

DEPARTEMENT DU TARN
GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION



P.L.U

▪

1^{ère} Modification du Plan Local d'Urbanisme de LABASTIDE-DE-LEVIS

1. Notice explicative

Modification du
P.L.U :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

1

I.	Préambule.....	2
1.	Le document de planification en vigueur	2
2.	La communauté d’agglomération Gaillac-Graulhet.....	3
3.	Cadre de la procédure	6
II.	Le contexte communal.....	8
1.	La commune de Labastide-de-Levis.....	8
2.	Le PLU en vigueur	9
III.	Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification	
du PLU	10	
1.	La correction d’erreurs matérielles.....	11
2.	La modification du règlement écrit.....	13
3.	Modification du pastillage de certains bâtiments	19
4.	La modification de l’OAP Hauts du village	21
I.	La compatibilité du projet avec les plans et programmes	
	32	
1.	La compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur.....	32
2.	La compatibilité avec le PLH	32

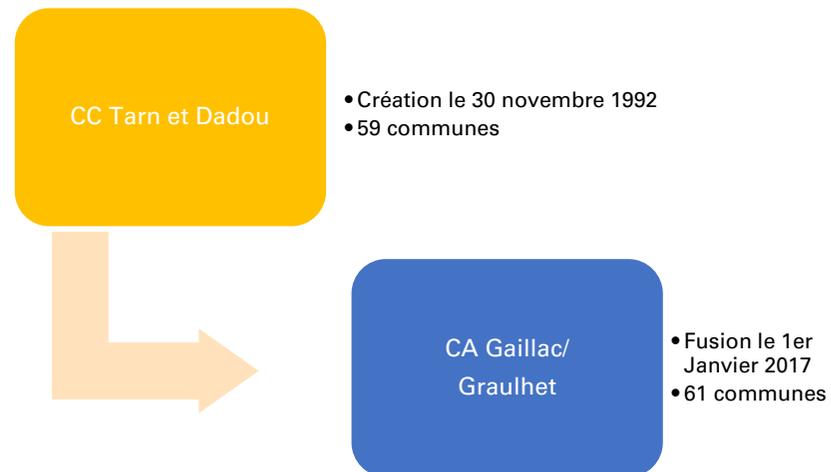
I. Préambule

1. Le document de planification en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Labastide-de-Lévis est en vigueur depuis le 25 novembre 2005 et révisé le 17 septembre 2018.

Au 1^{er} Janvier 2017, à la suite de l'entrée en vigueur de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République), la communauté de communes Tarn et Dadou, dont Labastide-de-Lévis fait partie, fusionne avec celle du Pays Rabastinois et la communauté de communes du Pays Salvagnacois, formant ainsi la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. La nouvelle intercommunalité est devenue compétente en matière de document d'urbanisme au 1^{er} Janvier 2017.

C'est donc Gaillac-Graulhet Agglomération qui assure l'évolution de tous les documents d'urbanisme du territoire.





2. La communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet

La communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) créé le 1^{er} janvier 2017 de la fusion des communautés de communes du Pays Rabastinois, Tarn et Dadou et Vère-Grésigne / Pays Salvagnacois. Elle est située dans le Tarn, en région Occitanie et s'étend sur 1 180 km². Elle est composée de 61 communes et compte 74 000 habitants en 2019.

Le territoire se caractérise par un **paysage de plaine** le long du Tarn et des cours d'eau du territoire, associé à un **paysage de collines et de coteaux**.

La communauté d'agglomération est située **au centre du triangle Toulouse-Albi-Castres**. Les liaisons avec les métropoles toulousaine et albigeoise sont facilitées par l'aménagement de l'A68. Cependant, les liaisons avec Castres restent plus difficiles.

Dans le cadre de la recomposition territoriale de 2017, les compétences de l'EPCI ont été redéfinies.

Dans ce cadre, des compétences ont été transférées à l'EPCI :

✓ Des compétences obligatoires :

- En matière économique :
 - Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17,
 - Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire,
 - Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire,

- Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme,
- En matière d'aménagement de l'espace communautaire :
 - Schéma de Cohérence Territoriale et schéma de secteur,
 - Plan Local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,
 - Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire,
 - Organisation de la mobilité au sens du titre III du Livre II de la première partie du code des transports, sous réserves de l'article L.3421-2 du même code,
- En matière d'équilibre social de l'habitat :
 - Programme Local de l'Habitat,
 - Politique du logement d'intérêt communautaire,
 - Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire,
 - Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat,
 - Action, par des opérations d'intérêts communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées,
 - Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire,
- En matière de politique de la ville :
 - Elaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville,
 - Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance,
 - Programmes d'actions définis dans le contrat de ville,

- En matière d'accueil des gens du voyage :
 - Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil,
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.
- Eau et Assainissement,
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations :
 - Aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin Hydrographique,
 - Entretien et aménagement d'un cours d'eau, canal, lac, plan d'eau y compris les accès à ce cours d'eau, à ce canal ou plan d'eau,
 - Défense contre les inondations et contre la mer,
 - Protection et la restauration des sites des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines.
- ✓ Des compétences optionnelles
 - En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie :
 - Lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores, soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie,
 - Création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire
 - Réalisation ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire,
 - Constructions, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire,
 - Action sociale d'intérêt communautaire,
 - Création et gestion de maisons de services publics et définition des obligations de services au public y affectant en application de l'article 27-2 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.
- ✓ Des compétences facultatives :
 - En matière de rivières :
 - Etude d'intérêt général, animation et coordination d'actions relatives à la gestion intégrée et durable des rivières Tarn, Agout, Cérou-Vère, Tescou et Tescounet et de leurs bassins versants et notamment :
 - Tarn : études d'intérêt général, animation et coordination d'actions relatives à la gestion intégrée de la rivière Tarn et de son bassin versant et notamment suivi, animation et réalisation du Contrat de rivière Tarn et de son programme d'action,
 - Agout : mise en place d'un schéma d'aménagement et de gestion des eaux sur le bassin de l'Agout, organisation d'actions globales de la gestion de l'eau, valorisation du patrimoine naturel et bâti lié à l'eau,
 - Cérou-Vère, Tescou-Tescounet : Mise en œuvre d'une gestion intégrée et durable de l'eau dans le bassin versant des rivières Cérou et Vère et des cours d'eau du Tescou et du Tescounet,
 - Réseau de chaleur : création et gestion de réseaux de chaleur,
 - Assainissement non collectif : contrôle des installations d'assainissement non collectif et réhabilitation au sens de l'article L.2224-8, II du CGCT.
 - Ecoles et services périscolaires :

- Gestion, fonctionnement et investissement des équipements et services scolaires élémentaires et préélémentaires du territoire et de services aux écoles.
- Gestion, fonctionnement et investissement des services d'accueil périscolaires et de restauration scolaire des écoles publiques élémentaires et préélémentaires du territoire.
- Actions culturelles :
 - Conduite des actions en faveur des musées des Barrières sur les communes de Salvagnac et de la Sauzière.
 - Accompagnement du conservatoire de l'outillage du pays des Bastides.
- Investissement, entretien et gestion de l'équipement de loisirs de Saint-bar à Cahuzac-sur-Vère,
- Aménagement numérique du territoire communautaire,
- SDIS : contribution au SDIS et gestion du contingent incendie.



Figure 1 : Périmètre de la communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, source : gaillac-graulhet.fr

3. Cadre de la procédure

Par la délibération du 1^{er} juin 2021 et par arrêté du 19 juillet 2021, le conseil municipal de Labastide-de-Levis a proposé la modification n°1 de son PLU pour les objectifs suivants :

- La correction d'erreurs matérielles,
- La modification du règlement relatif notamment aux extensions de construction visant à aller dans le sens de la densification et de la transition écologique,
- La modification du règlement de la UI : *ce point n'est finalement plus intégré à cette procédure et fera l'objet d'une procédure distincte.*
- La modification du pastillage de certains bâtiments,
- La modification de l'OAP Hauts du village.

