

Rapport de présentation – PLU de Parisot

Intégrant la modification n°2 du 03/04/2023

Rapport de présentation de la modification n°2 du 03 avril
2023

p. 2

Rapport de présentation initial

p. 27

COMMUNE DE PARISOT

Département du Tarn

**Communauté d'agglomération
Gaillac-Graulhet**

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PARISOT

Modification n°2 du PLU approuvée par délibération du
conseil communautaire en date du

M. le Président : Paul SALVADOR

Pour le Président,
Par délégation au Vice-Président,
Olivier DAMEZ



2. RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

<u>1.</u>	<u>PREAMBULE</u>	<u>2</u>
<u>2.</u>	<u>EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION</u>	<u>3</u>
2.1.	PERMETTRE UN PROJET D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE A NACAIRE	3
2.2.	SUPPRIMER L'EMPLACEMENT RESERVE N°7 ET PROTEGER LA HAIE EN PLACE	7
2.3.	PROTEGER UN CHENE REMARQUABLE SUR LE VILLAGE	8
2.4	ADAPTER LES REGLES D'IMPLANTATION GRAPHIQUE EN ZONE U1	10
2.5	ADAPTER LE REGLEMENT ECRIT POUR FACILITER L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME.	11
<u>3.</u>	<u>INCIDENCE SUR LES ESPACES AGRICOLE NATURELS ET FORESTIER :</u>	<u>13</u>
<u>4.</u>	<u>COMPATIBILITE DU PROJET</u>	<u>14</u>
4.1.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD	14
4.2.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) :	16
4.3.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL :	16
4.4.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SDAGE ADOUR GARONNE :	18
4.5.	PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT AIR ENERGIE DANS LE PROJET :	19
4.6.	PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE ET DES MILIEUX NATURELS	19
4.7.	PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES	22
4.8.	PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE DES SITES ET DES PAYSAGES	22
<u>5.</u>	<u>TABLEAU DE SURFACE DES ZONES</u>	<u>23</u>
<u>6.</u>	<u>CONCLUSION</u>	<u>23</u>
<u>7.</u>	<u>ANNEXE 1 : DOSSIER CDPENAF</u>	<u>24</u>
<u>8.</u>	<u>ANNEXE 2 : DOSSIER CAS PAR CAS</u>	<u>25</u>

1. PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Parisot a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26/06/2012.

Le PLU de Parisot a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée en date du 29 mai 2017 et de deux modifications simplifiées approuvées en date du 17 décembre 2018 et du 21 juin 2021.

La procédure de modification s'inscrit dans le respect de l'Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet est compétente en matière de document d'urbanisme. Le projet de modification consiste à :

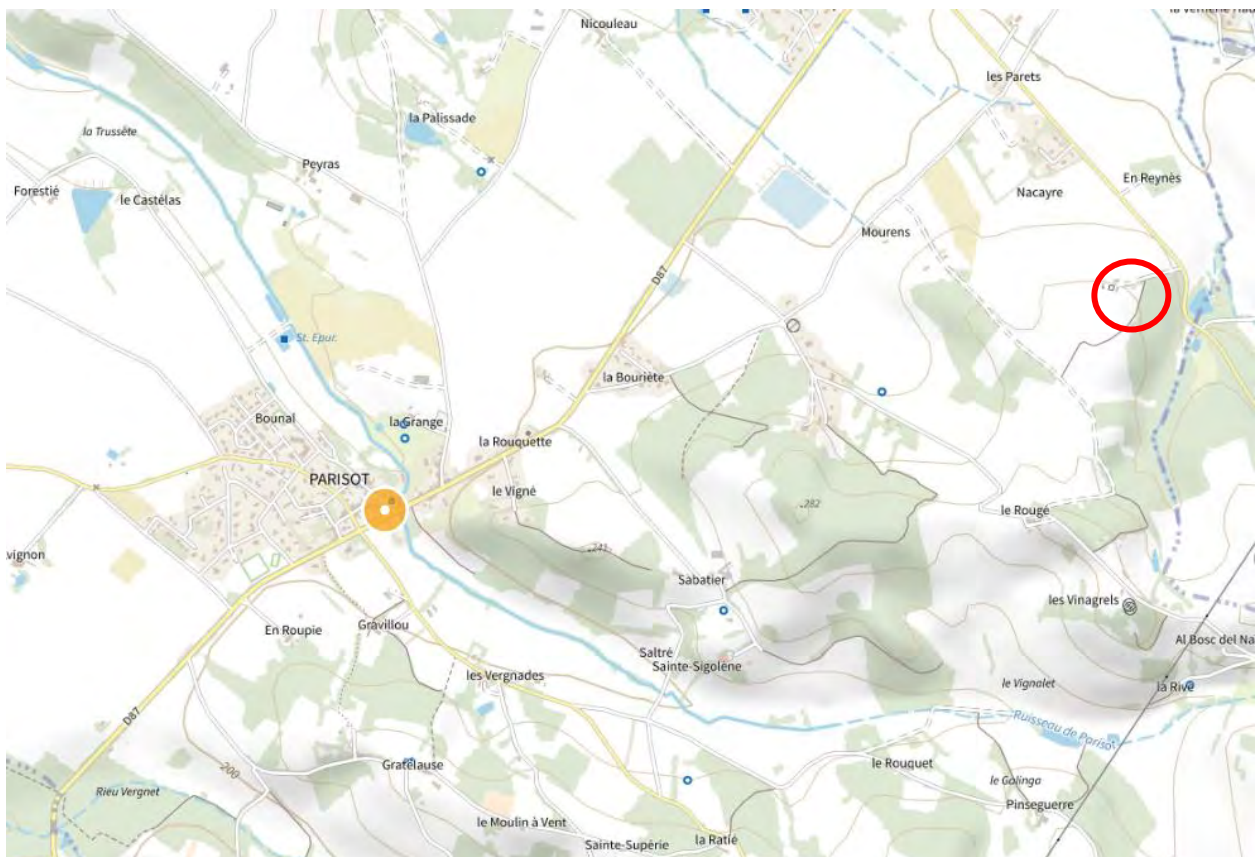
- Permettre un projet d'hébergement touristique à Nacaire
- Supprimer l'emplacement réservé n°7 et protéger la haie en place
- Protéger un chêne remarquable sur le village
- Adapter les règles d'implantation graphique en zone U1
- Adapter le règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

2. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

2.1. Permettre un projet d'hébergement touristique à Nacaire

- **Localisation du projet**

Le projet est situé à 2 km à l'Est du centre bourg de Parisot sur la parcelle ZP 78.



Le site est accessible depuis le village par la RD 87 (Gaillac- Lavour) puis la RD 14 (Lisle sur Tarn- Briatexte via Puybegon)

La commune compte actuellement 3 gîtes pour répondre à la demande en hébergement touristique. Ces gîtes sont situés à la Tuilerie, à la Carretarié et au Mas des Calmettes dans du bâti ancien de caractère. Deux autres hébergements touristiques sont présents sur le village ou proximité dans du bâti moins traditionnel.

Le projet à Nacaire offre une diversité dans la typologie de ces hébergements de loisirs correspondant à une recherche de confort haut de gamme, différents des hébergements en place.

Le porteur du projet est déjà engagé dans cette offre d'hébergement puisqu'elle possède un gîte sur le village.

Parisot est situé à moins d'une demi-heure de Toulouse et dispose de plusieurs chemins de randonnées dont un en cours de classement au PDIPR et d'un itinéraire pour la balade à cheval.

RD 14

Zone de projet

La parcelle 14 est une parcelle communale qui permet une desserte sécurisée de la propriété.

Le site du projet sera desservi par l'accès à l'habitation existante qui en est le propriétaire et qui est le porteur du projet.



• Le projet :

Il s'agit de permettre un projet d'hébergement touristique comportant deux hébergements haut de gamme dont un pour les personnes à mobilité réduite. Une étude financière a été réalisée par un expert-comptable sur les bases de 125 nuitées / hébergement / an qui permettra au porteur de projet de dégager un revenu annuel lui permettant de vivre de son activité.

C'est un investissement de plus de 200 000 € qui seront engagés par le porteur du projet.

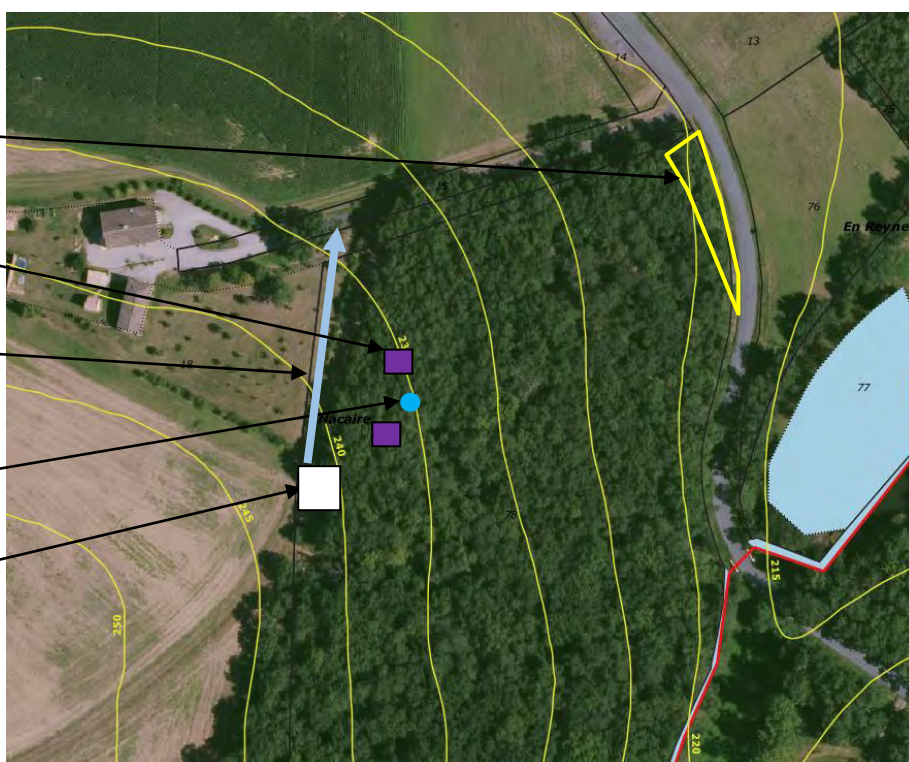
Eclaircissement des boisements afin de dégager la visibilité

Hébergements

Aménagement d'une voie en concassé de 3m de largeur

Dispositif d'assainissement

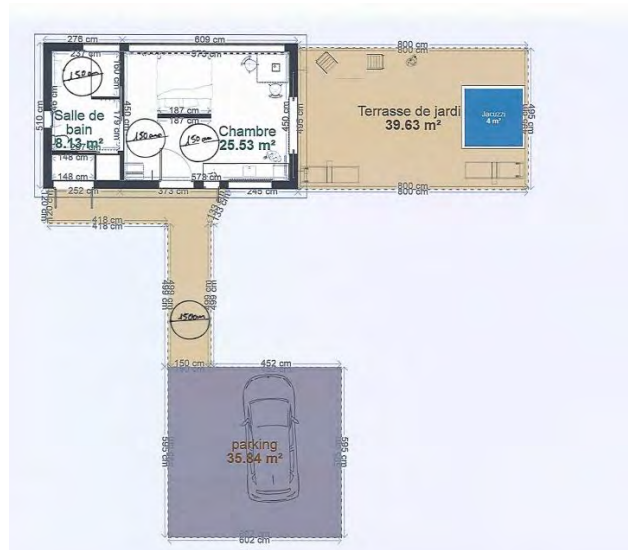
Point de retournement et accès à une réserve incendie de 30 m3



Le secteur concerné comporte des boisements peu denses sans réel valeur sylvicole.
Les photos ci-dessous illustrent les secteurs d'implantation des deux hébergements :



Les deux hébergements seront organisés de la façon suivante en intégrant la pente du terrain de manière à limiter au maximum les déblais-remblais. Il n'y a pas de défrichage prévu, les deux secteurs forme de petites clairières de même que le secteur qui accueillera le site de traitement des eaux usées.



Le projet consiste à créer un secteur NL (Secteur de Taille et de Capacité Limitée)
Le secteur NL représente une surface de 0.43 ha.

Extrait avant modification



Extrait modifié



La zone N est réduite de 0.27 ha. Le secteur NL a été modifié suite à l'avis de la CDPENAF afin de limiter l'emprise du projet sur les boisements. Le secteur accueillera les 2 hébergements et le traitement des eaux usées. L'accès et la réserve incendie seront réalisés dans la zone N.

Le règlement écrit de la zone NL permet d'encadrer la constructibilité limitée de ce secteur par les règles suivantes :

▪ Article 2 :

les constructions et aménagements doivent être destinés aux activités de loisirs et d'hébergement touristique

▪ Article 6 :

Secteur N1 et NL

♦ Toute construction doit être implantée à au moins :

- 100 m de l'axe de l'A 68
- 15 m de l'axe des routes départementales ou 20 m en cas de plantations d'alignement le long de la voie
- 8 mètres de l'axe des autres voies de desserte
- 5 m de la limite des autres emprises publiques

♦ Le changement de destination, l'extension et la réhabilitation des constructions existantes situés à un recul moindre est possible dans le prolongement de l'existant sans réduction du recul.

▪ Article 7 :

♦ Toute construction devra être implantée

- Soit contre la limite séparative
- Soit à une distance de la limite d'au moins 3m

♦ Le changement de destination, l'extension et la réhabilitation des constructions existantes situés à un recul moindre est possible dans le prolongement de l'existant sans réduction du recul.

▪ Article 9 :

♦ Dans le secteur NL l'emprise au sol des constructions est limitée à 500 m² pour les secteurs de Bosc del Naï et de Janicou. Elle est limitée à 200 m² pour le secteur de Nacaire.

• **Les réseaux :**

Le réseau d'eau potable (canalisation en diamètre 75) longe le chemin d'accès à l'habitation existante. Le secteur est en assainissement non collectif. Un dispositif de traitement commun aux deux hébergements sera implanté

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

La réserve incendie sera implanté au Sud de la zone.

Extrait avant modification

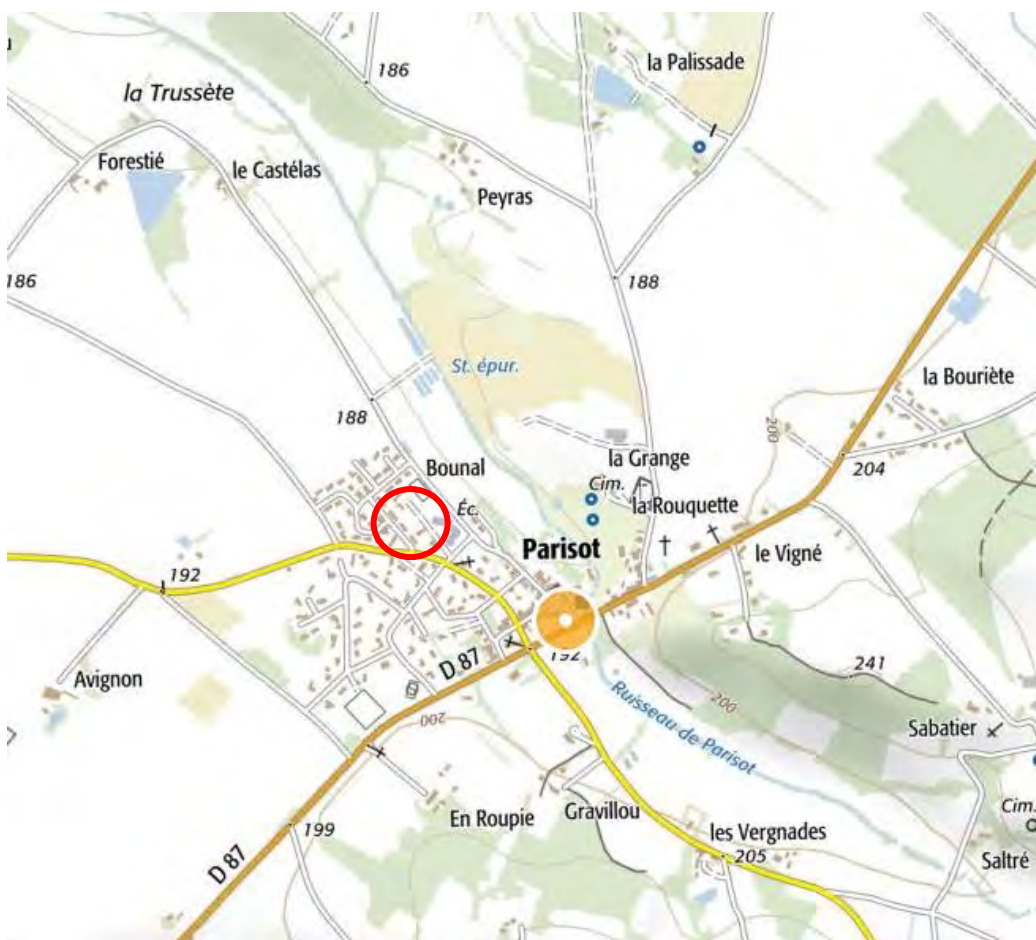


Extrait modifié



2.3. Protéger un chêne remarquable sur le village

- Localisation du projet



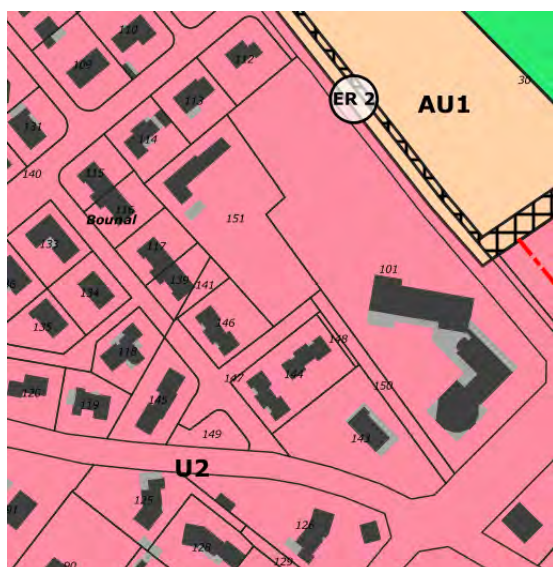
Chêne remarquable



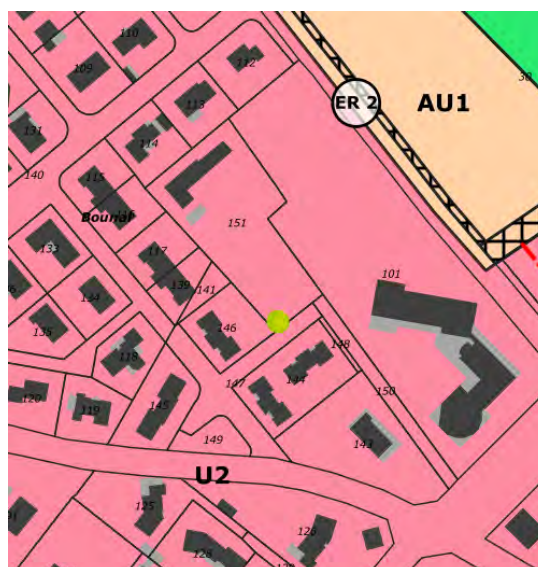
- **Le projet :**

Le chêne à été oublié lors de l'inventaire des arbres remarquables en 2012. Il s'agit de l'ajouter à l'inventaire des éléments du patrimoine à protéger afin d'éviter sa suppression.

Extrait avant modification

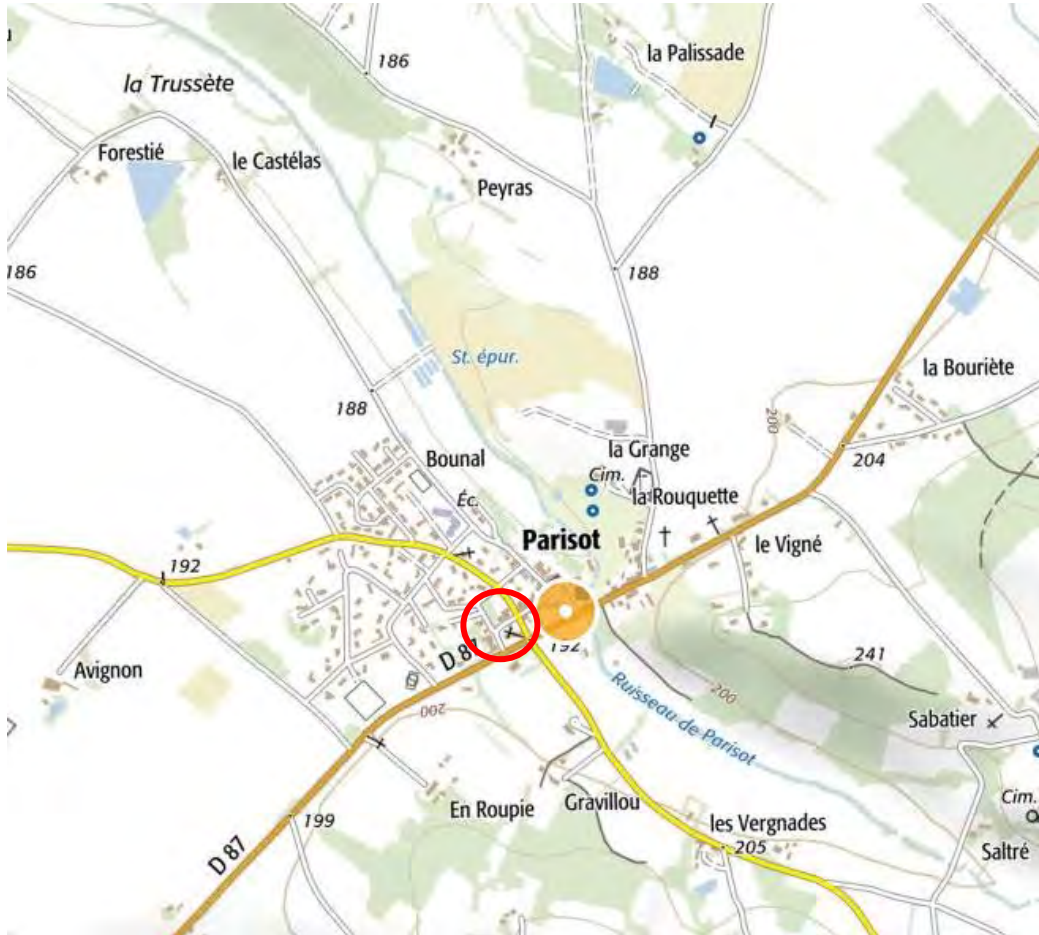


Extrait modifié



2.4 Adapter les règles d'implantation graphique en zone U1

- Localisation du projet



- Le projet :

L'implantation des constructions en bordure de la RD 87 nécessite un recul afin de structurer l'urbanisation par un alignement aux constructions existantes. Sur la parcelle 12, l'alignement à la RD 87 est imposé par le règlement du PLU de 2012 alors qu'il poserait des risques en terme de sécurité routière au droit de l'intersection de la RD 19 (route de Rabastens).

Sur la parcelle 7 en bordure de la RD 19, un talus empêche l'implantation en alignement du domaine public alors que l'implantation graphique du PLU l'impose. Il est donc prévu un recul minimum de 7 m vis-à-vis de l'axe de la voie afin de l'harmoniser aux constructions riveraines. Au nord de la parcelle 7, un recul de 10 m est prévu afin de structurer un front bâti tout en préservant le devant de porte qui permettra d'intégrer des espaces de stationnement résidentiel. Sur la partie Ouest de la parcelle 7, un recul minimum de 10 m permet de structurer l'urbanisation aux abords du chemin.

Les alignements imposés sur les parcelles 368 et 370 sont supprimés du fait de la présence d'un mur de soutènement sur la parcelle 370 et d'une habitation en place sur la parcelle 368.

Extrait avant modificationExtrait modifié**2.5 Adapter le règlement écrit pour faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme.**

Les modifications du règlement écrit concernent :

Règlement écrit avant modification :

ARTICLE U-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Secteur U2 :

- Toute construction doit être implantée à au moins 10 m de l’axe des routes départementales.
- Autres voies et emprises : soit à l’alignement des emprises publiques et des voies de desserte principale, soit à une distance d’au moins 4 mètres.

Règlement écrit modifié : (la phrase en jaune est ajoutée)

Secteur U2 :

- Toute construction doit être implantée à au moins 10 m de l’axe des routes départementales. Lorsque la route départementale comporte des plantations d’alignement, la distance est portée à 15 m de l’axe de la voie
- Autres voies et emprises : soit à l’alignement des emprises publiques et des voies de desserte principale, soit à une distance d’au moins 4 mètres.

