

commune de **VILLENEUVE SUR VÈRE**

**Révision**  
**CARTE COMMUNALE**

**1- Rapport de présentation**



## Table des matières

INTRODUCTION.....	4
1) Situation actuelle en matière d'urbanisme.....	4
2) Motivation de la commune.....	5
3) Régime juridique de la carte communale.....	6
ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL.....	7
1) Situation géographique.....	7
2) Situation administrative de la commune.....	8
3) Situation administrative des communes avoisinantes.....	8
4) Comparatif avec les communes avoisinantes.....	9
5) Voies de communication.....	10
6) Description du territoire communal.....	10
7) Démographie.....	12
8) Logement.....	13
9) Emploi.....	15
10) Activités économiques et services.....	16
11) Agriculture.....	18
12) Services publics – Vie associative.....	20
13) Équipements.....	20
14) Réserves foncières.....	22
15) Contraintes et risques.....	22
LE PROJET COMMUNAL ET LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU.....	24
1) Objectifs de la collectivité.....	24
2) Parti d'aménagement retenu.....	24
INCIDENCES DU PARTI D'AMÉNAGEMENT SUR LE CADRE DE VIE, L'ENVIRONNEMENT ET L'IMPACT FONCIER.....	36
1) Respect de l'espace agricole.....	36
2) Préservation des activités économiques.....	36
3) Prise en compte de la qualité de vie et de la sécurité.....	37
4) Prise en compte des paysages et de l'environnement.....	37
5) Impact financier.....	37
MODIFICATIONS APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE.....	38

# Introduction

## 1) Situation actuelle en matière d'urbanisme

### ***1.a) Administrativement***

Une convention définissant les modalités d'application des règles nationales d'urbanisme (MARNU) avait été signée entre l'État représenté par le préfet et le maire de la commune le 01 avril 1988. Elle avait été prorogée de 4 ans le 26 juin 1992.

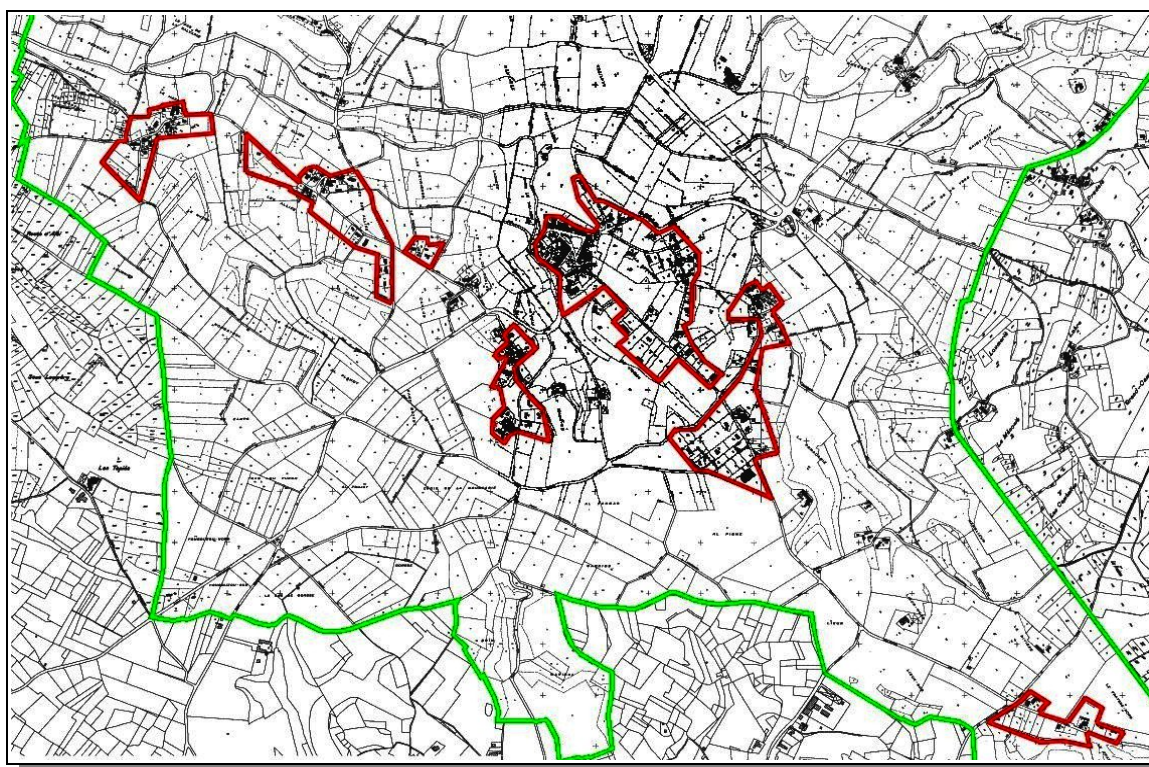
A son expiration, en 1996, la commune n'avait pas désiré reconduire cette convention et a donc été régie par le règlement national d'urbanisme (RNU).

Le 19 novembre 2001, la commune a souhaité engager une procédure prescrivant l'élaboration d'une carte communale. L'approbation du conseil municipal ayant eu lieu le 28 février 2003, l'urbanisme de la commune est, depuis la prise d'arrêté préfectoral du 23 avril 2003, régie par ce document d'urbanisme.

### ***1.b) Les zonages en vigueur***

Après approbation de la carte communale en 2003, les surfaces à urbaniser représentaient 71 hectares (ha) répartis sur 5 zones :

- Le Bourg : 43 ha
- La Bouscarié-Jouvenal : 7 ha
- Les Alliés : 10 ha
- Le Mazet : 6 ha
- Le Fraysse : 5 ha



## 2) Motivation de la commune

L'initiative de révision de la carte communale, conformément aux prescriptions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 et de son décret d'application n°2001-260 du 26 mars 2001, a été prise par le conseil municipal de Villeneuve-sur-Vère lors de sa délibération du 15 juillet 2008. Cette dernière affiche clairement la problématique de la commune:

« ...En effet, la commune possède actuellement 25 hectares de zone constructible. Si cette surface est urbanisée, les infrastructures communales actuelles, déjà fragiles, ne pourront jamais faire face aux demandes toujours croissantes en matière d'assainissement, de distribution d'eau potable, de scolarité, de petite enfance, de voirie etc... »

La commune souhaite, par ce document, répondre plus précisément à la charte d'urbanisme en vigueur (signée conjointement par la chambre d'agriculture, l'association des maires et le préfet du Tarn en avril 2008) afin de trouver un équilibre entre protection et développement du territoire.

Dans cette perspective, elle s'est fixée de revoir à la baisse le nombre de parcelles constructibles ouvertes lors de l'approbation de la dernière carte communale de façon à répondre plus précisément aux ambitions d'un village rural par la maîtrise de son espace foncier.

D'une part, ce nouveau document lui permettra de planifier les constructions à moyen terme (7 - 8 ans) en cohérence avec les enjeux du territoire de façon à stimuler la venue de nouvelles populations ; d'autre part, la nouvelle carte communale lui permettra de préserver l'ancienne bastide et de maîtriser l'urbanisation nouvelle afin de conserver le caractère rural.



La commune a souhaité engager cette procédure en application de l'article L. 121-7 du code de l'urbanisme, en sollicitant la mise à disposition de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Tarn pour réviser la carte communale ainsi que le concours financier de l'État pour les dépenses entraînées par celle-ci.

### 3) Régime juridique de la carte communale

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a conféré à la carte communale le véritable statut de document d'urbanisme.

Désormais soumise à enquête publique, elle devient un document d'urbanisme opposable aux tiers.

La révision de la carte communale de Villeneuve-sur-Vère a été effectuée notamment au regard des articles R. 124-1 à R. 124-3 du code de l'urbanisme, à savoir:

- *Art. R. 124 -2: Le rapport de présentation:*

*1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;*

*2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;*

*3° Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.*

- *Art. R. 124 -3: Le ou les documents graphiques:*

*► ils délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.*

*► Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.*

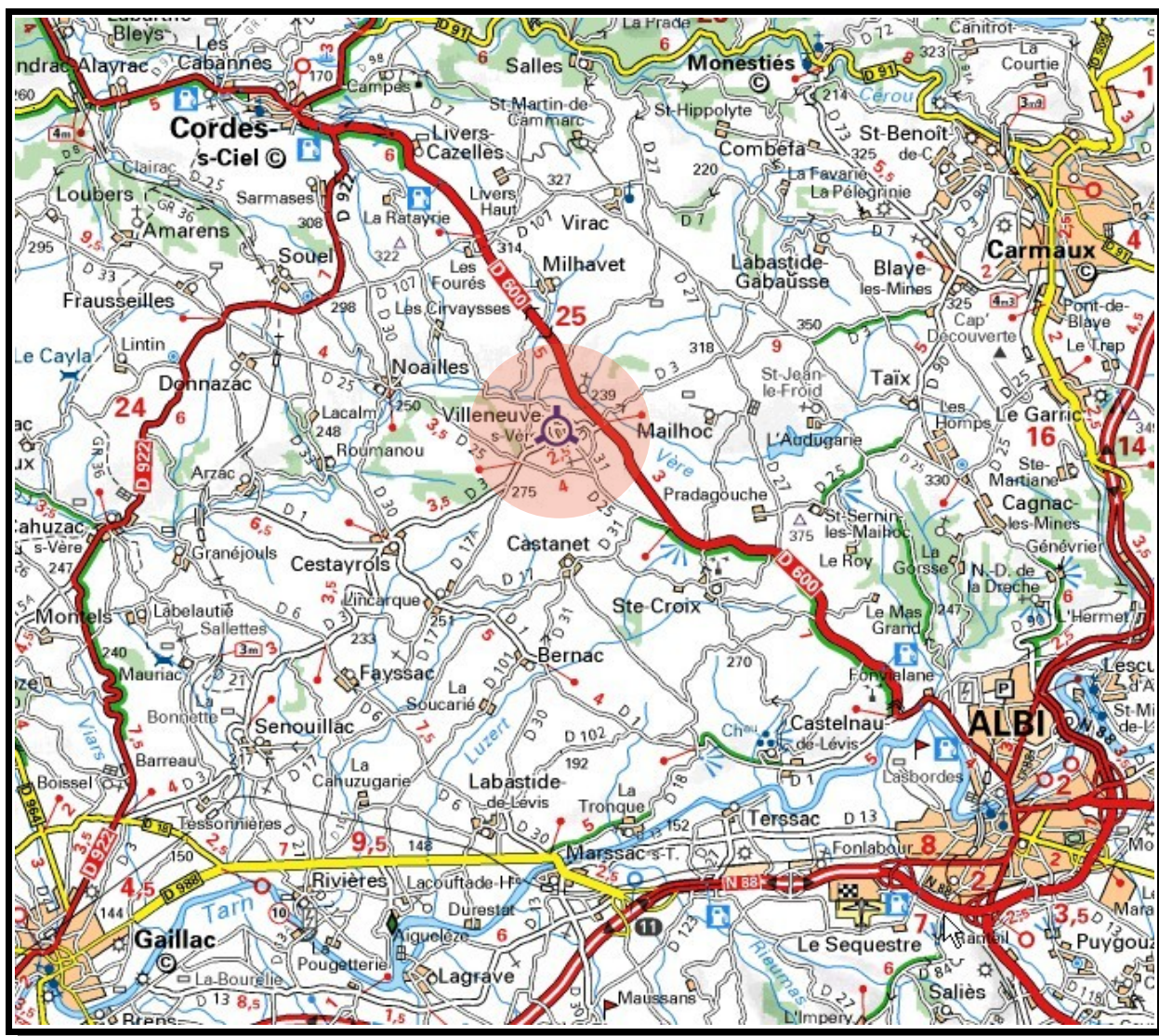
*En zone de montagne, ils indiquent, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5.*

*► Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.*

*Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1er du livre 1er et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.*

# ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL

## 1) Situation géographique



Villeneuve-sur-Vère est située au nord du département tarnais à mi-chemin entre Albi et Cordes.

Irriguée par quelques cours d'eau, elle doit une partie de son nom au ruisseau le plus important qui la traverse : La Vère.

La commune est limitrophe au sud de Sainte-Croix, Castanet et Cestayrols, à l'ouest de Noailles, au nord de Milhavet et Virac et à l'est de la commune de Mailhoc.

D'une superficie de 1589 ha, le territoire présente peu de relief et s'élève en moyenne à 280m d'altitude.

## 2) Situation administrative de la commune

Rattachée à l'arrondissement d'Albi et au canton d'Albi nord-ouest, la commune fait partie du pays de l'Albigeois et des Bastides.

Elle a intégré différents syndicats intercommunaux :

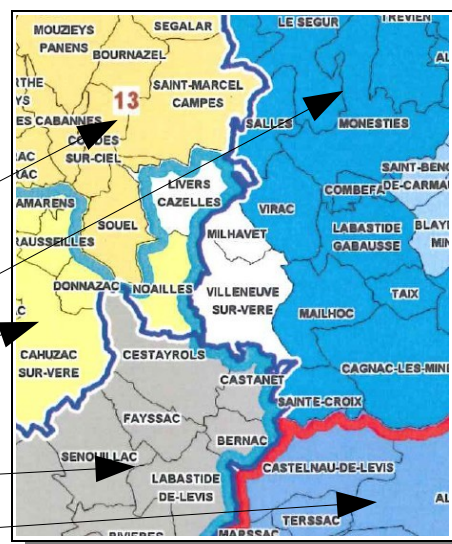
- Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de la Vère avec 2 captages sur le territoire,
- Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples (SIVOM) du plateau Villeneuvois,
- Syndicat Départemental d'Électrification du Tarn (SDET),
- Syndicat Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères (SICTOM) de l'ouest Carmausin,
- Syndicat Intercommunal de Regroupement Pédagogique (SIRP) de Vère Lezert.

## 3) Situation administrative des communes avoisinantes



A l'exception de Virac et Noailles qui n'ont pas de document d'urbanisme et qui sont donc régies par le R.N.U., les communes limitrophes sont pourvues de cartes communales approuvées.