ARRÊTÉ N°78_2021A
portant engagement de la modification n°1 du PLU de LABASTIDE DE LEVIS

Le Président de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants,
Vu l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2016 approuvant les statuts de la Communauté d'agglomération et notamment l'article 6.1.2 – compétences en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LABASTIDE DE LEVIS approuvé par délibération du conseil municipal du 25 novembre 2005 et révisé par délibération du conseil communautaire du 17 septembre 2018,
Vu le courrier de la commune de LABASTIDE DE LEVIS sollicitant l'engagement de la procédure de modification n°1 du PLU de LABASTIDE DE LEVIS par la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet,
Vu la délibération du 1er juin 2021 du Conseil Municipal de LABASTIDE DE LEVIS demandant le lancement de la modification n°1 du PLU par le président de la Communauté d'agglomération,
Vu le règlement d'intervention communautaire en matière d'urbanisme délibéré en conseil d'agglomération le 03 juillet 2017,
Vu le projet de modification n°1 du PLU de LABASTIDE DE LEVIS présenté en commission Aménagement en date du 25 mai 2021,

Considérant que la modification du PLU a notamment pour objet :

- Correction d'erreurs matérielles
- Modification du règlement relatif notamment aux extensions de construction visant à aller dans le sens de la densification et de la transition écologique
- Modification du règlement de la zone UI
- Modification du pastillage de certains bâtiments
- Modification de l'OAP Hauts du village

ARRETE

Article 1^{er} :

A la demande de la commune, la procédure de modification du PLU de LABASTIDE DE LEVIS est engagée en application des articles L.153-36 à L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 :

La modification du PLU de LABASTIDE DE LEVIS porte notamment sur les points suivants :

- Correction d'erreurs matérielles
- Modification du règlement relatif notamment aux extensions de construction visant à aller dans le sens de la densification et de la transition écologique
- Modification du règlement de la zone UI
- Modification du pastillage de certains bâtiments
- Modification de l'OAP Hauts du village

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le ... / ... / 2021
Et publication ou affichage ou notification du ... / ... / 2021

Gaillac-Graulhet AGGLOMÉRATION | Técou BP 80133 | 81604 Gaillac Cedex | Tél. : 05 63 83 61 61

Article 3 :

Les modalités de concertation seront les suivantes :
- la mise à disposition du public d'un registre de concertation
- une information dans le bulletin municipal

Article 4 :

En application des articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

Article 5 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

Article 6 :

Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération et en Mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département (Le Tam Libre).

Fait à Técou, le 19 juillet 2021

Paul SALVADOR,
Président



La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa notification ou publication. La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou publication devant le tribunal administratif de Toulouse. Précision faite que la requête présentée devant le tribunal administratif fait obligation d'acquitter la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635bis Q du code général des impôts ou, à défaut, de justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle. Le Tribunal administratif peut être saisi par courrier et par l'application informatique Télérecours citoyens, accessible à l'ensemble des justiciables à titre individuel lorsqu'ils ne sont pas représentés par un avocat, par le lien : <http://www.telerecours.fr> ».

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le ... / ... / 2021
Et publication ou affichage ou notification du ... / ... / 2021

II. Le contexte communal

1. La commune de Labastide-de-Levis

Labastide-de-Levis se situe dans le département du Tarn à 14 kilomètres d'Albi, à 70 km de Toulouse et à 11 km de Gaillac. La commune bénéficie donc d'une position stratégique à proximité de plusieurs grands pôles et d'une desserte de qualité par la proximité de l'A68 et de la RD 988 (ex RN88).

Labastide-de-Levis est catégorisée, selon l'INSEE, comme un grand pôle ; c'est-à-dire les communes ou unités urbaines, dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci selon un processus itératif.

Si l'on observe les typologies des espaces périphériques, la commune est en lien direct avec le pôle¹ de Toulouse mais aussi avec le pôle d'Albi et le pôle secondaire de Gaillac.

Ainsi, Labastide-de-Levis est sous influence des pôles Toulousain et Albigeois, mais aussi des petits et moyens pôles comme Gaillac principalement en termes d'emplois et de services à la population.



Figure 2 : Localisation de la commune, source : Géoportail

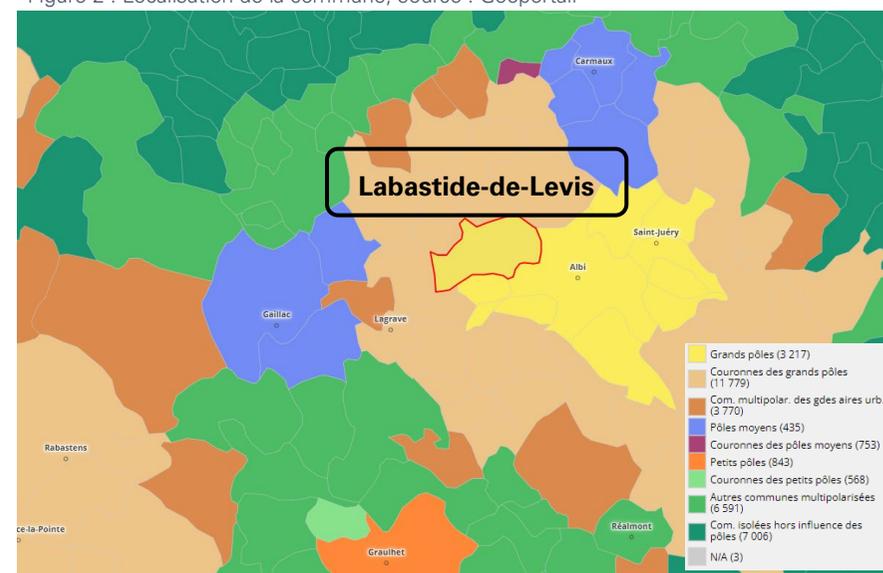


Figure 3 : Typologie communale des aires urbaines en 2010, source INSEE, Géocliq

¹ Définition INSEE : Le pôle urbain est une unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne d'un autre pôle urbain. On distingue

également des moyens pôles- unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois et les petits pôles- unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois.

2. Le PLU en vigueur

Le PLU de Labastide-de-Lévis a été approuvé en date du 25 novembre 2005 et révisé le 17 septembre 2018.

Le projet de territoire exprimé dans le PADD s'articule autour de plusieurs thématiques :

- I. Conforter les deux polarités urbaines (le village, le quartier de Gauzide) et développer un réseau de liaisons douces.
- II. Structurer le secteur Sud autour de la RD 988 et du Tarn : vocation économique et touristique.
- III. Parachever le développement du hameau de la Soucarie.
- IV. Améliorer la lisibilité et la sécurité des entrées de ville ainsi que la gestion des mobilités douces.
- V. Valoriser l'agriculture et la viticulture, vecteur économique local.
- VI. 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...)