Justification :

Les plantations d’alignement sont de grande taille et en cas d’intempéries les branches peuvent endommager les constructions qui serait trop proche.

- ARTICLE U-12 et AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Règlement écrit avant modification :

Les besoins en stationnements

- ♦ Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports publics et des contraintes urbanistiques.
- ♦ Il pourra être exigé :
 - **Habitat : 1 place de stationnement par logement**
 - **Bureaux, commerces et services courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement**

Règlement écrit modifié : (la phrase en jaune est modifiée)

Les besoins en stationnements

- ♦ Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports publics et des contraintes urbanistiques.
- ♦ Il sera exigé :
 - **Habitat : 1 place de stationnement par logement**
 - **Bureaux, commerces et services courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement**

Justification :

La terminologie laissait penser que la règle n'était pas toujours imposée. Cette règle est indispensable pour ne pas encombrer l'espace public de véhicules en stationnement.

- Article N-2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Règlement écrit avant modification :

- Dans le secteur **NL**, sont autorisées :

les constructions et aménagements doivent être destinés aux activités de loisirs

Règlement écrit modifié : (les mots en jaune sont ajoutés)

- Dans le secteur **NL**, sont autorisées :

les constructions et aménagements doivent être destinés aux activités de loisirs **et d'hébergement touristique**

Justification :

La notion d'activité de loisirs est assez imprécise et pouvait laisser penser que l'hébergement touristique n'était pas autorisé.

- Article N-9 : Emprise au sol des constructions

Règlement écrit avant modification :

- ♦ Dans le secteur NL l’emprise au sol des constructions est limitée à 500 m²
- ♦ Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l’emprise au sol.

Règlement écrit modifié : (les mots en jaune sont ajoutés)

- ♦ Dans le secteur NL l’emprise au sol des constructions est limitée à 500 m² pour les secteurs de Bosc del Naï et de Janicou. Elle est limitée à 200 m² pour le secteur de Nacaire.
- ♦ Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l’emprise au sol.

Justification :

L’emprise au sol est individualisée sur les 3 secteurs NL de la commune en fonction de la taille des secteurs. Pour les secteurs de Bosc del Naï et de Janicou, la règle a été validée par la CDPENAF le 8/12/2016 lors de la création du STECAL.

3. INCIDENCE SUR LES ESPACES AGRICOLE NATURELS ET FORESTIER :

Seule la création du STECAL est susceptible d’entraîner des incidences négatives sur les espaces agricoles et naturels.

Il empiète sur des boisements qui sont constitués de taillis de feuillus utilisés en bois de chauffage par le propriétaire. La valeur de boisement est relativement faible et le projet est situé en lisière ce qui ne constitue pas une atteinte à l’exploitation future des boisements.

L’emprise du projet est limitée et proche de l’habitation en place ce qui limite les incidences paysagères. La nature du projet a pour objectif de valoriser les perspectives paysagères du secteur sur la vallée du Tarn et les coteaux Nord et qui s’étendent jusqu’à la forêt de la Grésigne.

Le site n’est pas inclus dans un zonage d’inventaire (ZNIEFF) mais il est en lien avec un corridor écologiques de milieux boisé de plaine mentionnées dans le SRCE (cf analyse de compatibilité avec le SRCE).

La protection de la haie et de l’arbre remarquable a une incidence positive sur les espaces agricoles et naturels.

Au niveau agricole, la parcelle cultivée qui jouxte le secteur est une parcelle irriguée, mais qui n’est pas drainée et qui n’est pas concernée par un plan d’épandage. Le secteur n’empiète pas sur la parcelle cultivée.

⇒ **Les incidences sur les espaces agricoles naturels et forestier sont donc faibles.**

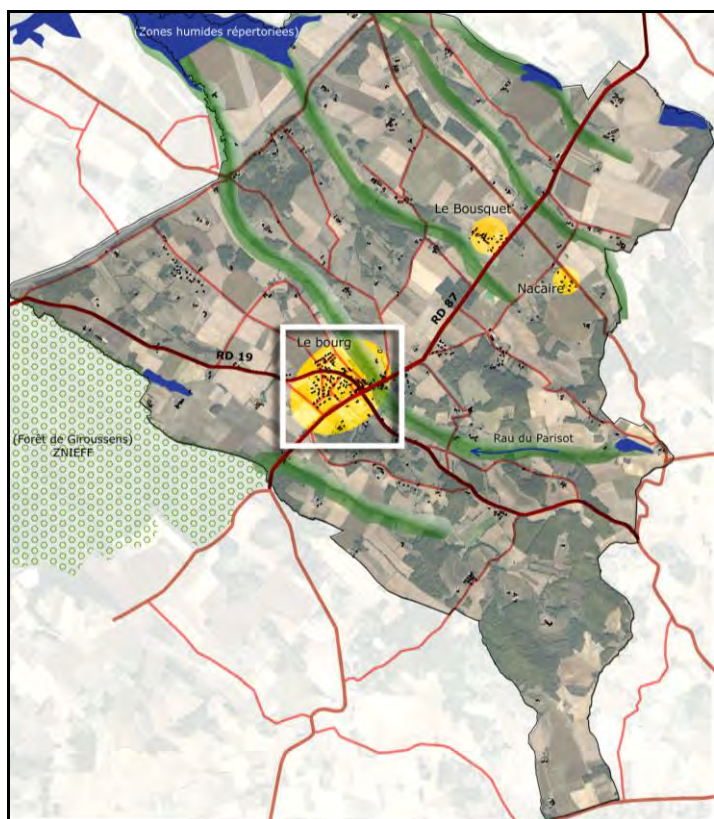
4. COMPATIBILITE DU PROJET

4.1. Compatibilité du projet avec le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit de conforter la centralité du bourg. Le projet de modification n'augmente pas la capacité d'accueil de logement. Seul le projet de STECAL est à mettre en relation avec le PADD. Il précise :

- PERENNISER LES ACTIVITES AGRICOLES
- Préserver les conditions de développement des exploitations
 - Généraliser l'instauration des périmètres de précaution autour des installations agricoles, prendre en compte les périmètres AOC.
 - Préserver les surfaces irrigables des risques d'urbanisation.
 - Maintenir des unités foncières agricoles homogènes et accessibles.
 - Faciliter le développement des exploitations agricoles et leur diversification.
- ⇒ **Le projet de modification n'empiète pas sur les espaces cultivés**
- PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES
- Préserver un équilibre durable entre habitat, espaces agricoles et naturels
 - Stopper l'étalement de l'habitat vers la plaine.
 - Limiter strictement l'extension des hameaux à quelques constructions (au total 5 à 7 habitations maximum réparties au Bousquet et à Nacaire).
 - Favoriser une extension urbaine compacte en continuité du bourg.
- ⇒ **Le projet de modification ne concerne pas le développement de l'urbanisation**
- Protéger et mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales
 - Préserver le maillage des trames verte et bleue : haies, bosquets, cours d'eau, sources, chemins ...
 - Valoriser les entrées principales du village (RD 87 et RD 19).
 - Protéger le patrimoine architectural et les sites d'intérêt paysager ou historique (chapelle de Ste-Sigolène, château de Vabre).
- ⇒ **Le projet de modification assure la protection des éléments paysagers et des grands ensembles boisés**
- Conforter le vallon du Parisot à la fois en tant qu'espace naturel à préserver et en tant qu'élément fédérateur du projet urbain
 - Un corridor écologique à préserver entre les coteaux et la terrasse du Tarn.
 - Une limite structurante à valoriser, assurant la continuité des espaces publics depuis la Place du Lavoir vers le groupe scolaire.
 - Un lien naturel à aménager entre le bourg et le quartier Saint-Jacques.
- ⇒ **Le projet de modification ne concerne pas le vallon du Parisot**
- Prendre en compte dans l'aménagement les plans de prévention des risques naturels
 - Prise en compte des aléas liés au risque d'inondation
 - Prise en compte du Plan de prévention « Mouvement de terrain retrait-gonflement des argiles »

- ⇒ Le projet de modification n'est pas concerné par les risques d'inondation et de retrait et gonflement des Argiles



Principales orientations urbaines et paysagères du PADD

Conforter la centralité du bourg

- > Conforter et diversifier l'habitat existant
- > Organiser l'extension urbaine en continuité du bourg
- > Requalifier la traversée du bourg par les RD 87 et RD 19
- > Améliorer la continuité urbaine entre le bourg et ses quartiers

Limiter l'extension de l'habitat isolé

- > Limiter strictement le développement des hameaux au Bousquet et à Nacaire
- > Stopper le mitage et l'étalement urbain vers la plaine
- > Recomposer des lisières urbaines sur les franges du village

Préserver les activités agricoles

- > Préserver les surfaces irrigables des risques d'urbanisation
- > Maintenir des unités foncières homogènes

Protéger l'environnement et les paysages

- > Préserver le maillage des structures végétales et des cours d'eau
- > Protéger le patrimoine naturel et architectural
- > Préserver le vallon du Parisot en tant que corridor naturel et en tant qu'élément fédérateur du projet urbain

- ⇒ Le projet de modification est compatible au PADD.

4.2. Compatibilité du projet avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) :

La Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet a réalisé un PLH, qui classe Parisot : « Bourg en émergence ». Le PLU doit être compatible avec le PLH.

Le projet de modification ne concerne pas la production de logement. La capacité d'accueil reste inchangée. La modification du PLU est compatible au PLH.

4.3. Compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territorial :

Le SCoT a été approuvé le 11 mai 2009. Le SCoT devient la règle locale supérieure. Chaque carte communale, POS, PLU doit être compatible avec le SCoT. Sa révision a été engagée par la Communauté d'Agglomération.

Il a subi une 1ère modification approuvée le 13 février 2013 qui a notamment territorialisé les orientations du SCOT.

L'objectif est d'organiser, pour les 5 à 10 années à venir, l'habitat, les déplacements, les activités économiques (zones d'activités, agriculture ...) et l'urbanisation à l'échelle du Pays.

Globalement le SCoT améliore la protection de l'environnement et des terres agricoles, donne des outils de maîtrise de l'étalement urbain, favorise la reconquête des friches en milieu urbain, agit sur l'offre de logements abordables, favorise la fluidité des déplacements, enfin il engage au partage des stratégies de développement économique.

Le Document d'Orientation Générale du SCOT fixe les objectifs suivants :

1. Les espaces et sites naturels à protéger
 - 1.1. Protéger les espaces d'intérêt écologique majeur : **Le projet de modification n'est pas concerné par les espaces d'intérêt écologiques majeurs**
 - 1.2. Conforter les réseaux écologiques sur les plateaux et collines agricoles et dans les grandes vallées : **Le projet de modification est concerné par un corridor de milieu boisé de plaine, mais la nature et le positionnement du projet ne sont susceptibles de porter atteinte à la préservation du corridor**
 - 1.3. Entretenir les milieux calcicoles pour préserver leur intérêt : **Le projet de modification n'est pas concerné**
 - 1.4. Préserver les zones humides et poursuivre les efforts en matière de reconquête de la qualité écologique des rivières : **Le projet de modification n'est pas concerné**
2. Les objectifs relatifs à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville
 - 2.1. Protéger les paysages et le patrimoine : **Le projet de modification permet une plus grande protection des éléments paysager remarquable (chêne et la haie)**
 - 2.2. Mettre en valeur les routes et les entrées de ville : **Le projet de modification permet une meilleure protection de l'entrée du village depuis Lavaur (RD87) et depuis Rabastens (RD19)**
 - 2.3. Maîtriser l'organisation des vallées : **Le projet de modification n'est pas concerné**
3. La préservation de la ressource en eau
 - 3.1. Garantir la sécurité de l'approvisionnement en eau potable : **Le projet de modification n'est pas concerné**
 - 3.2. Poursuivre l'amélioration des systèmes d'assainissement des eaux usées : **Le projet de modification n'est pas concerné**
4. Les objectifs liés à la prévention des risques
 - 4.1. Prévenir le risque inondation : **Le projet de modification n'est pas concerné**
 - 4.2. Prévenir le risque feux de forêt : **Le projet de modification intègre ce risque par la mise en place d'une réserve incendie au lieu-dit Nacaire**
 - 4.3 Prévenir le risque mouvement de terrain : **Le projet de modification n'est pas concerné**
 - 4.4. Prévenir les risques technologiques : **Le projet de modification n'est pas concerné**

5. Assurer la sante publique

5.1. Maîtriser les émissions de polluants et de gaz à effets de serre et réduire les consommations énergétiques : **Le projet de modification n'est pas concerné**

5.2. Prévenir l'exposition des populations aux nuisances sonores : **Le projet de modification n'est pas concerné**

6. Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles ou forestiers : **Le projet de modification intègre la protection des terres agricoles et l'emprise sur les boisements est très faible**

7. Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés

7.1. Le principe d'organisation des extensions urbaines et périurbaines : **Le projet de modification n'est pas concerné**

7.2. Le principe de renforcement et de renouvellement des espaces urbains et des centres bourgs. **Le projet de modification facilite l'implantation des constructions dans la zone U1 en maîtrisant la forme urbaine du centre ancien**

7.3. Le principe d'organisation qualitative du territoire : **Le projet de modification n'est pas concerné**

8. Les objectifs relatifs à la cohérence entre urbanisation et logements sociaux

8.1. Produire des logements en corrélation avec la croissance démographique : **Le projet de modification n'est pas concerné**

8.2. Diversifier l'offre de logements : **Le projet de modification permet de diversifier la typologie des constructions dans la zone U1**

8.3. Renforcer la mixité sociale dans l'habitat : **Le projet de modification n'est pas concerné**

8.4. Maîtriser la consommation foncière et les conditions d'urbanisation des extensions urbaines d'habitat : **Le projet de modification n'est pas concerné**

9. Les objectifs relatifs à la cohérence entre urbanisation, besoins en déplacements et création de dessertes en transports collectifs

9.1. Les principes généraux de cohérence entre l'urbanisation et les besoins en déplacements : **Le projet de modification n'est pas concerné**

9.2. La prise en compte des modes de transports collectifs dans les politiques publiques et les pôles de développement : **Le projet de modification n'est pas concerné**

9.3. Le développement et la promotion des déplacements cyclables : **Le projet de modification n'est pas concerné**

9.4. L'amélioration et la préservation des réseaux routiers structurants du territoire : **Le projet de modification n'est pas concerné**

9.5. La prise en compte des grands projets d'équipements extérieurs au SCOT, liés aux déplacements : **Le projet de modification n'est pas concerné**

10. Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités

10.1. Les zones d'activités : **Le projet de modification n'est pas concerné**

10.2. L'activité commerciale : **Le projet de modification n'est pas concerné**

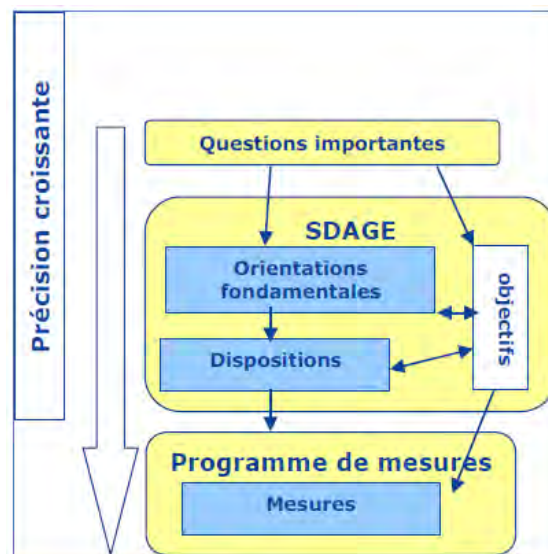
10.3. Le tourisme : **Le SCOT promeut la valorisation touristique et de préservation des paysages**

11. Les grands projets d'équipements et de services : **Le projet de modification n'est pas concerné**

4.4. Compatibilité du projet avec le SDAGE Adour Garonne :

Les mesures du **SDAGE Adour-Garonne** se divisent en 4 orientations fondamentales. Les orientations qui concernent l'urbanisation de la commune de Parisot sont les orientations A, B et D.

Plus particulièrement la A34, qui concerne l'accessibilité des informations sur le territoire pour les documents d'urbanisme, les B2, B3, B6 et B22 visant la réduction des pollutions et enfin les D27, D29, D33 et D50 qui assurent la protection des fonctionnalités des milieux aquatiques.

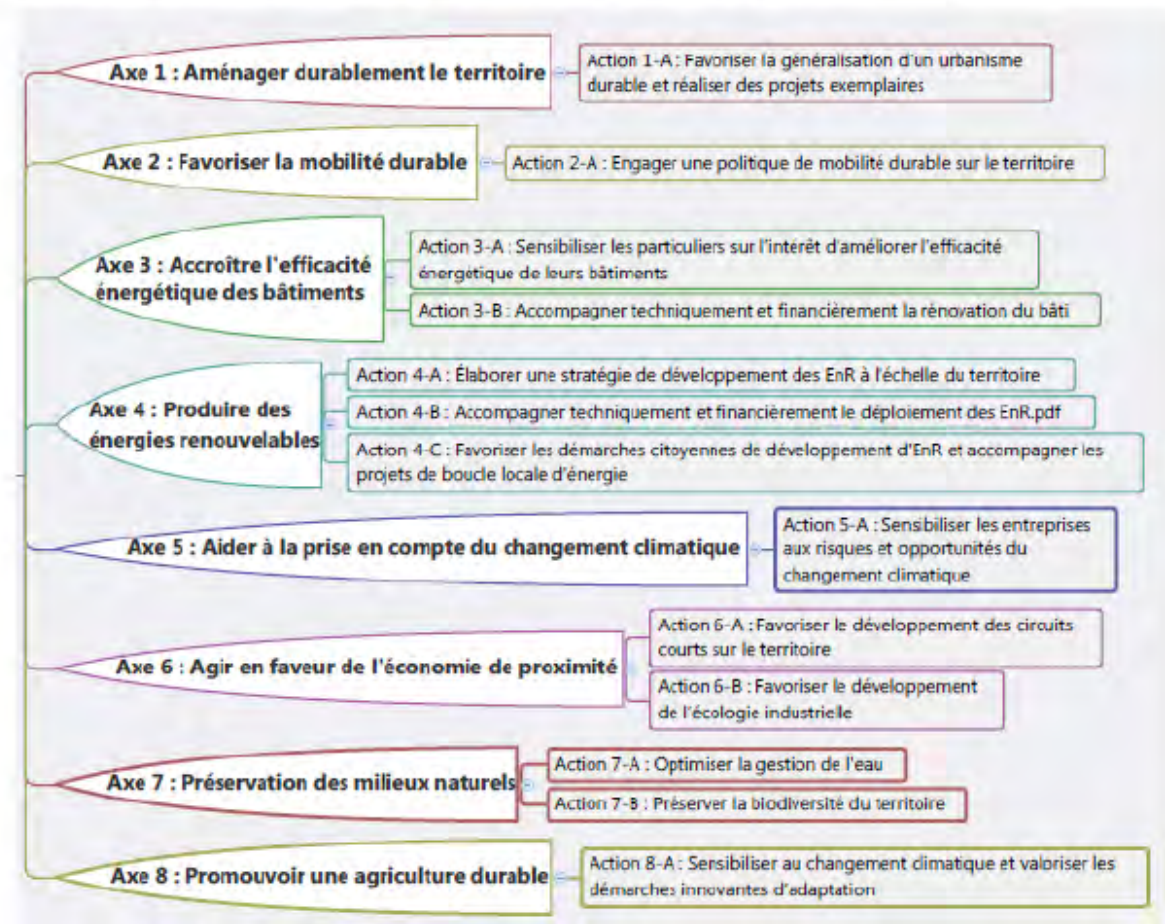


N° d'enjeux	Intitulé	Sensibilité sur le territoire	Incidence du projet
B2	Réduire les pollutions dues au ruissellement d'eau pluviale	Faible du fait du caractère rural de la commune	Pas d'incidence
B3	Macropolluants : fixer les niveaux de rejets pour atteindre ou maintenir le bon état des eaux	Modérée : assainissement collectif en place	Pas d'incidence
B6	Micropolluants : fixer les niveaux de rejets pour atteindre ou maintenir le bon état des eaux	Modérée : assainissement collectif en place	Pas d'incidence
B22	Améliorer la protection rapprochée des milieux aquatiques	Faible : Absence de captage d'eau potable	Pas d'incidence
D27	Préserver les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux	Faible : Absence de zones humides identifiées, mais présence d'une zone inondable aux abords des cours d'eau	Pas d'incidence
D29	Préserver les zones majeures de reproduction de certaines espèces	Faible : Absence de cours d'eau majeurs	Pas d'incidence
D33	Pour les migrateurs amphihalins, préserver et restaurer la continuité écologique et interdire la construction de tout nouvel obstacle	Faible : Absence de cours d'eau majeurs	Pas d'incidence
D50	Adapter les projets d'aménagement	Faible du fait d'un développement urbain limité	Pas d'incidence

4.5. Prise en compte du Plan Climat Air Energie dans le projet :

La Communauté de Communes Tarn et Dadou a approuvé son PCAET approuvé le 8/04/2015. Il est encours de révision à l'échelle de l'agglomération Gaillac Graulhet.

Le volet Territoire s'articule autour de 8 axes stratégiques et 13 actions



Le projet est particulièrement concerné par les axes 1 et 7.

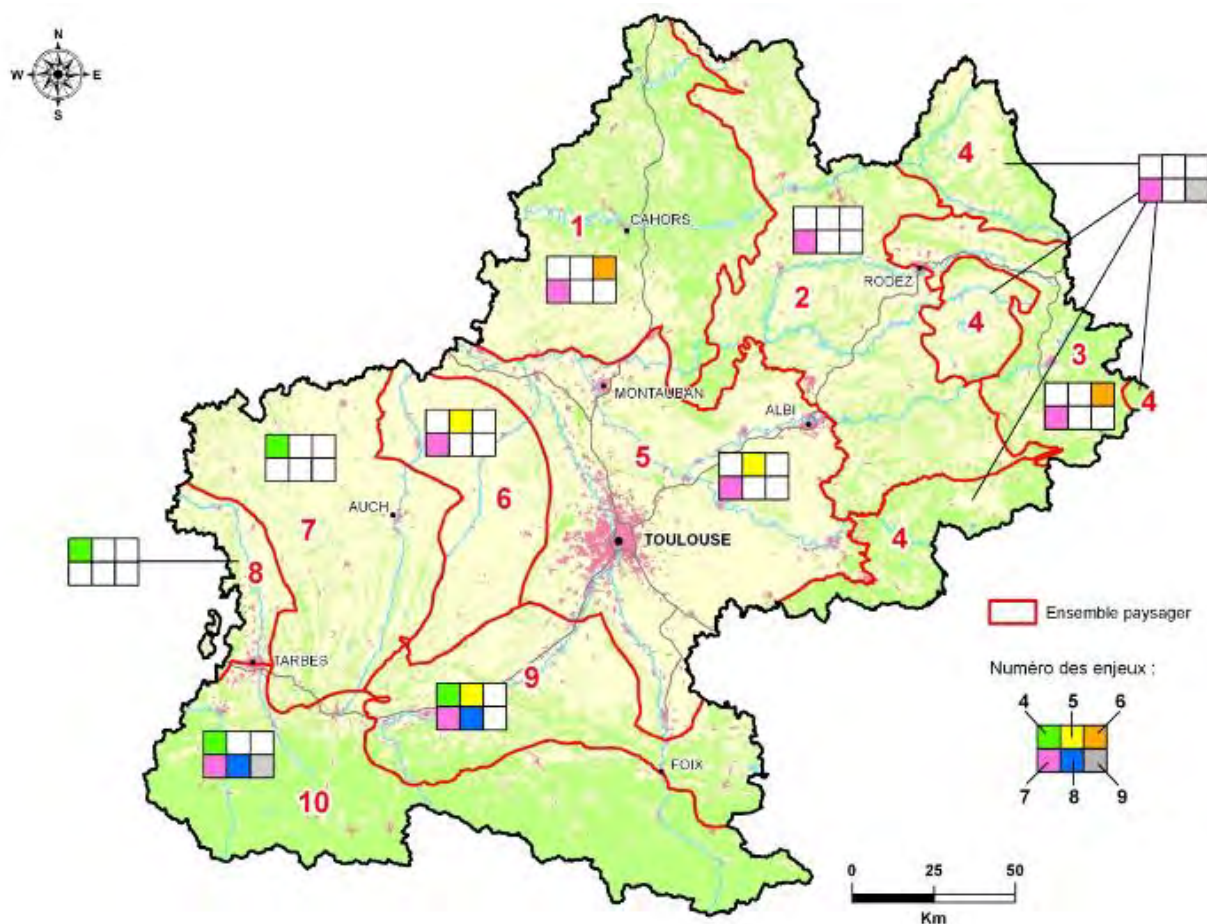
Le projet prend en compte le PCAET par une valorisation du patrimoine bâti (réhabilitation et changements de destination) respectueuse de l'environnement et de l'espace agricole.

