

# TARN VILLENEUVE-LÈS-LAVAU

## PLAN LOCAL D'URBANISME

**Maîtrise d'œuvre**

**AMENA-Etudes  
AMENIS  
ECTARE**

05.61.99.82.08  
06 82 05 00 64  
*vzerbib1@gmail.com*

## ÉLABORATION DU PLU

**Arrêté le :**

**Approuvé le :**

**Exécutoire le :**

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLES

2

## SOMMAIRE

RAPPEL DES PRINCIPAUX ENJEUX .....	P. 3
ORIENTATIONS DU PADD .....	P. 5
OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES .....	P. 9

## RAPPELS DES PRINCIPAUX ENJEUX

Villeneuve-lès-Lavaur se situe quasiment à équidistance entre Toulouse et Castres. Elle appartient à la communauté de communes Tarn Agout qui s'est engagée dans la démarche d'élaboration du SCoT du Vaurais (en cours de réalisation), ce dernier identifie Villeneuve-lès-Lavaur en tant que « commune rurale ».

La commune est sous influence des pôles urbains les plus proches, que ce soit au niveau de l'offre scolaire, sportive ou commerciale. Elle est bien desservie par les axes de communication permettant d'accéder facilement aux grands pôles urbains environnants (Toulouse, Lavaur, Castres). Le territoire est traversé par le fuseau du projet autoroutier « Toulouse-Castres ». En revanche, la commune ne possède pas une desserte en transport en commun, hormis pour le ramassage scolaire.

La commune s'implante dans le bassin versant du Girou. Elle est drainée par le Girou et son affluent le Messal qui traverse les coteaux. Il n'existe pas de contrainte rédhitoire pour l'aménagement du territoire en matière de qualité et de ressource en eau et peu de document d'orientation sont en vigueur sur le territoire. Que ce soit en matière d'alimentation en eau potable, de gestion des eaux usées et eaux pluviales, la commune ne rencontre pas de problèmes particuliers.

Sur le territoire communal, aucun espace ne fait l'objet d'une protection ou d'un inventaire au titre du patrimoine naturel. La zone inventoriée la plus proche est la ZNIEFF de type 1 « La Vendinelle, le Girou et prairies annexes », au sud de Villeneuve-les-Lavaur. Le site N2000 le plus proche est la Zone Spéciale de Conservation FR7301631 « vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou ».

En revanche, le territoire communal est composé de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques de nature différente et d'emprise plus ou moins importante :

- Le cours du Messal et du Girou, ainsi que la confluence du Girou avec la Vendinelle ;
- Les quelques bois et bosquets présents au nord du territoire ;
- Les haies que l'on trouve essentiellement sur les coteaux, mais qui ne sont pas particulièrement en communication entre-elles ;
- Les ripisylves accompagnant les cours d'eau majeurs et secondaires.

Les connexions se font essentiellement par le biais des cours d'eau. Les quelques réservoirs et corridors identifiés sont autant de support à l'accueil et à la diversification des espèces qui doivent être protégés et valorisés autant que possible. Il serait ainsi intéressant de favoriser le maintien voire le développement des haies et les corridors écologiques entre la zone de coteaux au nord et la vallée du Girou au sud.

Cinq risques naturels concernent la commune (inondation, remontée de nappes, mouvements de terrain, risque sismique, phénomènes météorologiques). Un PPR est applicable sur le territoire (retrait et gonflement des argiles). La présence du Girou et de son affluent le Messal engendre le risque le plus significatif puisqu'une partie du territoire est en zone inondable. Les coteaux argileux engendrent quant à eux un risque de mouvement de terrain. Le territoire de Villeneuve-lès-Lavaur est concerné par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Tarn ainsi que par l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme pour la RN 126.

Située en limite nord du Pays Lauragais, la commune présente des atouts exceptionnels tant sur le plan paysager (une mosaïque de couleurs, un maillage vert sauvegardé) que patrimonial (castel bordes, petit patrimoine) qu'il importe évidemment de préserver mais également de valoriser dans le cadre du PLU.