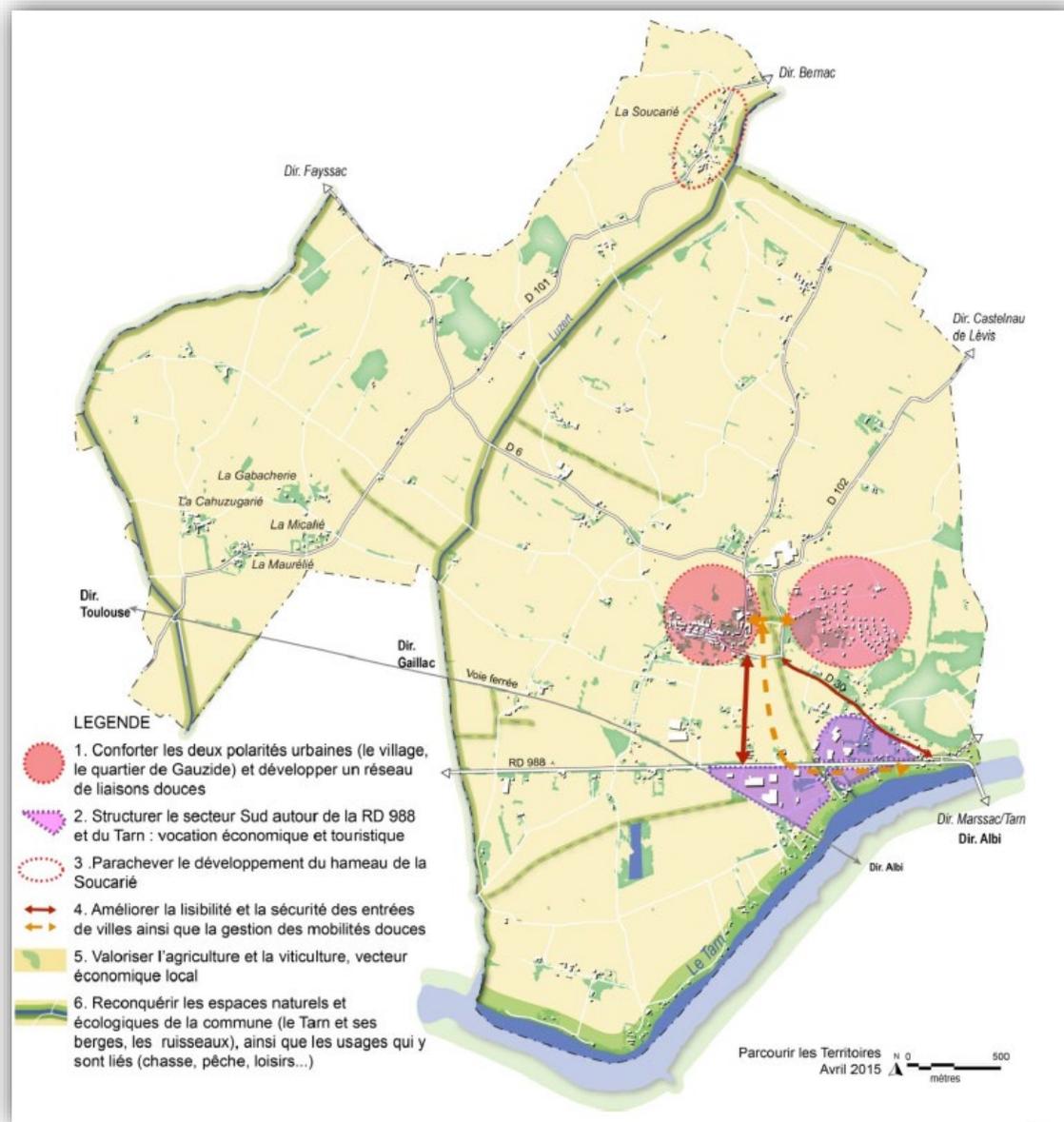


Figure 4 : Synthèse du PADD

III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU

Dans le cadre de la première modification du PLU de Labastide-de-Lévis, la commune poursuit les objectifs suivants :

- La correction d'erreurs matérielles,
- La modification du règlement relatif notamment aux extensions de construction visant à aller dans le sens de la densification et de la transition écologique,
- La modification du règlement de la UI : *ce point n'est finalement plus intégré à cette procédure et fera l'objet d'une procédure distincte.*
- La modification du pastillage de certains bâtiments,
- La modification de l'OAP Hauts du village.

1. La correction d'erreurs matérielles

a) Transfert zone N en A

Une construction en bordure du Tarn a été intégrée par erreur en zone naturelle lors de la révision du PLU. Dans le cadre de cette modification, les élus ont souhaité corriger cette erreur en transférant la parcelle concernée en zone A afin de bénéficier des mêmes possibilités d'évolution pour les logements existants.



Figure 5 : Zonage avant modification



Figure 6 : Zonage après modification

b) Transfert partiel d'une zone UL en U2

La collectivité souhaite modifier le périmètre de la zone U2 s'agissant d'une erreur matérielle. En effet, la parcelle 362 a été classée par erreur partiellement en zone UL lors de la révision du PLU.

Dans le cadre de cette modification, les élus ont souhaité corriger cette erreur en transférant le fond de parcelle concerné en zone U2 afin de bénéficier des mêmes possibilités de construction que la zone U2 ; la zone UL étant destinée aux équipements de loisirs et de pleins airs. Le bâtiment accueillant un

cabinet médical, l'erreur de zonage actuel laisse peu de place à l'évolution de ce cabinet.

Le règlement graphique est ainsi modifié pour corriger cette erreur.

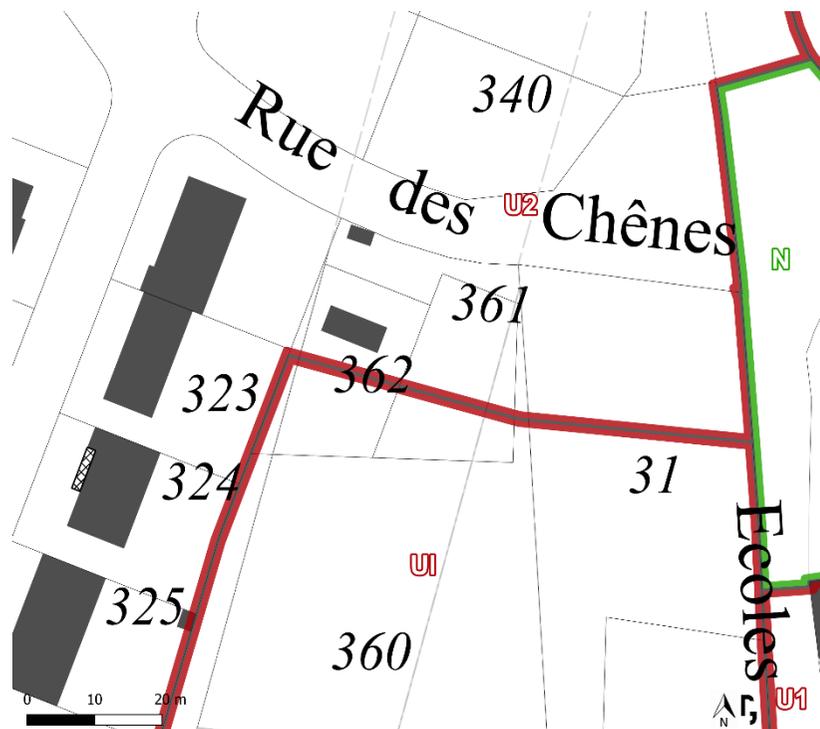


Figure 7 : Zonage avant modification

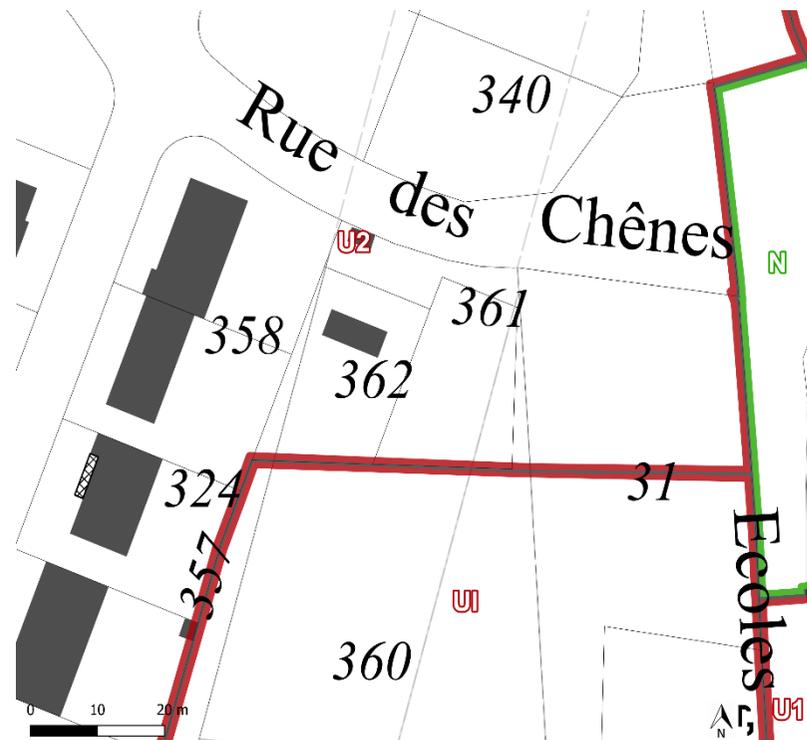


Figure 8 : Zonage après modification

2. La modification du règlement écrit

a) Possibilité d'extension des constructions

Suite au retour d'expérience du service instructeur, les dispositions figurant dans le PLU applicable pour l'évolution des logements en zone agricole sont jugées trop contraignantes au regard du bâti existant dont le gabarit est souvent plus important que la limite de 250 m² fixée dans le règlement en vigueur. Il s'agit alors d'augmenter cette limite pour correspondre au mieux à la réalité.

