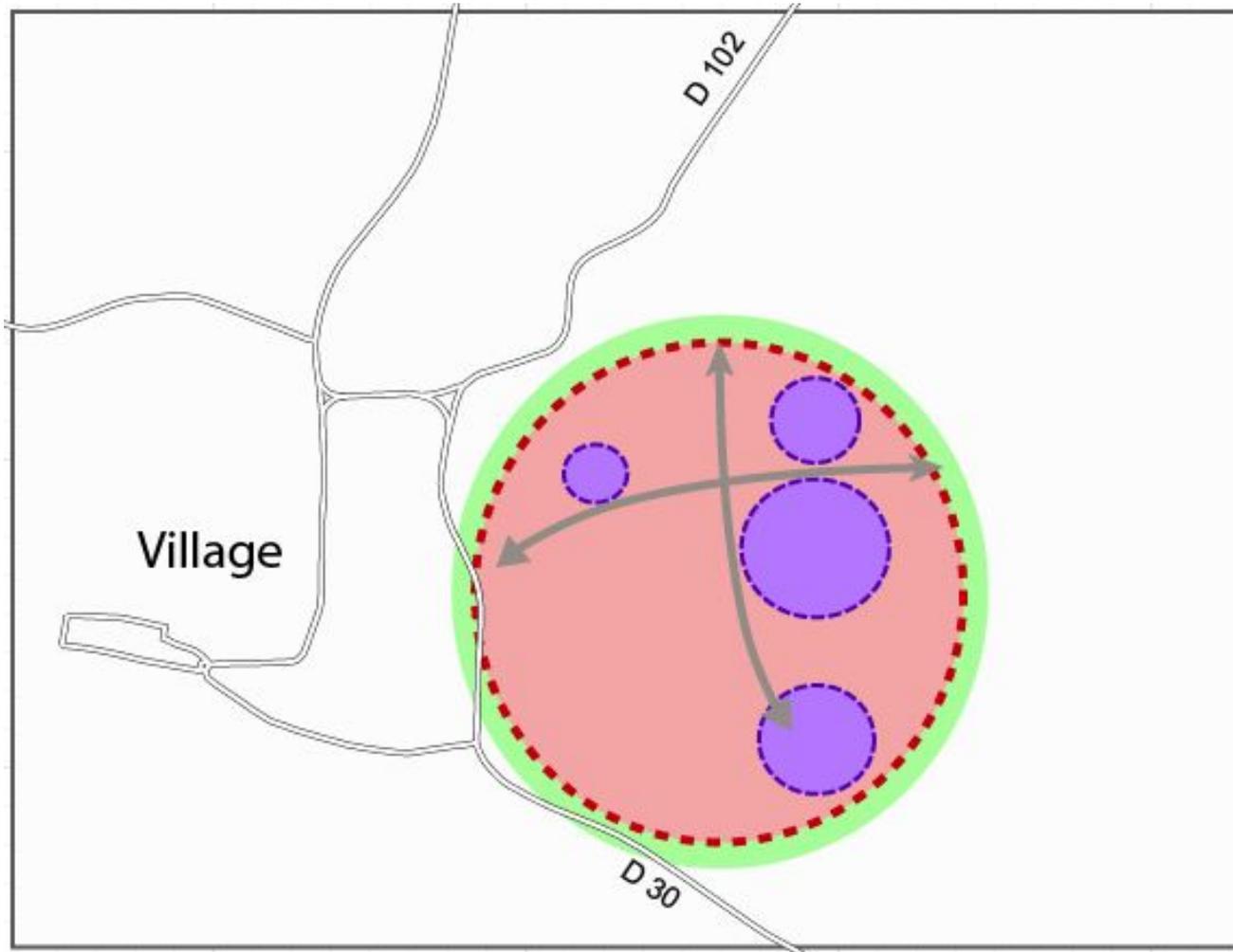
## Le quartier de Gauzide

objectif /projet:

### Poursuivre l'aménagement 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 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
- **Prévoir un espace partagé pour ce nouveau quartier pour lui donner un cœur et améliorer l'accessibilité aux espaces naturels et paysagers**

# Le quartier de Gauzide



## Aménager ce nouveau quartier urbain

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

# Les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme

## Le hameau de la Soucarié

(secteur de taille et de capacité limitée)

objectif /projet:

### 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



# Les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme

## Une nouvelle entrée structurante

objectif /projet:

### 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.
- **Valoriser 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

objectif /projet:

### Préserver et valoriser les espaces écologiques de la commune

#### 1. 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,

#### 2. Les ruisseaux du Luzert et Vieulac et le fossé du vallon de Labarthe

- Travailler sur leur renaturalisation en accompagnement des cheminements doux

#### 3. 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

#### 4. Les bosquets, les haies, les ripisylves:

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

# La gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers

## La Trame verte et bleue et les paysages

objectif /projet:

### 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

# La gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers

## Les espaces agricoles et forestiers

**objectif /projet:**

### 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 maraichage en tenant compte de la nécessité d'établir les sièges d'exploitation