4.6. Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et des milieux naturels

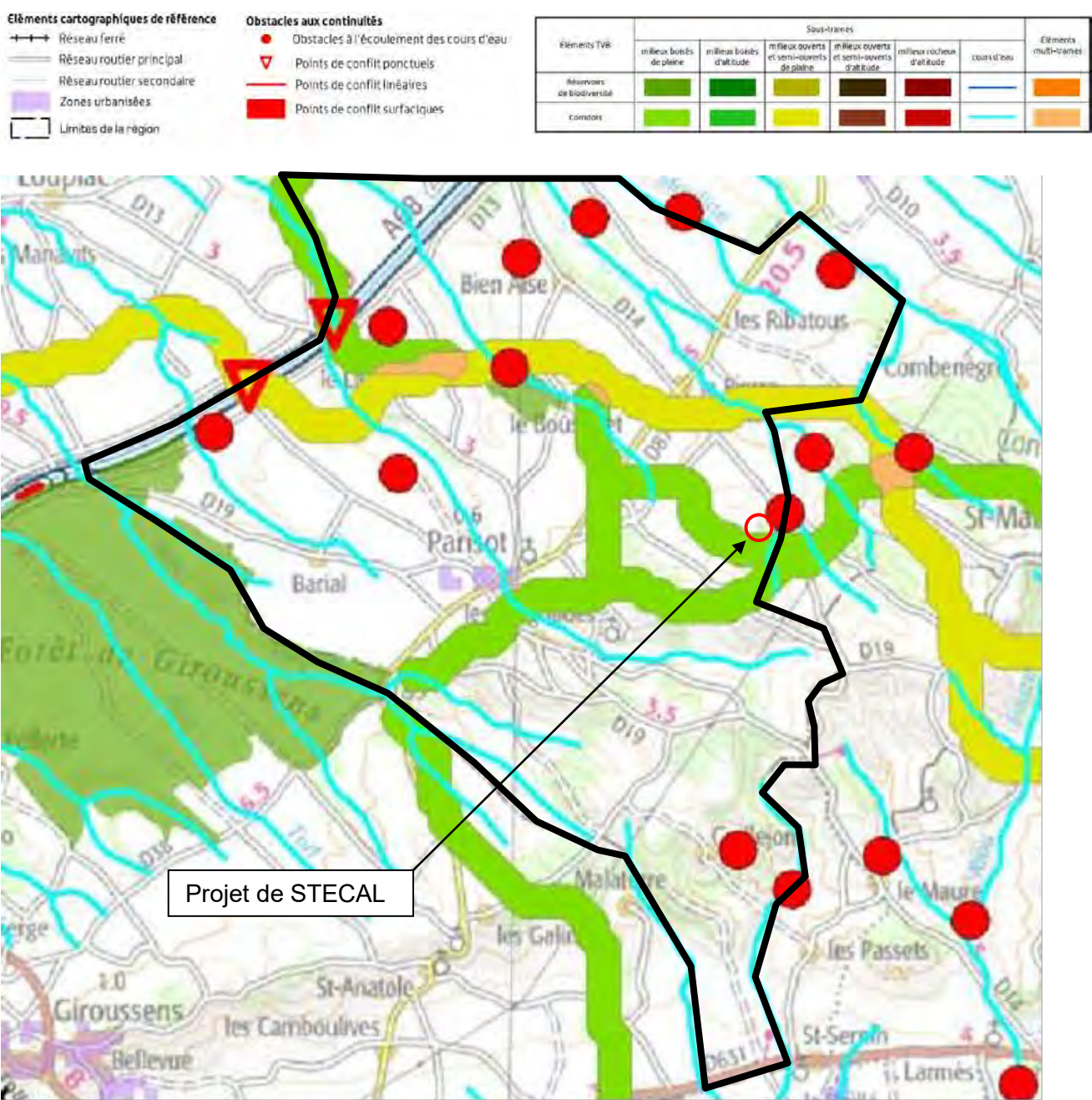
Sur les 9 enjeux sur le SRCE qui sont définis, 3 qui concernent l'ensemble de la région :

Enjeux		Ensembles paysagers									
N°	Intitulé de l'enjeu	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Enjeux régionaux	1 La conservation des réservoirs de biodiversité	concernent l'ensemble de la région									
	2 Le besoin de préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau										
	3 La nécessaire continuité longitudinale des cours d'eau										
Enjeux spatialisés	4 Le maintien des déplacements des espèces de la plaine : du piémont pyrénéen à l'Armagnac							x	x	x	x
	5 L'amélioration des déplacements des espèces de la plaine : le bassin de vie toulousain et ses alentours					x	x			x	
	6 Le maintien des continuités écologiques au sein des Causses	x		x							
	7 Le besoin de flux d'espèces entre Massif Central et Pyrénées pour assurer le fonctionnement des populations	x	x	x	x	x	x			x	x
	8 Les nécessaires déplacements des espèces au sein des Pyrénées particulièrement entravés dans les vallées									x	x
	9 Le rôle refuge de l'altitude pour les espèces dans le contexte du changement climatique				x						x

Le territoire est également concerné par les enjeux 5 et 7 qui sont spatialisés :



Le territoire communal comporte un niveau de sensibilité limité :



N° d'enjeux	Intitulé	Sensibilité sur le territoire	Incidence du projet
1	Conservation des réservoirs	Présence d'un réservoir de biodiversité sur la commune (Milieu boisé de plaine)	Pas d'incidence
2	Préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau	Absence de zones humides identifiées sur la commune et absence de cours d'eau principaux	Pas d'incidence
3	Nécessaire continuité longitudinale des cours d'eau	Absence de cours d'eau principaux	Pas d'incidence
5	Amélioration des déplacements des espèces de plaine	Limitée sur l'ensemble du territoire (1 corridor présent sur la commune voisine)	Pas d'incidence
7	Besoins de flux d'espèces entre le massif central et les Pyrénées	Limitée sur l'ensemble du territoire	Pas d'incidence

4.7. Prise en compte des risques et des nuisances

La modification n'est pas concernée par les risques naturels et technologiques identifiés sur la commune :

- Inondation : PPRi du Tarn Aval approuvé en date du 18/08/2015
- Inondation : PPRi du Dadou approuvé en date du 30/03/2012 et modifié en date du 31/07/2017
- Retrait et Gonflement des Argiles : PPR RGA approuvé en date du 13/01/2009
- Feux de forêt : Risque faible
- Sismique : Risque très faible

4.8. Prise en compte de la qualité des sites et des paysages

La commune de Parisot, ne comporte pas de site patrimonial d'intérêt majeur, mais le relief vallonné offre des perspectives sur les paysages naturels intéressants.
 Elle ne comporte pas d'Espaces Boisés Classés.

Le projet de STECAL est intégré en lisière d'un espace boisé à faible valeur sylvicole.

5. TABLEAU DE SURFACE DES ZONES

Les mouvements de surface entre le zonage avant modification et après modification sont synthétisés sur le tableau suivant :

Zonage	Surface avant modification	Surface modifiée	Evolution
A	1900,93 ha	1900,93 ha	0,00 ha
A1	85,13 ha	85,13 ha	0,00 ha
A2	2,21 ha	2,21 ha	0,00 ha
A3	4,95 ha	4,95 ha	0,00 ha
Acb	8,55 ha	8,55 ha	0,00 ha
AU0	1,28 ha	1,28 ha	0,00 ha
AU1	3,42 ha	3,42 ha	0,00 ha
AU1s	0,82 ha	0,82 ha	0,00 ha
AUL	2,36 ha	2,36 ha	0,00 ha
N	542,96 ha	542,69 ha	-0,27 ha
N1	7,56 ha	7,56 ha	0,00 ha
Na	0,97 ha	0,97 ha	0,00 ha
Ncb	238,87 ha	238,87 ha	0,00 ha
Ne	0,69 ha	0,69 ha	0,00 ha
NL	5,84 ha	6,11 ha	0,27 ha
Np	40,50 ha	40,50 ha	0,00 ha
U1	5,23 ha	5,23 ha	0,00 ha
U2	19,81 ha	19,81 ha	0,00 ha
UH	0,74 ha	0,74 ha	0,00 ha
Surface communale	2873 ha	2873 ha	0 ha

La zone N est réduite de 0.27 ha au profit du secteur NL.

6. CONCLUSION

La modification ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Cette modification est compatible aux orientations du SDAGE Adour Garonne, du SCOT et du PLH notamment en terme de densité, de mixité sociale et d'aménagement. Il prend en compte le PCAET et le SRCE.

7. ANNEXE 1 : DOSSIER CDPENAF

8. ANNEXE 2 : DOSSIER CAS PAR CAS

COMMUNE DE PARISOT

Département du Tarn

**Communauté d'agglomération
Gaillac-Graulhet**

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PARISOT

Modification Simplifiée n°2 du PLU approuvée par délibération
du Conseil Communautaire en date du 21/06/2021.

M. le Président : Paul SALVADOR

2. RAPPORT DE PRESENTATION

Pour Le Président,
Par délégation au Vice-Président,
Olivier DAMEZ

COMMUNE DE PARISOT

Département du Tarn

**Communauté d'agglomération
Gaillac-Graulhet**

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PARISOT

Modification Simplifiée n°2 du PLU approuvée par délibération
du Conseil Communautaire en date du 21/06/2021.

M. le Président : Paul SALVADOR

2. RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

<u>1.</u>	<u>PREAMBULE</u>	<u>2</u>
<u>2.</u>	<u>PROCEDURE</u>	<u>3</u>
<u>3.</u>	<u>EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE</u>	<u>4</u>
31.	MODIFIER UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET L'IMPLANTATION DU BATI SUR LA ZONE	4
311.	Le contexte :	4
312.	Les évolutions apportées :	5
312.	Les justifications :	6
32.	PRECISER ET D'ACTUALISER LE REGLEMENT ECRIT.	7
321.	L'actualisation règlementaire	7
322.	Précision et harmonisation règlementaire pour les zones A et N	7
323.	Précision sur l'implantation des constructions en zone U1	9
<u>4.</u>	<u>INCIDENCE SUR LES ESPACES AGRICOLE NATURELS ET FORESTIER :</u>	<u>10</u>
<u>5.</u>	<u>COMPATIBILITE DU PROJET</u>	<u>10</u>
5.1.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD	10
5.2.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) :	11
5.3.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL :	11
5.4.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SDAGE ADOUR GARONNE:	12
5.5.	PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT AIR ENERGIE DANS LE PROJET :	13
5.6.	PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE ET DES MILIEUX NATURELS	14
<u>6.</u>	<u>TABLEAU DE SURFACE DES ZONES</u>	<u>17</u>
<u>7.</u>	<u>CONCLUSION :</u>	<u>17</u>

1. PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Parisot a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26/06/2012.

Le PLU de Parisot a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée en date du 29 mai 2017 et d'une modification simplifiée approuvée en date du 17 décembre 2018.

Les articles L153-45 à 48 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes d'engager une modification simplifiée du document d'urbanisme lorsque le projet de modification a pour objet :

- Soit la rectification d'une erreur matérielle.
- Soit de majorer de moins de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

«Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

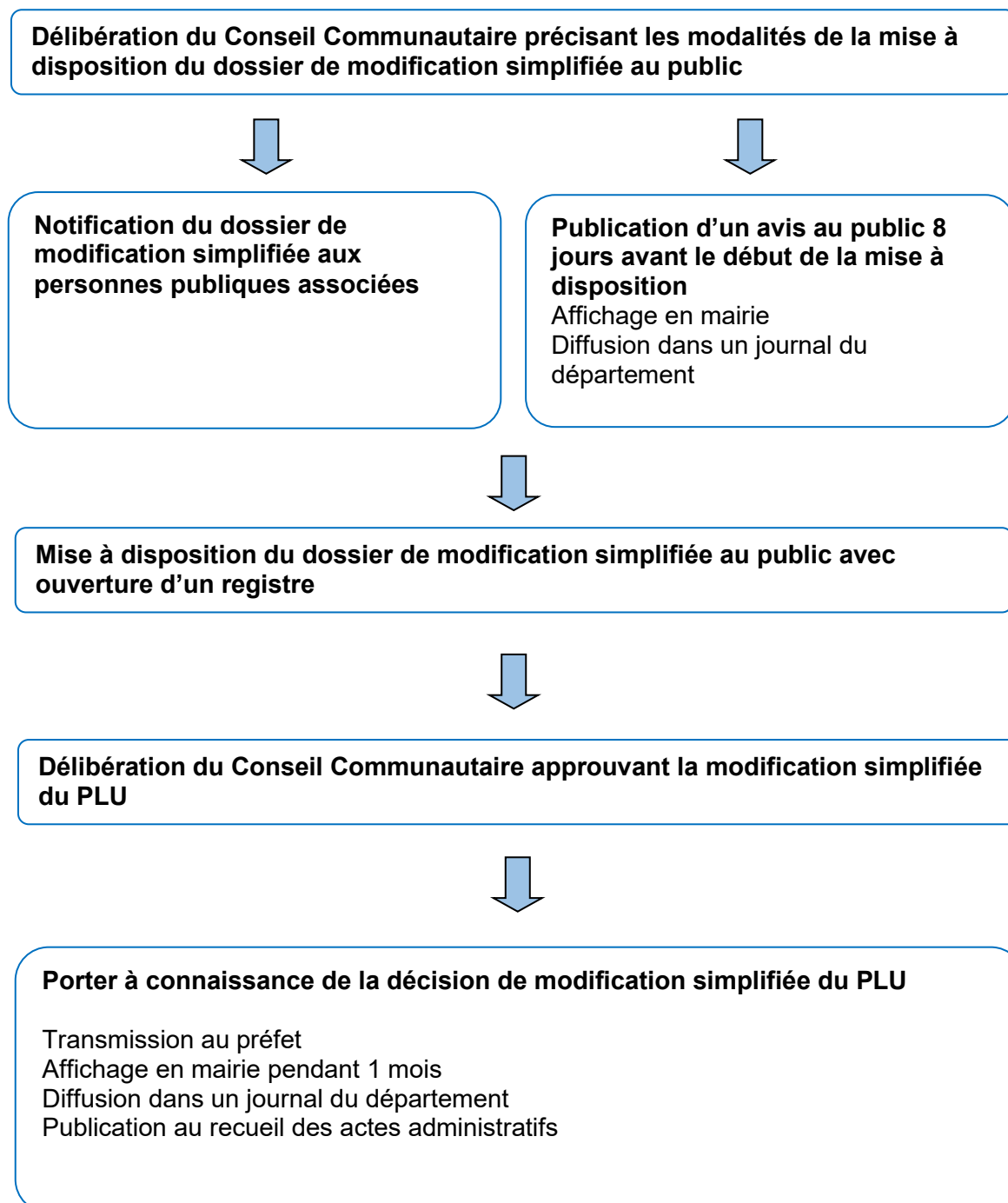
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée».

La communauté d'agglomération Gaillac Graulhet est compétente en matière de document d'urbanisme. Par délibération du 8 octobre 2020, la commune de Parisot a souhaité engager une modification simplifiée afin de :

- **modifier une orientation d'aménagement et l'implantation du bâti sur une zone AU1**
- **préciser d'harmoniser et d'actualiser le règlement écrit.**

2. PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :



3. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

31. Modifier une orientation d'aménagement et l'implantation du bâti sur la zone AU de Bounal

311. Le contexte :

La zone AU2 de Bounal impose une urbanisation en bande incompatible avec le caractère des lieux.



L'étroitesse des lots prévus initialement ne permet pas à l'aménageur de commercialiser les lots à bâtir.

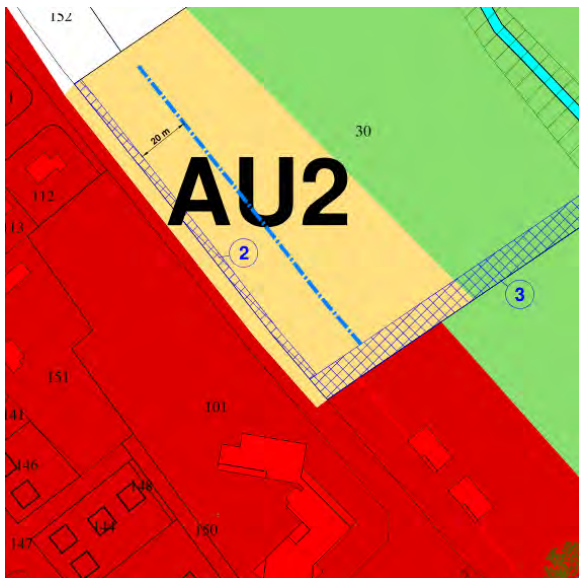
La forme urbaine générée par ce tissu urbain créerait un front bâti en R+1 qui privatiserait les vues sur la vallée du Parisot.

312. Les évolutions apportées :

- Evolution du document graphique :

La zone AU2 est transformée en zone AU1 afin d'adopter les mêmes règles d'implantation du bâti que sur les zones à lotir. La limite d'implantation du bâti indiquée à 20m de la voie communale est supprimée. La zone d'implantation graphique n'est pas adaptée au site du fait notamment de la topographie et la présence du talus en bordure de voie.

Avant modification :



Modifié :



La surface de la zone reste inchangée. L'emplacement réservé n°2 prévoyait la création d'une haie champêtre. Il est maintenu afin de conserver le talus végétalisé.

- Evolution des orientations d'aménagement :

Avant modification :



Modifié :



Légende des orientations d'aménagement modifiées :



- Evolution du règlement écrit :

Les règles qui concernaient la zone AU2 sont supprimées puisqu'il n'y avait pas d'autres zones AU2.

Les règles de la zone AU1 sont adaptées à cette zone exceptée pour la largeur des voies qui sont précisées :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile : les voies de desserte disposeront notamment d'une largeur de chaussée au moins égale à 4.5 m pour les voies en double sens et 3 m en sens unique
- Les voies en double sens desservant plus de trois logements devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8 m.

312. Les justifications :

Le projet avant modification ne permettait l'implantation que de 9 logements avec des largeures de lots de moins de 15m et une orientation Nord-Est / Sud-Ouest.

Le projet modifié permet l'implantation de 10 logements avec une orientation des lots au Sud. La voie centrale en sens unique permet d'optimiser la desserte en conservant un accès pour le projet de jardin et de verger communal à l'arrière.

Le solde de la parcelle 30 sera cédé à la commune pour un créer un jardin et verger communal.

Afin de faciliter l'intégration paysagère la commune intégrera au domaine public le talus qui sera végétalisé. A l'Est, une haie champêtre fera la transition avec les jardins.

La liaison piétonne permettra de relier les différents quartier du village entre eux.

Un espace de stationnement sera créé à l'intérieur de l'opération afin d'assurer le stationnement des visiteurs.

32. Préciser et d'actualiser le règlement écrit.

321. L'actualisation règlementaire

La recodification des articles du code de l'urbanisme a été réalisée en 2015.

Plusieurs référence règlementaires figurait sur les documents graphiques et le règlement écrit. Afin de faciliter la recherche règlementaire, les articles suivants sont modifiés :

- l'article L.123-1-5 est remplacé par le L151-19 (Articles U2, U11, U13, AU13, A2, A11, A13, N2, N11, N13)
- l'article L.123-3-1 est remplacé par le L151-11 (Article A11)

Le Conseil Général est remplacé par le Conseil Départemental (Article AU11, A11, N11)
La Surface Hors Œuvre Brute est remplacée par la surface de Plancher (article N2)

Un toilettage du règlement est réalisé sur les articles 5 et 14 supprimé par la Loi ALUR de 2014. Dans les articles A10 et N10, le terme « service d'intérêt collectif » est remplacé par « équipement d'intérêt collectif » afin de respecter la terminologie utilisée dans le Code de l'Urbanisme.

322. Précision et harmonisation règlementaire pour les zones A et N

- Le recul des bâtiments agricoles

Problème rencontré :

En zone A, l'implantation des bâtiments agricoles est conditionnée à un recul des zones à usage d'habitat. Certaines habitations sont liées à des exploitations agricoles et impose un recul favorisant la dispersion du bâti.

Rédaction supprimée :

- ♦ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à au moins 100 m des limites de zones à usage d'habitat.

Rédaction proposée :

- ♦ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à au moins 100 m des limites des zones U et AU.

- Extension des habitations

Problème rencontré :

En zone A, l'extension des habitations est limitée à 30% de la surface de plancher existante et dans le secteur A1, la possibilité est offerte d'une extension de 60m² en cas d'habitation de petite taille. Il convient d'harmoniser les règles en retenant la possibilité la plus favorable aux petites habitations (règles déjà validées par la CDPENAF lors de la modification en 2017).

Rédaction supprimée :

Les extensions des habitations sont limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Rédaction proposée (article A2) :

Les extensions des habitations sont limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ou 60 m².

- Réhabilitation des habitations et des annexes

Problème rencontré :

En zone A, la réhabilitation des habitations et des annexes n'était pas prévue. Il convient cependant de ne pas créer de logements supplémentaires. Pour les constructions qui ont perdue leur destination agricole et qui sont contiguës à l'habitation, leur aménagement pour étendre l'habitation n'était pas prévue alors que cette disposition permettrait de limiter la consommation d'espace agricole. Il convient d'y limiter la surface comme pour les extensions à 60m² (règles déjà validées par la CDPENAF lors de la modification en 2017).

Rédaction proposée (Article A2 et N2) :

- la réhabilitation et l'extension des habitations et des annexes existantes sans création de logement.
- L'aménagement des constructions existantes (anciennes granges, étables, caves...) contiguës à l'habitation est limitée à 60 m² de surface de plancher créée.

- Harmonisation des règles pour la création d'annexes

Problème rencontré :

La création des annexes était permise mais avec des règles différentes entre les zones A, secteur A1 et secteur N1. Il convient d'harmoniser les règles déjà validées par la CDPENAF lors de la modification en 2017. La distance entre les annexes et l'habitation est déjà règlementée à l'article 8.

Rédaction supprimée :

- la construction d'annexes et de piscines, à une distance inférieure à 30 m des constructions existantes, et sans excéder 30% de la surface de plancher existante.

Rédaction proposée (Article A2 et N2) :

- Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 50 m² de surface de plancher par logement. Pour les piscines la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles.

- Le recul des constructions existantes vis-à-vis des voies et des limites séparatives

Problème rencontré :

La réhabilitation des constructions existantes est assujettie aux règles de recul sans différenciation avec les nouvelles constructions. De nombreuses constructions sont déjà implantées à un recul inférieur aux reculs imposés en zone A, N et aux secteurs A1 et N1. Il convient de permettre la réhabilitation et l'extension de l'existant dans le prolongement du bâti sans réduction du recul afin de permettre une évolution du bâti ancien.

Rédaction proposée (Article A6, A7, N6 et N7) :

- Le changement de destination, l'extension et la réhabilitation des constructions existantes situés à un recul moindre est possible dans le prolongement de l'existant sans réduction du recul.

- L'emprise au sol des constructions

Problème rencontré :

L'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du terrain sans plafond de surface et les piscines sont comptabilisées dans l'emprise au sol (règles déjà validées par la CDPENAF lors de la modification en 2017). Afin de préserver l'espace agricole, il est proposé de limiter à 350 m² la surface d'emprise au sol des constructions, mais d'exclure les piscines du calcul.

Rédaction proposée (Article A9 et N9) :

- Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage destination d'habitation, existantes et projetées ne doit pas dépasser une surface supérieure à 20 % de la superficie du terrain et dans la limite de 350 m².
Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

- Les exhaussements et affouillements de sols en zone A et N

Problème rencontré :

Le règlement du PLU ne permet que les réserves d'eau d'irrigation sans condition d'intégration en zone A. En zone N et ses secteurs, les exhaussements et affouillements de sols ne sont pas autorisés. Il convient d'harmoniser les règles et de les conditionner au respect du contexte paysager écologique et de prise en compte des risques naturels.

Rédaction proposée (Article A2 et N2) :

Les exhaussements et affouillements de sols et les plans d'eau (réserves d'irrigation...) sont autorisés à condition :

- qu'ils soient situés en dehors d'une zone inondable
- qu'ils n'entravent pas l'écoulement des eaux pluviales
- qu'ils ne compromettent pas une continuité écologique
- qu'ils ne modifient pas des zones humides
- qu'ils s'intègrent au contexte paysager.