Il convient de préciser que l'évolution de ces logements existants ne pénalise pas la zone agricole en termes de consommation d'espace.

Le règlement de la zone A est modifié comme suit.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

Constructions de moins de ~~250 m²~~ 300 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU :

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent recevoir des extensions et annexes, dans les conditions suivantes :

- Construction initiale de moins de 80 m² : jusqu'à 50 % d'emprise au sol de la construction principale initiale,

- Constructions initiale de plus de 80 m² (cumul possible des 2 tranches) :

- Tranche 1 de 0 à 80 m² : 40 m² d'emprise au sol,
- Tranche 2 supérieure à 80 m² : 30 % d'emprise au sol,

Exemple :

- construction initiale 100 m² d'emprise
- emprise au sol supplémentaire possible :
 - tranche 1 : 40 m²
 - tranche 2 : 30 % * (100m²- 80 m²) = 6 m²
 - total (tranche 1 + tranche 2) = 46 m²

Dans tous les cas, l'emprise au sol cumulée de la construction initiale existante, de ses annexes et extensions, ne pourra excéder 250 m² 300 m² d'emprise au sol.

Constructions de ~~250 m²~~ 300 m² ou plus d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU :

Seule est autorisée la construction d'une annexe dans la limite de 35 50 m² d'emprise au sol.



b) Modification de l'aspect extérieur

En zone urbaine, le règlement en vigueur ne faisait pas explicitement référence aux vérandas, ces dernières étaient donc considérées au même titre que les constructions où « un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager » est notamment demandé. Par retour d'expérience et pour faciliter l'évolution des constructions, le règlement en zone U devra explicitement autoriser les vérandas sans appliquer les dispositions relatives aux façades dans ces zones.

Également, en zone U1 les toitures terrasses ainsi que les panneaux solaires étaient interdits, ces mentions sont supprimées ; d'une part pour permettre ce type de toiture si elle s'intègre au projet global et d'autre part pour permettre tendre vers l'autonomie énergétique des ménages.

Le règlement est modifié comme suit.

ARTICLE U1 - 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Dans les secteurs concernés par la servitude du périmètre de protection autour des Monuments Historiques (PPM), l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire.

La tuile canal traditionnelle doit être privilégiée pour la restauration des immeubles anciens existants.

~~*Les installations de panneaux solaires en toiture ne sont pas autorisées. Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.*~~ *Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent dans un projet global.*

En façades des immeubles anciens, les éléments de modénature traditionnels en brique, en pierre ou en bois (corniches, génoises, encadrements de baies, bandeaux, pans de bois, ...) devront être conservés et restaurés si besoin.

L'emploi de matériaux traditionnels sera prescrit sur les immeubles anciens : enduits et joints à la chaux naturelle, brique, pierre, bois, ...

Les isolations thermiques rapportées par l'extérieur ne sont pas autorisées sur les immeubles anciens existants.

Les vérandas seront autorisées et ne sont pas soumises aux dispositions sur l'aspect des façades.

[...]

ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Dans les secteurs impactés par la servitude du périmètre de protection autour des Monuments Historiques (PPM), l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire.

Les vérandas seront autorisées et ne sont pas soumises aux dispositions sur l'aspect des façades.



[...]

ARTICLE U3-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Les vérandas seront autorisées et ne sont pas soumises aux dispositions sur l'aspect des façades.

[...]

c) Modification de l'implantation des annexes

Suite au retour d'expérience du service instructeur, les élus souhaitent donner plus de souplesse aux habitants concernant l'évolution de leur logement. Cette modification s'applique seulement à la zone U1 correspondant à la zone urbaine du village ancien, à savoir la zone la plus dense de la commune où les possibilités d'implantations des constructions restent limitées du fait de la configuration des parcelles. Ainsi, en zone U1, les piscines et annexes sont exclues de l'application de l'article 6 et 7.

ARTICLE U1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies publiques.

D'autres implantations sont autorisées :

- pour les parcelles d'angles : implantation à l'alignement sur une seule des limites de voie publique et recul possible pour l'autre limite,*
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité de l'îlot ou un ensemble de parcelles représentant la totalité d'un alignement sur rue,*
- pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics,*
- lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façade existant ainsi qu'en bordure de la RD102,*



- pour les parcelles en second rang (lorsqu'une parcelle est déjà bâtie en bordure de la voie ou emprise publique),
- pour les piscines et annexes : ~~implantation à l'arrière de la construction existante, sans référence à l'alignement~~ l'implantation est libre,
- Pour le cas des parcelles situées à l'angle de deux voies : la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'applique par rapport à la voie sur laquelle donne la façade principale.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions, extensions et annexes doivent s'implanter sur une des limites séparatives à l'intérieur d'une bande de 8 m à partir de l'alignement des voies publiques. D'autres implantations sont autorisées hors de la bande de 8 m.

Lorsque la façade sur rue est supérieure ou égale à 12 m, les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives et avec un retrait minimum de 3 m de l'autre limite.

Piscines : interdiction d'implantation en limite séparative, recul de 2 m minimum.

Annexes hors piscines : l'implantation est libre

- Par rapport aux limites de fond de parcelles:

Les constructions non contiguës au bâtiment principal doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3m.

Toutefois, peuvent s'implanter sur les limites de fond de propriété :

- les bâtiments dont la hauteur de faitage n'excède pas 4.5m ;
- les bâtiments qui s'adossent à un bâtiment existant de hauteur équivalente.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Annexes : l'implantation est libre



d) Modification du règlement U2

La collectivité souhaite intégrer des dispositions figurant dans le règlement de lotissement « les Jardins de Labastide » dont l'opposabilité aux autorisations d'urbanisme vient de cesser. Ainsi, pour intégrer une part des mentions du règlement de lotissement, le règlement de la zone U2 est harmonisé et modifié comme suit :

ARTICLE U2-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~Non réglementé.~~

*L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne peut excéder :
30% de la superficie de la parcelle, hors piscines et annexes*

ARTICLE U2-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faîtage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Règle

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder 9 m au faîtage (hors toiture terrasse limitée à 7 m).

Pour les abris de jardins et autres annexes, la hauteur maximale ne devra pas dépasser 3 m sous sablière ~~4.5 mètres à partir du sol naturel jusqu'au faîtage~~, hors toiture terrasse maximum 3.5 m à l'acrotère.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- *en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant,*
- *en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.*

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Dans les secteurs impactés par la servitude du périmètre de protection autour des Monuments Historiques (PPM), l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire.

Les vérandas seront autorisées et ne sont pas soumises aux dispositions sur l'aspect des façades.

Clôtures :

La hauteur maximale est fixée à 1,80m maximum.

Les clôtures seront constituées d'un muret de 0,60 m de hauteur avec enduit similaire à l'habitation, surmonté d'un système à claire-voie.

Portail :

Les portails seront autorisés à une hauteur de 1,80 m maximum.



ARTICLE U2-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement non réglementé pour la réhabilitation des bâtiments existants.

Stationnement réglementé pour les constructions nouvelles :

- *à usage d'habitation : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée ~~1 place / logement si le foncier le permet avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues pour les opérations de plus de 10 logements~~ ;*
- *à usage de bureau, commerce, service ou bâtiment public : 1 place, si le foncier le permet, par tranche de 40m² de surface de plancher ;*
- *pour les établissements d'enseignement : 2 places/ classe avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues.*

ARTICLE U2-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- *Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires.*
- *Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre au moins équivalent.*
- *Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au règlement.*
- *35 % minimum d'espace de pleine terre sera maintenu sur chaque unité foncière.*

3. Modification du pastillage de certains bâtiments

Le PLU de Labastide-de-Lévis autorise le changement de destination des bâtiments agricoles en zone A. Dans le cadre de la modification, la commune a souhaité actualiser l'inventaire des bâtiments concernés par ce changement par ajout de nouvelles bâtisses.