L'agriculture reste le fondement de l'économie et de l'identité locale de Villeneuve-lès-Lavaur. Les terres présentent un bon potentiel agronomique encore valorisé par l'existence du réseau d'irrigation. Le territoire communal est de moins en moins exploité par des agriculteurs résidant sur la commune

Villeneuve-lès-Lavaur ne disposant pas d'un document d'urbanisme et ne présentant pas de véritable Partie Actuellement Urbanisée (PAU) son développement urbain a été très limité ces dernières années (soumise au Règlement National d'Urbanisme). En dehors du centre-bourg et de quelques groupes d'habitations, de taille modeste, l'habitat s'avère fortement dispersé sur le territoire. Le parc logement de la commune reflète la ruralité de la commune.

La commune connaît des évolutions démographiques qui la démarque nettement du reste du canton : quasi-stabilité démographique, amorce de vieillissement de la population. La commune ne participe absolument pas de la forte dynamique locale ce qui n'est pas lié au relatif éloignement de Lavaur puisque les communes environnantes (Viviers-lès-Lavaur, Bannières, Veilhes) voient leurs populations augmenter fortement depuis une dizaine d'années.

On note l'absence totale de construction neuve au cours des 13 dernières années ce qui est d'autant plus étonnant que la commune se situe dans un secteur particulièrement dynamique. L'absence de document d'urbanisme, l'importance des terres agricoles et des blocages fonciers expliquent cette situation.

**Objectifs de développement:**

- > **une croissance de l'ordre de 1,3% par an en moyenne, pour une population d'environ 180 habitants en 2028**
- > **15 nouveaux logements soit environ 1,5 hectare constructible (1000 m<sup>2</sup> par logement en moyenne).**

## ORIENTATIONS DU PADD

Le développement de Villeneuve-lès-Lavaur dans les années à venir va dépendre de sa capacité à concilier son potentiel d'attractivité résidentielle génératrice de développement démographique avec le maintien de son identité rurale et de son économie agricole. L'enjeu principal du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est de mettre en place la règle du jeu pour que cette évolution soit réussie. Dans cette optique, ses orientations convergent vers un même objectif : élaborer un projet communal respectueux de l'identité communale, c'est-à-dire adapté à l'échelle et au caractère rural de la commune.

Ainsi, le PADD s'organise autour d'un principe majeur, **la préservation et la valorisation de l'identité communale** et se décline en cinq orientations générales.

-1-

*La protection des espaces et activités agricoles*

-2-

*La valorisation des paysages et du patrimoine rural*

-3-

*La préservation des espaces naturels et forestiers et la mise en valeur des continuités écologiques*