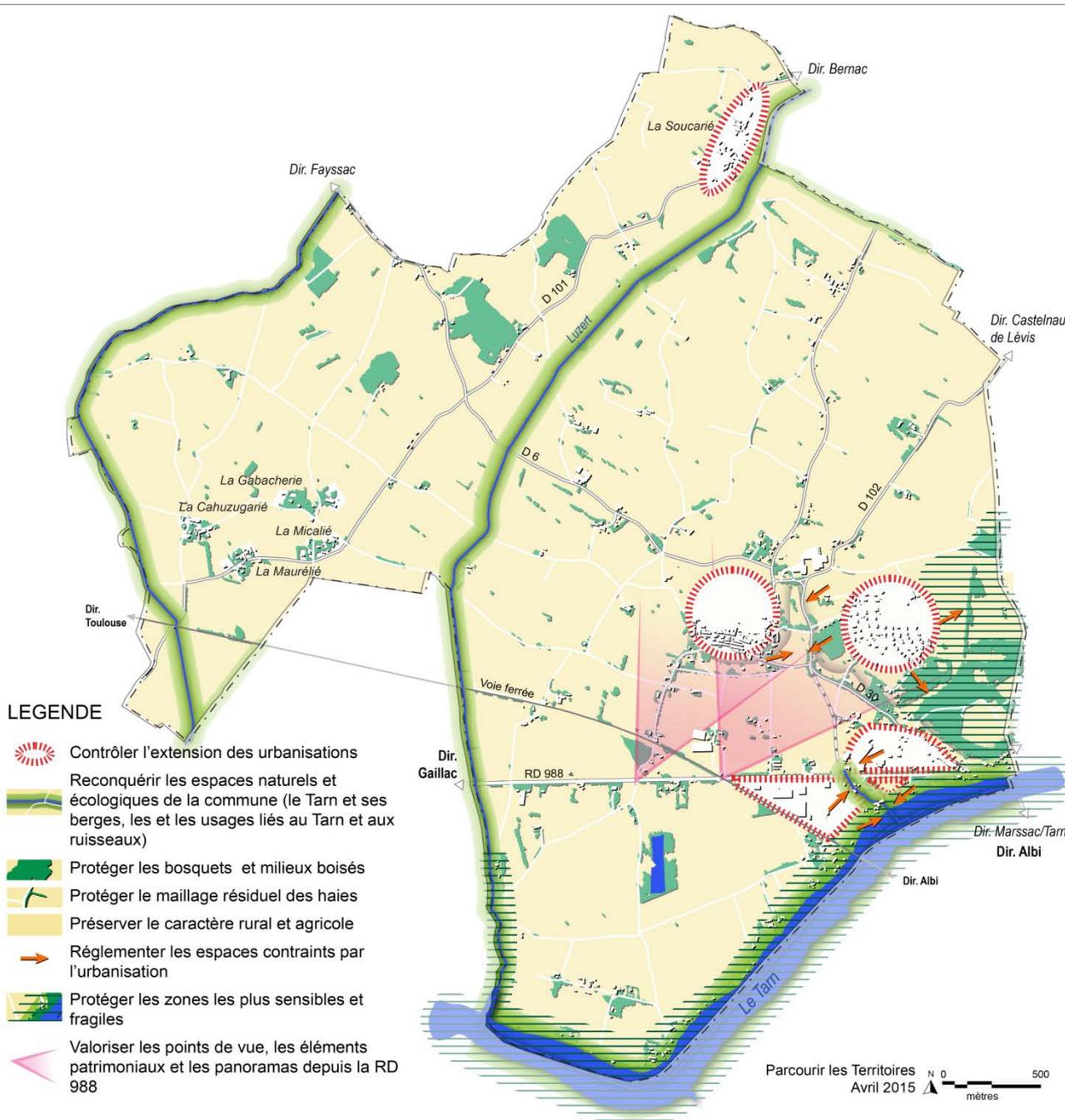
**La valorisation du tourisme autour de l'agriculture et de la viticulture:**

- 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.

# La Trame verte et bleue et les paysages



# Les objectifs 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

### Objectif/ projet:

#### *cf paragraphe sur le projet des élus pour l'accueil de population 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

- Evaluation 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 objectifs ciblés

## Les transports et déplacements

### Rappel diagnostic/enjeux

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

### Objectif/ projet:

- 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 Général
- La valorisation et la sécurisation d'une l'entrée principale sur la commune depuis la RD 988 (carrefour VC5) et sa traversée vers le Tarn prévue en partenariat avec le Conseil Général
- 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
- 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

# Les objectifs ciblés

## 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

### Objectif/ projet:

- 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

# Les objectifs ciblés

## 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).

### Objectif/ projet:

- Valorisation du tourisme lié à la viticulture
- Développement d'un pôle économique et de loisir 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

- Evaluation des besoins
- Règlement écrit et graphique pour affirmer les limites des espaces concernés
- Emplacements réservés correspondant aux différents projets
- Réserve foncière communale

# La modération de la consommation de l'espace

## La gestion des espaces pour l'habitat

Le projet des élus sur les 10 prochaines années (2015-2025) est d'accueillir environ 200 habitants supplémentaires sur une enveloppe d'une **douzaine d'hectares** potentiellement constructibles comprise dans les espaces déjà bâtis du village et de Gauzide. L'ouverture à l'urbanisation, toujours complexe, nécessitera un accompagnement de la collectivité (commune, CC Tarn et Dadou, opérateurs privés ou HLM...). Si l'on reprend le coefficient global de rétention de 1,3 sur l'enveloppe prévue potentiellement constructibles, **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 <sup>2</sup> par habitant nouveau à une moyenne de 450 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> à 976 m <sup>2</sup> /logement	122 logements neufs: 12 logements en forme dense (moyenne 500 m <sup>2</sup> ) et 102 en maison individuelle (moyenne 850 m <sup>2</sup> )	On passe à une moyenne des parcelles de 759 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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