L'analyse des constructions recensées dans le PLU applicable a été réalisée par la commune afin d'interroger l'opportunité du classement et vérifier la faisabilité du changement de destination. L'analyse des bâtiments agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article L 151-11 du CU s'est appuyée une grille d'analyse multicritère qui a servi de base de réflexion pour l'inventaire et les arbitrages des élus :

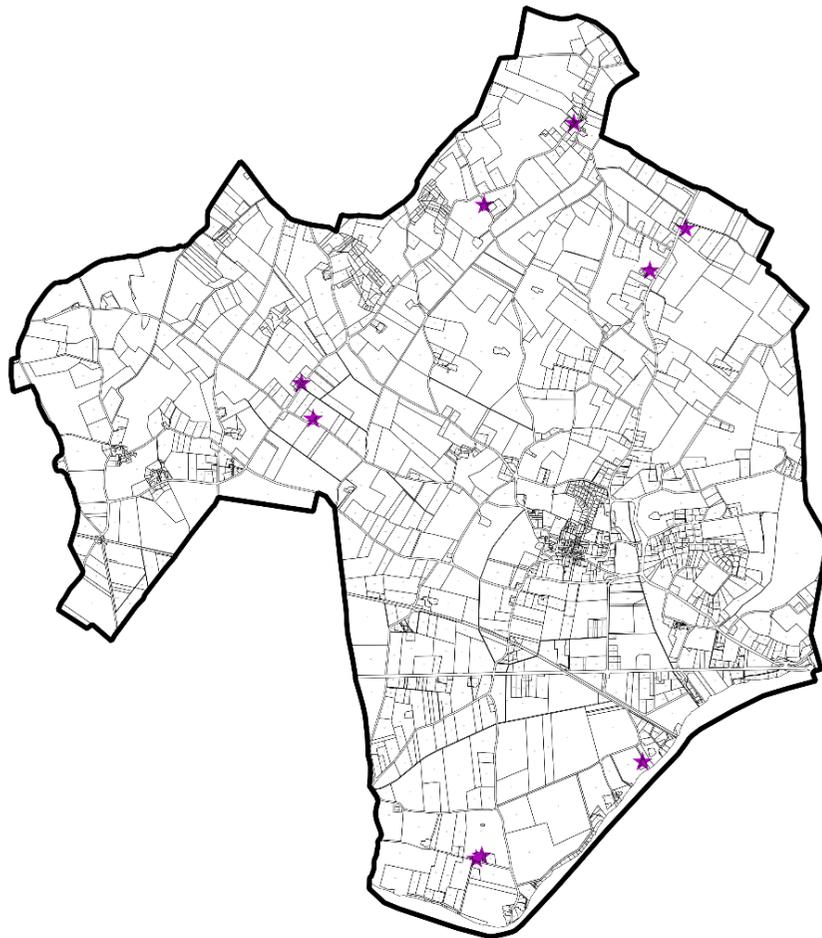
- La desserte du bâtiment par les réseaux,
- L'absence d'impact sur l'activité agricole du changement de destination,
- La desserte routière,
- L'absence de risque.

Cette démarche a eu pour objectif de vérifier l'opportunité du classement et d'évaluer ses incidences.

Ainsi, **13** éléments de patrimoine bâti à protéger pouvant changer de destination ont été identifiés ; le PLU en vigueur en comptabilisait **9**.

Le document graphique est modifié comme suit pour identifier le bâti par une étoile rouge.

★ Bâti susceptible de changer de destination L151-11 du CU

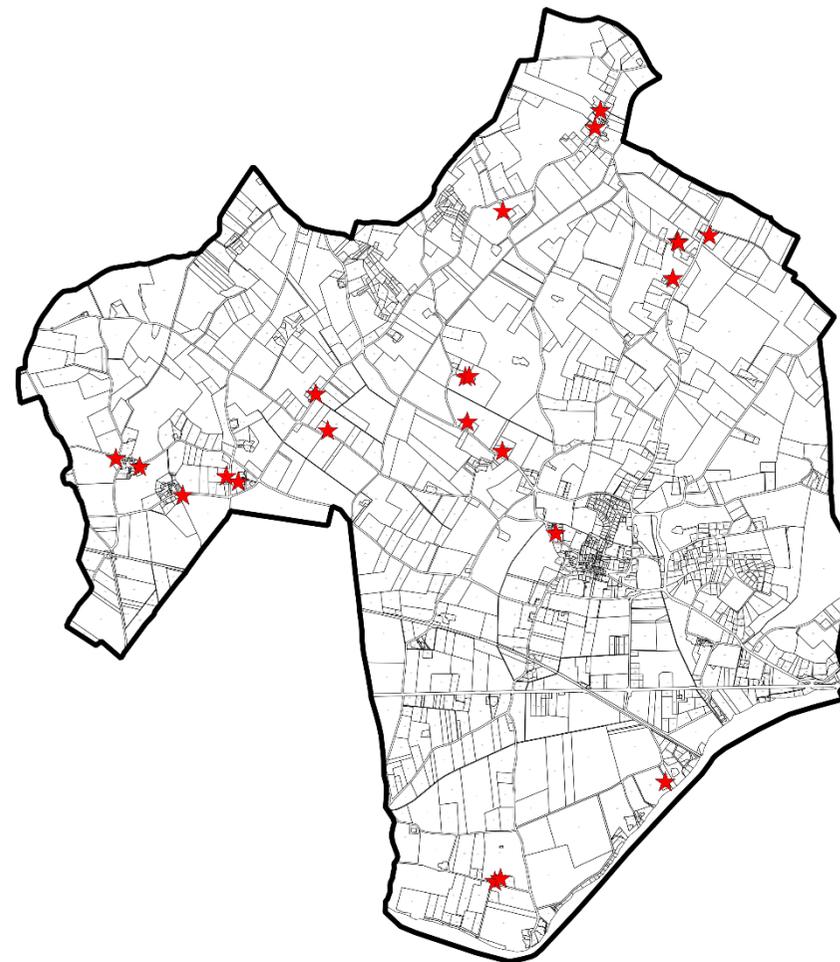


0 500 1 000 m



Figure 10 : Localisation du bâti susceptible de changer de destination avant modification, réalisation Paysages

★ Bâti susceptible de changer de destination L151-11 du CU



0 500 1 000 m



Figure 9 : Localisation du bâti susceptible de changer de destination après modification, réalisation Paysages

4. La modification de l'OAP Hauts du village

Le secteur « les hauts du village » se situe au nord et au contact du centre bourg (bastide), à proximité d'équipements majeurs (école, salle municipale, mairie, stade). Le terrain concerné s'inscrit sur le versant nord de l'éperon rocheux, présentant une pente importante. A l'ouest il est bordé par une rue desservant le lotissement communal, rejoignant au sud le cœur de la bastide, et au nord-est la rue des Ecoles (D102). Il bénéficie d'une position en surplomb, de vues ouvertes sur la plaine au nord².

Situé en zone urbaine dans le PLU en vigueur, le secteur est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Un permis d'aménager a été accordé sur la partie espace verts de l'OAP en vigueur, au Nord des logements doivent également voir le jour. Un concours de maîtrise d'œuvre sera lancé pour l'aménagement du site suite à la modification du PLU.

Cette OAP ne correspondant plus aux attendus de la municipalité en termes de périmètre et de programmation, des modifications sont apportées tant sur ces éléments.