- Cartes communales approuvées
- Règlement National d'Urbanisme (RNU)
- Plan Local d'Urbanisme (PLU)



Communauté de communes du Pays Cordais

Communauté de communes du Ségala Carmausin

Communauté de communes Vère Grésigne

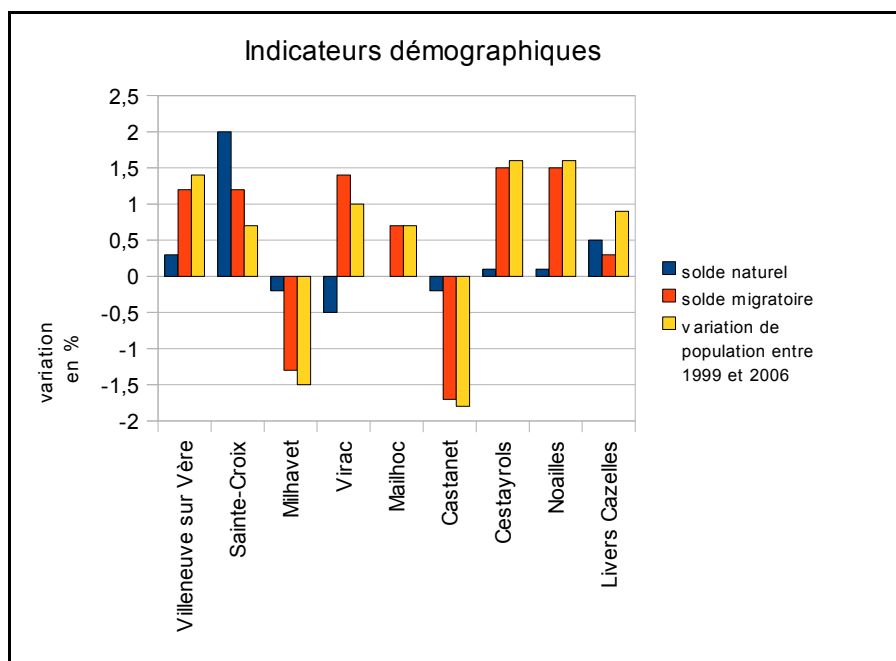
Communauté de communes du Tarn et Dadou

Communauté d'agglomération de l'Albigeois

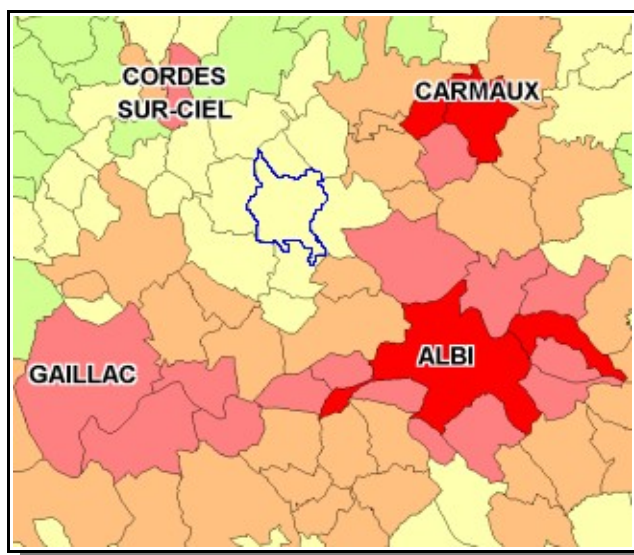
A l'instar de Milhavet et Livers-Cazelles, la commune de Villeneuve-sur-Vère n'est rattachée à aucune communauté de communes.

### 4) Comparatif avec les communes avoisinantes

NOM COMMUNE	Surface (ha)	Nbre habitants 2007	Densité hab/km <sup>2</sup>	Doc. urbanisme	Date approbation	inter-communalité
Villeneuve-sur-Vère	1589	421	26,5	CC	23/04/03	non
Milhavet	428	84	19,6	CC	16/11/04	non
Virac	1144	228	19,9	RNU	-	non
Mailhoc	1267	234	18,5	CC	18/11/05	oui
Castanet	721	179	24,8	CC	13/04/07	oui
Cestayrols	1703	512	30,1	CC	27/01/06	oui
Noailles	1159	176	15,2	RNU	-	oui
Livers-Cazelles	1305	248	19,0	CC	09/08/06	non
Sainte-Croix	7200	335	46,4	PLU	20/07/05	oui



Par rapport aux communes avoisinantes, la commune présente le 3<sup>o</sup> meilleur solde positif naturel associé à un solde migratoire élevé.



Densité de population en 2006 (source INSEE)

- > à 400 hab/km<sup>2</sup>
- de 80 à 400 hab/km<sup>2</sup>
- de 30 à 80 hab/km<sup>2</sup>
- de 15 à 30 hab/km<sup>2</sup>
- < à 15 hab/km<sup>2</sup>

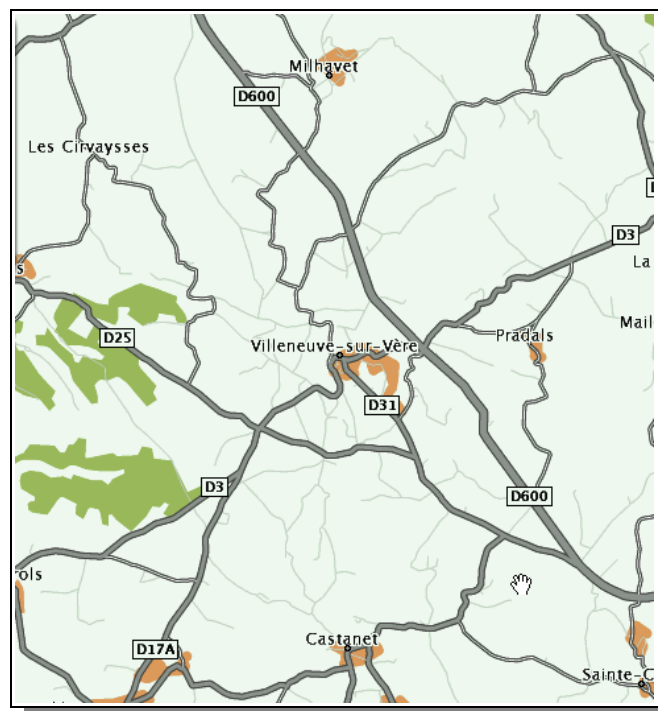
## 5) Voies de communication

La commune de Villeneuve-sur-Vère est traversée de sud-est en nord-ouest par la route départementale 600 (1<sup>o</sup> catégorie) qui relie Albi et Cordes-sur-Ciel.

Perpendiculairement, la RD3 (3<sup>o</sup> cat.) traverse la commune pour relier Cestayrols et Blaye-les-Mines.

La D31 et D25 (3<sup>o</sup> cat.) rejoignent la D600 au sud desservant ainsi respectivement les villages de Noailles et Villeneuve-sur-Vère.

Un maillage de routes communales et rurales permet un accès aux différents endroits de la commune afin de desservir les hameaux, les maisons et les fermes isolées.



## 6) Description du territoire communal

### 6.a) Histoire:

L'origine de Villeneuve-sur-Vère remonte à la construction de la Bastide de Mont-Alaman par Déodat d'Alaman. Au XIII<sup>e</sup> siècle, après avoir pris le nom de Villeneuve-la-Nouvelle (Villanova la noela) en opposition à Villeneuve-la-Vieille (Villanova la vielha), elle a gardé le nom actuel après sa destruction.

Le territoire communal ne dispose d'aucun site inscrit ou classé aux monuments historiques, cependant, il recèle certains édifices ou aménagements remarquables :

- L'ancienne bastide qui constitue le bourg actuel avec sa vaste place et ses constructions médiévales,
- la chapelle Saint-Étienne de Brès, église gothique du XV<sup>e</sup> siècle située à l'est du village,
- la chapelle de Notre-Dame de la Gardelle de style gothique avec des fresques de style byzantin.

### 6.b) Géomorphologie:

La commune de Villeneuve-sur-Vère implantée sur la plateau cordais est scindée en deux par la traversée d'est en ouest du ruisseau de la Vère.

Implantée sur des terrains molassiques argilo-calcaires, le reste de la commune est dessinée autour de larges vallées où les ruisseaux de l'Escourou et de la Mouline orientés nord/sud et situés au nord de la Vère en constituent les principaux affluents.

Peu marquées par le relief, les altitudes varient entre 309 mètres (la colline du Pigné) et 227m (en limite communale avec Noailles, au niveau du lit de la Vère).



### 6.c) Bâti:

Organisé sous forme de bastide autour d'une grande place centrale, le centre bourg est constitué de belles constructions, bien conservées, en pierre calcaire de pays qui viennent accentuer le caractère médiéval.

Le reste de l'urbanisation sur la commune est organisée autour de 5 hameaux qui sont principalement situés au sud du ruisseau la Vère.

Les nouvelles constructions sont venues se greffer aux hameaux existants sous forme d'implantations isolées ou de lotissements (Al Coumbillou, le Prés des Alliès).



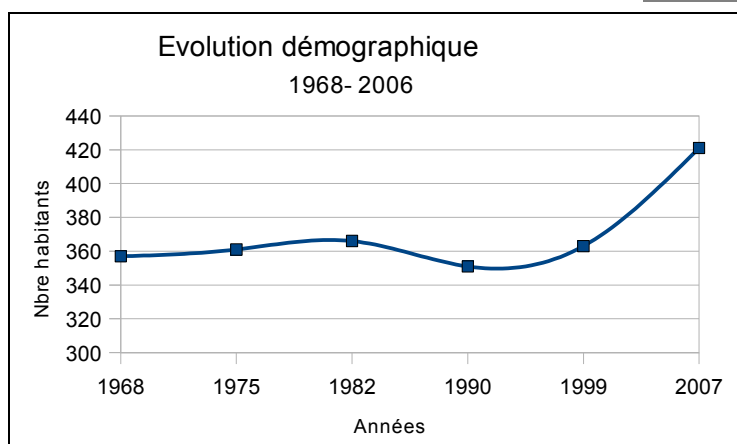
## 7) Démographie

### 7.a) Évolution de la population

La commune comptait au recensement de 2007, 421 habitants contre 387 en 1999.

La densité du nombre d'habitants sur le territoire est de 26,5 habitants au km<sup>2</sup> (Tarn : 60 hab/km<sup>2</sup>)

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	357	361	366	351	363	421

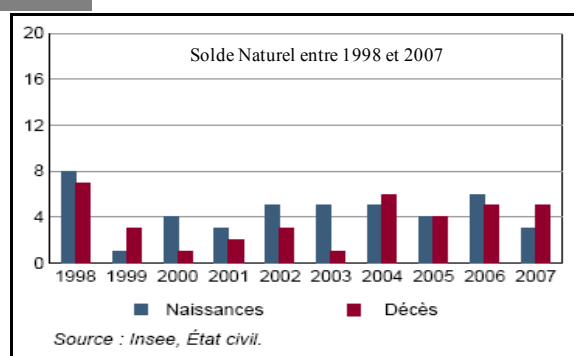


Après une stabilité démographique aux alentours de 350 - 360 habitants depuis 1968, la commune a vu sa population passer la barre des 400 habitants en cours d'année 2006.

Cette progression de population depuis 1999 est liée à deux phénomènes :

D'une part, le **solde migratoire positif** sur la commune (en moyenne + 2% par an depuis 1999), d'autre part, le **solde naturel positif** (+ 1,75 % sur la même période).

Source INSEE 2009

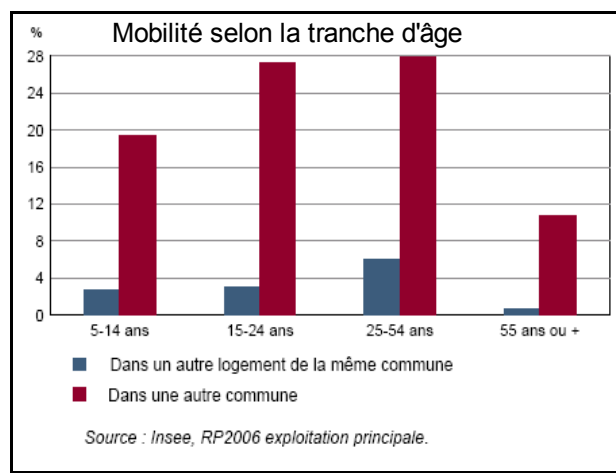


## 7.b) Mouvement de population

En 2006, 80% des habitants résidaient sur la commune depuis au moins 5 ans en conservant leur logement (76,6%) ou en déménageant à l'intérieur de la commune (3,4%). Ces mouvements internes sont quasi exclusivement effectués par des personnes de moins de 55 ans.

La part des mouvements de personnes venant habiter la commune mais ayant résidé à l'extérieur 5 ans auparavant, représente 20%.

L'attractivité de la commune s'exerce surtout sur les tranches d'âge inférieures à 55 ans. On peut supposer que c'est le résultat de la péri-urbanisation albigeoise.

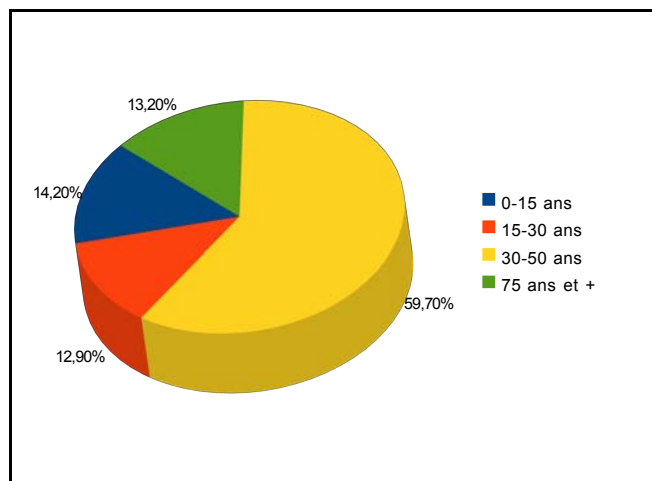


## 7.c) Pyramide des âges:

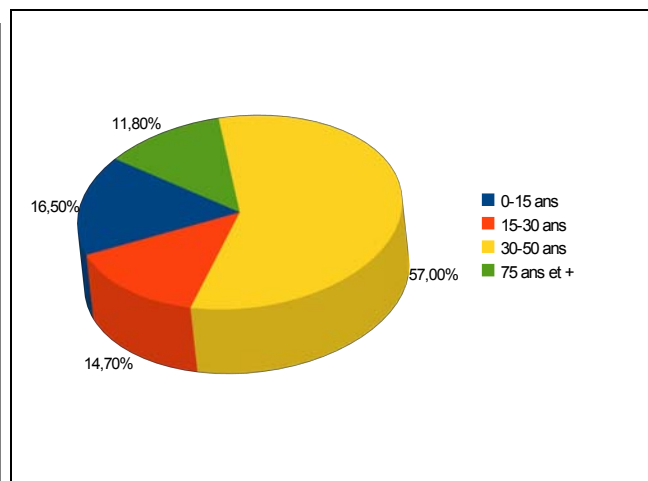
Bien que la population soit en constante augmentation et légèrement plus âgée sur la commune que sur le département, la part de personnes actives (15 - 64 ans) reste sensiblement identique à celle du département.