323. Précision sur l'implantation des constructions en zone U1

Problème rencontré :

Les annexes en zone U1 doivent être implanté en alignement des voies ce qui pose problème car les constructions sont déjà implantées en alignement des voies. Il convient de déroger à cette implantation pour les annexes à l'habitation.

Rédaction proposée (Article U6) :

Secteurs U1 et UH :

- ♦ En l'absence de prescription particulière indiquée sur les documents graphiques, les constructions seront implantées à l'alignement des emprises publiques et des voies de desserte principale,
- ♦ En cas de prescription particulière indiquée sur les documents graphiques, les constructions seront implantées à une distance conforme aux dites prescriptions.
- ♦ Les annexes à l'habitation (abris de jardins, piscines...) sont exemptées des règles précédentes.

4. INCIDENCE SUR LES ESPACES AGRICOLE NATURELS ET FORESTIER :

Les dispositions réglementaires des zones A et N sont harmonisées avec celle déjà validées par la CDPENAF en 2017.

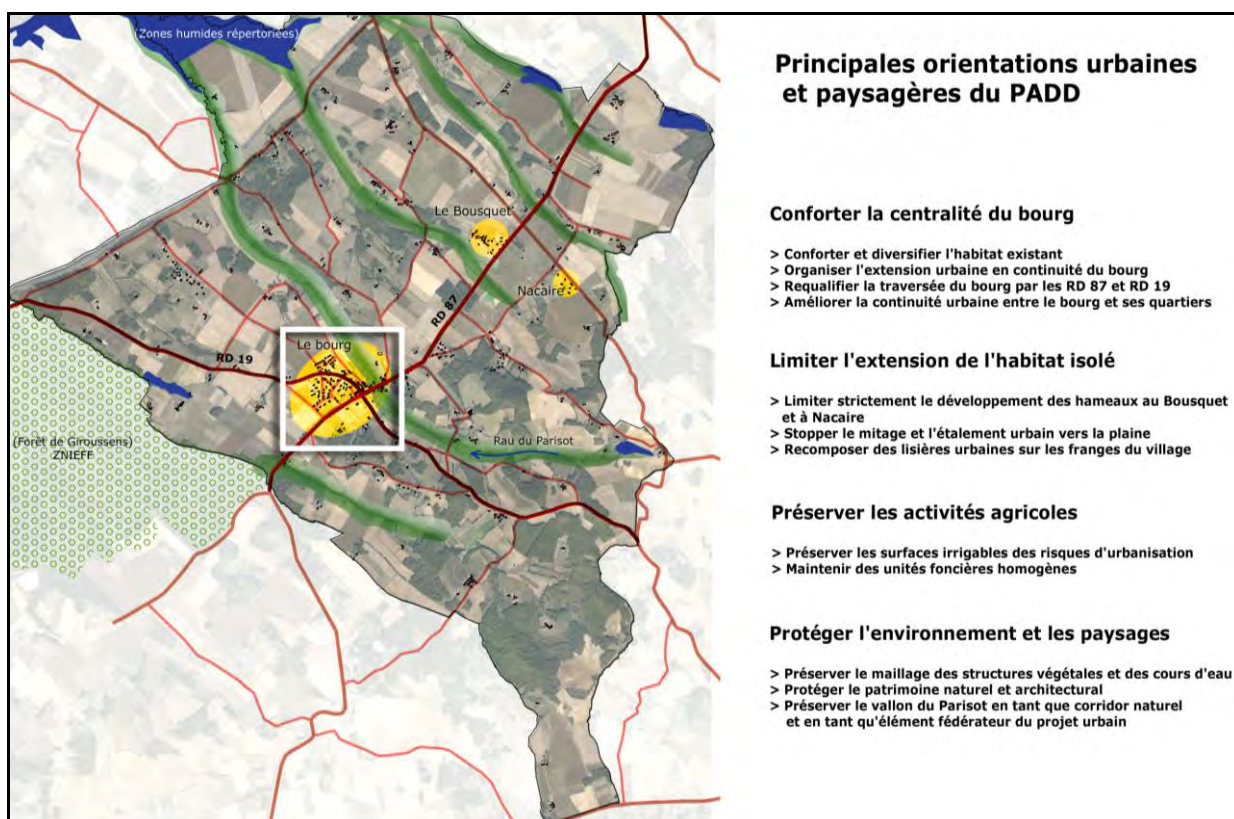
⇒ **Les incidences sur les espaces agricoles naturels et forestier sont donc nulles.**

5. COMPATIBILITE DU PROJET

5.1. Compatibilité du projet avec le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit de conforter la centralité du bourg. Le projet de lotissement prévoit une densité légèrement supérieure à celle prévue initialement sans excéder 20% de la capacité d'accueil de construction.

⇒ **Le projet de modification est compatible au PADD.**



5.2. Compatibilité du projet avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) :

La Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet a réalisé un PLH, qui classe Parisot : « Bourg en émergence ». Le PLU doit être compatible avec le PLH.

Ce programme 2019-2025 prévoit :

Pour Parisot, les objectifs consistent à produire 15% de forme dense dans le parc de nouveaux logements et de limiter la consommation d'espace par logement à 850 m² hors Voirie et Réseaux Divers (VRD). En outre, toute opération de plus de 8 logements devra faire l'objet d'une étude de faisabilité d'implantation de logement locatif à caractère social.

Le projet d'aménagement est composé de 10 logements. Le projet est porté par un privé, mais la commune a engagé un programme de 13 logements à caractère social qui est en cours de réalisation sur son lotissement communal réalisé en 2019. Ainsi sur les 2 projets, composés au total de 26 logements individuel et 13 logements sociaux sont réalisés ou projetés, 1/3 des logements sont à caractère social. Concernant la taille des lots, le projet comporte des lots de 500 à 850 m² hors VRD.

5.3. Compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territorial :

Le SCoT a été approuvé le 11 mai 2009. Le SCoT devient la règle locale supérieure. Chaque carte communale, POS, PLU doit être compatible avec le SCoT. Sa révision a été engagée par la Communauté d'Agglomération.

Il a subi une 1ère modification approuvée le 13 février 2013 qui a notamment territorialisé les orientations du SCOT.

L'objectif est d'organiser, pour les 5 à 10 années à venir, l'habitat, les déplacements, les activités économiques (zones d'activités, agriculture ...) et l'urbanisation à l'échelle du Pays.

Globalement le SCoT améliore la protection de l'environnement et des terres agricoles, donne des outils de maîtrise de l'étalement urbain, favorise la reconquête des friches en milieu urbain; agit sur l'offre de logements abordables, favorise la fluidité des déplacements, enfin il engage au partage des stratégies de développement économique.

Les objectifs démographiques sont estimés à 25% à l'échelle du Pays entre 2008 et 2025 pour les bourgs ruraux en émergence.

Les surfaces des parcelles sont estimées à environ 850 m² pour les bourgs ruraux en émergence (hors voies et espaces verts). La production de logements devra tendre vers 10% de forme dense dans le parc de nouveaux logements.

« Orientation 8.4. Maîtriser la consommation foncière et les conditions d'urbanisation des extensions urbaines d'habitat :

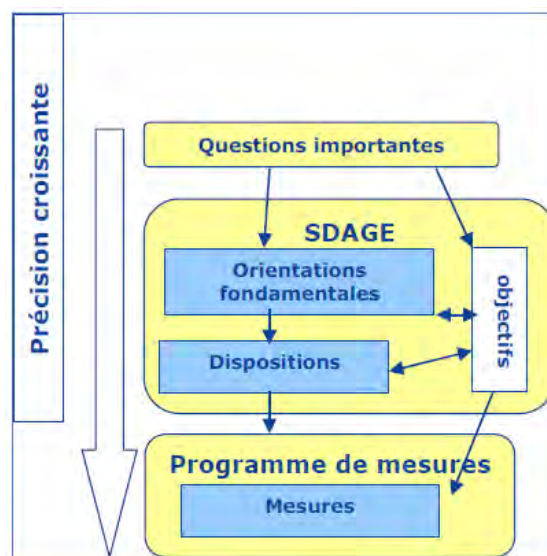
L'objectif retenu est de réduire la consommation foncière moyenne par logement d'environ 50% par rapport aux pratiques antérieures. »

La modification entraîne une légère densification des zones constructibles.

5.4. Compatibilité du projet avec le SDAGE Adour Garonne:

Les mesures du **SDAGE Adour-Garonne** se divisent en 4 orientations fondamentales. Les orientations qui concernent l'urbanisation de la commune de Puybegon sont les orientations A, B et D.

Plus particulièrement la A34, qui concerne l'accessibilité des informations sur le territoire pour les documents d'urbanisme, les B2, B3, B6 et B22 visant la réduction des pollutions et enfin les D27, D29, D33 et D50 qui assurent la protection des fonctionnalités des milieux aquatiques.

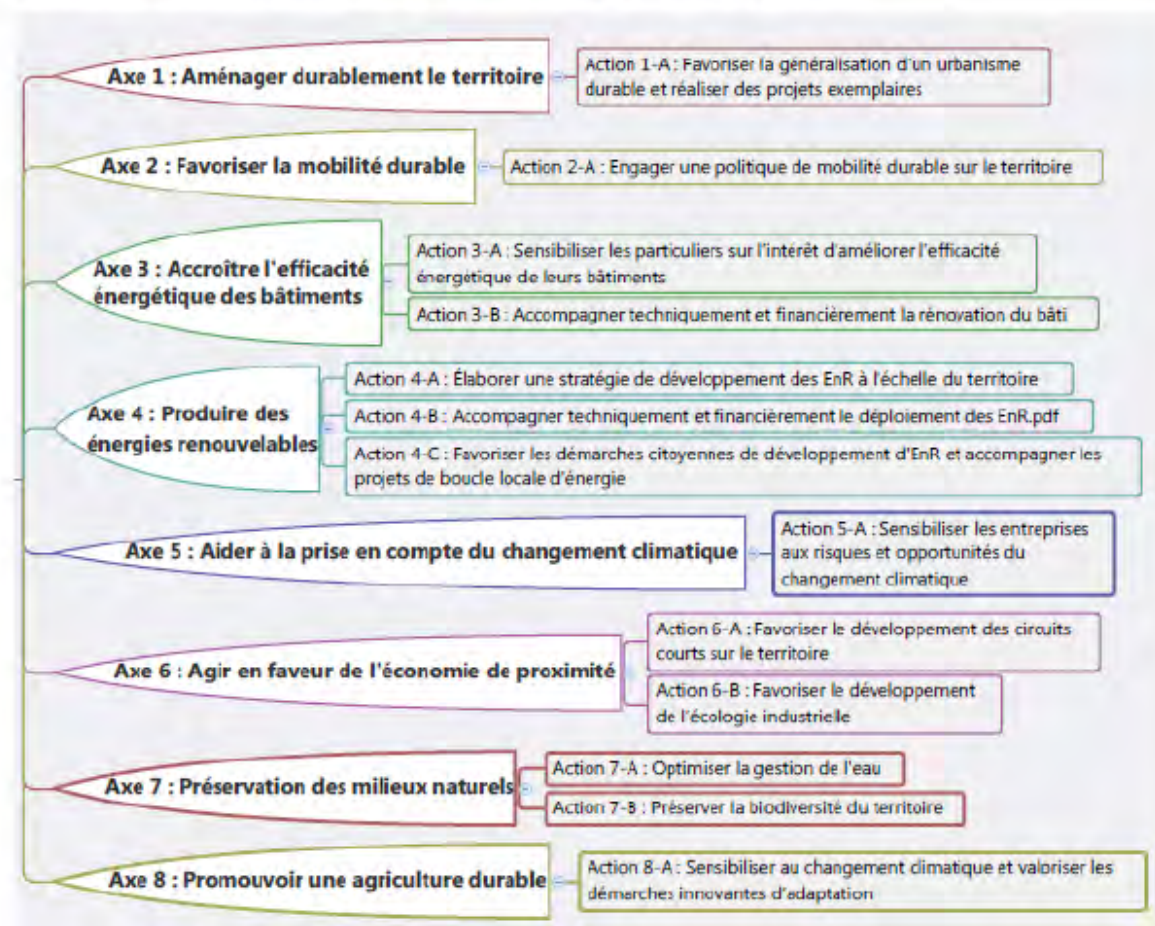


N° d'enjeux	Intitulé	Sensibilité sur le territoire	Mise en œuvre dans le projet
B2	Réduire les pollutions dues au ruissellement d'eau pluviale	Faible : du fait du caractère rural de la commune	Pas d'incidence
B3	Macropolluants : fixer les niveaux de rejets pour atteindre ou maintenir le bon état des eaux	Faible : assainissement collectif en place	Pas d'incidence
B6	Micropolluants : fixer les niveaux de rejets pour atteindre ou maintenir le bon état des eaux	Faible : assainissement collectif en place	Pas d'incidence
B22	Améliorer la protection rapprochée des milieux aquatiques	Faible : Absence de captage d'eau potable, cours d'eau à écoulement temporaire aux abords de la zone à urbaniser	Pas d'incidence
D27	Préserver les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux	Faible : Absence de zones humides identifiées, mais présence d'une zone inondable aux abords de la zone à urbaniser	Pas d'incidence
D29	Préserver les zones majeures de reproduction de certaines espèces	Faible : Absence de cours d'eau majeurs	Pas d'incidence
D33	Pour les migrateurs amphihalins, préserver et restaurer la continuité écologique et interdire la construction de tout nouvel obstacle	Faible : Absence de cours d'eau majeurs	Pas d'incidence
D50	Adapter les projets d'aménagement	Faible du fait d'un développement urbain limité	Pas d'incidence

5.5. Prise en compte du Plan Climat Air Energie dans le projet :

La Communauté de Communes Tarn et Dadou a approuvé son PCAET approuvé le 8/04/2015. Il est en cours de révision à l'échelle de l'agglomération Gaillac Graulhet.

Le volet Territoire s'articule autour de 8 axes stratégiques et 13 actions



Le projet est particulièrement concerné par les axes 1 et 7.

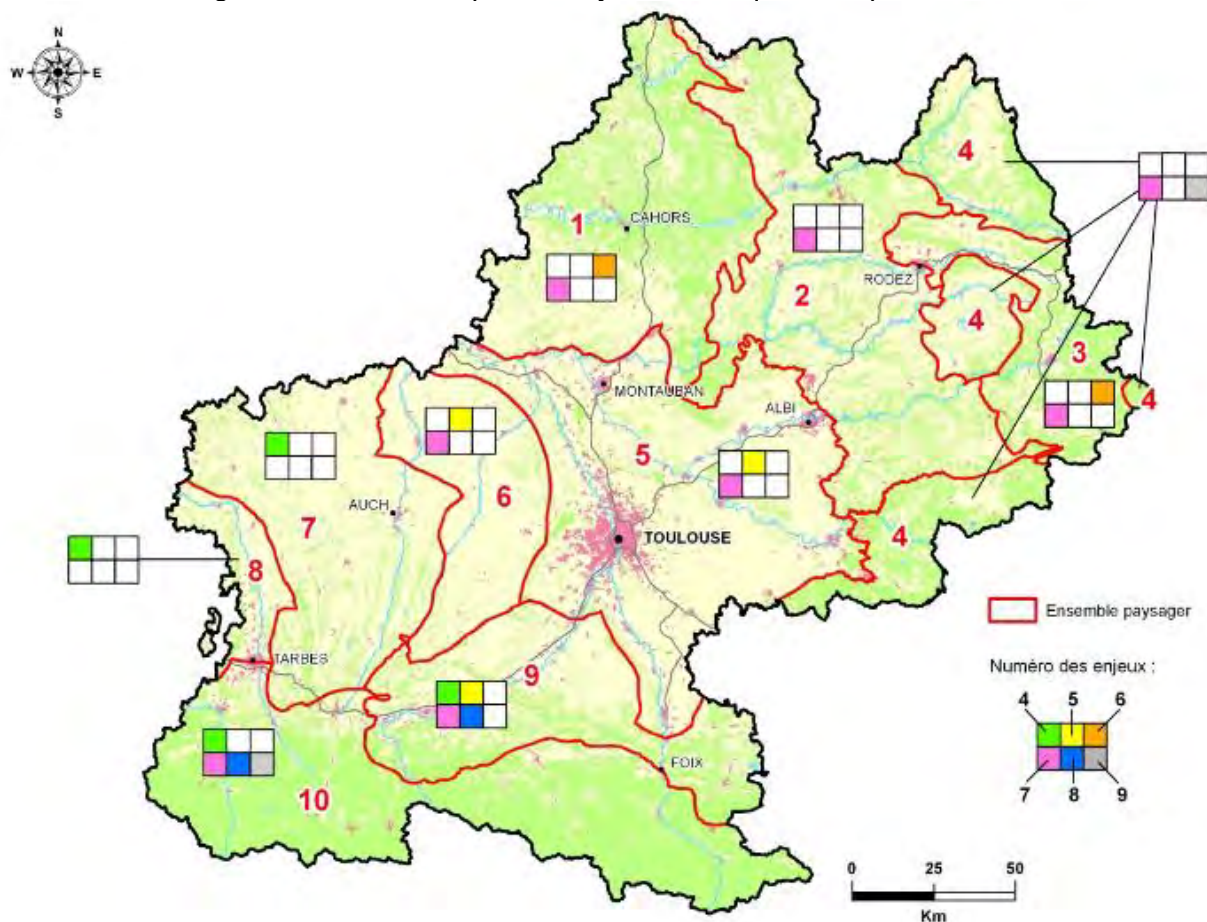
Le projet prend en compte le PCAET par une valorisation du patrimoine bâti (changements de destination) respectueuse de l'environnement et de l'espace agricole.

5.6. Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et des milieux naturels

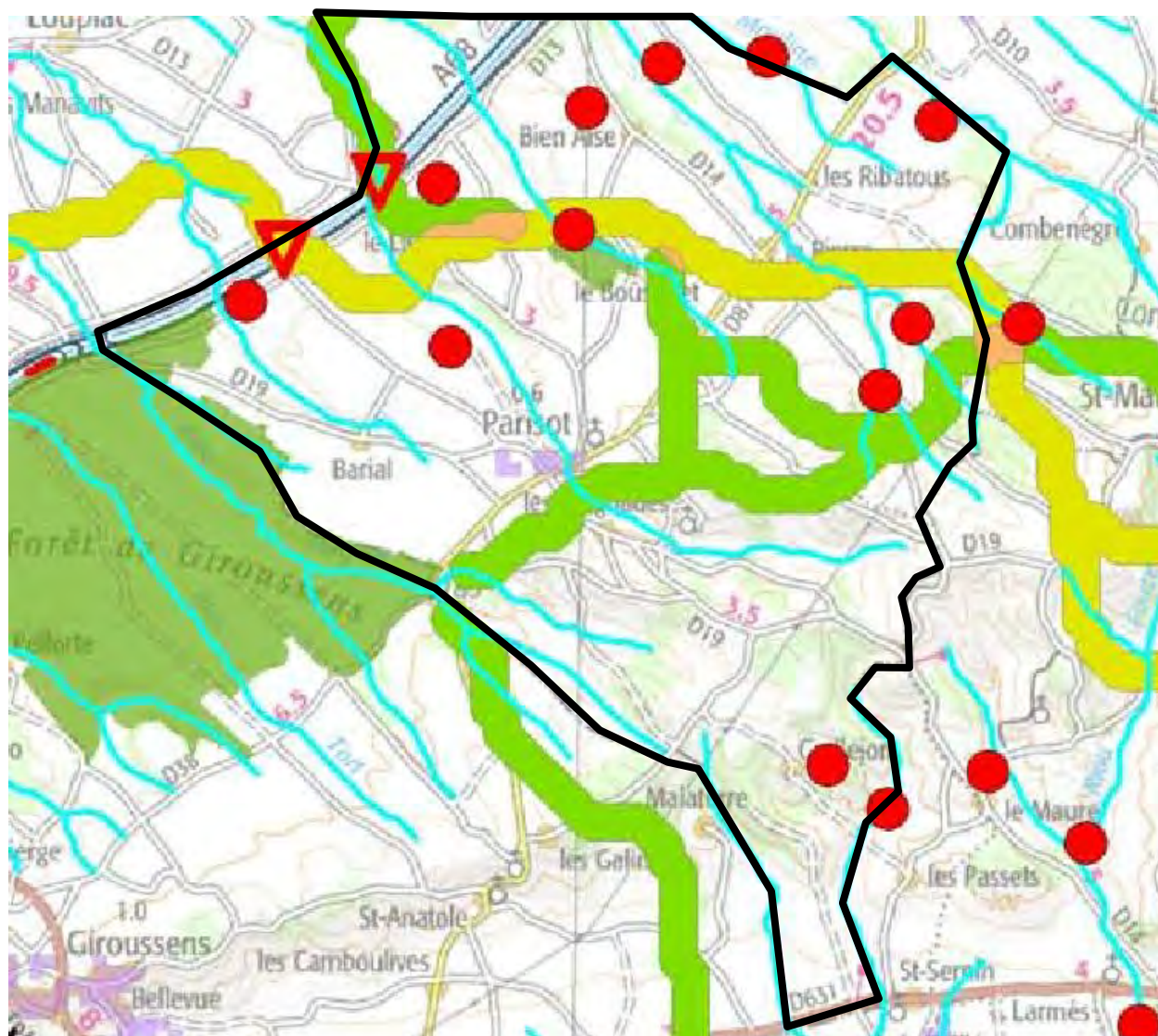
Sur les 9 enjeux sur SRCE qui sont définis, 3 qui concernent l'ensemble de la région :

Enjeux		Ensembles paysagers									
N°	Intitulé de l'enjeu	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Enjeux régionaux	1 La conservation des réservoirs de biodiversité	concernent l'ensemble de la région									
	2 Le besoin de préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau										
	3 La nécessaire continuité longitudinale des cours d'eau										
Enjeux spatialisés	4 Le maintien des déplacements des espèces de la plaine : du piémont pyrénéen à l'Armagnac							x	x	x	x
	5 L'amélioration des déplacements des espèces de la plaine : le bassin de vie toulousain et ses alentours					x	x			x	
	6 Le maintien des continuités écologiques au sein des Causses	x		x							
	7 Le besoin de flux d'espèces entre Massif Central et Pyrénées pour assurer le fonctionnement des populations	x	x	x	x	x	x			x	x
	8 Les nécessaires déplacements des espèces au sein des Pyrénées particulièrement entravés dans les vallées									x	x
	9 Le rôle refuge de l'altitude pour les espèces dans le contexte du changement climatique				x						x

Le territoire est également concerné par les enjeux 5 et 7 qui sont spatialisés :



Le territoire communal comporte un niveau de sensibilité modéré :



Éléments cartographiques de référence

- +—+— Réseau ferré
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire
- Zones urbanisées
- Limites de la région

Obstacles aux continuités

- Obstacles à l'écoulement des cours d'eau
- ▼ Points de conflit ponctuels
- Points de conflit linéaires
- Points de conflit surfaciques

Éléments TVB	Sous-trames					Éléments multi-trames
	milieux boisés de plaine	milieux boisés d'altitude	milieux ouverts et semi-ouverts de plaine	milieux ouverts et semi-ouverts d'altitude	milieux rocheux d'altitude	cours d'eau
réserve de biodiversité						
corridor						

N° d'enjeux	Intitulé	Sensibilité sur le territoire	Mise en œuvre dans le projet
1	Conservation des réservoirs	Présence d'un réservoir de biodiversité sur la commune (Milieu boisé de plaine)	Pas d'incidence
2	Préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau	Une seule zones humides identifiée sur la commune et absence de cours d'eau principaux	Pas d'incidence
3	Nécessaire continuité longitudinale des cours d'eau	Absence de cours d'eau principaux	Pas d'incidence
5	Amélioration des déplacements des espèces de plaine	Modérée sur l'ensemble du territoire (corridors présents)	Pas d'incidence
7	Besoins de flux d'espèces entre le massif central et les Pyrénées	Modérée sur l'ensemble du territoire	Pas d'incidence

Le PLU respecte les objectifs fixés par le PLH, le SCOT et le PCAET. La modification ne remet pas en cause les orientations assurant cette compatibilité.