Figure 11 : Localisation de l'OAP Haut du Village, réalisation Paysages

² Situation du terrain, OAP en vigueur

- Périmètre de l'OAP
- Rue en espace partagé, (circulation voiture et piétons), emprise indicative
- Connexion viaire obligatoire, position indicative
- Liaison douce obligatoire, position indicative
- Espace vert obligatoire, emprise et surface indicative
- Zone d'implantation de l'aire de jeux (emplacement souhaité, forme et surface à définir)
- Espace de rétention non cloturés (localisation et surface à définir)
- Espace de stationnement obligatoire, position indicative
- Bande d'implantation des constructions selon largeurs indiquées sur le plan
- Sens de faitage pour 80% du linéaire du faitage de chaque construction
- distance entre voirie existante et nouvelle construction de 2m minimum
- ER Emplacement réservé équipement public avec parvis
- Alignement du bâti pour 80% du linéaire de chaque construction

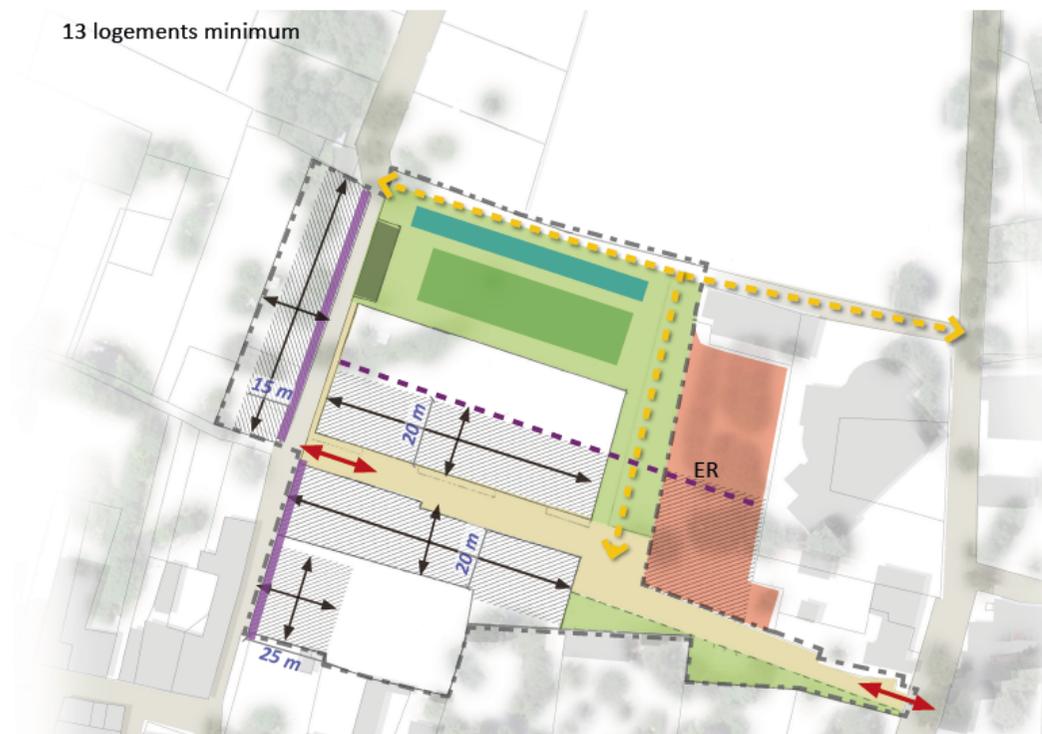


Figure 12 : OAP en vigueur avant modification, source : OAP PLU



ETAT DES LIEUX

- ⇒ L'OAP Haut du village est un secteur situé au nord du centre-bourg de Labastide-de-Lévis,
- ⇒ Sur un terrain en pente descendante vers le nord,
- ⇒ Le secteur est desservi par la route départementale D102/rue des écoles à l'Est et le chemin des jardins et la rue des Carraïroles à l'Ouest,
- ⇒ Superficie : 6 570m²