Selon estimations 2006.

Tranche d'âge sur le **département**



Tranche d'âge sur la **commune**



## 8) Logement

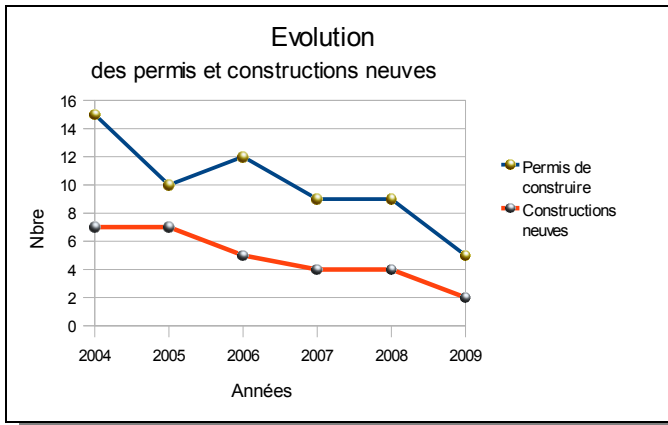
### 8.a) Évolution de la construction pour l'habitat

Avec une forte dynamique de constructions neuves quasi-exclusivement en maisons individuelles, la part de consommation foncière a « explosé » ces dernières années.

En 10 ans près de 16 ha de terrains ont été consommés pour les constructions neuves, entraînant de ce fait une **moyenne** extrêmement élevée de **4750m<sup>2</sup>** de surface consommée **par construction**.

Autorisations délivrées	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Permis de construire	15	10	12	9	9	5
Constructions neuves	7	7	5	4	4	2

Moyenne du nombre de constructions neuves : **4,8 /an**

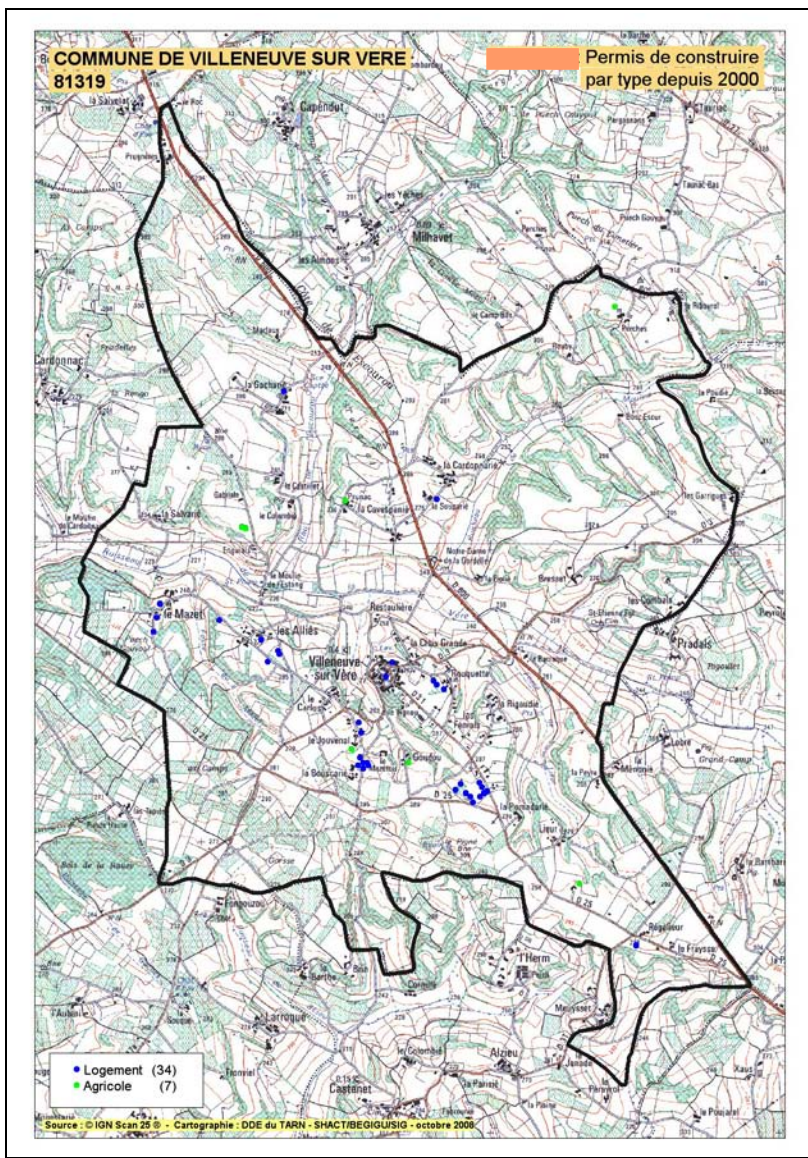


Plus du tiers des habitations neuves sont réalisées par des ménages albigeois venus s'installer sur la commune engendrant une logique de péri-urbanisation.



Photo: lotissement du Coumbillou surface moyenne des terrains 3000m<sup>2</sup>

### 8.b) Répartition des constructions neuves depuis 2000

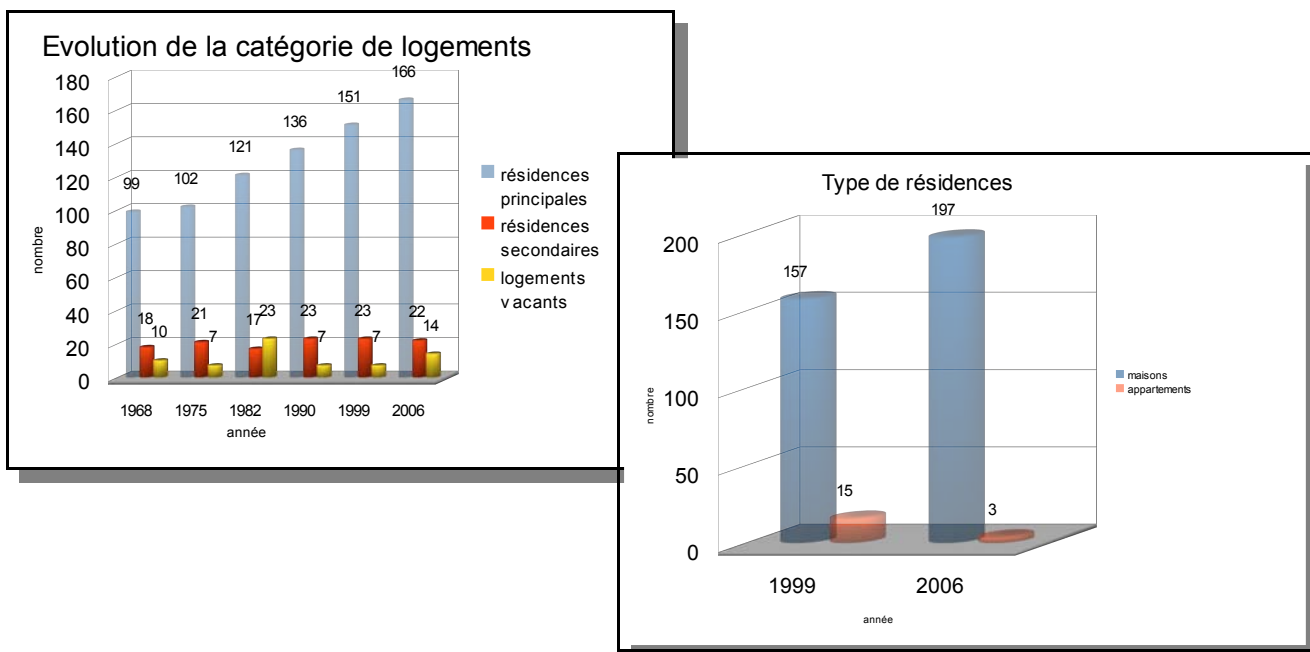


Depuis 2000, il a été délivré 34 permis de construire destinés au logement. La majorité de ces actes d'urbanisme sont répartis sur les hameaux existants notamment dans les lotissements de « Al Coumbillou » et de « les Alliés » pour la réalisation des maisons individuelles.

Les 7 permis de construire affectés à l'activité agricole sont, quant à eux, répartis sur tout le territoire.

### 8.c) Type de logement

Le nombre de logements secondaires reste stable depuis plusieurs années. A contrario, le parc de résidences principales dans la commune depuis 1982 est en constante progression avec une moyenne légèrement inférieure à 2 acquisitions par an.



Entre 1999 et 2006, on constate une baisse du nombre d'appartements passant de 15 à 3. En contre partie, on observe une progression de 40 acquisitions supplémentaires en résidence principale pour les maisons individuelles.

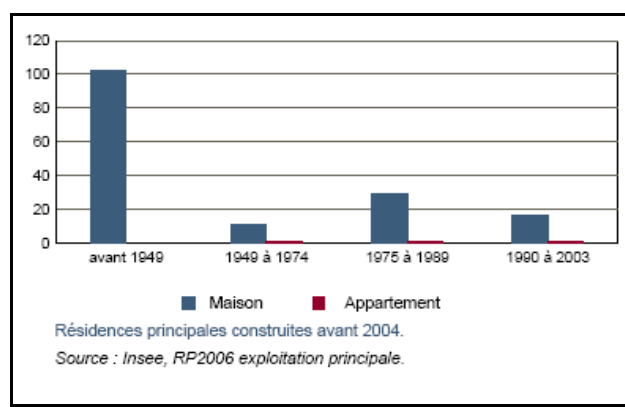
Sur un total de 166 logements:

- 143 sont occupés par des propriétaires (86,1%),
- 19 sont loués (11,4%),
- 4 sont occupés à titre gratuit (2,4%).

Source: INSEE 2009

Bien qu'une partie des constructions soit constituée de résidences modernes, la part de logements édifiés avant 1915 représente plus des deux tiers du parc immobilier.

Les aides de l'ANAH au bénéfice de 47% des propriétaires occupants pour l'entretien et la mise aux normes de leur logement témoignent de l'ancienneté des logements (échelle départementale: taux de 32%).



## 9) Emploi

### 9.a) Répartition de l'emploi

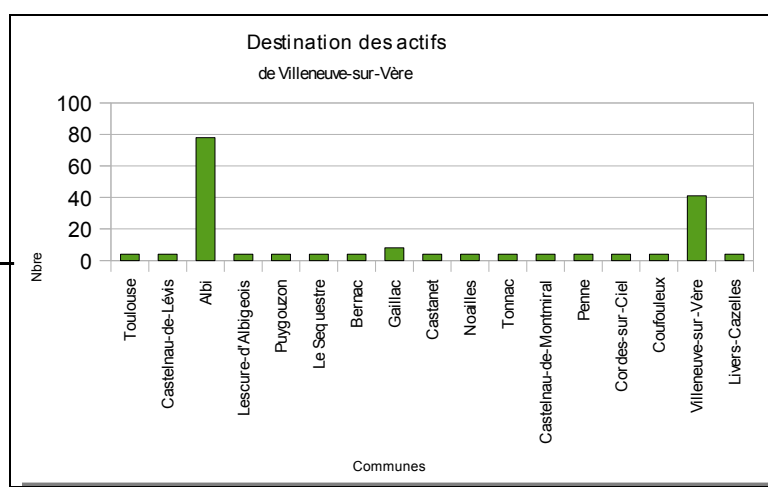
En 2006, on observe une **évolution du nombre de personnes actives** et une **baisse du nombre de chômeurs** par rapport aux statistiques précédentes de 1999. Ce constat est également favorable pour le nombre d'inactifs puisque son taux est en baisse de 2% en 7 ans, à l'image du mouvement départemental.

Selon l'INSEE, entre 1999 et 2006, la tranche des 15-64 ans (actifs et inactifs) est passée de 234 personnes à 240 (+2,6%) avec une part de **la population active qui a augmenté de 164 personnes à 173 (+5,5%)**.

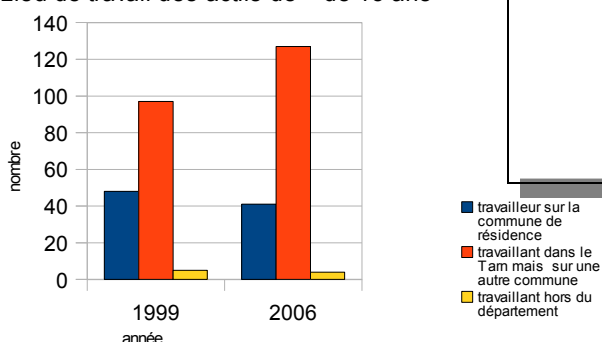
	dans la commune en 1999	dans la commune en 2006	dans le Tarn en 1999	dans le Tarn en 2006	dans la commune en Hommes	dans la commune en Femmes
Actifs employés	62,3 %	69,3 %	58,6 %	62,4 %	53 %	47 %
Actifs chômeurs	7,3 %	3 %	9,5 %	8,1 %		
Inactifs (élèves, stagiaires non rémunérés,...)	9,8 %	6,5 %	10,9 %	9,6 %		
Inactifs (retraités, préretraités, autres)	20 %	21,2 %	20,7 %	20 %		

### 9.b) Lieu de travail des personnes actives

La grande majorité des personnes actives travaillent dans le département de résidence mais sur une commune autre que celle de Villeneuve-sur-Vère.



Lieu de travail des actifs de + de 15 ans



Le nombre d'employés résidant sur la commune (41 personnes en 2006) est en légère baisse par rapport à 1999.