6. TABLEAU DE SURFACE DES ZONES

Les mouvements de surface entre le zonage avant modification et après modification sont synthétisés sur le tableau suivant :

Zonage	Surface avant modification	Surface modifiée	Evolution
U1	5,22 ha	5,22 ha	
U2	19,81 ha	19,81 ha	
UH	0,74 ha	0,74 ha	
AU1	2,46 ha	3,43 ha	0,97 ha
AU1s	0,82 ha	0,82 ha	
AU2	0,97 ha	0,00 ha	-0,97 ha
AUL	2,28 ha	2,28 ha	
AU0	1,28 ha	1,28 ha	
N1	7,56 ha	7,56 ha	
Na	0,95 ha	0,95 ha	
Ncb	241,62 ha	241,62 ha	
Ne	0,69 ha	0,69 ha	
NL	5,83 ha	5,83 ha	
Np	39,56 ha	39,56 ha	
N	541,80 ha	541,80 ha	
A1	85,11 ha	85,11 ha	
A2	2,17 ha	2,17 ha	
A3	4,95 ha	4,95 ha	
Acb	8,58 ha	8,58 ha	
A	1926,60 ha	1926,60 ha	
Surface communale	2899 ha	2899 ha	

7. CONCLUSION :

La modification du PLU n'augmente pas la possibilité de construction de plus de 20% et ne remet pas en cause les orientations générales du PADD.

La modification ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Cette modification est compatible aux orientations du SCOT et du PLH notamment en terme de densité, de mixité sociale et d'aménagement. Il prend en compte le PCAET et le SRCE.

Règlement d'Urbanisme – PLU de Parisot

Intégrant les modifications

Modification n°1 du 29 mai 2017

Modification simplifiée n°1 du 17 décembre 2018

Rapport – modification simplifiée	p. 2
Rapport – modification	p. 11
Rapport original	p. 31



URBanisme Aménagement et Développement Durable

✉ Rue de Bezelles ZA de Roumagnac 81600 GAILLAC
☎ 05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com

Département du Tarn

Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PARISOT

Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvée
par délibération du conseil communautaire
en date du 17/12/2018

M. le Président : Paul SALVADOR



Pour le Président,
Par délégation :

Pascal NÉEL
Vice-Président

2. RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1.	<u>PREAMBULE</u>	2
2.	<u>PROCEDURE</u>	3
3.	<u>EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE</u>	4
4.	<u>INCIDENCE SUR LES ESPACES AGRICOLE NATURELS ET FORESTIER :</u>	6
5.	<u>COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD :</u>	7
6.	<u>TABLEAU DE SURFACE DES ZONES</u>	8

1. PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Parisot a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26/06/2012.

Le PLU de Parisot a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée en date du 29 mai 2017

Les articles L153-45 à 48 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes d'engager une modification simplifiée du document d'urbanisme lorsque le projet de modification a pour objet :

- Soit la rectification d'une erreur matérielle,
- Soit de majorer de moins de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

«Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

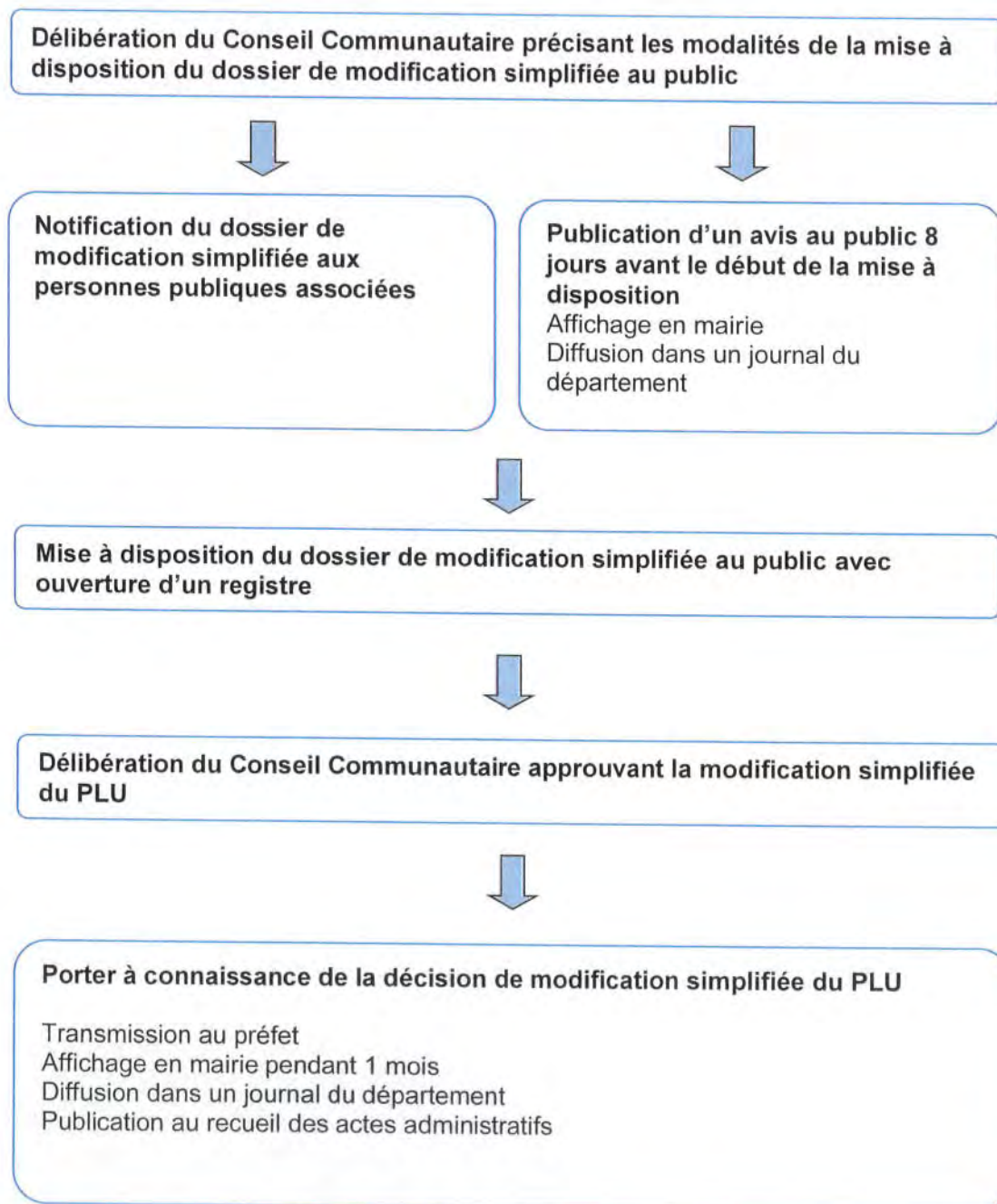
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée».

La communauté d'agglomération Gaillac Graulhet est compétente en matière de document d'urbanisme. La commune de Parisot a souhaité engager une modification simplifiée afin de corriger une erreur matérielle par délibération du Conseil Municipal du 24 avril 2018.

2. PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :

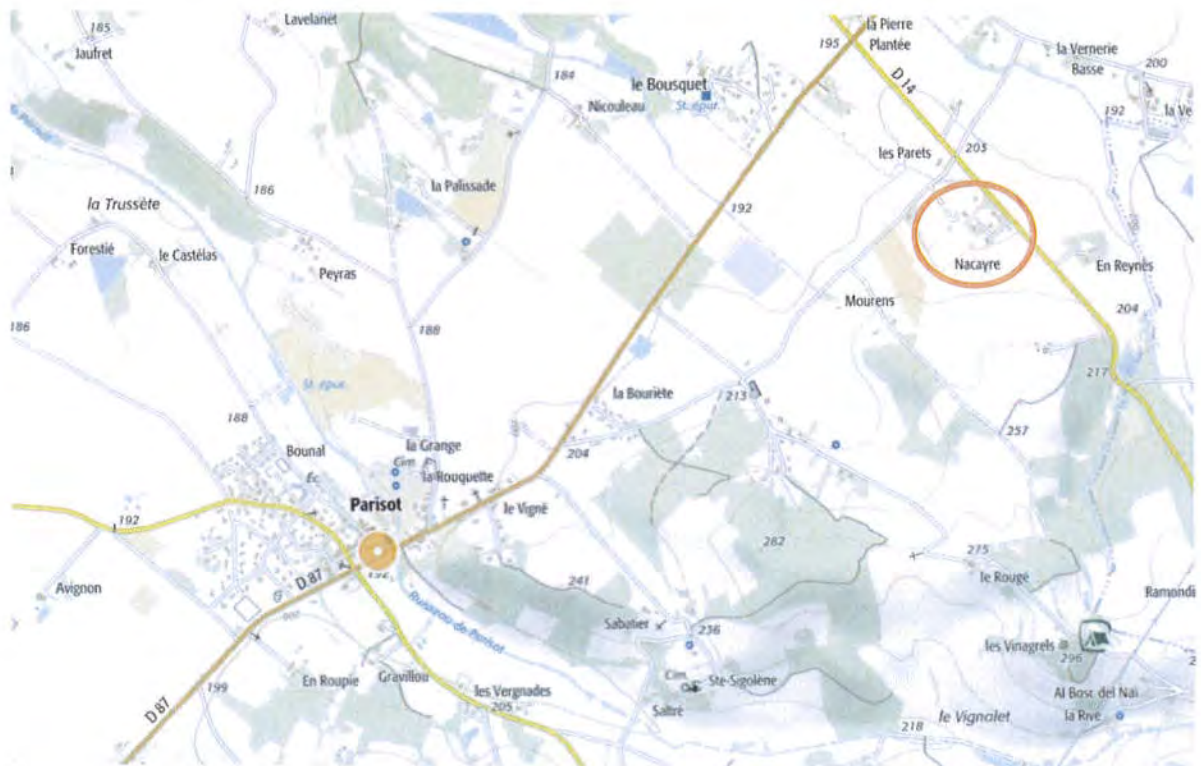


La procédure est également soumise à l'avis de la CDPENAF car elle a pour objet de créer un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité Limitée).

3. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

1. Le contexte :

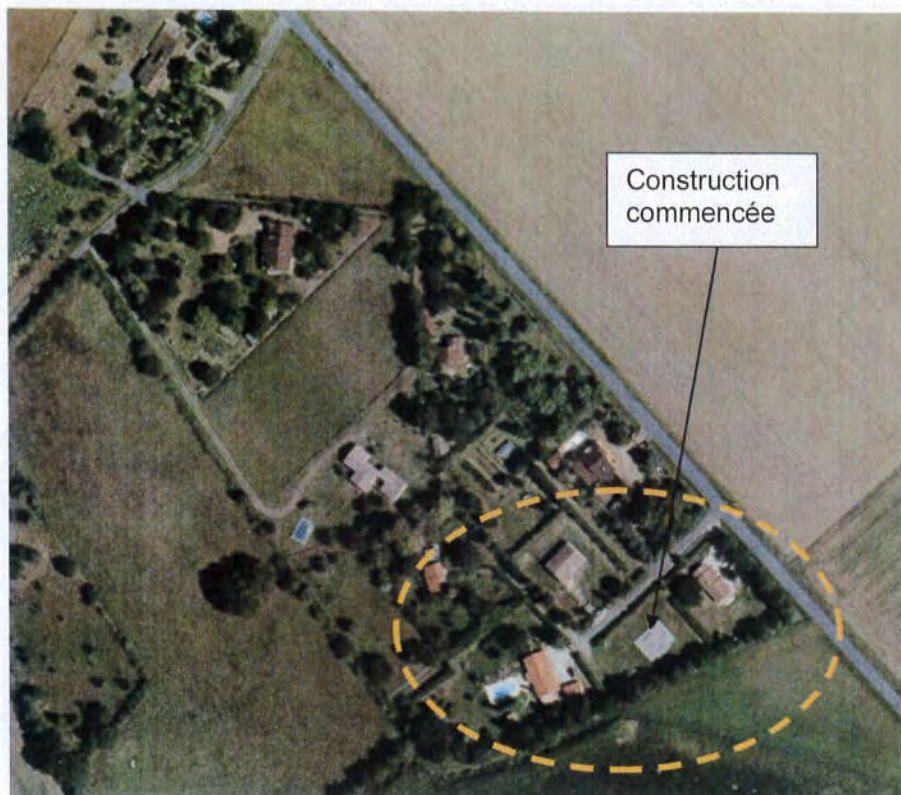
Dans le hameau de Nacaire situé à 2 km à l'Est du village de Parisot, un permis de construire a été accordé avant l'approbation du PLU en 2012. L'habitation en cours de construction ainsi que celles avoisinantes ont donc été classées en secteur A1 : zone où seule l'évolution des constructions existantes est possible (extensions et annexes). Le pétitionnaire a commencé la construction (fondation réalisées), mais pour des raisons financières, il n'a pas pu la terminer. Suite à cela, il a dû vendre sa propriété, mais aujourd'hui son permis de construire est caduc et la zone A1 ne permet pas de nouvelle habitation.



L'erreur matérielle est constituée par le fait que lors de l'élaboration du PLU, le cadastre utilisé n'a pas été actualisé. En effet, la parcelle ZP28 a été divisée en 3 parcelles (n°95, 96 et 97) et que le permis de construire ayant été accordé, la parcelle ne constituait pas un potentiel de développement futur. Cette parcelle ne nécessitait donc pas la création d'un secteur A2.

2. Le projet de modification :

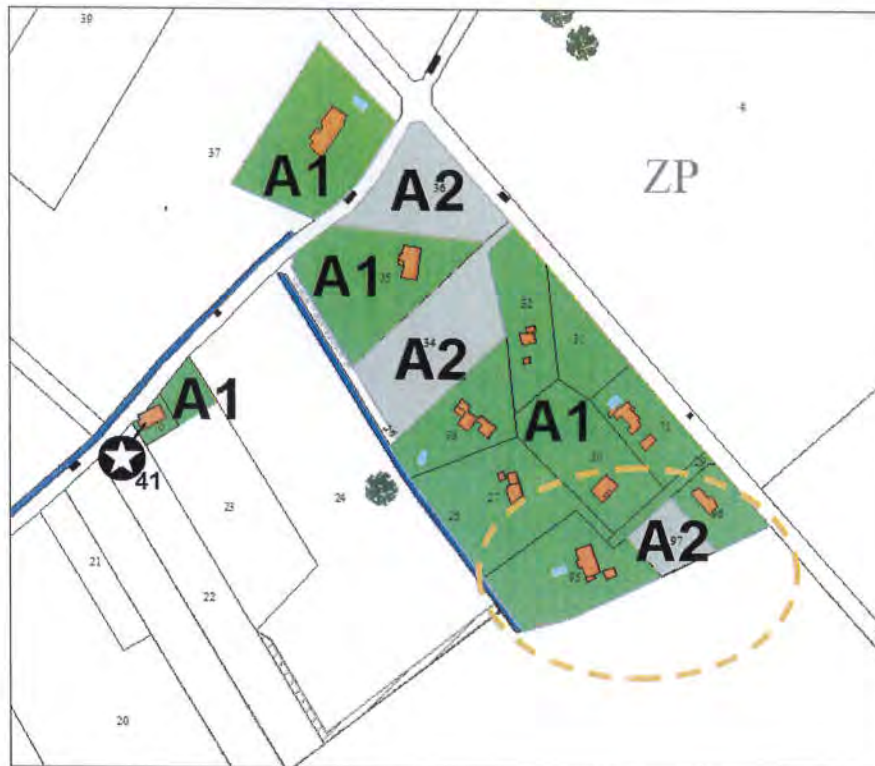
La parcelle en question est cadastrée ZP 97, elle est située en dent creuse entre plusieurs habitations.



Document graphique du PLU avant modification



Le document graphique est actualisé :



La parcelle ZP 97 classée en secteur A2, ne représente qu'une augmentation de possibilité de construction de 0,13 ha sur les 2,04 ha du secteur A2 soit une augmentation de 6,3 % de la surface constructible.

Le secteur A2 répond à la définition du Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) par son caractère limité : une surface de 1300 m² et son caractère exceptionnel : un seul secteur est créé par la modification simplifiée du PLU et seulement 9 secteurs A2 figurent sur les documents graphiques avec un potentiel d'accueil de constructions de 10 logements en comptant ce nouveau secteur A2. Ce qui reste limité par rapport aux surfaces à urbaniser du village qui représentent plus de 6 ha.

Rappelons que les secteurs A1 et A2 créés en 2012 ont été établies avant la Loi ALUR (2014) instaurant le caractère exceptionnel de ces STECAL.

4. INCIDENCE SUR LES ESPACES AGRICOLE NATURELS ET FORESTIER :

La parcelle ZP 97 de 1300 m², n'est pas cultivée, elle est issue d'une division parcellaire ce qui vise à densifier le hameau de Nacaire, sans créer d'étalement urbain. Ce qui est compatible à la Loi ALUR.

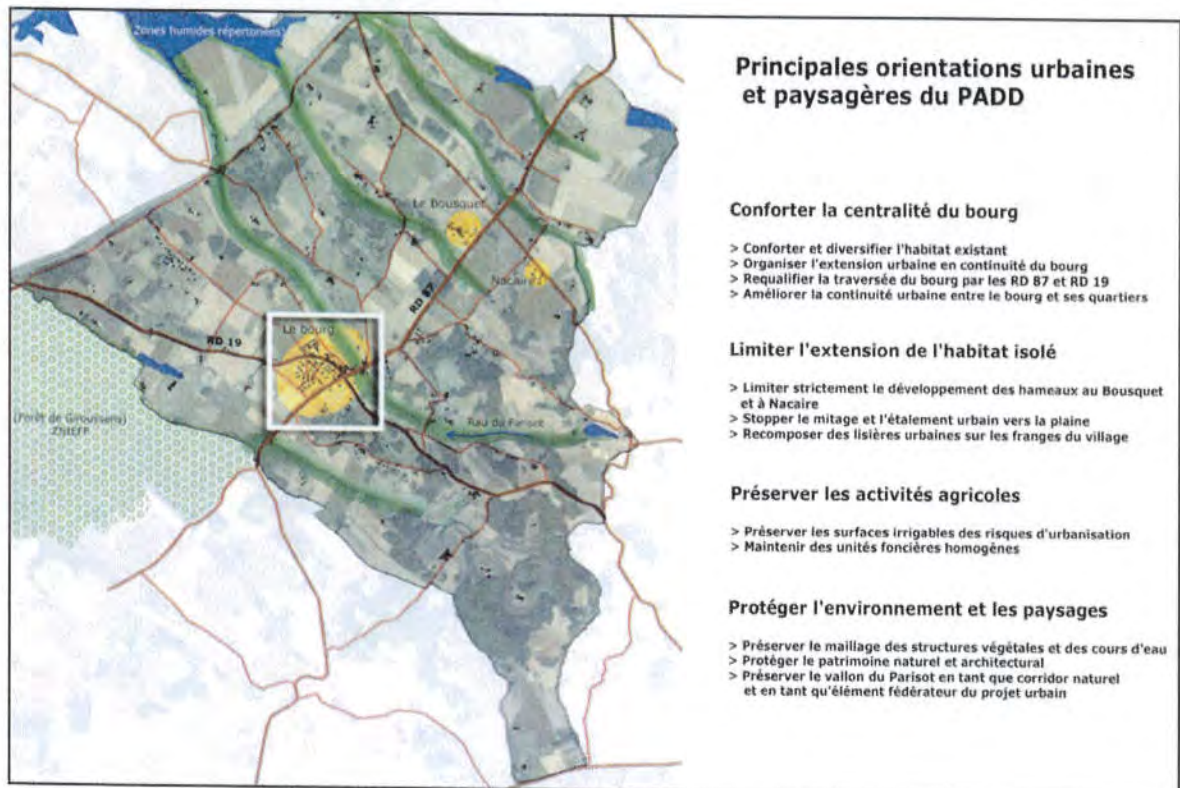
La parcelle n'est pas boisée mais une haie est présente en fond de parcelle ce qui assure une transition avec l'espace agricole.

La parcelle n'est située dans aucune zone d'inventaire (ZNIEFF, Natura 2000, zone humide...)

⇒ **Les incidences sur les espaces agricoles naturels et forestier sont donc nulles.**

5. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit de limiter strictement le développement des hameaux au Bousquet et à Nacaire.



S'agissant d'une seule habitation ayant été autorisée avant l'élaboration du PLU, cette correction d'erreur matérielle assure un développement démographique compatible aux objectifs fixés dans le PADD. Le projet permet de compléter l'urbanisation du hameau compatible aux orientations du PADD.

Le PLU respecte les objectifs fixés par le PLH, le SCOT et le PCAET. La modification ne remet pas en cause les orientations assurant cette compatibilité.

⇒ **Le projet de modification est compatible au PADD.**

6. TABLEAU DE SURFACE DES ZONES

Les mouvements de surface entre le zonage avant modification et après modification sont synthétisés sur le tableau suivant :

Zonage	Surface avant modification	Surface modifiée	Evolution
U1	5,22 ha	5,22 ha	
U2	19,81 ha	19,81 ha	
UH	0,74 ha	0,74 ha	
AU1	2,46 ha	2,46 ha	
AU1s	0,82 ha	0,82 ha	
AU2	0,97 ha	0,97 ha	
AUL	2,28 ha	2,28 ha	
AU0	1,28 ha	1,28 ha	
N1	7,56 ha	7,56 ha	
Na	0,95 ha	0,95 ha	
Ncb	241,62 ha	241,62 ha	
Ne	0,69 ha	0,69 ha	
NL	5,83 ha	5,83 ha	
Np	39,56 ha	39,56 ha	
N	541,80 ha	541,80 ha	
A1	85,24 ha	85,11 ha	-0,13 ha
A2	2,04 ha	2,17 ha	+0,13 ha
A3	4,95 ha	4,95 ha	
Acb	8,58 ha	8,58 ha	
A	1926,60 ha	1926,60 ha	
Surface communale	2899 ha	2899 ha	

Conclusion :

La correction de l'erreur matérielle n'augmente pas la possibilité de construction de plus de 20% et ne remet pas en cause les orientations générales du PADD.



URBanisme Aménagement
et Développement Durable

1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com

Département du Tarn

**Communauté d'agglomération du Rabastinois – Tarn &
Dadou – Vère-Grésigne / Pays Salvagnacois**

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PARISOT

Modification N°1 du PLU approuvée
par délibération du Conseil Communautaire
en date du 29/05/2017

M. le Président : Paul SALVADOR

Pour le Président,
Par délégation :

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
Rabastinois | Tarn & Dadou | Vère-Grésigne - Pays Salvagnacois

Pascal NÉEL
Vice-Président

2. RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1.	<u>PREAMBULE</u>	2
2.	<u>LES MODIFICATIONS PROJETEES ET LEURS JUSTIFICATIONS</u>	3
2.1.	PERMETTRE LE PROJET DE LOTISSEMENT COMMUNAL	3
2.2.	PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LOISIRS SUR LA ZONE NL AU BOSC DEL NAI	11
2.3.	MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT :	12
2.3.1.	Remplacement de la notion de SHON par la surface de plancher	12
2.3.2.	Suppression du COS	12
2.3.3.	Prendre en compte les dispositions de la Loi Macron concernant les habitations et annexes en zone A	12
2.3.4.	Assouplir les règles d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives en zone U.	14
2.4.	ADAPTATION SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE	15
3.	<u>TABLEAU DE SURFACE DES ZONES</u>	16
4.	<u>COMPATIBILITE DU PROJET</u>	17
4.1.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) :	17
4.2.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL :	17
4.3.	PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT AIR ENERGIE DANS LE PROJET:	18
5.	<u>CONCLUSION</u>	19

1. PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Parisot a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26/06/2012.

La procédure de modification s'inscrit dans le respect de l'Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le Conseil Municipal par délibération en date du 25/04/2016 a prescrit la modification n°1 du PLU.

Le présent dossier présente la modification N°1 qui consiste à :

- Permettre le projet de lotissement communal sur les bases de l'étude d'aménagement réalisée par le cabinet OPALE (Adapter le document graphique, le règlement écrit et les OAP).

- Permettre le développement des constructions et aménagements de loisirs sur la zone NL au Bosc del Nai (modification du règlement écrit).

- D'adapter le règlement écrit aux nouvelles dispositions législatives et réglementaires.

- Remplacer les notions de SHON et SHOB par les surfaces de plancher.

- Supprimer le COS.

- Prendre en compte les dispositions de la Loi Macron concernant les habitations et annexes en zone A.

- Assouplir les règles d'implantation des annexes vis-à-vis des limites séparatives en zone U.

2. LES MODIFICATIONS PROJETEES ET LEURS JUSTIFICATIONS

2.1. Permettre le projet de lotissement communal

1 Localisation du projet



Le projet de lotissement est situé au Sud-Ouest du village de Parisot sur 3 parcelles communales.