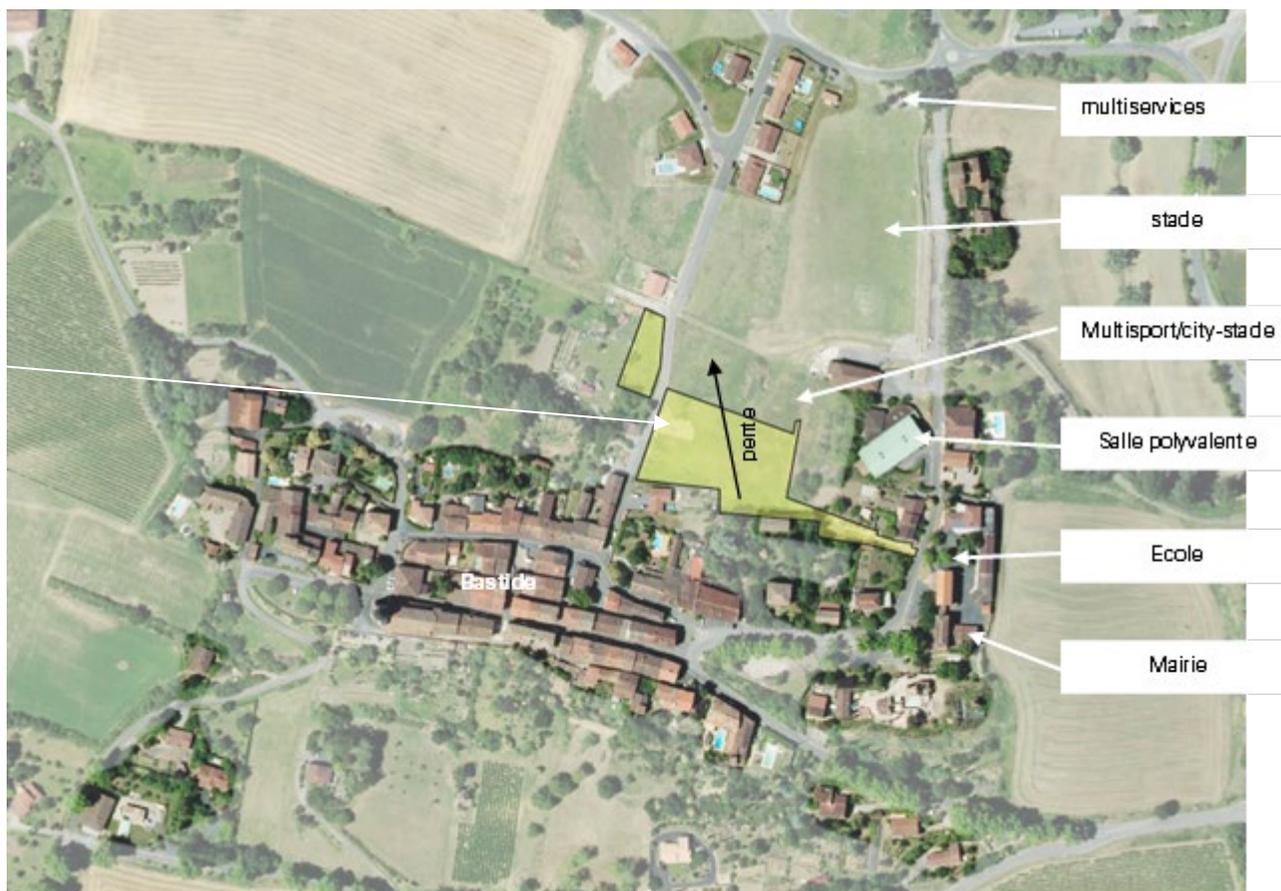


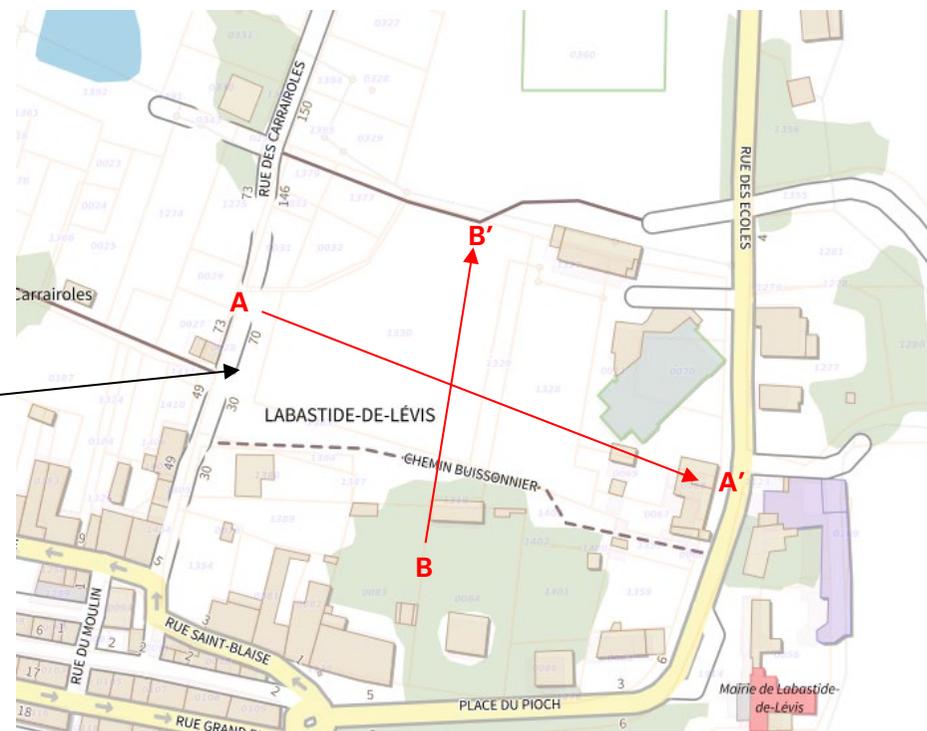
Figure 13 : Localisation de l'OAP dans le centre-bourg de Labastide-de-Lévis, réalisation : Paysages



Du Sud au Nord, une pente moyenne de comprise de 8% est identifiée, de l'Ouest à l'Est, celle-ci est en moyenne de 6%. Cette topographie doit être prise en compte dans le projet d'aménagement du site.



Figure 15 : Photographie du site et de la pente, source : Google Street View

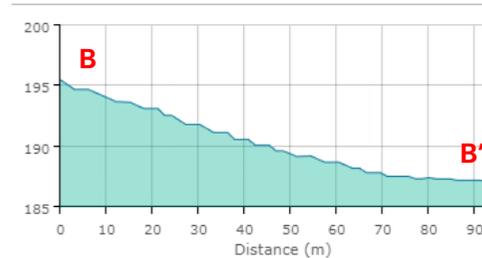


PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Distance totale : 147 m Dénivelé positif : 7,61 m
Dénivelé négatif : -0,51 m Pente moyenne : 6 %

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Distance totale : 97 m Dénivelé positif : 0,3 m
Dénivelé négatif : -8,48 m Pente moyenne : 8 %

Figure 14 : Profil altimétrique du site, source : Géoportail



L'Orientation d'aménagement et de programmation

La réflexion portée dans le cadre de l'aménagement du quartier des Hauts du village s'est construite autour de plusieurs enjeux et objectifs :

- Développer une offre résidentielle avec des logements individuels et collectifs en prenant en compte le contexte rural et la topographie
- Organiser la desserte une desserte et un maillage doux permettant de rejoindre les espaces et équipements publics du centre
- Favoriser le lien social et intergénérationnel
- Intégrer les contraintes de topographie au service du projet
- Diversifier l'offre de logements et les formes urbaines en articulation avec le cœur de ville

Le projet retenu par les élus s'appuie principalement sur la constitution d'un quartier maillé et relativement dense avec le centre du village où se concentrent les principaux équipements communaux. Il s'agira de proposer diverses typologies d'habitats afin de répondre aux besoins de différents publics.

Le site est desservi par la route départementale D102 et par la Rue de Carraïroles.

Au final, il est attendu sur ce site de 6 570 m², entre 16 à 20 nouveaux logements.

Ces derniers seront maillés avec le futur quartier en cours d'aménagement au Nord afin de renforcer la centralité du cœur de bourg de Labastide-de-Lévis.

AMENAGEMENTS ATTENDUS

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie et accès principaux
-  Cheminement doux
-  Espace paysager
-  Espace public
-  Espace de stationnement
-  Lots libres
-  Logements collectifs

OBJECTIFS DE PRODUCTION

- ↻ Surface totale aménagée : 6570 m²
- ↻ Partie Ouest :
 - ↻ 1 à 2 logements individuels
- ↻ Partie Est :
 - ↻ 4 à 5 logements individuels
 - ↻ 11 à 13 logements collectifs
- ↻ Densité brute : 24 à 30 logements /ha



Figure 16 : Traduction de l'OAP modifiée, réalisation Paysages

Prescriptions d'aménagement

Voiries et espaces partagés :

La constitution d'espaces de type « voirie partagées » ou « cour urbaine », intégrant systématiquement les déplacements doux sera privilégiée pour limiter la place de la voiture, l'emprise dédiée aux voiries et l'imperméabilisation des sols liés, et favoriser la qualité urbaine au sein des nouveaux quartiers. La mise en place d'une voie mixte réduit l'imperméabilisation d'environ 30% par rapport à une voirie classique.

Les voiries à créer seront aménagées en appliquant les principes d'aménagement figurant sur la coupe suivante à adapter selon le contexte et la configuration de la voie (dimensions, sens unique, double sens, ...).

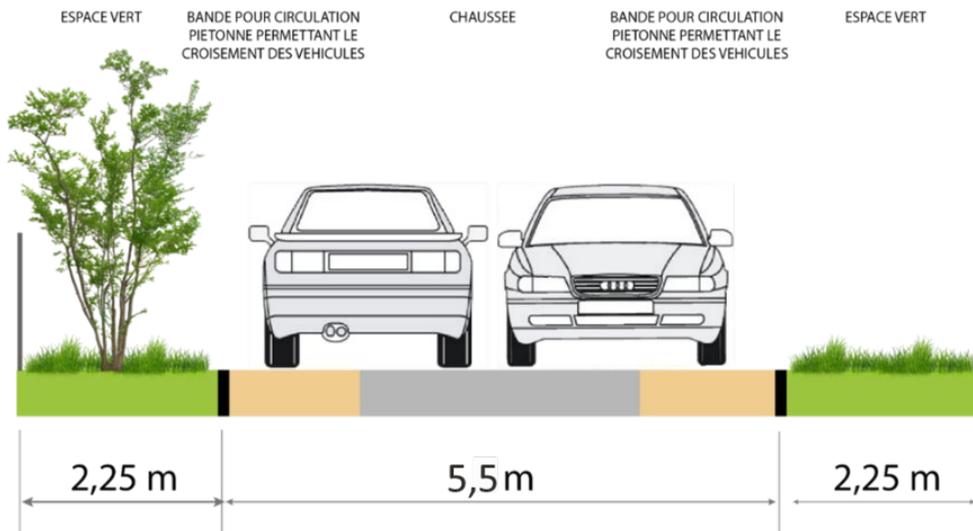


Figure 17 : Prescription voirie, réalisation Paysages



Gestion des eaux de pluviales :

La limitation de l'imperméabilisation des sols est recherchée. La gestion par infiltration et noues paysagères est à privilégier. Les rejets directs dans les fossés départementaux sont interdits.

L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.