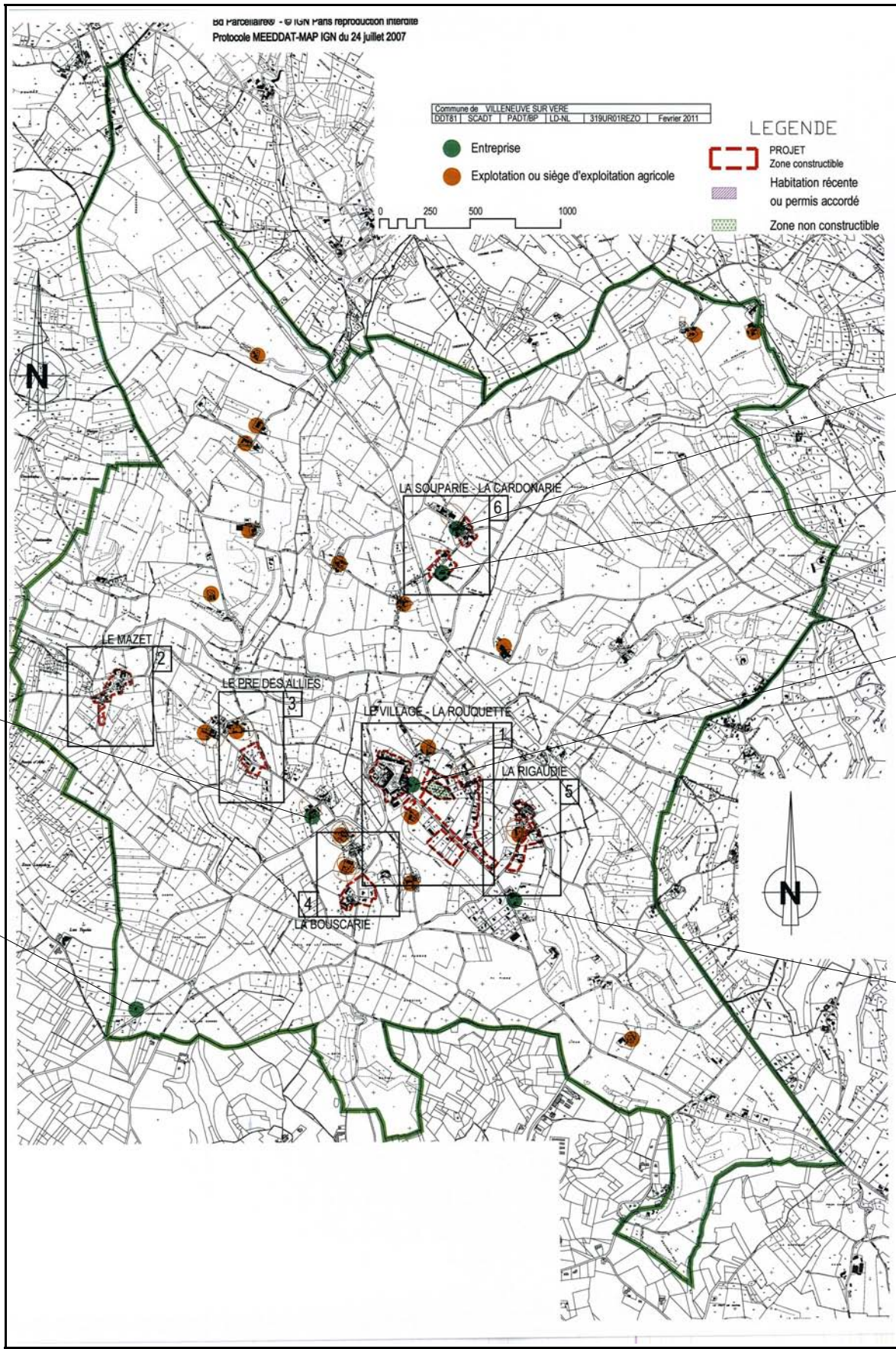
## 10) Activités économiques et services

De même que les communes avoisinantes, sensiblement de même taille, Villeneuve-sur-Vère a une activité fortement marquée par le domaine agricole, bien qu'elle dispose également d'un petit potentiel artisanal et commercial avec notamment :

- 19 exploitations agricoles
- 1 garagiste, 1 scierie,
- 1 entreprise de travaux publics
- 2 distillerie, 1 ferronnier
- 1 épicerie, boulangerie
- 1 cabinet d'infirmiers
- 1 carrière d'extraction de matériaux calcaires
- plusieurs petites structures:
  - maçons, espaces verts, gîtes



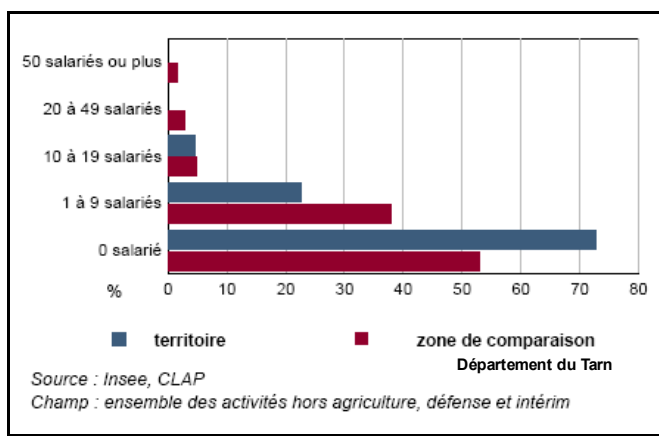
Carte des emplacements des activités sur la commune



Le secteur industriel et commercial est en diminution sur le territoire dans la période 2000 - 2007. Trois créations d'établissements ont tout de même vu le jour récemment et portent à 17 le nombre de structures génératrices d'emploi.

Le nombre d'établissements actifs dans le domaine des services est fortement représenté avec un taux de 50% contre 18% pour la construction, 9% pour le commerce et 23% pour l'industrie.

La plupart des entreprises de la commune sont de petites structures artisanales employant peu d'ouvriers. A l'image des communes rurales, les secteurs propices à l'emploi de salariés sont principalement le domaine agricole et la mairie avec les emplois communaux.



Source INSEE 2009

## 11) Agriculture

L'activité agricole se traduit par une diminution conséquente du nombre d'exploitations et une augmentation de la surface utile moyenne.

La moitié des terres labourables est consacrée à la culture des céréales ce qui représente une forte activité.

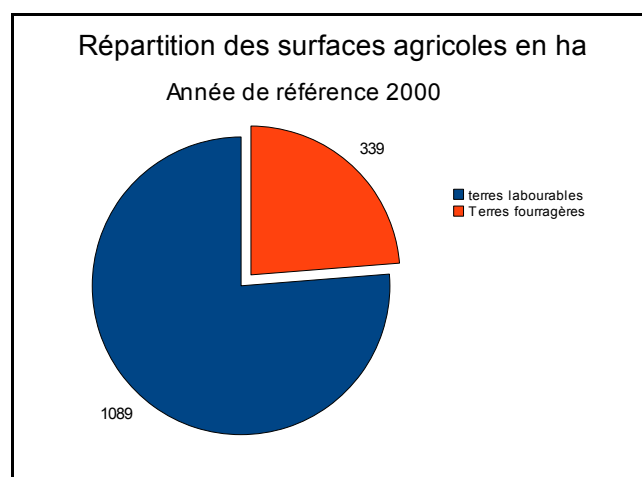
Année de référence	Nombre d'exploitations		Surface Agricole Utilisée (SAU)	
	1988	2000	1988	2000
Exploitations y compris sans SAU	39	29	1215 ha	1225 ha

Sur les 339 ha de terres fourragères, 56 ha sont maintenues en herbe destinés à l'élevage des 428 bovins (année de référence: 2000).

Source INSEE 2009

	Exploitations concernées		Effectif	
	2000	1988	2000	1988
Bovins	7	13	428	468
dont vaches	7	13	237	253
Volailles	7	38	360	704

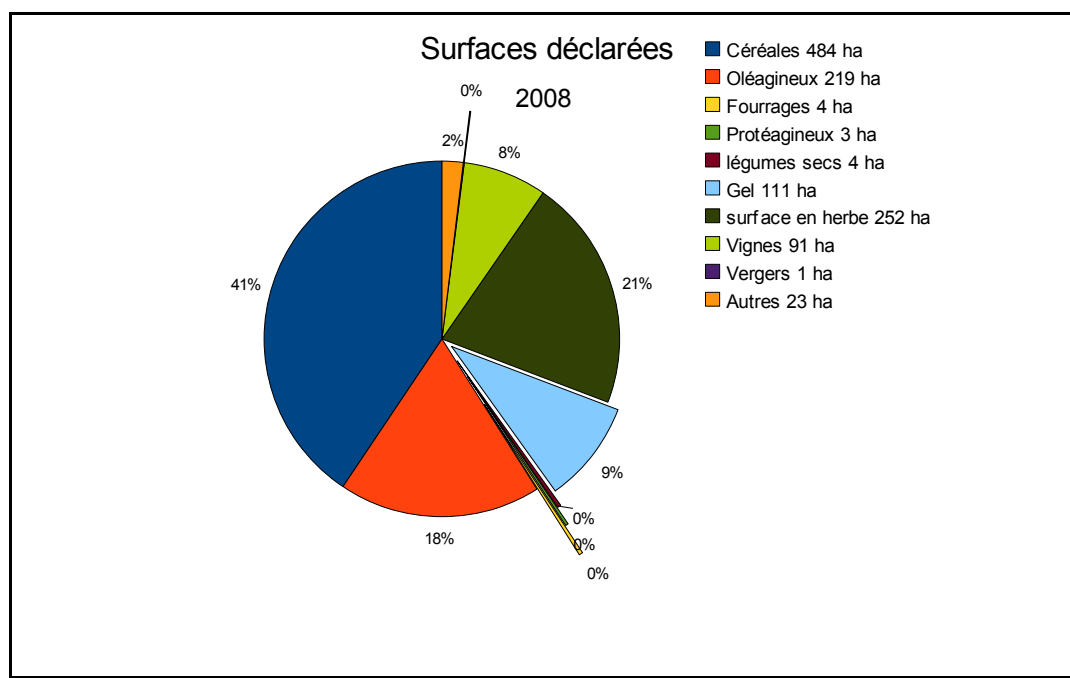
Source : AGRESTE, recensements agricoles 1988 et 2000



Une partie de la commune est incluse dans le périmètre d'appellation d'origine contrôlée (A.O.C) « Gaillac ».

La culture du chêne truffier est bien représentée sur la commune et justifie le maintien de manifestations dédiées à cette activité.

Répartition des activités agricoles:



Parcelles agricoles proche d'Al Coumbillou



Parcelles agricoles proche du Mazet

Le diagnostic agricole réalisé en 2009 par les élus a recensé 19 exploitations regroupant 29 agriculteurs.

Ces structures ont 5 activités dominantes :

- Élevage bovins viande (3 exploitations concernées),
- élevage bovins lait (1 exploitation),
- élevage chevaux (1 exploitation),
- culture des vignes (10 exploitations),
- culture de céréales (17 exploitations).

La commune est impactée par des plans d'épandage « Installation Classée Pour l'Environnement » (ICPE) dans la partie sud-est du territoire mais n'induit pas de répercussion sur l'habitat. Certaines parcelles relèvent d'épandages du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) déposés en préfecture (au nord-ouest) et représentent moins de la moitié des surfaces travaillées.

## 12) Services publics – Vie associative

Les services publics représentés sont :

- La mairie.
- l'école du village qui fonctionne dans le cadre d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal (R.P.I.) avec les communes de Bernac, Castanet (sans école) et Sainte-Croix et qui accueille une soixantaine d'élèves,
- un Office Municipal Socio-Culturel et Sportif (OMSCS) qui regroupe 15 associations culturelles et sportives.

## 13) Équipements

### 13.a) Eau potable

Le Syndicat Intercommunal Adduction Eau Potable (SIAEP) de la Vère est maître d'ouvrage sur la commune pour la distribution d'eau potable.

L'exploitation du réseau, quant à elle, a été donnée par contrat à la SAUR.

La commune dispose de deux ouvrages pour le captage d'eau qui sont implantés aux lieux dits du «Puits du Moulin de l'Estang» et du «Pradals». Le puits constitue la principale ressource du syndicat mais une dégradation de la qualité de l'eau impose au syndicat une coopération avec les collectivités voisines et le SIAEP Gaillacois ou le SIAEP de la Roucarié.

### 13.b) Électricité

L'alimentation électrique est gérée par le SDET.

### 13.c) Assainissement

Villeneuve-sur-Vère dispose d'un schéma communal d'assainissement depuis 1999. Rendu public en 2001, il détermine une zone à assainissement collectif sur le Bourg. Les autres secteurs ont fait l'objet d'études permettant de définir les dispositifs d'assainissement individuels à mettre en œuvre avec l'appui du Service Public pour l'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Saur.

La commune a engagé des études pour la réalisation d'une station d'épuration et d'une première tranche de réseaux qui permettra de récupérer les effluents provenant uniquement du bourg.

### 13.d) Déchets

La commune ne dispose pas d'installation de traitement et de valorisations des déchets ménagers. La collecte des déchets est assurée par le SICTOM ouest-carmausin.

### 13.e) Réseau pluvial

Le réseau pluvial s'organise à partir de fossés à ciel ouvert et de ruisseaux. La topographie des terrains permet, en général, une bonne évacuation des eaux par ruissellement.

### 13.f) **Transports en commun**

Le transport collectif de personnes est assuré par la ligne 707 ( Cordes-Albi-Cordes) de Tarnbus et permet une desserte de la commune sur deux sites: un au village et l'autre à la Cardonnarié. Cette ligne est empruntée également par les élèves à destination des collèges et lycées de Cordes et d'Albi.

En outre, un ramassage scolaire pour le primaire est également prévu dans cadre d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal effectué par la ligne de la Fédération des transports scolaires du Tarn FEDERTEEP.