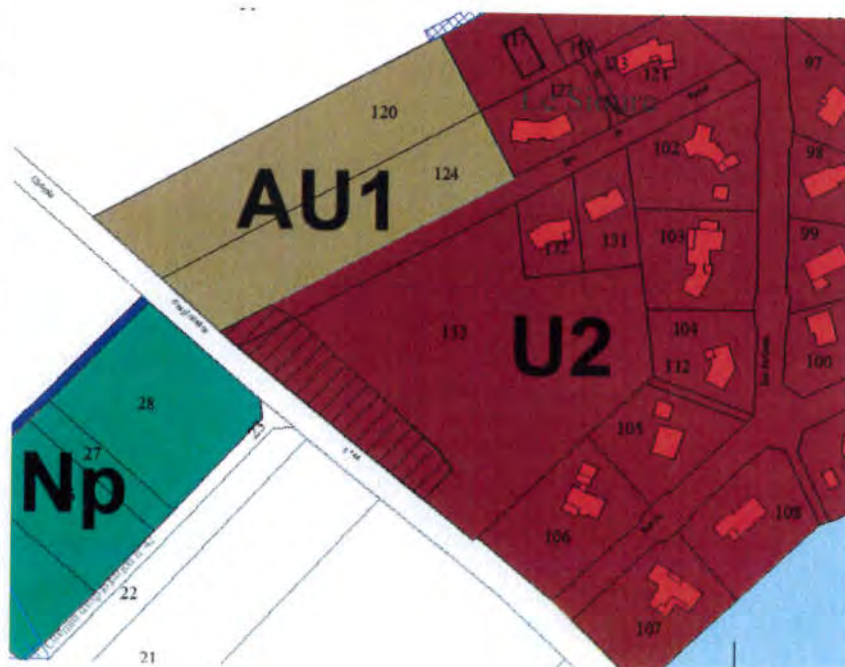
La commune a engagé une maîtrise d'œuvre pour maîtriser l'opération d'aménagement.

Les parcelles 120 et 124 sont classées en zone AU1 et la parcelle 133 est classée en zone U2.

Il est nécessaire d'intégrer la parcelle 133 à la zone AU1 s'agissant d'une zone permettant la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ainsi les constructions autorisées seront assujetties aux mêmes règles.

Rappelons que la zone U2 est une zone constructible à vocation principale d'habitat.



2 Objectifs du projet :

Il permettra en particulier:

- **de maintenir les effectifs scolaires** qui vont diminuer sans accueillir de nouveaux habitants,
- **de maintenir les commerces et services** nécessaires à la vie du village,
- **de financer des aménagements de voirie programmés** dans le village (Plateau traversant devant l'école, aménagement de la route de Rabastens...).

Les orientations retenues :

- créer une vingtaine de lots sur les 1,5 ha aménageables (densité minimale imposée par le SCOT 850 m² / lot hors VRD),
- étudier la possibilité de créer quelques logements à caractère social (en cours),
- disposer d'un traitement paysager qualitatif (conservation des boisements les plus significatifs, intimité à l'intérieur des lots...),
- relier le chemin de Barrial à la rue du Siouré,
- prévoir des cheminements piétons.

=> La commune souhaite que le projet soit dans la continuité du lotissement du Siouré (moins urbain que le lotissement de la mouline)

3 Description du projet :

Le projet est basé sur une étude d'aménagement réalisée par le cabinet OPALE qui prévoit :



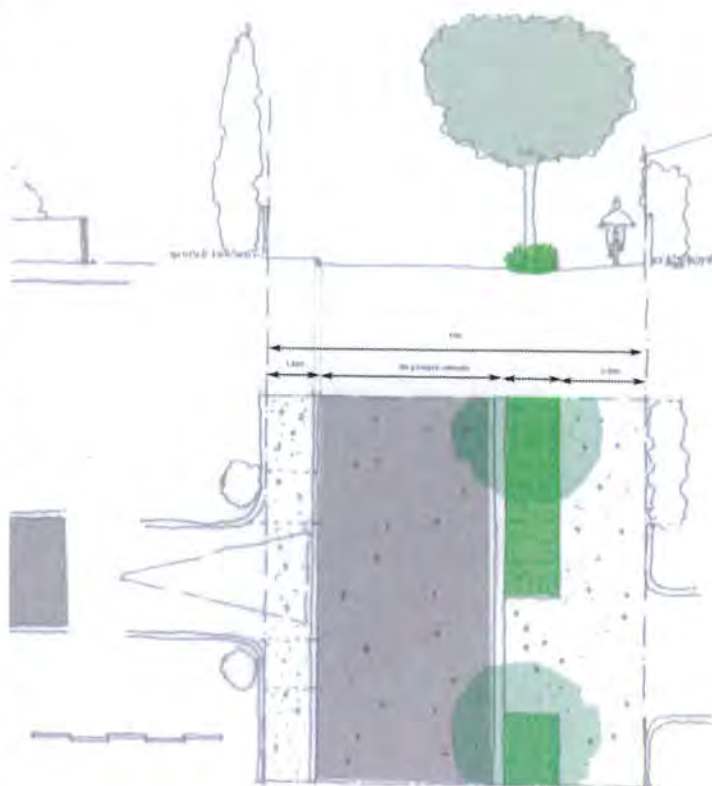
Les constructions seront raccordées à l'assainissement collectif.

La voirie interne suit les courbes de niveau et permettra à terme de desservir la RD 19.

Les boisements les plus importants seront conservés.

Le projet actuel comporte 16 logements individuels et un macro-lot comportant 6 à 10 logements à caractère social.

Devant les difficultés des opérateurs à réaliser cette opération, ce macro-lot pourra être soit agrandi pour équilibrer financièrement le projet soit réaffecté à des logements avec une densité plus importante que pour les lots libres.



Les lots seront de taille variable favorisant ainsi la mixité sociale.

Les eaux pluviales seront tamponnées par des noues paysagères en bordure de voie ou en bordure du chemin de Barrial.

Les espaces boisés jouxtant les habitations riveraines seront conservés en espaces publics aménagés assurant ainsi une desserte piétonne vers les espaces de loisirs.

La partie boisée le long du chemin de Barrial concerne une bande d'environ 20 mètres dont la moitié sera conservée en espace public permettant de garantir l'intégration paysagère des constructions. Cette bande permettra également de tamponner les eaux pluviales avant rejet au fossé. Le reste des boisements sera inclus dans les fonds de parcelles à bâtir.

Le document graphique du PLU identifie ces boisements au titre des éléments de paysage à protéger.



Bosquet au bord de la route de Barrial



La surface identifiée est de 2356 m². La surface boisée n'est donc pas réduite.

Les boisements sont composés de petits chênes, d'acacia et de peupliers d'une dizaine d'années qui permettront de conserver un écrin végétal de transition entre le lotissement et l'espace agricole.

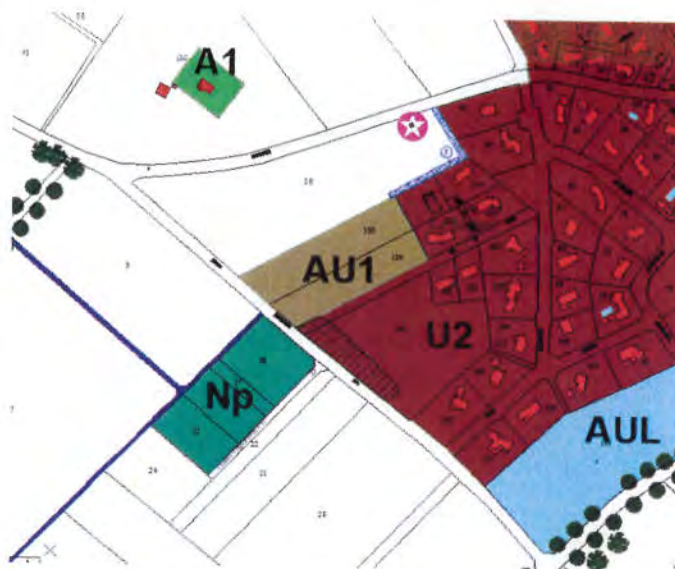
4 Traduction du projet dans le PLU :

- Dans les documents graphiques :

La zone AU1 est délimitée sur l'unité foncière communale à savoir les parcelles 120, 124 et 133 afin que l'ensemble du projet figure dans une même zone (opération d'aménagement d'ensemble).

L'espace protégé au titre des éléments de paysages comportant des boisements est délimité plus précisément au regard de la taille et de la qualité des boisements.

Extrait avant modification



Extrait modifié



Changements apportés :

- intégration de la parcelle 133 à la zone AU1

- Dans le règlement écrit :

L'implantation graphique des constructions est supprimée au profit d'une rédaction qui s'appuie sur les règles de la zone U2 qui présente des caractéristiques semblables.

Rédaction Article 6 de la zone AU1 avant modification :

Toute construction doit être implantée conformément aux alignements et aux reculs mentionnés sur le plan 4.2.3. :

- Soit à l'alignement de la limite prescrite : pointillé rouge
- Soit à une distance supérieure ou égale à la limite prescrite : pointillé bleu

Des implantations différentes sont également autorisées :

- pour la réalisation d'annexes : à l'alignement de la voie de desserte (hormis pour les voies départementales),
- pour les fosses de piscines : à au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise publique

Rédaction Article 6 de la zone AU1 modifiée :

Toute construction doit être implantée conformément aux alignements et aux reculs mentionnés dans les orientations d'aménagement :

- Soit à l'alignement de la limite prescrite : pointillé rouge
- Soit à une distance supérieure ou égale à la limite prescrite : pointillé bleu

Toute construction doit être implantée à :

- au moins 10 m de l'axe des routes départementales.
- à l'alignement ou à une distance d'au moins 4 mètres des autres voies et emprises publiques.

Des implantations différentes sont également autorisées :

- pour les fosses de piscines : à au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise publique

L'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives ne respecte pas les règles constructives liées à l'ensoleillement.

Rédaction Article 7 de la zone AU1 avant modification :

Toute construction doit être implantée contre au moins 1 limite séparative latérale.

Les constructions établies en retrait d'une limite séparative seront implantées à une distance d'au moins 2 m de ladite limite.

Rédaction Article 7 de la zone AU1 modifiée :

Toute construction doit être implantée :

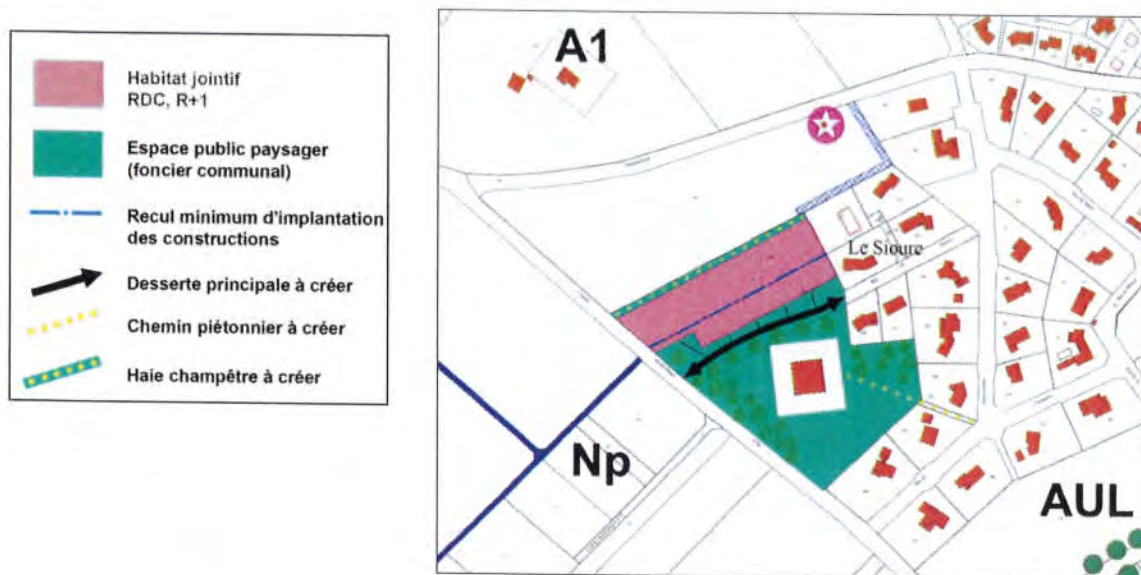
- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Changements apportés :

- Implantation graphique des constructions vis à vis des voies, remplacée par une règle qui s'appuie sur les règles existantes dans la zone U2.
- Implantation des constructions selon les règles du Règlement National d'Urbanisme vis-à-vis des limites séparatives.

- Dans les orientations d'aménagement :

Orientations d'aménagement avant modification :



Orientations d'aménagement modifiées :

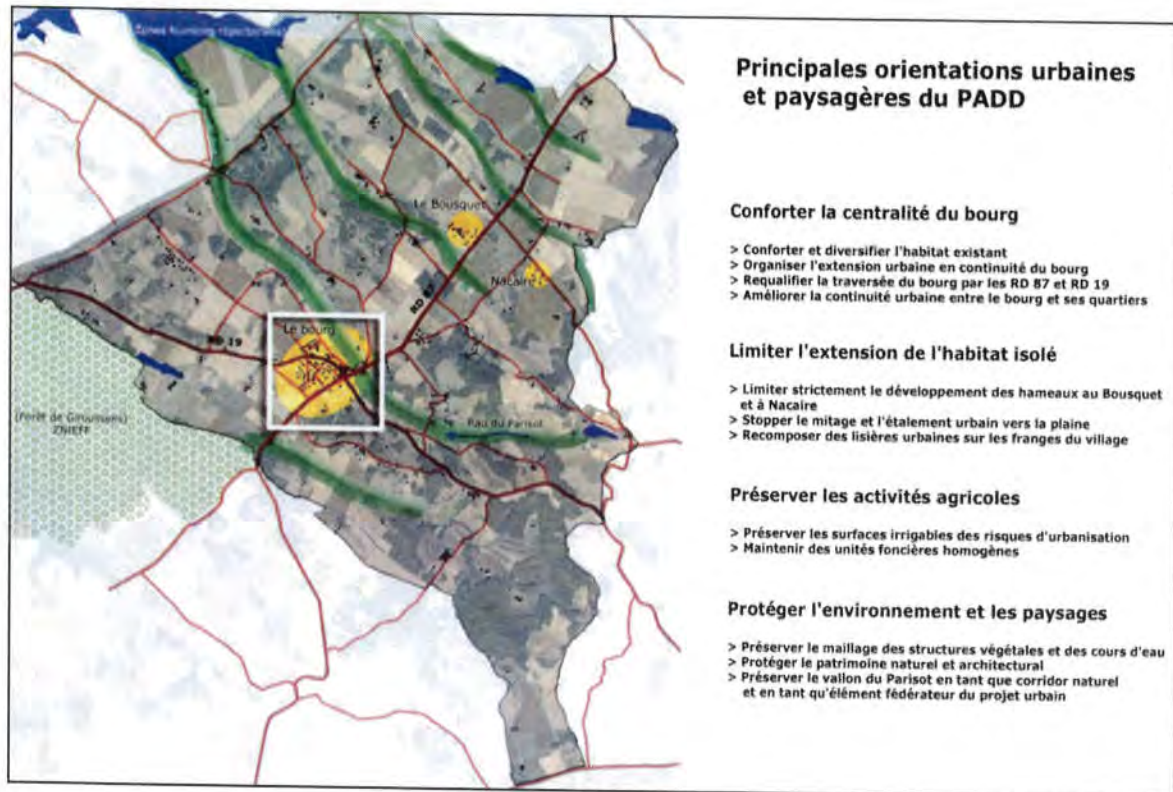


Les orientations d'aménagement retenues sont issues de l'étude d'aménagement précédemment décrite.

Les orientations retenues en 2012 prévoyaient la réalisation d'un équipement public qui n'est pas pertinent sur ce secteur. La nature de l'équipement n'est pas précisée et le commentaire prévoit que le cœur d'îlot pourra accueillir un équipement de quartier, ou une opération d'habitat qui compléterait à terme le quartier du Siouré.

5 Compatibilité du projet avec le PADD :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit le développement de l'urbanisation en continuité du lotissement du Siouré.



Le projet d'aménagement assure un développement démographique compatible aux objectifs fixés dans le PADD.

Les orientations d'aménagement respectent les objectifs fixés par les documents qui s'imposent au PLU (PLH, SCOT et PCAET). Le projet permet de conforter la centralité du bourg, par un habitat diversifié, une extension urbaine organisée, ainsi le projet est compatible aux orientations du PADD.

2.2. Permettre le développement des constructions et aménagements de loisirs sur la zone NL au Bosc del Nai

Lors de l'élaboration du PLU, une zone NL a été mis en place sur le secteur du Bosc del Nai.

A l'origine, il s'agissait d'un petit camping à la ferme composé de 6 emplacements et 3 Habitations Légères de Loisirs (HLL).

La propriété a été cédée à un jeune couple qui souhaite développer et aménager le site (activités liées à l'environnement, hébergement et accueil).

La zone NL correspond à la destination du site mais aucune construction nouvelle n'est possible.

• Problèmes rencontrés :

Aucune construction nouvelle n'est possible. Afin d'assurer la viabilité de l'activité, il est nécessaire de pouvoir aménager le site et construire un local technique ainsi qu'une ou deux HLL supplémentaires.

• Modifications apportées :

Le règlement écrit doit être modifié afin de permettre le développement du tourisme rural.

L'article 2 de la zone NL avant modification :

- ♦ Dans le secteur NL, sont autorisées :
 - les extensions et les annexes des constructions existantes destinées aux activités de loisirs

L'article 2 de la zone NL modifié :

- ♦ Dans le secteur NL:
 - les constructions et aménagements doivent être destinés aux activités de loisirs.

Afin de conserver le caractère rural et l'intérêt paysager des lieux, il est prévu de limiter l'emprise au sol des constructions à 20% de la surface du terrain comme pour le secteur N1.

L'article 9 de la zone NL avant modification :

- ♦ Secteur N1
 - Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées ne doit pas dépasser une surface supérieure à 20 % de la superficie du terrain.

L'article 9 de la zone NL modifié :

- ♦ Secteurs N1 et NL
- ♦ Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées ne doit pas dépasser une surface supérieure à 20 % de la superficie du terrain.
- ♦ Dans le secteur NL l'emprise au sol des constructions est limitée à 500 m² de surface de plancher.

La zone NL est existante dans le PLU et son emprise n'est pas modifiée. Les extensions et les annexes y sont déjà autorisées mais sans limitation. La modification permet de nouvelles constructions à destination des activités de loisirs mais limite l'emprise au sol des constructions à 20 % de la surface du terrain avec un plafond de 500 m² de surface de plancher.

Ces dispositions participent à la préservation des conditions de développement des exploitations et à la protection de l'environnement et des paysages, ainsi le projet est compatible aux orientations du PADD.

2.3. Modifications du règlement écrit :

2.3.1. Remplacement de la notion de SHON par la surface de plancher

- Problèmes rencontrés :

L'ordonnance du 16 novembre 2011 précise que la notion de SHON disparaît au profit de la surface de plancher.

- Modifications apportées :

La notion de SHON est remplacée par la surface de plancher. Les modifications concernent les articles 12 des zones U et AU.

2.3.2. Suppression du COS

- Problèmes rencontrés :

La loi ALUR du 27 mars 2014 précise que le COS est supprimé.

- Modifications apportées :

Le COS n'est pas réglementé. La modification concerne l'article 14 de la zone AU.

2.3.3. Prendre en compte les dispositions de la Loi Macron concernant les habitations et annexes en zone A

- Problèmes rencontrés :

Plusieurs habitations sont situées en zone A du PLU. Il s'agit d'habitation d'agriculteurs, d'anciens agriculteurs ou plus rarement de personnes non liées à l'exploitation agricole qui ont été oubliées lors de l'élaboration du PLU.

Cette adaptation est rendue possible depuis la promulgation de la Loi Macron du 06/08/2015 dont les dispositions sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La Loi est retranscrite dans l'Article L151-12 du CU qui précise que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

- Modifications apportées :

La rédaction de l'article 2 de la zone A avant modification :

- L'extension des constructions existantes et leurs annexes sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole.

La rédaction de l'article 2 de la zone A modifiée :

- L'extension des habitations existantes et leurs annexes sont autorisées à condition de ne pas gêner l'exploitation agricole
- Les extensions des habitations sont limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 50 m² de surface de plancher par logement. Pour les piscines la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles.

L'article 8 de la zone A est complété en caractère gras et ainsi rédigé :

- « Toute construction d'annexe doit être implantée à une distance maximale de 30 m de la construction principale. **La distance est mesurée des façades les plus proches.** »

L'article 9 de la zone A est complété en caractère gras et ainsi rédigé :

- « **L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.**

Zone A et secteurs A1, A2, A3

- Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions **à usage d'habitation**, existantes et projetées ne doit pas dépasser une surface supérieure à 20 % de la superficie du terrain. »

L'article 10 de la zone A est complété en caractère gras et ainsi rédigé :

- « **La hauteur des habitations est limitée à 7 m du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.**
- **La hauteur des annexes est limitée à 4 m du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.** »

Ces dispositions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone par :

- Une emprise au sol des constructions limitée,
- Une surface limitée des extensions et des annexes,
- un éloignement limité des annexes vis-à-vis de l'habitation,
- une hauteur des habitations et des annexes limitées.

2.3.4. Assouplir les règles d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives en zone U.

- Problèmes rencontrés :

Pour les secteurs U1, U2 et Uh, le recul minimum de 2 m des limites séparatives ne respecte pas les règles constructives liées à l'ensoleillement.

Pour le secteur U2, l'implantation d'une construction en limite séparative est conditionnée par la présence d'une construction ou d'un projet de construction dans la parcelle voisine. Cette disposition est contraignante dans son application et limite l'implantation des constructions en limite séparative ce qui est contraire aux objectifs de densification des espaces urbanisés visés par la Loi ALUR.

- Modifications apportées :

Pour les constructions implantées en recul des limites séparatives, il convient de revenir au Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui précise que le recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 m des limites séparatives.

Pour les constructions établies en limites séparatives il convient de permettre une densification de la zone U2 conformément au RNU.

La rédaction de l'article 7 de la zone U avant modification :

- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article.
- Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.

1. Secteurs U1 et Uh

- Toute construction doit être implantée contre au moins 1 limite séparative latérale.
- Les constructions établies en retrait d'une limite séparative seront implantées à une distance de ladite limite d'au moins 2 m

2. Secteur U2

- Toute construction doit être implantée :
 - Soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans être inférieure à 2 mètres,
 - Soit en limite séparative à condition de s'inscrire dans la surface verticale occupée sur cette même limite séparative par une construction voisine existante ou en projet.
- Des implantations différentes seront admises pour permettre les travaux d'extension d'une construction existante, à un recul identique à la construction existante, et à condition de ne pas nuire à l'ensoleillement des pièces habitables des constructions voisines.

La rédaction de l'article 7 de la zone U modifiée :

- ♦ Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article.
- ♦ Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.

1. Secteurs U1 et Uh

- ♦ Toute construction doit être implantée contre au moins 1 limite séparative latérale.
- ♦ Les constructions établies en retrait d'une limite séparative seront implantées à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur comptée du sol naturel avant travaux au sommet de la construction, sans être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

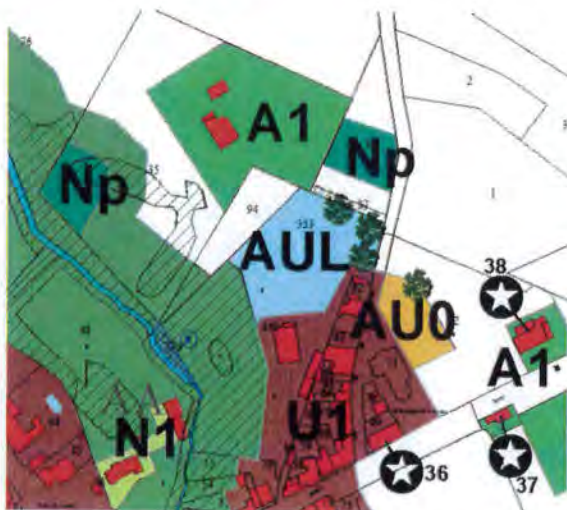
2. Secteur U2

- ♦ Toute construction doit être implantée :
 - Soit en limite séparative,
 - Soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur comptée du sol naturel avant travaux au sommet de la construction, sans être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.
- ♦ Des implantations différentes seront admises pour permettre les travaux d'extension d'une construction existante, à un recul identique à la construction existante, et à condition de ne pas nuire à l'ensoleillement des pièces habitables des constructions voisines.