- 4 -

*La prise en compte des contraintes*

- 5-

*La relance maîtrisée du développement urbain*

### Ces orientations générales se traduisent de la manière suivante :

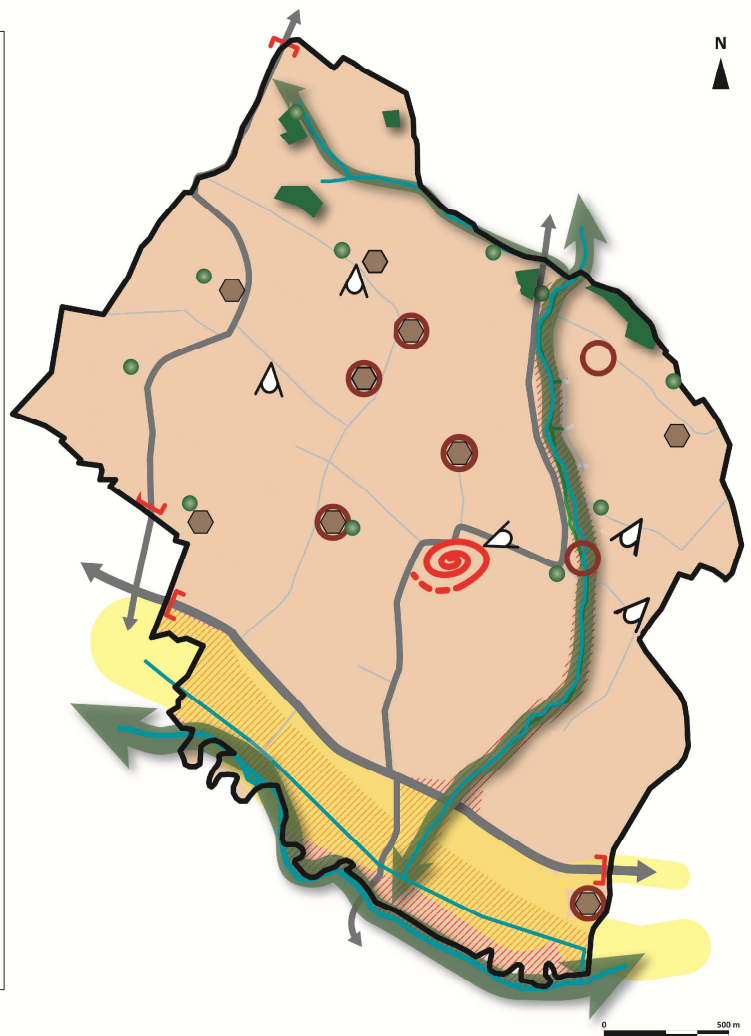
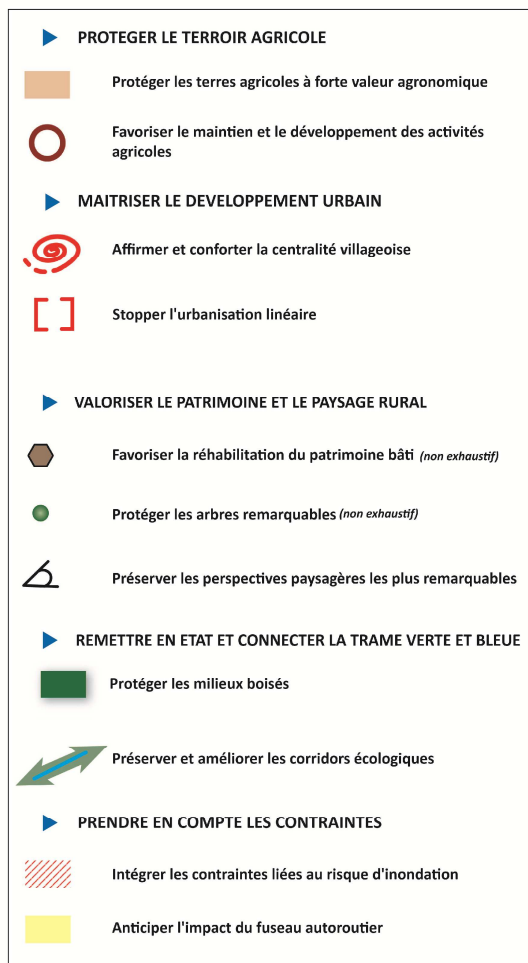
- **La protection de l'espace agricole** : le PADD préserve strictement les terres de bonne valeur agronomique en réservant l'immense majorité du territoire aux activités agricoles. Il interdit le développement du mitage et privilégie la densification autour du village plutôt que la prolongation des extensions linéaires de constructions ou le développement d'écarts qui, en cloisonnant l'espace, pourraient compromettre la bonne exploitation des terres et fragiliser les exploitations. Il maintient des espaces tampons autour des sièges et bâtiments d'exploitation afin de limiter les conflits d'usage. et de ce fait préserve les possibilités de maintien ou de développement des exploitations ;
- **La protection des espaces naturels et forestiers** : le PADD protège les milieux naturels en tant qu'éléments garants du maintien de la biodiversité. L'objectif est *a minima* de maintenir les derniers habitats naturels de la commune et ainsi, de ne pas compromettre la présence et le déplacement des espèces sauvages. Les éléments les plus marquants de la trame verte et bleue communale - Girou, Messal, ruisseau de Dives, boisements structurants - sont protégés par une inscription en zone naturelle. Cette orientation a également pour objectif de préserver la qualité et la diversité des paysages de la commune, de maintenir des espaces préservés favorables au développement de loisirs de proximité et de prévenir les risques de ravinement et d'inondations.