#### Ligne S0640 FEDERTEEP : (Bernac – Villeneuve - St. Croix)

itinéraire aller:

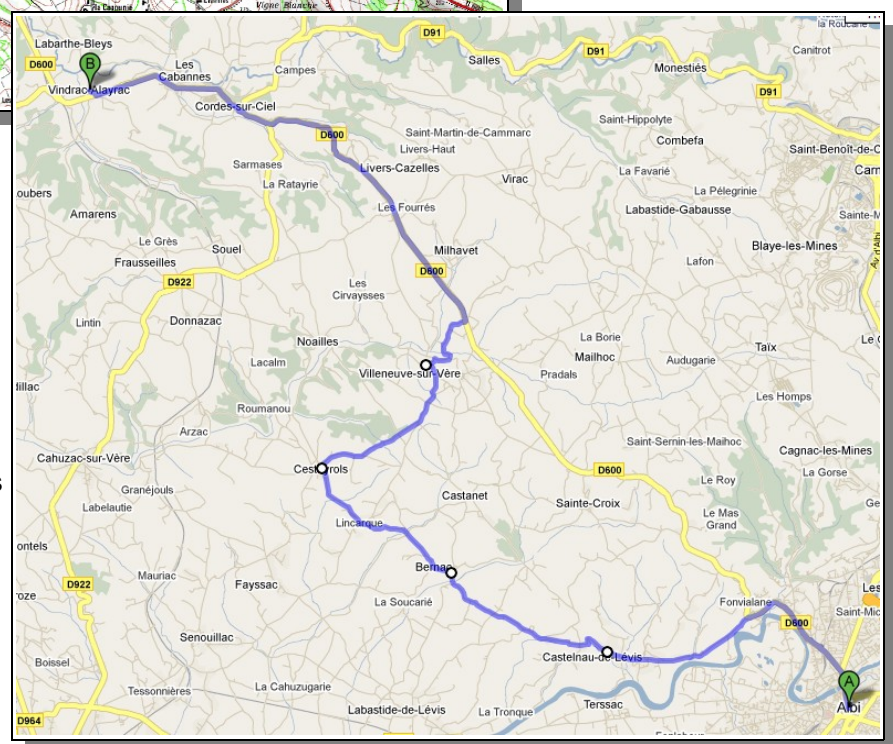
- carrefour Le Lieur:8h10
- école : 8h12
- La Croix Grande: 8h13
- La Cardonnarié: 8h16

itinéraire retour:

- carrefour D25/ L'Herm 16h25
- école: 16h30

#### Ligne 707 TARNBUS :

2 arrêts sur la commune (Village et Cardonnarié) avec 3 passages journaliers.



## 14) Réserves foncières

Le 23 novembre 2000, le conseil municipal a délibéré sur l'ouverture d'une zone d'aménagement différé (ZAD) afin de permettre la maîtrise des espaces urbains aux abords de la salle polyvalente et de prévoir un emplacement suffisant pour la construction future d'équipements publics d'intérêt général.

L'arrêté préfectoral a été pris le 1<sup>o</sup> février 2001.

■ ZAD autour de la salle polyvalente



## 15) Contraintes et risques

### 15.a) Risques naturels

La commune de Villeneuve-sur-Vère est soumise principalement à 4 aléas:

- **mouvements de terrain**
- **inondations**
- feux de forêt
- accidents de transports de matières dangereuses

Les deux premiers sont clairement portés comme **risques majeurs identifiés** dans le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) du Tarn, approuvé par la préfecture le 12 décembre 2006. Cela implique la prise en compte:

- du Plan de Prévention des Risques Naturels et Retrait et Gonflement des Argiles (PPRN-RGA) prescrit par arrêté préfectoral en date du 03 septembre 2003 et **approuvé** le 13 janvier 2009 <sup>(1)</sup>.
- de la cartographie informative des zones inondables de Midi-Pyrénées<sup>(2)</sup> qui fait ressortir, lors de l'étude réalisée par le bureau d'études Géosphair, que la commune est impactée par ce risque. La fréquence des événements est de l'ordre de 5 à 15 ans.
- 

<sup>(1)</sup> Voir documents annexes 3.2

<sup>(2)</sup> Voir documents annexes 3.3

Les deux autres aléas à prendre en compte concernent

- les feux sur l'ensemble des zones boisées.
- le transports de matières dangereuses ou de produits chimiques et pétroliers sur les principaux axes routiers de la commune:RD 600, RD3, RD25, RD31.

### **15.b) Établissements industriels**

La commune n'est pas concernée par l'implantation d'installations industrielles classées pour l'environnement (ICPE).

Un projet de carrière de la société SAS SGM AGREGATS a reçu un avis favorable pour exploiter le site au lieu dit de Taraval. Ce type d'installation n'est pas classé ICPE et se trouve loin de toute habitation.

### **15.c) Servitudes d'utilité publique**

La commune est impactée par trois servitudes d'utilité publique <sup>(1)</sup> :

- l'exploitation d'une ligne Haute Tension indice B ( $\geq 50000V$ ) par le gestionnaire de RTE (Réseau de Transport d'électricité): ligne 63000V CORDES-PELLISISER,
- transmissions radioélectriques,
- servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires d'autorisation d'exploitation.

<sup>(1)</sup> Voir document annexes 3.1

# LE PROJET COMMUNAL ET LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

## 1) Objectifs de la collectivité

Le conseil municipal tient à maîtriser le développement de l'urbanisation de sa commune par une diminution des secteurs ouverts à l'urbanisation et un zonage cohérent afin de :

- développer l'urbanisation tout en gérant son développement,
- protéger l'identité de la commune,
- assurer une gestion économe de l'espace et préserver l'agriculture et les paysages,
- permettre le maintien de l'activité agricole en évitant toute forme de mitage dans les espaces naturels et agricoles,
- tenir compte de tous les risques et servitudes connus, (inondations, mouvements de terrain, ...),
- ne pas compromettre la sécurité routière, notamment lors de la création d'accès nouveaux sur les routes les plus importantes,
- tenir compte des réseaux d'alimentation existants (eau – électricité) et des projets d'extension,
- Préserver la grande qualité architecturale de la bastide ancienne.

## 2) Parti d'aménagement retenu

La problématique de réduction des zones ouvertes à la construction a permis d'établir de nouveaux périmètres plus respectueux de l'environnement et des enjeux liés au caractère architectural du bourg et à l'image rurale de la commune. Afin de prendre en compte toutes les problématiques, le conseil municipal s'est appuyé sur l'avis de spécialistes tels que le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine (SDAP) mais également les paysagistes et architectes conseils de l'État afin de mener une réflexion collégiale sur le projet d'aménagement.

Pour répondre aux orientations du développement durable, le choix retenu consiste à maintenir la zone constructible la plus proche du bourg et des services (école, épicerie, mairie, salle polyvalente,...) pour développer l'urbanisation tout en prenant en compte la problématique liée à la préservation de l'architecture particulière de la bastide. Le zonage sur Rouquette devient alors le plus approprié pour répondre à cet objectif. Pour ne pas compromettre la qualité architecturale de la bastide par le rapprochement de nouvelles constructions, une zone tampon « verte » autour de l'enceinte historique séparera les deux types de bâtisses : anciennes et nouvelles.

L'ouverture d'une seule zone d'accueil minimisera l'étalement urbanistique linéaire le long des routes, diminuera les trajets pendulaires entre les habitations et les services, confortera l'aménagement d'un cheminement doux pour desservir cette zone et favorisera l'étude d'une « opération d'ensemble » par les propriétaires concernés.

Tout en protégeant le périmètre des bâtiments agricoles sur le territoire, les élus ont également souhaité restreindre la zone constructible dans les hameaux existants afin de densifier l'espace libre et les « dents creuses » tout en évitant le rajout de nouvelles parcelles constructibles qui engendreraient des coûts excessifs d'aménagement pour la commune (voirie, eaux, électricité, divers).

Dans ce contexte, le nouveau zonage permettra un développement local et maîtrisé de l'urbanisation sur les 6 hameaux de Villeneuve-sur-Vère, tandis que, seul le bourg et ses alentours seront dédiés à l'accueil de nouvelles constructions pour répondre aux besoins des 7 à 8 prochaines années.

Le zonage de la carte communale qui intègre les surfaces déjà urbanisées et les zones ouvertes à l'urbanisation future représente une surface totale de 27,8 ha pour l'habitat soit 1,7 % de la superficie totale de la commune. La surface libre représente 6,89 ha soit 25 % de la surface totale dédiée à la construction.

## 2.a) Les différents secteurs:

Par rapport à la carte communale de 2003, afin de prendre en compte les différents enjeux, la commune a identifié **6** secteurs ouverts à l'urbanisation et **1** zone fermée à de nouvelles constructions.

N°1: Le Bourg et Rouquette

N°2: Le Mazet

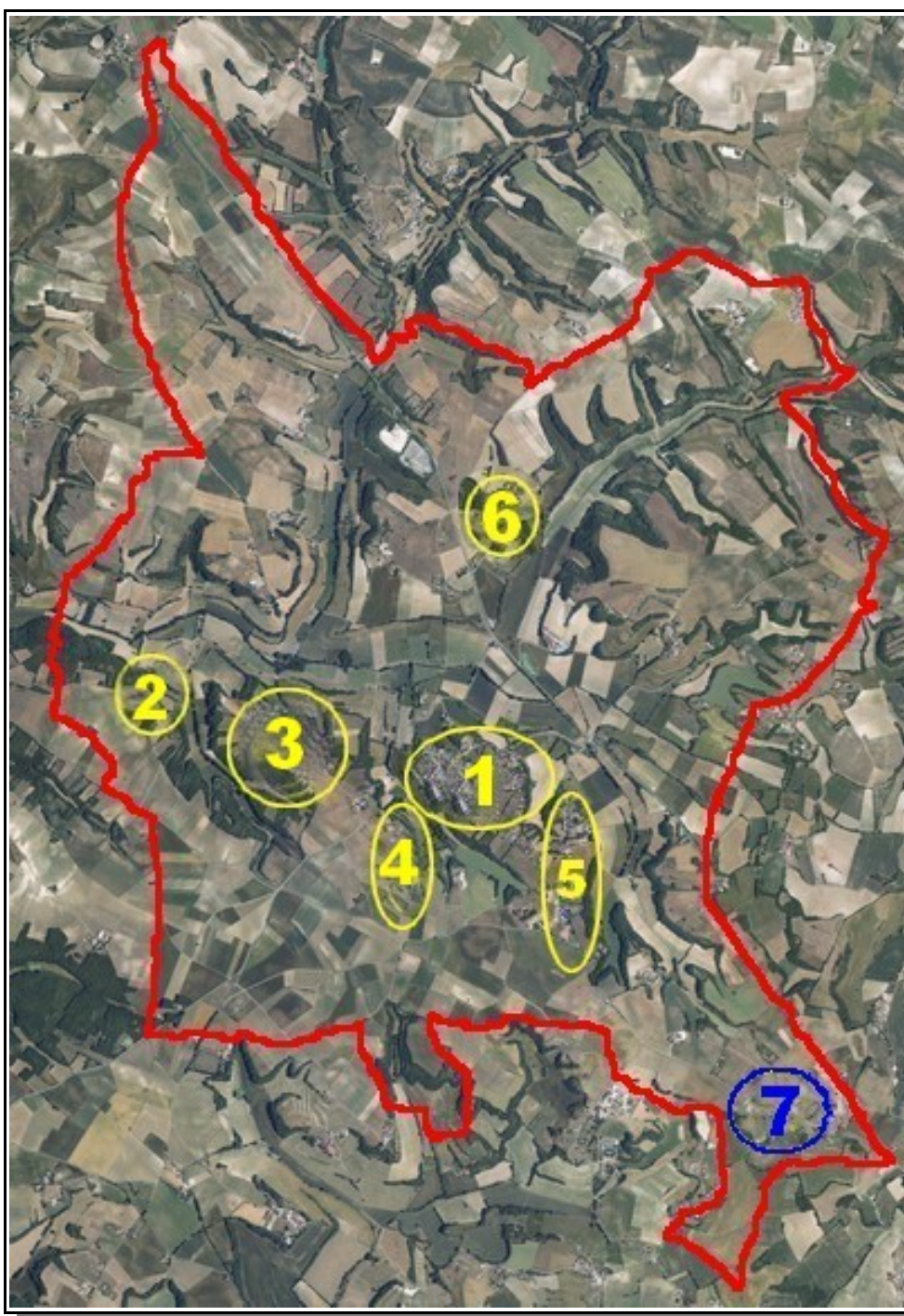
N°3: Le Pré des Alliés

N°4: Carlus – Le Jouvenal - La Bouscarié

N°5: La Rigaudié – Al Coumbillou

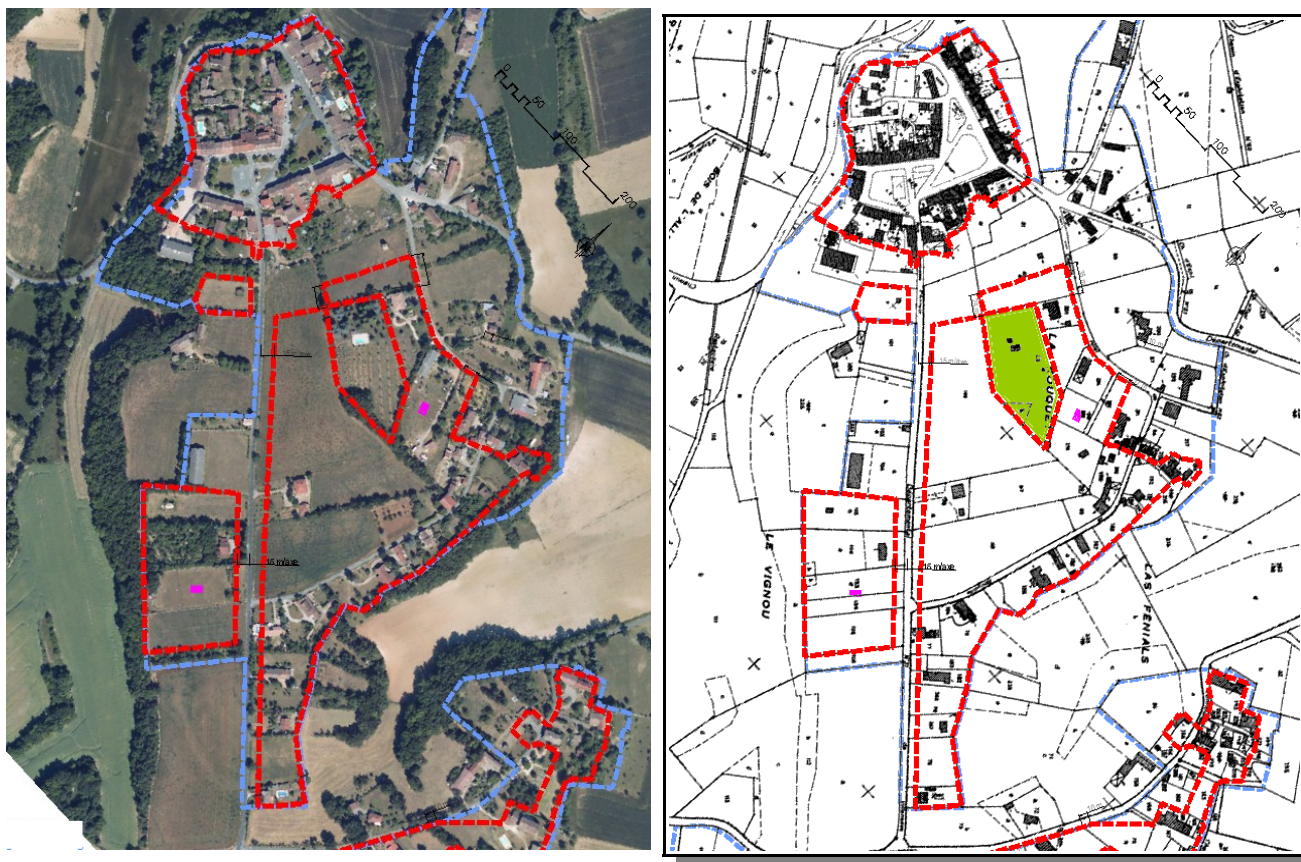
N°6: La Souparié – La Cardonarié

N°7: Le Fraysse



## 2.b) Les Zonages:

### **Le Bourg et Rouquette (secteur 1)**



- Zone constructible (carte communale 2003).  
■ Zone constructible (carte communale 2011). ■ Zone inconstructible