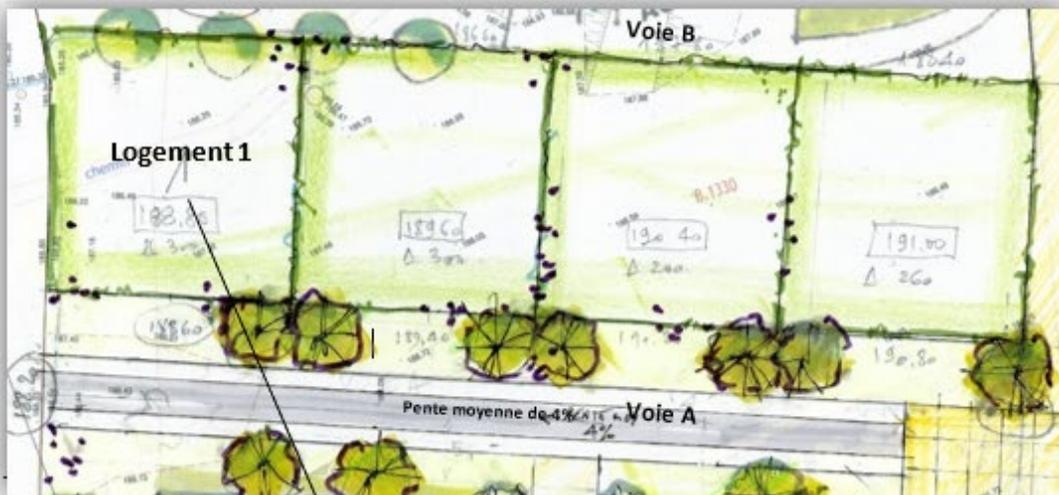
Figure 18 : Prescription gestion des eaux pluviales, réalisation Paysages

Scénario d'aménagement

En appui de l'OAP, un scénario d'aménagement a été réalisé afin d'imaginer le devenir du site sur la partie Est.



Figure 19 : Scénario d'aménagement du secteur "Hauts du village", réalisation Paysages



Les logements individuels avec stationnement semi-enterré

- ✓ 4 logements individuels au Nord
- ✓ Box de stationnement semi-enterré en partie Nord
- ✓ Prise en compte d'une pente moyenne de 4%
- ✓ Terrains de 400 m²

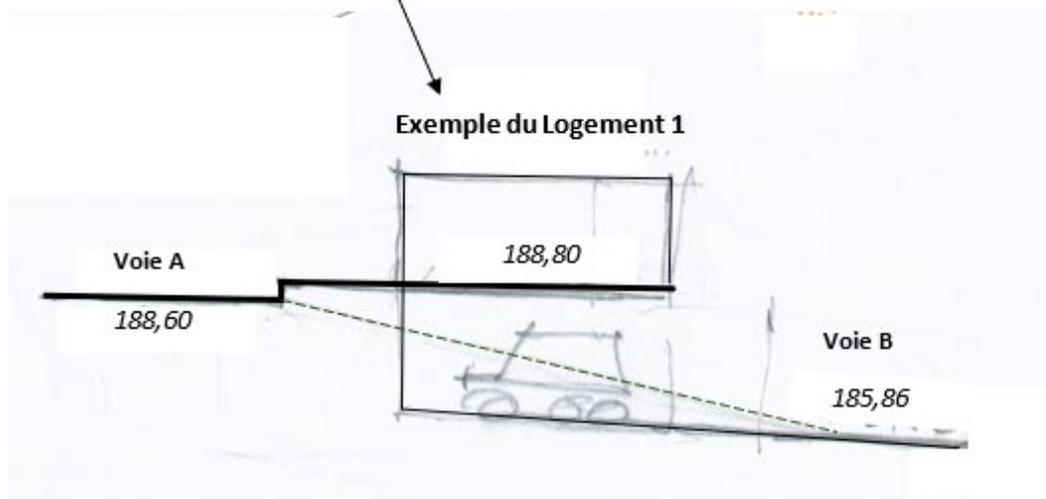
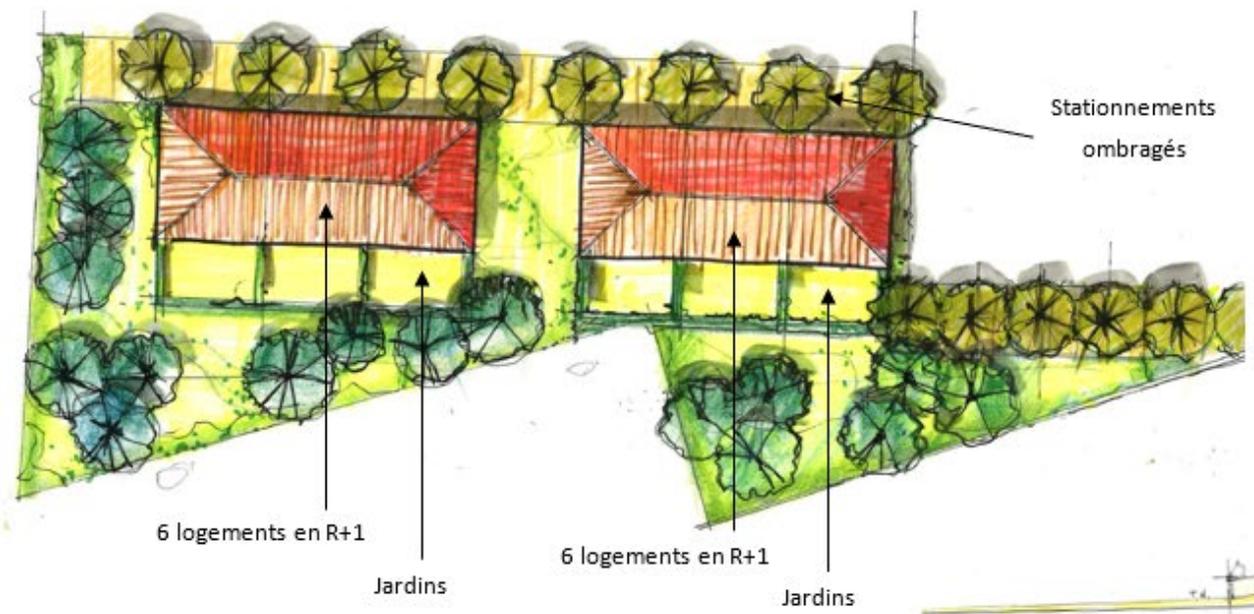


Figure 20 : Scénario d'aménagement du secteur "Hauts du village", réalisation Paysages



Les logements en R+1

- ✓ 12 logements denses en R+1 en limite sud de l'OAP
- ✓ Deux ensembles de 6 logements disposant de jardins sur la partie sud
- ✓ Bande de stationnement ombragée de 5 m au nord des habitations (2 par logements)
- ✓ Espace partagé entre les ensembles
- ✓ Des espaces verts et mails paysagers qualitatifs

Plan en coupe :

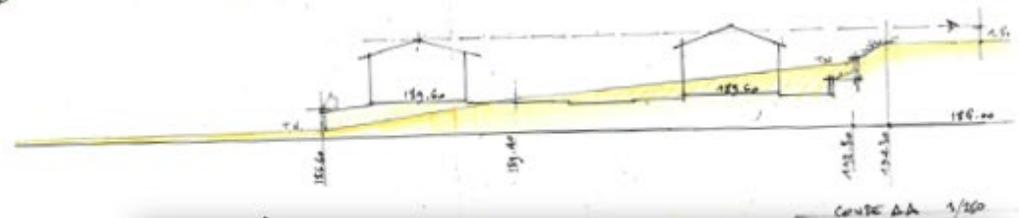


Figure 21 : Scénario d'aménagement du secteur "Hauts du village", réalisation Paysages

I. La compatibilité du projet avec les plans et programmes

1. La compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur

La modification de l'OAP « Hauts du village » répond à plusieurs enjeux du PADD du PLU en vigueur :

- ⇒ **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...
 - Compléter le maillage de cheminements doux...

Au regard de ces éléments, la modification n°1 est compatible avec les objectifs du PADD.

Les évolutions du règlement sont mineures et n'entraînent pas d'incompatibilité avec le PADD.

2. La compatibilité avec le PLH

La Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet a mis en place un Programme Local de l'Habitat et a défini des objectifs pour chaque commune.

Le PLH établi pour la période 2020-2025, qualifie LABASTIDE DE LEVIS de bourg rural en émergence. Il a déterminé pour LABASTIDE DE LEVIS la possibilité de produire 32 logements dont 30 en logements neufs pour 6 ans.

Les objectifs de la modification sont de modifier la programmation de l'OAP dans laquelle étaient prévus 13 logements minimum. La programmation est modifiée afin de permettre la construction de 16 à 20 logements.

La modification du PLU prend en compte les objectifs du PLH en concourant plus fortement à la production de logements sans pour autant modifier l'objectif globale de production de logements à l'échelle du PLU. La modification du PLU est donc compatible avec les objectifs du PLH.