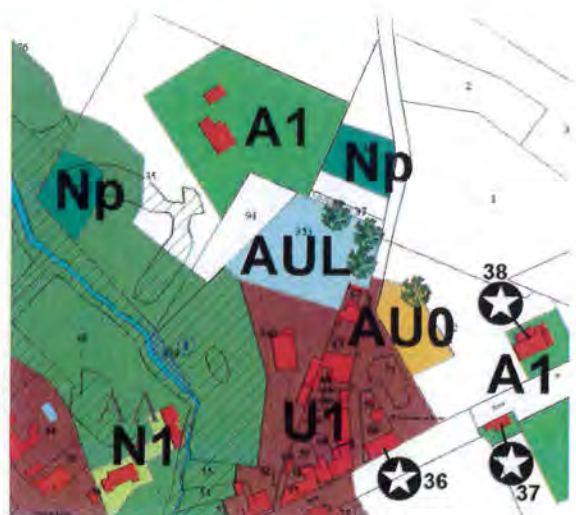
2.4. Adaptation suite à l'enquête publique

La commune de Parisot a acheté la parcelle A353 postérieurement à l'élaboration du PLU destiné au projet de future église. La délimitation de cette parcelle nécessitait un découpage parcellaire qui n'était pas connu à ce moment-là. Il convient de faire coïncider exactement à la zone AUL à cette parcelle.

Extrait du zonage avant modification



Extrait du zonage modifié



La surface de la zone U1 est augmentée de 0,16 ha au détriment de la zone AUL.

Le projet de lotissement communal a légèrement évolué suite à une réunion de concertation avec les propriétaires riverains concernant le tracé de la voie interne. Il convient de reprendre le projet d'aménagement retenu par la commune dans les orientations d'aménagement. Cette modification est reprise en page 4 et 9.

3. TABLEAU DE SURFACE DES ZONES

Les mouvements de surface entre le zonage avant modification et après modification sont synthétisés sur le tableau suivant :

Zonage	Surface avant modification	Surface modifiée	Evolution
U1	5,06 ha	5,22 ha	+0,16 ha
U2	21,23 ha	19,81 ha	-1,42 ha
UH	0,74 ha	0,74 ha	
AU1	1,04 ha	2,46 ha	+1,42 ha
AU1s	0,82 ha	0,82 ha	
AU2	0,97 ha	0,97 ha	
AUL	2,44 ha	2,28 ha	-0,16 ha
AU0	1,28 ha	1,28 ha	
N1	7,56 ha	7,56 ha	
Na	0,95 ha	0,95 ha	
Ncb	241,62 ha	241,62 ha	
Ne	0,69 ha	0,69 ha	
NL	5,83 ha	5,83 ha	
Np	39,56 ha	39,56 ha	
N	541,80 ha	541,80 ha	
A1	85,24 ha	85,24 ha	
A2	2,04 ha	2,04 ha	
A3	4,95 ha	4,95 ha	
Acb	8,58 ha	8,58 ha	
A	1926,60 ha	1926,60 ha	
Surface communale	2899 ha	2899 ha	

4. COMPATIBILITE DU PROJET

Les points susceptibles d'avoir une incidence sur les documents qui s'imposent au PLU sont le projet de lotissement et l'évolution de la zone de Loisirs du Bosc del Nai.

Les autres points sont liés à des évolutions législatives et réglementaires.

4.1. Compatibilité du projet avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) :

La Communauté de Communes Tarn et Dadou a réalisé un PLH, qui classe Parisot : « bourg en émergence ». Le PLU doit être compatible avec le PLH.

Le programme d'action a été modifié en date du 28 juin 2012. Une révision du PLH est en cours.

Pour Parisot, les objectifs consistent à produire 15% de forme dense dans le parc de nouveaux logements et de limiter la consommation d'espace par logement à 850 m² hors Voirie et Réseaux Divers (VRD). En outre, toute opération de plus de 8 logements devra faire l'objet d'une étude de faisabilité d'implantation de logement locatif à caractère social.

Le projet de modification du PLU répond aux objectifs du PLH par 28% de logements en forme dense (6 logements social envisagés). Une étude de faisabilité est en cours de réalisation.

Les 22 logements prévus seront établis sur une superficie de 15000 m² soit 681 m²/logement (environ 800 m² pour les lots individuels et 500 m² pour les logements groupés).

Le projet prévoit la réalisation de logements à caractère social, mais en cas de renonciation des opérateurs de logement social, le macro-lot pourra être aménagé en petits lots.

4.2. Compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territorial :

Le SCoT a été approuvé le 11 mai 2009. Le SCoT devient la règle locale supérieure. Chaque carte communale, POS, PLU doit être compatible avec le SCoT.

Il a subi une 1ère modification approuvée le 13 février 2013 qui a notamment territorialisé les orientations du SCOT.

L'objectif est d'organiser, pour les 5 à 10 années à venir, l'habitat, les déplacements, les activités économiques (zones d'activités, agriculture ...) et l'urbanisation à l'échelle du Pays.

Globalement le SCoT améliore la protection de l'environnement et des terres agricoles, donne des outils de maîtrise de l'étalement urbain, favorise la reconquête des friches en milieu urbain; agit sur l'offre de logements abordables, favorise la fluidité des déplacements, enfin il engage au partage des stratégies de développement économique.

Les objectifs démographiques sont estimés à 25% à l'échelle du Pays entre 2008 et 2025 pour les bourgs ruraux en émergence.

Les surfaces des parcelles sont estimées à environ 850 m² pour les bourgs ruraux en émergence (hors voies et espaces verts). La production de logements devra tendre vers 10% de forme dense dans le parc de nouveaux logements.

Le PLU approuvé en 2012 prévoyait l'accueil de 150 habitants supplémentaires à l'horizon 2020, soit une augmentation de 15,77% en 8 ans.

La population de 2012 était de 951 habitants et la population estimée au 1^{er} janvier 2016 est de 970 habitants soit une augmentation de 2% en 4 ans. L'évolution démographique a pris de retard par rapport aux objectifs fixés dans le PADD, le SCOT et le PLH. La crise économique y est pour beaucoup, mais le manque de terrain à bâtir disponible se fait sentir.

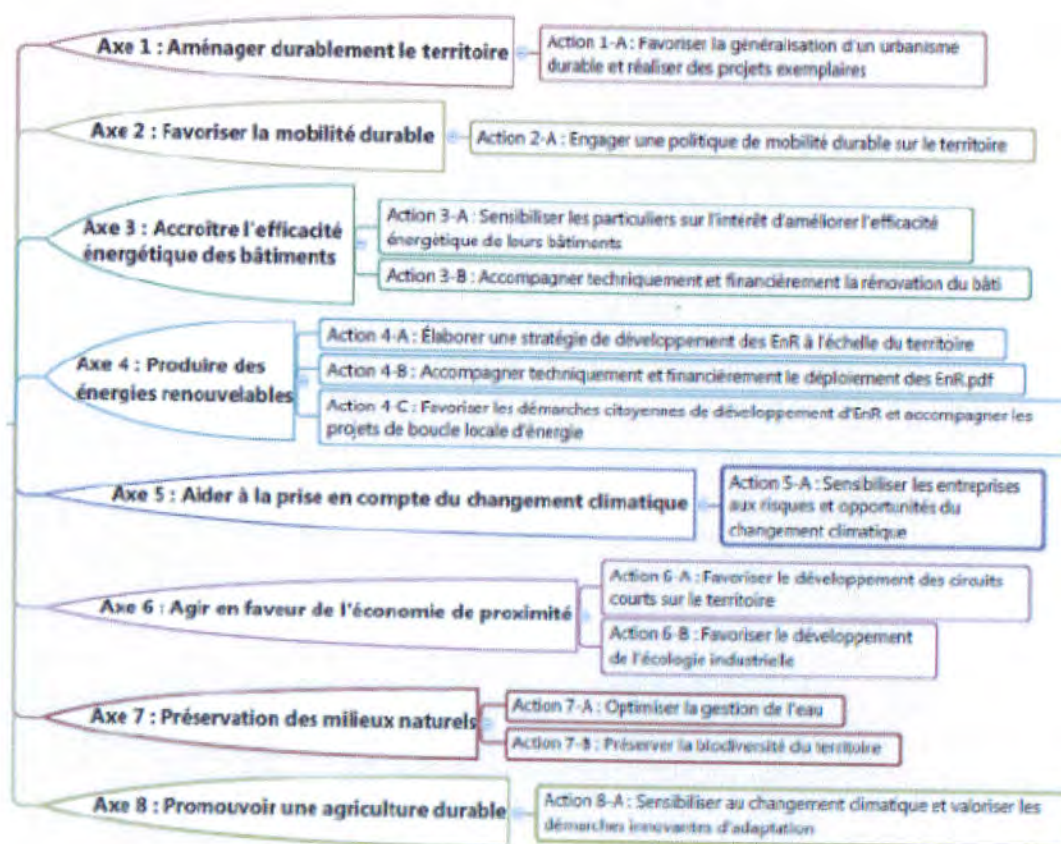
Ainsi le projet permettra de se rapprocher des objectifs fixés (+50 habitants) sans dépasser les objectifs fixés par le SCOT.

Concernant la taille des parcelles, elle est estimée à 681 m² par logements donc inférieur aux limites fixées par le SCOT et les objectifs de densité sont supérieurs au minimum fixé.

4.3. Prise en compte du Plan Climat Air Energie dans le projet:

La Communauté de Communes Tarn et Dadou a approuvé son PCAET approuvé le 8/04/2015.

Le volet Territoire s'articule autour de 8 axes stratégiques et 13 actions



Le projet est particulièrement concerné par les axes 1 et 7.

Le projet prend en compte le PCAET par une conception du projet respectueuse de l'environnement même s'il n'est pas labélisé « écoquartier » :

Les dispositions suivantes permettront de réduire la consommation d'énergie, limiterons les incidences du projet sur l'environnement.

- maintien des espaces boisés
- exposition des terrains
- gestion des eaux pluviales par des noues paysagères
- assainissement collectif des eaux usées
- intégration paysagère des constructions

5. CONCLUSION

La modification ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Cette modification est compatible aux orientations du SCOT et du PLH notamment en terme de densité, de mixité sociale et d'aménagement. Il prend en compte le PCAET de Tarn et Dadou.

Département du Tarn

Commune de **Parisot**

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté le 21 07 2011

Enquête publique du 09 01 2012 au 08 02 2012

Approuvé le 26 06 2012

1 – Rapport de présentation



Préambule

▪ Rappel de la procédure

La Carte communale de Parisot a été approuvée le 5 août 2004. Le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 10 septembre 2008.

▪ La vocation du Plan Local d'Urbanisme

Le **PLU**, consacré par la loi SRU (*Solidarité et Renouvellement Urbain*), remplace le POS : il traduit la politique d'aménagement et de développement de la commune. Le PLU se différencie essentiellement du POS par :

- une démarche d'urbanisme de projet,
- un contenu renouvelé : création du PADD, intégration des ZAC (zone d'aménagement concerté), redéfinition des Orientations d'aménagement...,
- l'élargissement du champ de l'enquête publique et de la concertation.

La loi **SRU** (*Solidarité et Renouvellement Urbain*), approuvée le 13 décembre 2000, a apporté des changements substantiels dans l'élaboration et la mise en œuvre des dispositions d'urbanisme. Elle renforce notamment la notion d'**urbanisme de projet** en sollicitant une approche globale (politique de la ville, paysage, logement social, déplacements...).

La loi **UH** (*Urbanisme et Habitat*), approuvée le 2 juillet 2003, a apporté des mesures de simplification visant à faciliter la mise en œuvre des dispositifs d'aménagement. La loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005 a apporté les dernières modifications sur le contenu des documents d'urbanisme.

Le PLU doit respecter les principes énoncés aux articles L.121-1 du Code de l'urbanisme, et d'autre part être compatible avec les documents de valeur supérieure (schéma régional de cohérence territoriale, plan de développement durable, Programme Local de l'habitat...)

Le PLU fixe comme auparavant les règles générales et les servitudes relatives à l'utilisation du sol, mais dans un contexte plus ambitieux, attentif aux nouveaux enjeux sociaux et environnementaux qui conditionnent le développement durable de la commune sur son territoire.

▪ Le contenu du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme comprend les documents définis à l'article R.123-1 du Code de l'urbanisme :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les orientations d'aménagement,
- les documents réglementaires (zonage et règlement),
- les annexes.

LE RAPPORT DE PRESENTATION Le rapport : ♦ expose le diagnostic communal prévu par l'article L.123-1, ♦ analyse l'état initial de l'environnement, ♦ explique les choix retenus pour établir le PADD ♦ expose les aspects normatifs du PLU (règlement et documents graphiques), ♦ évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose la prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur par le PLU.	JUSTIFIE LE PROJET COMMUNAL
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE Le PADD se doit de définir dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.	EXPRIME LA POLITIQUE D'URBANISME DE LA COMMUNE
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au 3^{ème} alinéa de l'article L.123-1. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.	PRECISENT LOCALEMENT LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
LE REGLEMENT ET LE ZONAGE Le règlement fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1 (qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire), délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), les zones naturelles (N), agricoles et forestières (A) à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.	TRADUISENT REGLEMENTAIREMENT ET GRAPHIQUEMENT LE PADD
LES ANNEXES La liste des annexes est fixée par les articles R.123-13 (périmètres et zones à reporter pour information sur des documents graphiques : secteurs sauvegardés, zones de préemption ...) et R.123-14 (servitudes, schémas, zones ou plans qui ne font pas l'objet d'un report aux documents graphiques du PLU).	INFORMENT SUR LES OUTILS ET LES CONTRAINTES

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....5

1.1.	PRESENTATION GENERALE.....	6
1.1.1.	Situation géographique et administrative.....	6
1.1.2.	Cohérence du PLU avec les autres documents planificateurs.....	7
1.1.3.	Histoire.....	8
1.1.4.	Occupation du sol.....	9
1.1.5.	Le bilan de la Carte Communale.....	10
1.2.	ANALYSE TERRITORIALE.....	11
1.2.1.	Caractéristiques de l'urbanisation.....	11
1.2.2.	Les équipements.....	12
1.2.3.	La voirie et les déplacements.....	12
1.2.4.	Les réseaux.....	13
1.2.5.	Les servitudes d'utilité publique.....	14
1.2.6.	Les sites archéologiques.....	14
1.3.	DIAGNOSTIC AGRICOLE.....	17
1.3.1.	L'occupation de l'espace.....	17
1.3.2.	La production agricole.....	19
1.3.3.	Enjeux et contraintes.....	22
1.4.	ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE.....	24
1.4.1.	Evolution démographique.....	24
1.4.2.	Le logement.....	27
1.4.3.	Les activités économiques.....	29

CHAPITRE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT30

2.1.	LE MILIEU PHYSIQUE.....	31
2.1.1.	Le climat.....	31
2.1.2.	La géologie.....	32
2.1.3.	Le relief.....	33
2.1.4.	L'hydrographie.....	34
2.2.	L'ENVIRONNEMENT.....	38
2.2.1.	Caractérisation du territoire.....	38
2.2.2.	Les sites protégés et les espaces naturels d'intérêt écologique.....	39
2.2.3.	Les différents milieux naturels.....	40
2.2.4.	La trame verte et bleue.....	43
2.2.5.	Les enjeux écologiques.....	44

2.3.	PAYSAGE ET CADRE DE VIE.....	45
2.3.1.	Caractéristiques du paysage.....	45
2.3.2.	Les perceptions visuelles.....	49
2.3.3.	Architecture et paysage urbain.....	50
2.4.	LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES.....	52
2.4.1.	Les eaux superficielles.....	52
2.4.2.	L'eau potable.....	53
2.5.	LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES.....	53
2.5.1.	Pollution des milieux aquatiques.....	53
2.5.2.	Pollution atmosphérique.....	53
2.5.3.	Nuisances sonores et sécurité routière.....	53
2.6.	LES RISQUES MAJEURS.....	54
2.6.1.	Les risques naturels.....	54
2.6.2.	Les risques technologiques.....	54

CHAPITRE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS.....55

3.1.	LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD.....	56
3.1.1.	Les objectifs généraux du PADD.....	56
3.1.2.	Présentation et justification du PADD.....	56
3.2.	LES CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES DU PLU.....	61
3.2.1.	Les zones urbaines.....	61
3.2.2.	Les zones à urbaniser.....	63
3.2.3.	La zone agricole.....	70
3.2.4.	La zone naturelle.....	75
3.3.	LES REGLES APPLICABLES A CHAQUE ZONE.....	82
3.3.1.	Dispositions applicables aux zones urbaines.....	82
3.3.2.	Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future.....	85
3.3.3.	Dispositions applicables aux zones agricoles.....	88
3.3.4.	Dispositions applicables aux zones naturelles.....	91
3.4.	AUTRES LIMITATIONS REGLEMENTAIRES.....	94
3.4.1.	Les emplacements réservés.....	94
3.4.2.	Les éléments du paysage.....	94
3.4.3.	Les bâtiments pouvant changer de destination.....	102
3.4.4.	La zone affectée par le bruit.....	103
3.4.5.	Le périmètre INAO – AOC Gaillac.....	103

CHAPITRE 4 : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.. 104

4.1.	EVALUATION DES INCIDENCES	105
4.1.1.	<i>Le bilan global du PLU.....</i>	<i>105</i>
4.1.2.	<i>Evolution de la population et du parc de logements</i>	<i>106</i>
4.1.3.	<i>Exposition aux risques et aux nuisances</i>	<i>108</i>
4.1.4.	<i>Les déplacements et la sécurité routière</i>	<i>108</i>
4.1.5.	<i>La gestion de la ressource en eau.....</i>	<i>109</i>
4.1.6.	<i>Les paysages, la gestion économe des sols.....</i>	<i>109</i>
4.2.	MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	110
4.2.1.	<i>Prévention des risques et des nuisances.....</i>	<i>110</i>
4.2.2.	<i>Les déplacements et la sécurité routière</i>	<i>111</i>
4.2.3.	<i>La gestion de la ressource en eau.....</i>	<i>111</i>
4.2.4.	<i>Les paysages, la gestion économe des sols et le développement durable</i>	<i>112</i>

Chapitre 1 : **DIAGNOSTIC TERRITORIAL**



1.1. PRESENTATION GENERALE

1.1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

■ Le couloir d'échanges Albi-Toulouse

Parisot occupe une position attractive en marge de la vallée du Tarn, principale porte d'accès au département.

La commune est bien desservie par le réseau routier: traversée par la RD87 Gaillac-Lavaur, et longée au nord par l'A68 accessible en 5 minutes depuis l'échangeur de Montans.

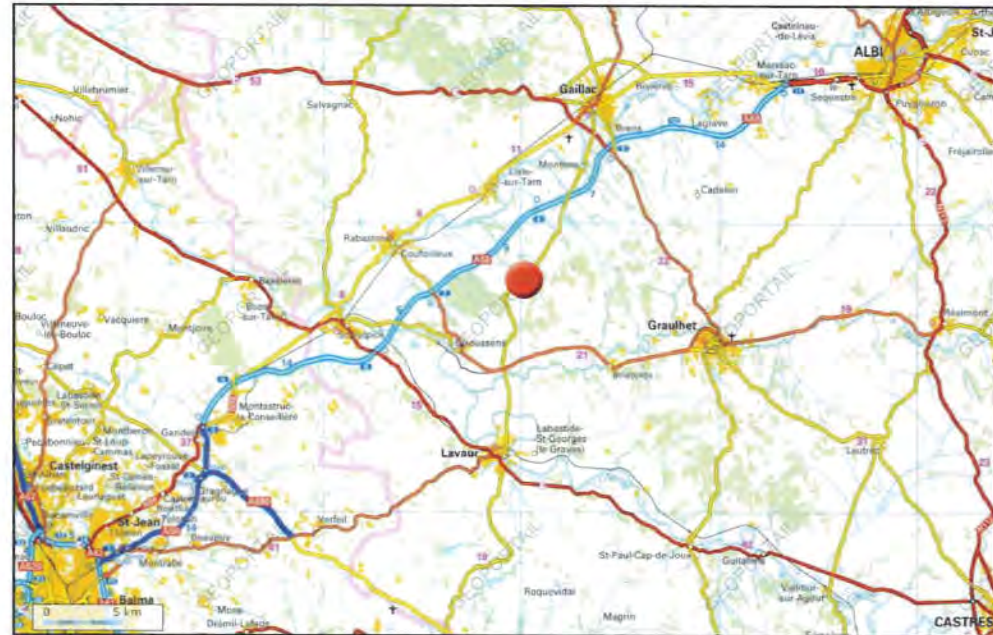
■ Limites administratives

Parisot appartient au canton de Lisle-sur-Tarn, à la Communauté de Communes « Tarn et Dadou » et dépend du SCoT du « Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou ».

Les communes limitrophes sont : Loupiac et Montans au nord, Peyrole et Puybegon à l'est, Saint-Gauzens au sud et Giroussens à l'ouest.

■ La Communauté de Communes Tarn et Dadou

La CCTeD regroupe 29 communes et une population estimée à plus de 46 000 habitants en 2006. Le secteur de Parisot bénéficie de la proximité d'accès à l'A68, qui a redynamisé l'axe Albi-Toulouse : il connaît, depuis une dizaine d'années, une dynamique de croissance soutenue.



1.1.2. COHERENCE DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS PLANIFICATEURS

Le PLU de Parisot doit être compatible avec les documents d'urbanisme, plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement, et notamment :

▪ Le schéma de cohérence territoriale - SCoT

Parisot dépend du SCoT du PAYS VIGNOBLE GAILLACOIS, BASTIDES ET VAL DADOU, approuvé le 11 mai 2009. Chargé de mettre en œuvre un aménagement équilibré du territoire dans une perspective de développement durable, il fixe des objectifs à l'horizon 2025.

Le SCoT réunit les 4 communautés de communes Tarn et Dadou, du Pays Rabastinois, de Salvagnac, de Vère et Grésigne, ainsi qu'une commune au nord du territoire.

▪ Le programme local de l'habitat – PLH

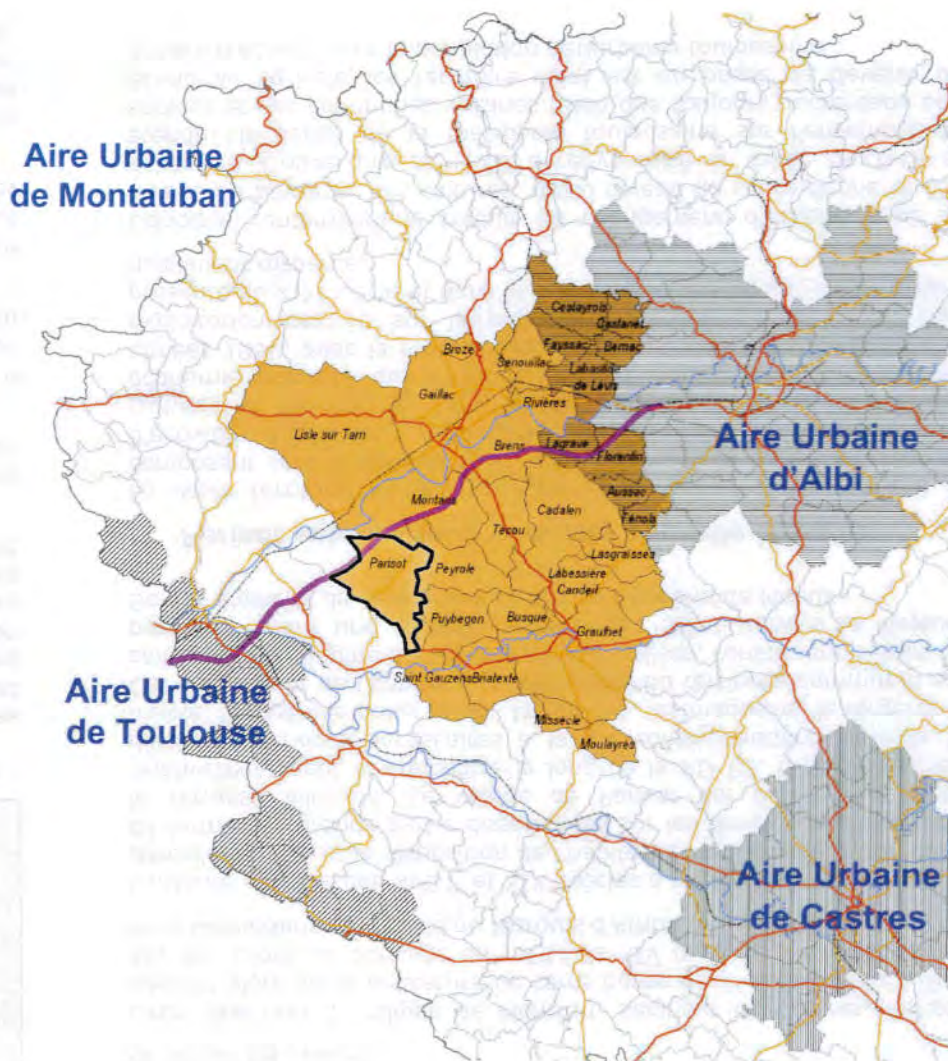
Le PLH aborde les questions d'habitat et de logement afin de garantir la mixité urbaine et la satisfaction des besoins. C'est la COMMUNAUTE DE COMMUNES TARN ET DADOU, qui dans le cadre de sa compétence Habitat, est en charge du PLH.