Bien que désaxé par rapport à la route départementale principale qui traverse la commune (RD600 Albi/Cordes), le **secteur du Bourg** (en haut) se situe au centre du territoire communal et représente le pôle administratif et social de la commune. Les bâtisses qui le constituent, d'une qualité architecturale remarquable, ont bénéficié, jusqu'alors, de l'éloignement de toute construction nouvelle qui aurait défiguré le périmètre de cette bastide en nuisant gravement à son intérêt patrimonial.

Le zonage de la carte communale de 2003 (bleu), trop étendu, ne permettait pas de préserver la silhouette de la bastide. Ceci est désormais possible avec le nouveau document d'urbanisme et le découpage fin prescrit par l'architecte des bâtiments de France dans la définition d'une ceinture autour du bourg.

D'une superficie de 4,1ha, le secteur du bourg offre seulement un terrain à l'arrière de l'école de 900m<sup>2</sup> qui a été préempté par la commune pour l'extension de son groupe scolaire.

L'assainissement collectif en cours d'étude prévoit une récupération de tous les effluents du bourg et pourra être, par la suite, étendu aux proches environs de la bastide (Rouquette). Ce traitement par filtre à roseaux se fera via une station d'épuration d'une capacité de 95 eq.habitant en contre-bas du village.

Le **secteur de Rouquette** (au centre) d'une superficie de 8,3 ha est caractérisé par un habitat diffus et principalement linéaire le long de la route secondaire qui dessert ce hameau. Il a été identifié comme une zone à enjeux présentant la meilleure opportunité de densification. La proximité du cœur du village et de ses services est intéressante sur ce secteur qui peut également accueillir des maisons contemporaines sans pour autant dénaturer le cœur de la bastide. De plus, le long de la route départementale, conformément aux prescriptions du conseil général, un retrait de 15m des constructions par rapport à l'axe de la voirie est maintenu pour pouvoir aménager un cheminement doux qui reliera les hameaux du Coumbillou, La Rigaudié, Rouquette et le Village.

L'ensemble de la zone a été déterminée en fonction des opportunités foncières. Les parcelles dédiées à l'agriculture sont maintenues. En effet, une particularité de ce zonage est de préserver une enclave verte constituée de jeunes plantations de chênes truffiers au centre de Rouquette (cf. planche p26).

Plusieurs possibilités d'extension de l'urbanisation ont été étudiées par la commune en s'appuyant sur des aménagements à plus ou moins long terme<sup>(2)</sup>. En parallèle, les études menées par le CAUE ont comparé plusieurs scénarii d'aménagement pour laisser à ce hameau la possibilité de pouvoir se développer ultérieurement vers le bourg tout en le protégeant par l'instauration d'un périmètre inconstructible autour de la bastide<sup>(3)</sup>. Enfin, une charte diffusée aux habitants donnera les préconisations relatives à l'aménagement de ce secteur et à d'éventuelles restaurations.

La possibilité d'étendre ultérieurement l'assainissement collectif à cette partie du territoire et la capacité actuelle des sols à pouvoir bénéficier d'un assainissement individuel due à la qualité des sols (source SPANC SAUR) sont favorables à la densification des constructions sur ce secteur.



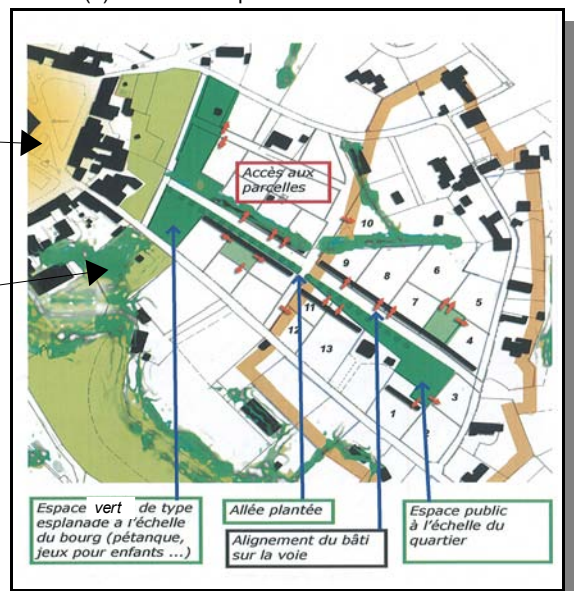
<sup>(2)</sup> Extrait du croquis de l'architecte et du paysagiste conseil de l'État donnant un exemple d'aménagement des parcelles les plus conséquentes, qui devraient être re-découpées, ainsi que de l'alignement d'arbres dans un but de marquer les ruptures d'urbanisation sur le secteur de Rouquette. La mitoyenneté et les petites parcelles devraient être favorisées pour répondre aux principes du développement durable mais également aux prescriptions de la charte départementale.

Zone de rupture entre bastide et urbanisation

Conservation de la végétation existante

Alignement d'arbres pour marquer les transitions vers la bastide.

<sup>(3)</sup> Extrait des préconisations du CAUE



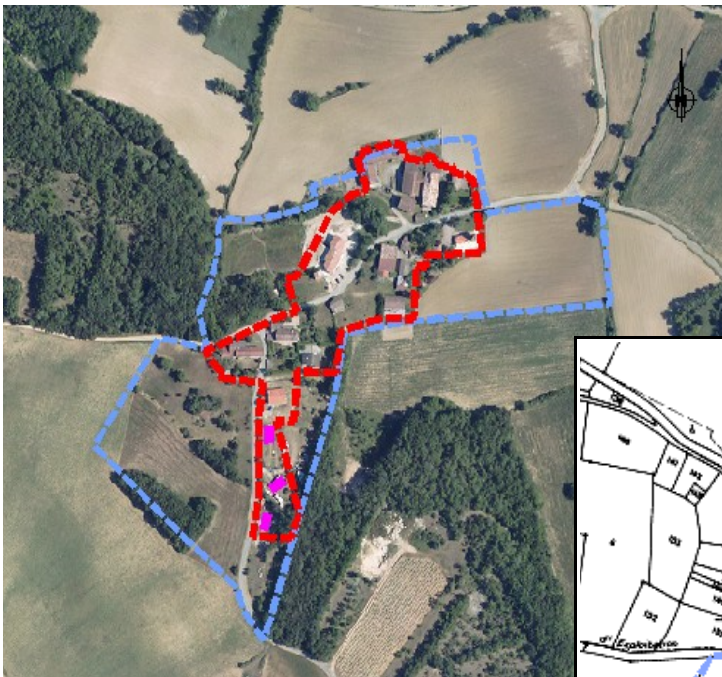
Bourg

Végétation et verdure à conserver et prolonger autour de la bastide « effet tampon »

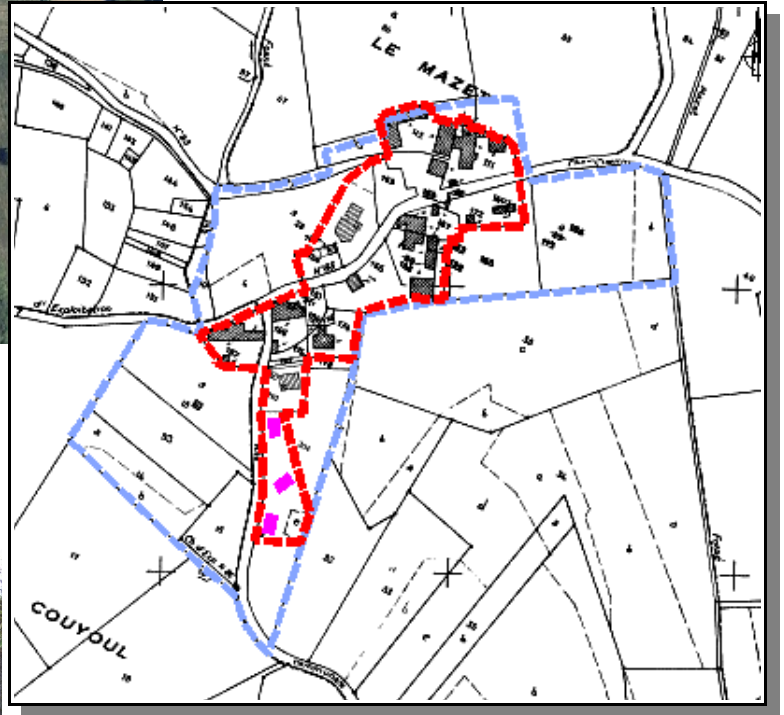
	SUPERFICIE DE LA ZONE	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE	Nombre constructions réalisables*
<b>Le Bourg et Rouquette</b>	<b>16,9 ha</b>	<b>5,7 ha</b>	<b>47</b>

\* sur parcelles libres de 1200m<sup>2</sup> minimum

## Le Mazet (secteur 2)



- Zone constructible carte communale 2003
- Zone constructible carte communale 2011



Le hameau du Mazet présente également un intérêt patrimonial dû aux constructions en pierres calcaires sur la partie nord de ce secteur.



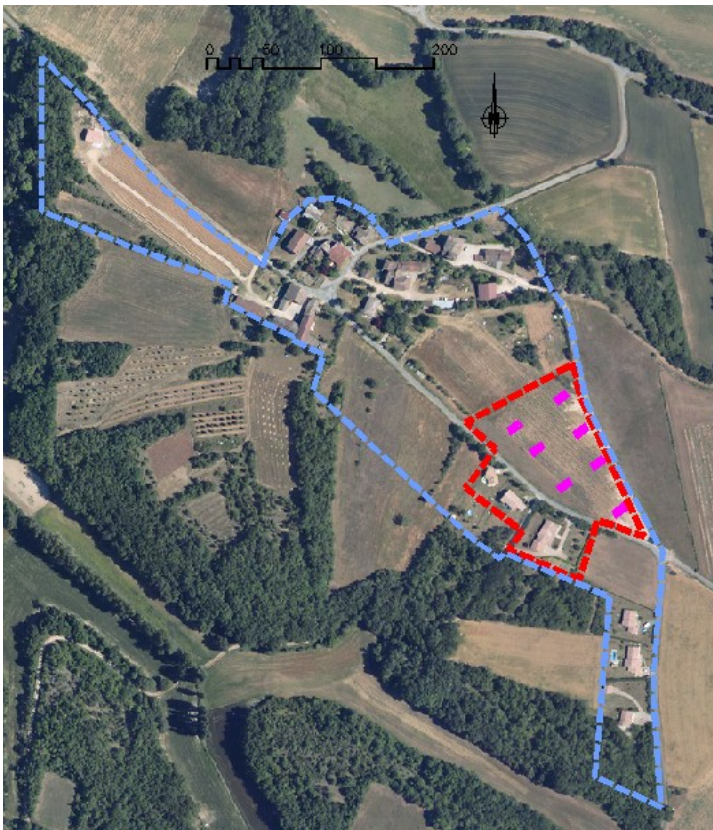
Les 3 constructions récentes qui sont venues se greffer le long de la route communale ont épuisé la capacité des réseaux. L'accueil de nouvelles constructions n'est pas possible.

Ce secteur de 2,1 ha ne permet que des extensions éventuelles des bâtisses déjà existantes ou l'implantation d'annexes.