- **La modération de la consommation d'espace** : au cours des 10 dernières années la population a légèrement reculé, aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'a été autorisée. De ce fait, il n'y a pas eu de consommation de terres agricoles, naturelles et forestières. L'offre en terrains à bâtir prévue par le PADD sera forcément « gagnée » sur les terres agricoles. L'objectif de 1,5 hectare de zones urbanisables pour une création d'une quinzaine de nouveaux logements reste très raisonnable. Cela équivaut à une consommation d'espace de l'ordre de 1000 m<sup>2</sup> par logement créé (aménagements compris).
- **La lutte contre l'étalement urbain** : le développement de l'urbanisation se fera exclusivement dans la continuité du village.
- **La diversification de l'habitat et la mixité sociale** : l'objectif du PADD est de diversifier l'offre en terrains à bâtir avec une zone prévue pour accueillir une urbanisation relativement dense et structurée de type maisons de ville en semi-continuité et trois zones proposant une offre en terrains à bâtir plus classique (maisons individuelles). Une dizaine de bâtiments pourront faire l'objet de changement de destination, diversifiant encore l'offre potentielle.
- **Les transports et déplacements** : le choix de développer l'urbanisation uniquement dans la continuité du village permet de limiter les déplacements sur la commune. Le PADD ne prévoit pas la création de nouveaux cheminements doux dans les espaces agricoles et naturels puisque les chemins existants et le trafic très modéré sur les voies communales rendent inutiles des investissements supplémentaires. Par contre, dans les zones à urbaniser, les Orientations d'Aménagement et de Programmation préconisent la création de cheminement doux
- **La préservation des paysages** : la stratégie mise en place par le PADD vise à éviter la banalisation du territoire notamment dans la perspective des points de vue les plus remarquables. Les paysages agricoles emblématiques de la commune ne sont donc pas menacés. Des prescriptions sont définies afin d'améliorer l'intégration paysagère des bâtiments agricoles. La protection des milieux naturels conforte cette orientation en préservant la qualité et la diversité des paysages de la commune et en limitant son uniformisation. Certains éléments de la trame verte et bleue constituent également des espaces de loisirs et d'activités de plein air qu'il est essentiel de préserver (promenade, observation naturaliste, pêche, etc.).
- **L'amélioration de l'attractivité et de la qualité de vie** : cette volonté apparaît au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation réalisées pour les extensions de l'urbanisation, les espaces de transition entre zones agricoles, urbaines et à urbaniser sont intégrés à cette réflexion ; elle apparaît également au travers de la réflexion sur le développement villageois à long, voire très long terme. L'objectif est à terme de créer une véritable cohérence urbaine entre ancien et nouveau tissu urbain.

La stratégie d'urbanisation mise en place permet ainsi de promouvoir une croissance maîtrisée tout en limitant la consommation de l'espace et en rentabilisant les investissements nécessaires. La localisation et la modération des surfaces constructibles permet de préserver au maximum les terres agricoles et les paysages communaux.

**Le PADD ne prévoit pas d'actions particulières dans les domaines suivants :**

- **Le développement des communications électroniques** : les communes exercent en théorie une compétence en la matière, notamment en ce qui concerne le développement du haut débit, mais il est difficilement envisageable pour une commune de la taille de Villeneuve-lès-Lavaur de prendre en charge ce sujet.
- **Equipement commercial et développement économique** : compte tenu de son faible poids démographique, il n'est pas envisageable que Villeneuve-lès-Lavaur développe une politique volontariste dans ces domaines ce qui serait par ailleurs incompatible avec les orientations de la Communauté de Communes et du SCoT.





## OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Au cours des 10 dernières années la population a légèrement reculé, aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'a été autorisée. De ce fait, il n'y a pas eu de réduction des terres agricoles, naturelles et forestières.

L'objectif du PLU est de retrouver une certaine croissance démographique grâce à l'attractivité résidentielle. L'offre en terrains à bâtir sera forcément « gagnée » sur les terres agricoles. L'objectif du PADD est de modérer au maximum cette consommation.

L'objectif de consommation d'espaces prévu par le PLU s'élève à 1,5 hectare de zones urbanisables ce qui est très modéré. Cela correspond à une consommation d'espace de l'ordre de 1000 m<sup>2</sup> par logement créé (aménagements compris). Cette superficie moyenne est très inférieure à celle des dernières constructions à usage d'habitation de la commune (En Sarel : 4000 m<sup>2</sup>, la Pomarède : 4700 m<sup>2</sup>) et répond à l'objectif de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.