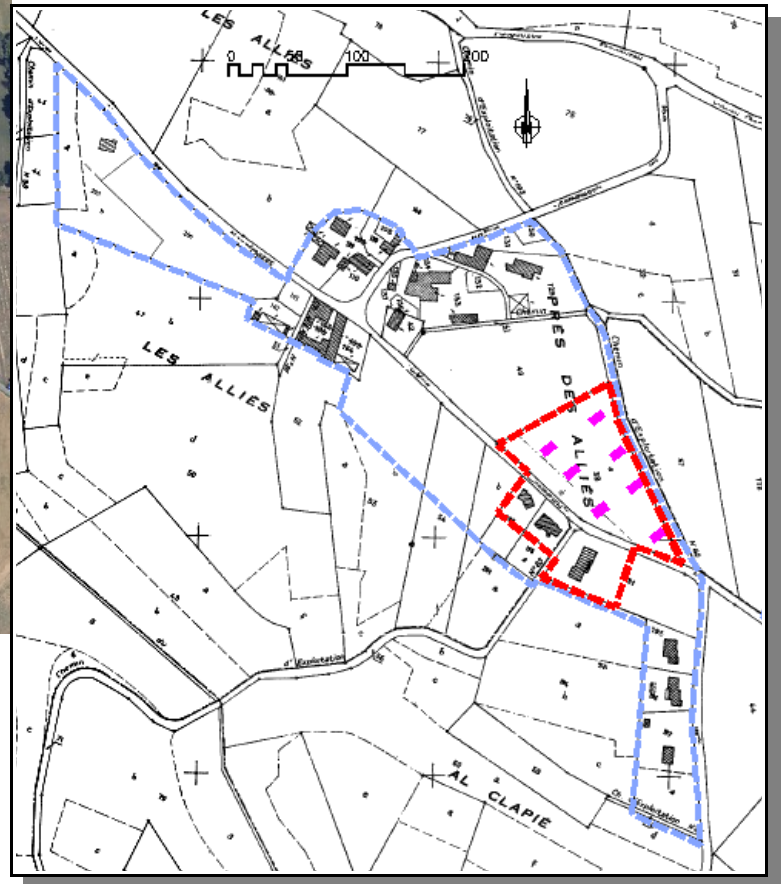
	SUPERFICIE DE LA ZONE	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE	Nombre constructions réalisables*
Le Mazet	2,1 ha	0	0

\* sur parcelles libres de 1200m<sup>2</sup> minimum

## Le Pré des Alliés (secteur 3)



- Zone constructible carte communale 2003
- Zone constructible carte communale 2011



Dans l'ancienne carte communale, ce hameau bénéficiait de grandes surfaces constructibles. Il est désormais soumis à un périmètre qui prend en compte les contraintes dues aux bâtiments agricoles du fait des règles de réciprocité et d'antériorité. De plus, ce zonage préserve les terrains agricoles encore exploités.

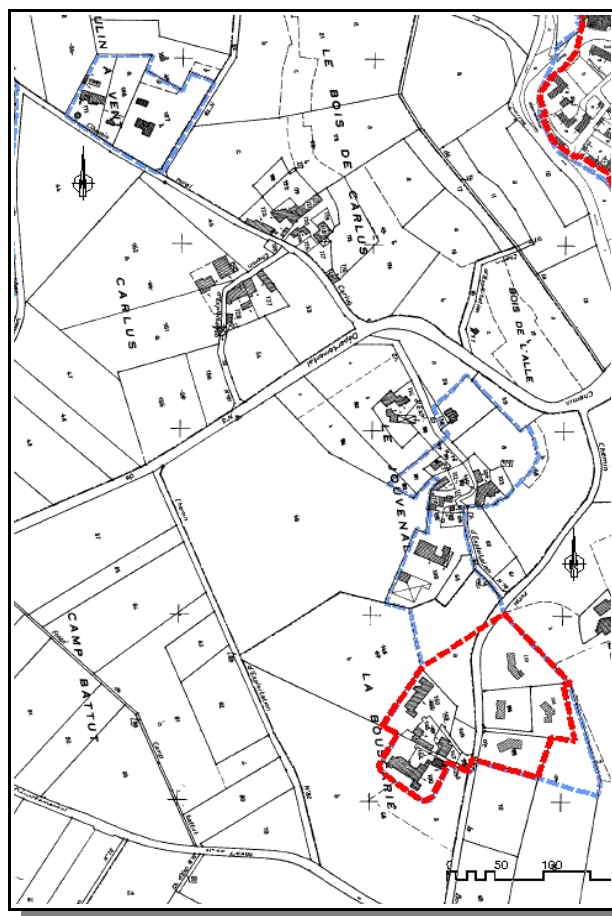
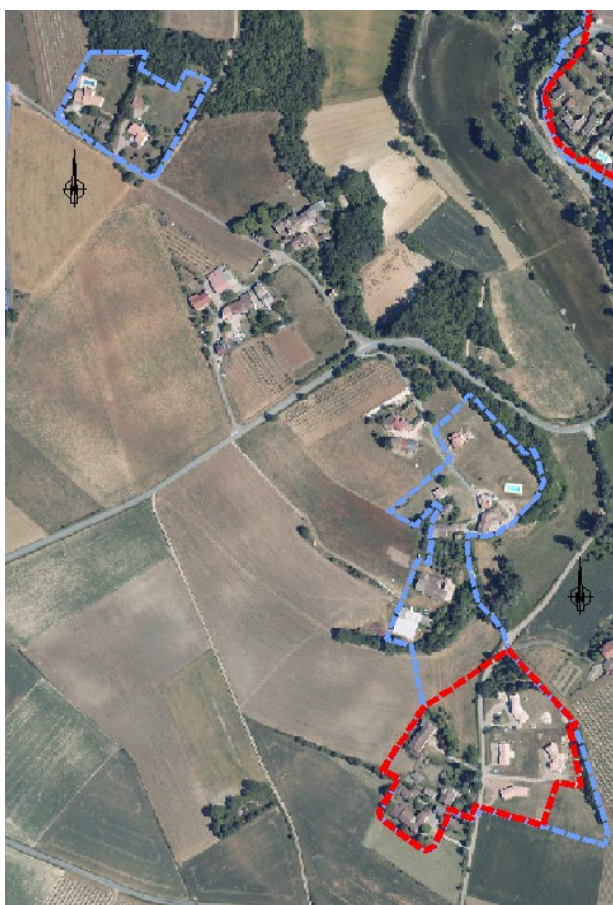
Parce que l'urbanisation, telle qu'elle était définie par la carte communale de 2003, aurait eu des répercussions très conséquentes sur les infrastructures routières incompatibles avec le budget de la commune, le conseil municipal a souhaité restreindre le développement de ce secteur.

Le nouveau zonage est ajusté aux parcelles déjà construites individuelles existantes de façon à permettre les extensions des bâtiments existants et la construction d'annexes de plus de 20m<sup>2</sup>.

	SUPERFICIE DE LA ZONE	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE	Nombre constructions réalisables*
Le Pré des Alliés	1,6 ha	0	0

\* sur parcelles libres de 1200m<sup>2</sup> minimum

## Carlus – Le Jouvenal - La Bouscarié (secteur 4)



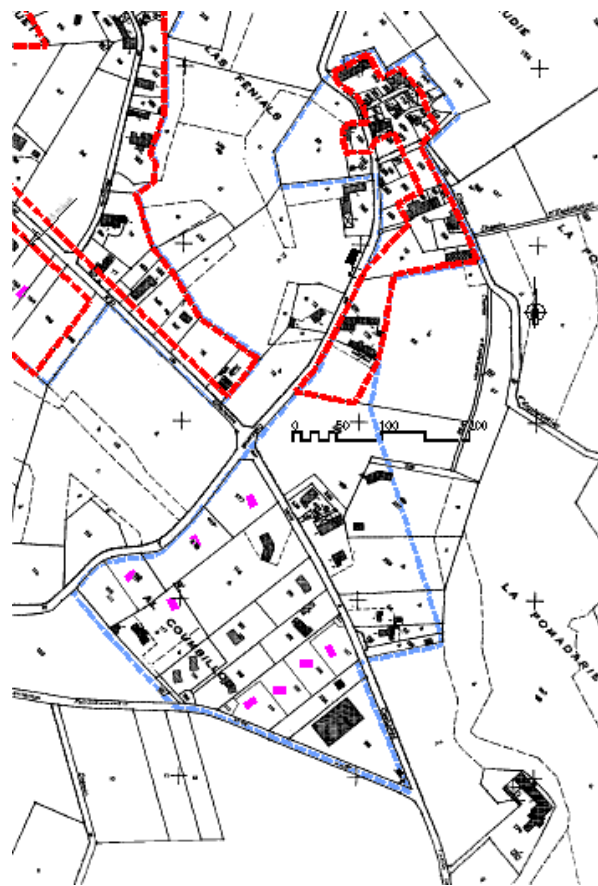
- Zone constructible carte communale 2003
- Zone constructible carte communale 2011


La définition de hameau (minimum 5 maisons groupées écartées de moins de 50m les unes des autres: cf charte d'urbanisme signée conjointement par la chambre d'agriculture, l'association des maires et le préfet du Tarn en 2008 ) et l'impact défini par le périmètre lié à la protection des bâtiments agricoles induit un zonage plus restrictif sur ces 3 lieux dits. La zone constructible qui en découle se situe désormais sur La Bouscarié avec un terrain de 3000m<sup>2</sup> qui peut encore recevoir deux nouvelles constructions. Le reste des constructions ne répond pas à la définition de la charte d'urbanisme pour bénéficier d'un zonage constructible.


	SUPERFICIE DE LA ZONE	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE	Nombre constructions réalisables*
La Bouscarié	2,4 ha	3000m <sup>2</sup>	2

\* sur parcelles libres de 1200m<sup>2</sup> minimum

## La Rigaudié – Al Coumbillou secteur 5)



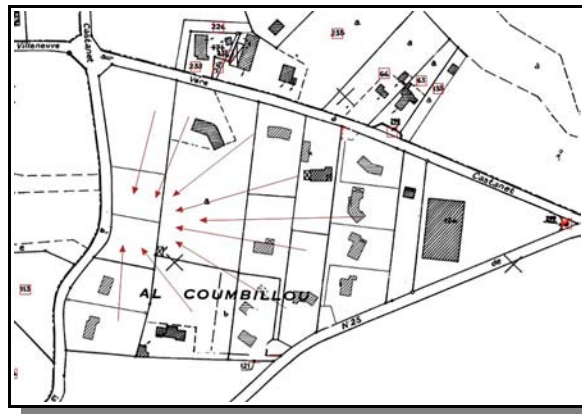
 Zone constructible carte communale 2003

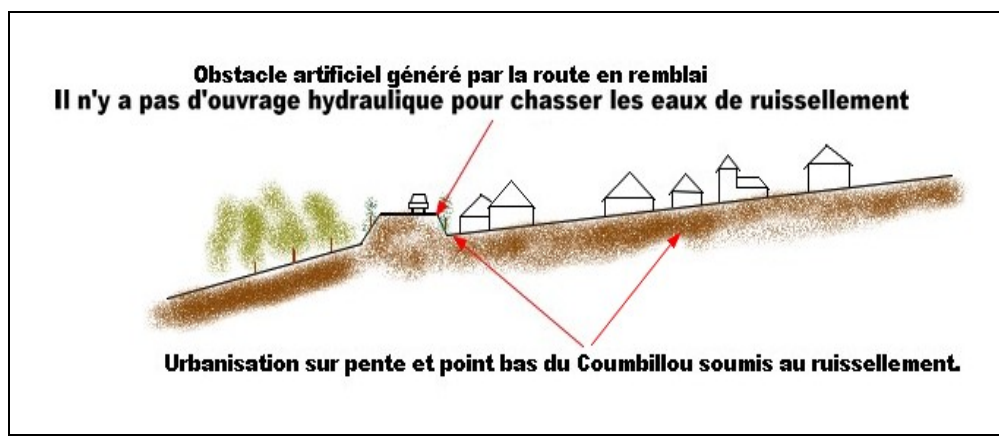
 Zone constructible carte communale 2011

L'ancienne zone (U), très conséquente, a permis l'implantation d'un lotissement sur le Coumbillou (au sud) entraînant une consommation moyenne de terrain de l'ordre de 3000 m<sup>2</sup> par construction. La morphologie du relief et la constitution du sol sur ce secteur ont amené la commune à fermer à l'urbanisation. En effet, les terres moins perméables (expertises du SPANC-SAUR) et la topographie du terrain formant une cuvette<sup>(4)</sup> pourraient générer des désordres lors de forts événements climatiques. La route qui forme un barrage<sup>(5)</sup> artificiel au point bas du bassin versant, pourrait occasionner des inondations sur les parcelles inférieures.

De ce fait, l'implantation de nouvelles constructions est limitée à des extensions raisonnables des bâtiments actuels. Le quartier connaît des problèmes d'instabilité du réseau électrique qui ne pourrait pas supporter d'autres équipements conséquents, consommateurs d'énergie sans travaux de renforcement.

<sup>(4)</sup>Sens d'écoulement des eaux fléché en rouge.





(5) Schéma de représentation en coupe du Coumbillou.

La partie située de l'autre côté de la route du « Coumbillou », ne répond pas aux critères de constructibilité de la charte d'urbanisme.

Le zonage urbanisable côté « Las Fénials », quant à lui, est impacté par la proximité d'un établissement agricole qui engendre un périmètre de recul de la zone (U).

	SUPERFICIE DE LA ZONE	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE	Nombre constructions réalisables*
La Rigaudié	2,3 ha	6400m <sup>2</sup>	4

\* sur parcelles libres de 1200m<sup>2</sup> minimum

## La Souparié – La Cardonarié (secteur 6)



■ Zone constructible carte communale 2003

■ Zone constructible carte communale 2011

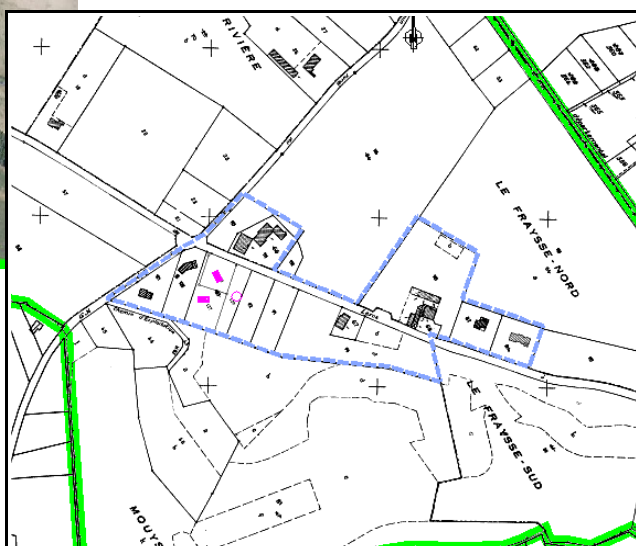
Bien que scindé en deux zones constructibles, dû à la topographie du terrain, ce nouveau périmètre accepte la réalisation de deux maisons d'habitation situées dans une « dent creuse » constituant 2500 m<sup>2</sup> de réserve foncière.

Ce zonage prend en compte l'impact vis à vis des constructions agricoles ainsi que les préconisations liées au retrait des habitations vis à vis de la route départementale, préconisé par le Conseil Général.

	SUPERFICIE DE LA ZONE	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE	Nombre constructions réalisables*
La Souparié - Cardonarié	2,5 ha	0,25 ha	2

\* sur parcelles libres de 1200m<sup>2</sup> minimum

## Le Fraysse (secteur 7)



Ouvert à l'urbanisation sur l'ancienne carte communale, ce secteur est fermé à l'urbanisation sur le nouveau document d'urbanisme.

Les avis recueillis par les différentes personnes associées à la révision de la carte communale ont justifié cette décision par le fait d'un éloignement très conséquent du bourg, néfaste à la qualité des réseaux (eau, électricité) et d'une urbanisation linéaire pouvant engendrer des accès successifs sur la route départementale.

	SUPERFICIE DE LA ZONE	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE	Nombre constructions réalisables*
Le Fraysse	Fermée	0	0

\* sur parcelles libres de 1200m<sup>2</sup> minimum

## 2.c) Récapitulatif

N°	Zones	Surface du secteur de l'ancienne carte communale (en ha)	Surface du secteur de la nouvelle carte communale (en ha)	Surfaces restant à urbaniser (en ha)	Nombre moyen de constructions possibles
1	Bourg	26,33	13,5	0,09	1
	Rouquette			5,7	47
2	Le Mazet	6,12	2,1	0	0
3	Pré des Alliés	9,07	1,6	0	0
4	Le Carlus	1,12	fermé	0	0
	Jouvenal - Bouscaré	5,2	2,4	0,3	2
5	La Rigaudié	13,9	2,3	0,64	4
	Al Coumbillou		fermé	0	0
6	La Souparié - Cardonarié	fermé	2,5	0,25	2
7	Le Fraysse	4,5	fermé	0	0
	<b>TOTAL</b>	<b>66,24</b>	<b>24,4</b>	<b>6,98</b>	<b>56</b>

Le potentiel constructible d'environ 7 hectares, en égard à l'objectif de 6 habitations neuves par an fixé par le conseil municipal ( sur des parcelles de 1200 m<sup>2</sup> environ), permet de répondre aux besoins de la commune en matière de nouveaux logements pour une période de 7 à 8 ans en intégrant un coefficient de rétention foncière.

## INCIDENCES DU PARTI D'AMÉNAGEMENT SUR LE CADRE DE VIE, L'ENVIRONNEMENT ET L'IMPACT FONCIER

Le parti d'aménagement découle :

- de l'ancienne organisation de l'urbanisation,
- de la volonté de protéger le caractère architectural des anciennes bâtisses,
- de la présence des équipements publics et de leurs capacités résiduelles,
- de la volonté de réduire les zones ouvertes à l'urbanisation afin de densifier les constructions sur les hameaux ou zones existants.

Le développement de l'urbanisation nouvelle ciblé sur un seul secteur répond à plusieurs enjeux liés au développement durable :

- L'engagement de réduire la consommation foncière par une gestion économe de l'espace et la volonté d'étude d'un projet concerté par les propriétaires des parcelles les plus conséquentes,
- la réduction des déplacements, la prise en compte des risques et l'opportunité de réaliser des déplacements doux,
- l'offre d'un potentiel constructible cohérent avec la demande actuelle en tenant compte de la mixité de l'habitat, des opportunités foncières et des fluctuations du marché immobilier,
- la réponse aux exigences multiples du respect de l'espace agricole, de la préservation des activités économiques, de la prise en compte de la qualité de vie, de la préservation des paysages, du patrimoine et de l'environnement.

### 1) Respect de l'espace agricole

Le souci du respect de l'activité agricole a présidé à l'élaboration du zonage de la carte communale, en se fondant sur les orientations suivantes :

- Les zones constructibles ont été définies dans les hameaux afin de pouvoir densifier les parcelles existantes, tout en tenant compte de la présence des équipements publics pour accueillir de nouvelles populations,
- L'essentiel des terrains constructibles se trouvent sur une seule zone, compte tenu des exploitations agricoles et des plans d'épandage existants ainsi que des périmètres qu'ils génèrent,
- La limitation des zones constructibles par rapport à la superficie globale de la commune :
  - La surface totale de la zone constructible, y compris les parties déjà urbanisées et leurs espaces publics, s'élève à 24,4 ha représentant environ 1,5 % du territoire communal.
  - Les surfaces libres pour l'urbanisation future sont de 6,98 ha soit 0,44% de la commune.

### 2) Préservation des activités économiques

Les principales activités dans la commune sont tournées vers l'agriculture et les services dérivés. La restructuration des zones urbanisées n'affecte pas le développement économique de Villeneuve-sur-Vère.

### 3) Prise en compte de la qualité de vie et de la sécurité

Les zones constructibles susceptibles de mettre en cause la sécurité routière, l'insalubrité ou la sécurité des biens et personnes ont été fermées à l'urbanisation.

Le secteur privilégié pour le développement de la commune devrait bénéficier d'une voie de desserte interne pour desservir la majeure partie des parcelles ouvertes à l'urbanisation. La densification de cette zone devrait entraîner un déplacement du panneau d'agglomération en amont sur la RD 31 pour sécuriser la liaison entre « Rouquette » et le bourg. La transition du secteur rural au secteur urbain pourrait faire l'objet d'un aménagement spécifique (ex: petit rond point). Une liaison douce, à l'étude, permettra de relier les hameaux du Coumbillou, Rouquette et du Bourg.

Les accès directs sur les routes départementales ne seront pas autorisés lorsque les parcelles ou unités foncières sont desservies par des voies secondaires (voies communales ou chemins ruraux). Ces dernières seront privilégiées en terme d'accès. En cas d'impossibilité de sortir sur des voies secondaires, les accès à la route départementale seront tolérés à condition qu'ils soient positionnés au plus près d'accès existants ou en lieu et place d'accès existants à aménager. Les accès aux parcelles constructibles bordant les routes départementales feront l'objet d'une consultation des services départementaux de la voirie et des transports (D.V.T) du Conseil Général.

### 4) Prise en compte des paysages et de l'environnement

La commune a souhaité se rapprocher de spécialistes tels que le CAUE, l'architecte des bâtiments de France et les paysagiste et architecte conseils de l'État pour mener une réflexion approfondie de l'urbanisation à l'occasion de la révision du document d'urbanisme.

Ainsi, l'urbanisation prévue doit permettre d'assurer une bonne qualité du cadre de vie tout en maintenant le caractère rural de la commune avec un effort particulier qui a été porté sur la protection de la qualité architecturale et paysagère de la bastide et de ses abords. De ce fait, les permis délivrés sur les futures constructions jouxtant le périmètre de protection devront pouvoir répondre à une certaine qualité d'intégration (bâti et environnement paysager) pour ne pas compromettre cette entrée de bourg.

### 5) Impact financier

Par la révision de sa carte communale, la commune de Villeneuve-sur Vère souhaite proposer, à moindre frais, des terrains à la construction pour assurer le renouvellement de la population.

L'ouverture de nouvelles zones constructibles impose dans certaines situations des charges budgétaires non négligeables pour assurer leur viabilité et leur desserte.

Dans le cas présent, la logique de réflexion qui a abouti au zonage a parfaitement intégré ce paramètre. En tenant le plus possible compte de l'état des réseaux existants et de leurs capacités résiduelles dans ces secteurs, le conseil municipal a limité l'impact financier que la commune aura à supporter pour accueillir de nouveaux habitants.

La commune financera les extensions de réseaux et aménagements de voirie du secteur de Rouquette par le biais des outils financiers d'aménagement ( PVR\*, mais aussi par la TLE\*).

En outre, la commune se réserve la possibilité d'instaurer par délibération du conseil municipal, une majoration sur la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones délimitées de la carte communale, conformément aux dispositions de l'article 54 de la loi SRU\*.

Par ailleurs, la loi ENL\* du 13 juillet 2006 prévoit pour sa part, l'institution d'une taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles instaurée par le conseil municipal.

Ces mesures présentent le double avantage d'abonder le budget municipal et de dissuader la rétention et la spéculation foncières.

\* PVR : Participation pour Voirie et Réseaux  
TLE : Taxe Locale d'Équipement  
SRU : Solidarité et renouvellement Urbains  
ENL : Engagement National pour le Logement

## MODIFICATIONS APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE

Le 16 mars 2011, la commune a délibéré en donnant un avis favorable au projet de carte communale présenté par Monsieur le maire et soumettant cette dernière à enquête publique.

Le tribunal Administratif de Toulouse a désigné, le 20 avril 2011, Monsieur Jean CLUZEL demeurant, 33, rue Croix Verte 81000 Albi, en tant que commissaire enquêteur.

L'enquête publique s'est déroulée entre le 30 mai 2011 et le 30 juin 2011. Les permanences en mairie ont été assurées par Monsieur CLUZEL le 30 mai entre 9H00 et 11H00, le 7 juin et 21 juin entre 10H00 et 12H00, et le 30 juin entre 16H00 et 18H00.

Durant cette période d'enquête, 14 personnes se sont rendues aux permanences, 7 observations ont été portées sur le registre et 6 courriers ont été reçus par le commissaire enquêteur.

Les services associés ont émis des avis favorables assortis de quelques remarques très mineures.

Au terme de son analyse, et de ses conclusions, le commissaire enquêteur a **émis un avis favorable au projet de carte communale de Villeneuve-sur-Vère** et demande de faire quelques ajustements :

- ouverture à l'urbanisation de 3 parcelles proches du bourg (103, 104, 222),
- extension de la zone urbanisable aux Alliés en englobant une partie de la parcelle 201,
- rectifications de zonages des parcelles 39, 92 et 100 (proches du bourg) pour rendre plus cohérent le rapport de présentation et le zonage initial par rapport à la ceinture verte.

***Le conseil municipal décide, au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur :***

- de prendre en compte les propositions faites par ce dernier sur les parcelles 201 (figure A) et 103,104, 222 (figure B) ;
- d'effectuer une légère rectification du zonage des parcelles 92 et 100 en gardant toutefois l'ouverture d'un cône de vision sur l'arrière de la bastide (sud-est) qui marque la transition et la rupture du style d'urbanisation (lotissement) qui est prévu sur les parcelles 97,98 et 100 (figure B)
- de maintenir la parcelle 39 telle quelle a été définie dans le dossier arrêté (figure B). En effet, bien que la végétation limitrophe avec la voirie forme un étranglement de la perspective, la ceinture verte à cet endroit du bourg est essentiellement formée par une haie de buis plantée sur la parcelle attenante (parcelle 79). Cette végétation dense marque la porte d'entrée du bourg ancien et se prolonge de l'autre côté de la route départementale par un espace ouvert. Le retrait d'alignement par rapport à l'axe de la voirie est conservé pour donner une cohérence avec les futures constructions qui se feront le long de cet axe routier.


 Parcelles touchées par une modification du périmètre constructible après enquête publique.

Figure A :

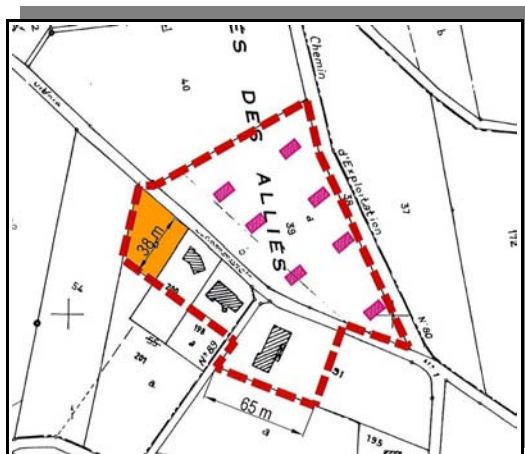
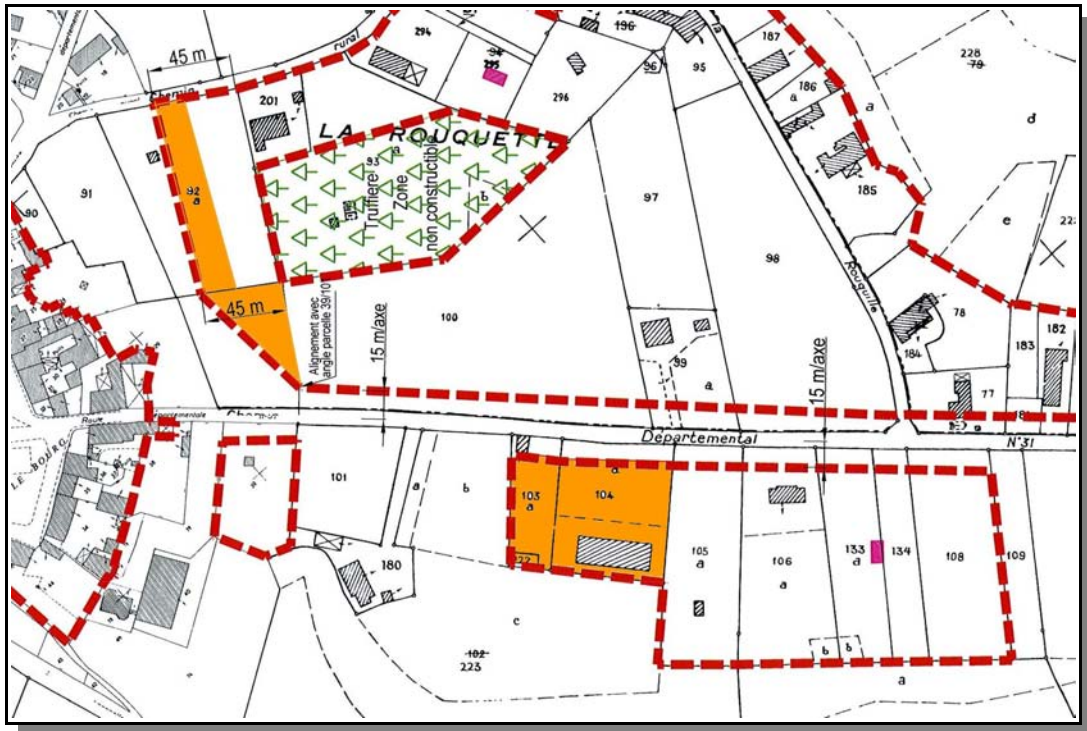


Fig B :





Ouverture d'un cône de vision quand on rentre dans le bourg par la route départementale.

Ceinture verte



Les plans des documents graphiques (chapitre 2) ont été modifiés en conséquence.