Adopté par délibération du 15 juillet 2008, il définit le cadre de la politique communautaire de l'habitat jusqu'en 2013.

▪ Les plans de prévention des risques naturels

→ PPR mouvement de terrain retrait-gonflement des argiles approuvé le 13 janvier 2009.

→ PPR Inondation du Dadou, prescrit par arrêté préfectoral du 24 novembre 2006, en cours d'élaboration (l'enquête publique préalable à l'établissement de ce PPRI s'est déroulée du 7 juin au 13 juillet 2010).



1.1.3. HISTOIRE

L'histoire de Pari(z)ot est longtemps confondue avec celle du vignoble gaillacois qui est l'un des plus vieux vignobles français. Ses origines sont probablement antérieures à l'occupation romaine. Des vestiges de poterie vinicole ont été découverts à Montans, datant du II^e siècle av. J.-C., époque où le Tarn est devenu navigable. Les

poteries, connues dans tout le monde gallo-romain, étaient exportées par voie fluviale. De nombreux gisements préhistoriques jalonnent également le territoire communal, occupé jusqu'il y a peu par des vignes, qui fournissaient la matière première pour la confection d'outils sur galets. Les plus anciens gisements remontent au Moustérien (vers 300 000 – 30 000 ans). Des restes de poteries vieilles de 2 500 ans sont les témoignages d'un habitat permanent remontant à l'âge du Fer.

Les rues de Parisot empruntent encore aujourd'hui les noms de cépages originaux, comme l'oundenc, le braucol ou len de l'el (loin de l'œil).

Après la chute de l'Empire romain, le vignoble perdure sous le royaume wisigoth de Toulouse, mais il sera par la suite détruit par les razzias des Sarrazins. Les campagnes dépeuplées, la forêt regagne du terrain et les cultures deviennent essentiellement vivrières.

En 972 est fondée l'abbaye Saint-Michel de Gaillac. Cette date marque la fondation officielle de la ville de Gaillac. Dix ans plus tôt, Parisot fut donnée, avec plusieurs communes de l'Albigeois par Raymond I à ses deux fils.

Cette terre languedocienne est alors dominée par une chevalerie florissante. La rive droite du Tarn fait partie des domaines du comte de Toulouse. La rive gauche appartient aux Trencavel, vicomtes d'Albi. La croisade des Albigeois met un terme brutal à ce mode de vie. Albi,



Cadastre napoléonien

en rendant hommage à Simon IV de Montfort, est épargnée, mais le vignoble de Gaillac est ravagé lors de la chevauchée des croisés de 1212 qui les mène de l'Albigeois vers le Quercy et l'Agenais. La politique de la terre brûlée arrache vignes et vergers, incendie les blés et détruit les villages.

Cédé plus tard à Philippe de Montfort, seigneur de Castres, Parisot dépend alors de la judicature de terre basse de l'Albigeois. En 1700, elle est jointe au domaine du roi Louis XIV mais sera bientôt cédée avec Giroussens et Peyrole au Marquis d'Ambres.

L'activité agricole des XVIII^e et XIX^e siècles a profondément marqué le parcellaire local et la disposition de l'habitat essentiellement composé de fermes en grande partie disséminées sur les terres exploitables de la terrasse alluviale. Le village de Parisot est de ce fait resté relativement petit et concentré le long de la RD 87. Il accueillait les différents services nécessaires à la vie communautaire, comme la mairie, la poste, le poids public, les lavoirs, les magasins, le forgeron... Cet éclatement de l'habitat sur l'ensemble du territoire communal est sans doute à l'origine du nombre élevé d'églises, constituant autant de paroisses ayant une certaine autonomie : Saint-Jacques le Majeur, Sainte-Sigolène de Genebrière et Sainte-Exupérie de Meaux.

■ Parisot aujourd'hui : vers une nouvelle identité

Le vaste territoire de la commune et les espaces naturels qui le composent sont le résultat d'un long processus de sédentarisation et d'activités humaines. Aujourd'hui, l'environnement paysager de cultures et de bois qui se présente au regard est le fruit d'une économie primaire qui a connu un fort bouleversement dans les années 1950, avec la modernisation des techniques agricoles et une exploitation centrée sur la production céréalière ; la vigne, très présente au XIX^e siècle et dans la première moitié du XX^e siècle, ayant quasiment disparue.

L'époque contemporaine traduit un changement d'échelle, tant au niveau du paysage, des cultures, qu'au niveau du cadre de vie et des échanges. L'ouverture de l'A68 a redynamisé la vallée du Tarn et étendu l'influence de la métropole toulousaine sur l'ensemble du secteur et des communes voisines. Bien que toujours ancré dans une économie agricole, ce territoire rural est en passe de devenir un espace d'accueil pour la population périurbaine toulousaine.

1.1.4. OCCUPATION DU SOL

Superficie communale	Agriculture 65%	Forêts 18%	Urbanisation 17%
2 899 ha	1 890 ha	522 ha	487 ha

Population 2007¹: 727 habitants

→ soit 25 habitants par km² : une densité faible, comparée à la densité moyenne du département (65 habitants au km²)

▪ La zone agricole²

L'espace agricole occupe 65% de la superficie communale :

Surface agricole	Terres labourables		Prairies naturelles
	céréales 74,5%	prairies 18%	5%
1 890ha	1 482 ha	340 ha	9 ha

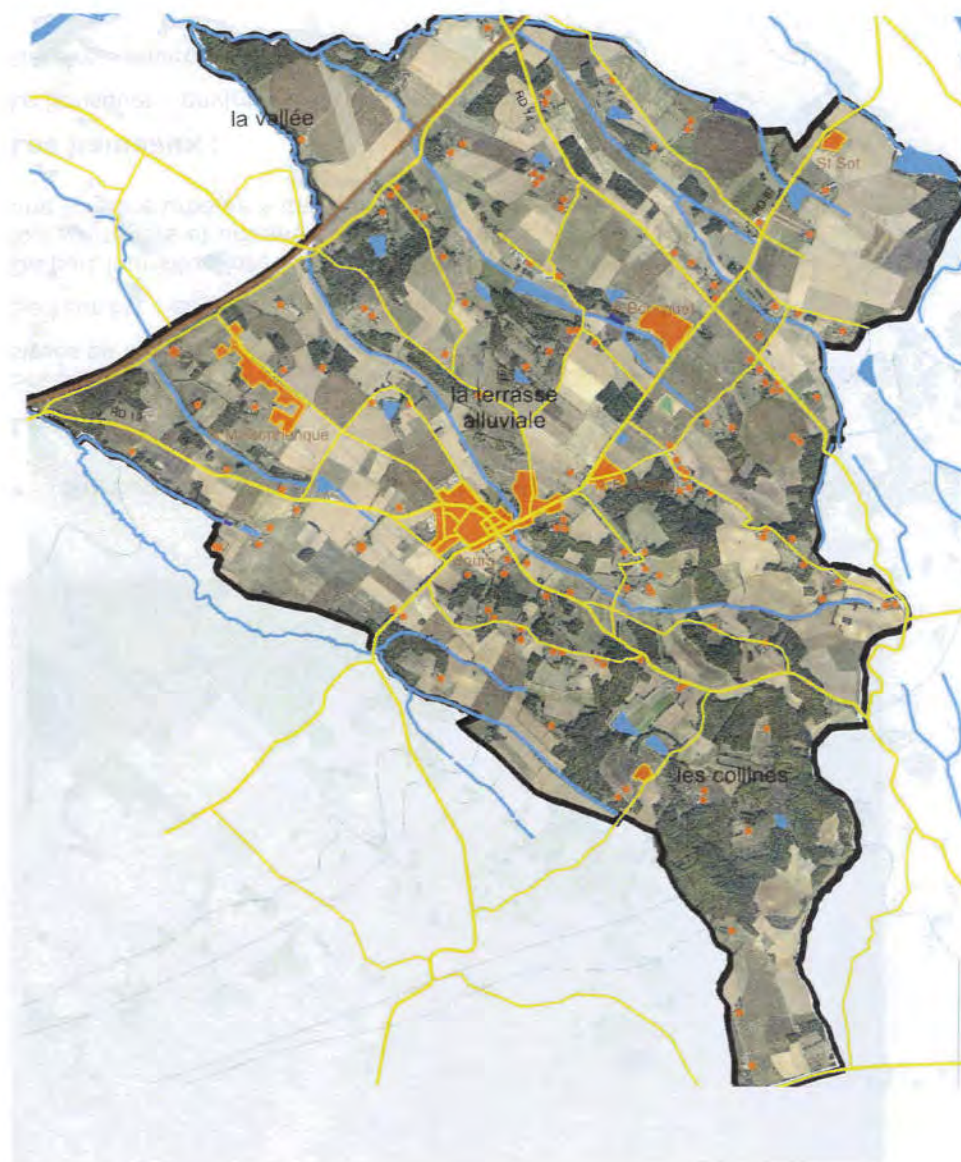
Les sites d'exploitation, dispersés sur l'ensemble de la commune, occupent très majoritairement (28 sites sur 35) la plaine au nord du village.

▪ La zone d'habitat : un espace divisé

La zone d'habitat occupe environ 467 ha, soit 17 % du territoire. C'est un espace divisé qui se répartit sur deux centres historiques, le village de Parisot et le hameau du Bousquet, établis au pied des collines, en bordure de la RD 87, et sur des hameaux résidentiels plus récents, établis le long de voies secondaires.

¹ En 2010, la population est estimée à 850 habitants

² Pour plus de précisions, voir le **diagnostic agricole** au chapitre II -



1.1.5. LE BILAN DE LA CARTE COMMUNALE

▪ Historique

Approbation de la Carte : 5 août 2004

▪ Des capacités d'accueil limitées

On peut distinguer deux secteurs principaux, établis de part et d'autre du vallon du Parisot, et un secteur isolé à l'entrée est, déconnecté du tissu villageois. Ce dernier, situé en queue de l'urbanisation, est aujourd'hui entièrement urbanisé.

Le secteur à l'ouest du village est presque comblé, à l'exception de quelques parcelles en limite de l'espace agricole et d'une bande de terrain le long de la voie départementale.

Le secteur à l'est du Parisot a été peu construit. Il présente encore des terrains constructibles mais demeure peu attractif : la présence du cimetière, la démolition récente de l'Eglise et la carence de liens qualitatifs avec le centre bourg expliquent en partie son isolement.

▪ Un outil de planification limité

→ La municipalité a su en quelques années recentrer le périmètre constructible à proximité du bourg et a réussi à conforter et à diversifier son développement autour du nouveau groupe scolaire : création de logements collectifs, extension des équipements publics.

→ La Carte communale s'est avérée un outil insuffisant pour maîtriser convenablement les extensions pavillonnaires et limiter leur consommation foncière³.

L'élaboration du PLU a été décidée pour disposer d'un outil de planification et de gestion plus efficace, de façon à mieux répondre aux principes de la loi SRU.

³ A l'ouest du Parisot, le tissu ancien comporte environ 13 parcelles à l'hectare, tandis que le tissu pavillonnaire récent en compte moins de 6.



La carte communale (zone centrale)

▪ Surfaces constructibles résiduelles

Le village :

Secteur ouest : environ 6 ha dont plus de 4 ha en propriété communale situés en frange ouest du village.

Secteur Est : environ 3,5 ha, dont environ une moitié disponible.

De part leur situation, les enjeux liés au devenir de ces secteurs sont à la fois paysagers et urbains : établir les limites de l'urbanisation, constituer une « lisière urbaine » entre espace agricole et village.

Les hameaux :

Le Bousquet : environ 3000 m²

Nacaire : environ 3000 m²

1.2. ANALYSE TERRITORIALE

	2007	1999	variation
Superficie communale	2899 ha		
Surface agricole	1890 ha	1860 ha	+ 1,6%
Population	727	563	+ 29%
Population active	371	253	+ 47%
Nombre de ménages	269	198	+ 36%
Nombre de personnes par ménage	2,7	2,8	(2,3 TED)
Nombre de logements	308	240	+ 28%
Résidences principales	269	198	+ 36%
Logements vacants	13	17	- 24%

1.2.1. CARACTERISTIQUES DE L'URBANISATION

Parisot rassemble 2 types d'habitat caractéristiques : d'une part un habitat ancien représenté par le bourg, les anciens hameaux et les fermes isolées, et d'autre part un habitat récent, à caractère pavillonnaire, développé en périphérie du bourg et le long des axes de circulation.

■ L'habitat ancien

Les fermes isolées sont disséminées sur l'ensemble du territoire. Elles occupent majoritairement la plaine : 28 sites sur les 35 recensés sur la commune. Ce sont elles qui, par leur nombre et leur qualité architecturale, constituent véritablement le patrimoine communal.

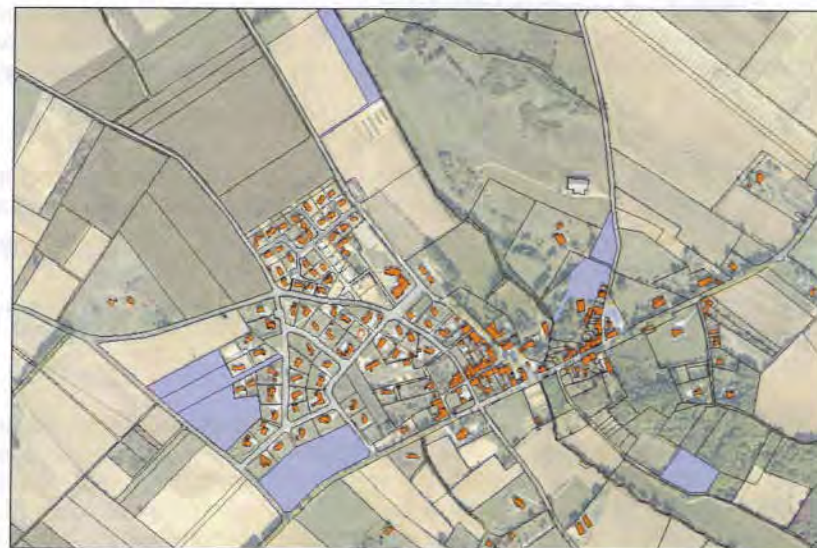
L'habitat groupé est peu développé ; il se compose principalement du village de Parisot et des hameaux du *Bousquet* et de *Maisounenque*.

■ L'habitat contemporain

Il s'est développé en marge du vieux bourg, à l'ouest du village sous la forme de lotissements pavillonnaires, et le long de la route départementale sous la forme d'une urbanisation linéaire. Il s'agit principalement d'une urbanisation peu structurée, de faible densité, à caractère résidentiel. Ce type d'habitat est représentatif du phénomène de périurbanisation lié au développement de la métropole toulousaine. Plus récemment, une opération groupée de logements locatifs a été réalisée au nord du nouveau groupe scolaire. Cette opération a permis de diversifier l'habitat en continuité du village, en optimisant le foncier disponible, et en préservant le lien avec le village et ses services.

■ Le foncier communal

La municipalité mène une politique d'acquisition foncière en vue d'améliorer ou d'anticiper le processus de développement urbain. Le projet communal veut optimiser l'espace du village afin de tisser des liens plus forts avec le centre, son espace public, ses équipements.



Le village à la croisée du Parisot et de la route départementale

(En bleu, les propriétés communales)

1.2.2. LES EQUIPEMENTS

Les équipements publics

▪ Les équipements scolaires

La compétence scolaire est exercée par le SIVOM Parisot-Peyrole, regroupant les deux communes. Le groupe scolaire de Parisot accueille les enfants de la maternelle au CE2. La commune de Peyrole accueille les enfants du CM1 au CM2. Chaque école comprend un service de garderie et de cantine.

Effectifs scolaires du regroupement Parisot-Peyrole :

2006-2007	133
2007-2008	159
2008-2009	169

▪ Autres équipements

Salle des fêtes,

Salle des associations,

Médiathèque intercommunale (qui a quitté les locaux de l'école pour s'installer à proximité),

Chapelle Ste Sigolène,

Lavoir,

Boulodrome,

Aire de jeux,

Chemins de randonnée,

Terrain de tennis.

Les besoins et les projets de la commune

- restructuration de la trame urbaine
- aménagement de la place du Lavoir

- extension du cimetière
- reconstruction d'un lieu de culte

A moyen terme, la capacité d'accueil du nouveau groupe scolaire est jugée suffisante pour absorber la part des enfants scolarisés issue des dernières opérations d'habitat. Pour la décennie à venir, la commune souhaite contenir la croissance démographique afin de maîtriser le coût et la gestion des services correspondants.

1.2.3. LA VOIRIE ET LES DEPLACEMENTS

La voirie

Les voies principales, parallèles à la vallée du Tarn, et les voies secondaires perpendiculaires, constituent le maillage du réseau.

▪ Le réseau principal

L'A 68 traverse la pointe Nord du territoire et procure un accès facile à la commune depuis l'échangeur de Montans. Implantée en contrebas d'une terrasse du Tarn, sa présence reste discrète depuis la commune.

La RD 87, qui relie Gaillac à Lavaur, est l'axe structurant de la commune. Support principal de l'urbanisation, elle dessert le village et le hameau du Bousquet. Son profil a été aménagé dans la traversée du bourg mais elle conserve un fort caractère routier, et s'impose à hauteur du village comme la frontière sud-est de l'habitat.

▪ Le réseau secondaire de type rural

Un réseau secondaire de voies départementales dessert le territoire rural, le long des vallons secondaires, perpendiculairement à la vallée du Tarn.

RD 19 : traverse le village, axe Rabastens/Peyrole/Graulhet

RD14 : axe Lisle-sur-Tarn/Briatexte

Les déplacements

▪ Les transports en commun

Encore peu développés, ils répondent aux besoins de première nécessité. Le recours au véhicule privé reste le principal moyen de déplacement entre les secteurs d'habitat et d'emploi.

Le train : les gares les plus proches sont celles de Gaillac (la principale), Lisle-sur-Tarn et Rabastens.

Les lignes TarnBus : mises en place par le Conseil Général du Tarn ; ligne régulière, 3 arrêts : la Mondine, le Bourg (épicerie), le Bousquet.

Le service de transport à la carte : service cofinancé par le Conseil Général du Tarn et par la Région Midi-Pyrénées. Quatre secteurs sont desservis, facilitant les déplacements vers Gaillac ou Lavaur.

Le transport scolaire/navette : au service des élèves des établissements public ou privé sous contrat avec l'Etat.

L'aire de covoiturage : située à Gaillac, elle est gérée par le Conseil Général du Tarn et est complétée par une ligne express de transport collectif.

1.2.4. LES RESEAUX

L'eau potable

▪ Captage, distribution

Aucun captage d'eau potable n'est établi sur la commune. L'alimentation est assurée par le syndicat de la moyenne vallée du Tarn, le SIAEP (Rabastens).

Les eaux usées

Parisot dispose d'une carte de zonage d'assainissement, qui devra être mise à jour conformément au futur zonage du PLU.

▪ Assainissement collectif

Le schéma directeur est réalisé et le zonage communal date de 2004.

La station d'épuration du village a été mise en service en 2008. Elle fonctionne sur un système de filtres plantés de roseaux, et sa capacité nominale est de 600 EH (Equivalents Habitants).

Le hameau du Bousquet dispose d'une station d'épuration dont la capacité nominale est de 100 EH.

Pour les autres secteurs, situés en zones naturelles ou agricoles, le traitement et l'évacuation des eaux usées relèvent de systèmes d'assainissement non collectif.

▪ Assainissement non collectif des eaux usées

Un service public de contrôle a été mis en place par la communauté de communes qui a lancé la procédure de vérification des installations existantes (environ 180). L'objectif est de dresser un diagnostic d'ici 2012 et de proposer des solutions techniques pour mettre aux normes les installations défectueuses.

Les eaux pluviales

Les eaux pluviales sont recueillies dans les fossés et acheminées au milieu naturel. Ce réseau, établi en partie sur des fonds privés, n'a pas fait l'objet d'un diagnostic technique et peut présenter des dysfonctionnements locaux.

Une réflexion devra être menée parallèlement à l'élaboration du PLU afin d'intégrer la gestion des eaux pluviales au développement urbain en privilégiant un cheminement naturel des eaux.

Le Porter à connaissance de l'Etat recommande de prendre en compte une pluie de retour centennale pour les fossés, et millénaire pour les cours d'eau présentant un risque humain en aval.

Le réseau électrique

Le réseau d'électricité est géré par le syndicat départemental d'Albi, le SDET.

Le réseau d'irrigation

Plus de 50 % des surfaces agricoles de la commune sont irrigables grâce :

- o aux réseaux de 5 ASA (Parisot, Peyrole, Loupiac, Saint-Gauzens et Giroussens) ;
- o aux infrastructures « privées » : stations de pompage et canalisations enterrées d'irrigation.

Onze pivots d'irrigation sont notamment répartis sur la moitié nord de la commune.

Le réseau d'irrigation sera joint en annexe du rapport de présentation.

1.2.5. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Plusieurs servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont recensées sur le territoire communal. Elles constituent des limitations administratives au droit de propriété.

- **AC2 – Servitudes de protection des sites et monuments naturels (sites inscrits)** : Chapelle Sainte-Sigolène (arrêté préfectoral du 21/11/1942) et Château de Vabres (arrêté préfectoral du 20/11/1942) ;
- **I3 – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et distribution de gaz et zone de consultation TIGF** : Canalisation DN 200 Couffouleux – Brens posée en catégorie A et B (arrêté ministériel du 04/06/2004) ;
- **I4 – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (alimentation générale et distribution)** : Ligne 225KV Pelissier – Verfeil (concessions 7 – décret ministériel du 25/08/1992) ;

- **PT2 – Servitudes de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles** : Parisot-RH 081.22.0001 ; Liaison Gaillac Lavaur, tronçon Parisot-Salvagnac, tronçon Lavaur-Parisot ; Liaison Toulouse Albi, tronçon Ramonville Parisot ; Liaison Gaillac Toulouse, tronçon Parisot-Gaillac ; Liaison Gaillac Giroussens, tronçon Giroussens-Parisot (décret du 08/06/1984 et 28/11/1988) ;
- **PM1 – Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels** : Plan de Prévention des Risques Retrait et Gonflement des Argiles (arrêté préfectoral du 13/01/2009).

1.2.6. LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Etat des connaissances archéologiques⁴

La commune de Parisot est située entre la bordure sud de la moyenne terrasse alluvial du Tarn et le pied des coteaux formant les bassins versants entre Tarn et Dadou. De nombreux gisements préhistoriques jalonnent les terrains graveleux de la terrasse, occupés jusqu'il y a peu par des vignes, qui fournissaient la matière première pour la confection d'outils sur galets. Les plus anciens gisements (Le Gouyré, Le Barial, La Grange, Jauffrey, Lavelanet, Les Tabars...) remontent au Moustérien (vers 300 000 – 30 000 ans). Des restes de poteries vieilles de 2 500 ans, trouvées au lieu-dit Saint-Sernin, sont les témoignages d'un habitat permanent remontant à l'âge du Fer.

Le vaste territoire de la commune de Parisot et les espaces naturels qui le composent sont le résultat d'un long processus de sédentarisation et d'activités humaines. Aujourd'hui, l'environnement paysager de cultures et de bois qui se présente au regard est le fruit d'une économie primaire qui a connu un fort bouleversement dans les années 1950, avec la modernisation des techniques agricoles et une exploitation centrée sur la production céréalière ; la vigne, très présente au XIX^e siècle et dans la première moitié du XX^e siècle, ayant quasiment disparue.

⁴ D'après les données de la DRAC.

L'activité agricole des XVIII^e et XIX^e siècles a profondément marqué le parcellaire local et la disposition de l'habitat essentiellement composé de fermes en grande partie disséminées sur les terres exploitables de la terrasse alluviale. Le village de Parisot est de ce fait resté relativement petit et concentré le long de la départementale 87 (la Grand Rue au XIX^e siècle). Il accueillait les différents services nécessaires à la vie communautaire, comme la mairie, la poste, le poids public, les lavoirs, les magasins, le forgeron... Cet éclatement de l'habitat sur l'ensemble du territoire communal est sans doute à l'origine du nombre élevé d'églises, constituant autant de paroisses ayant une certaine autonomie.

Les recherches en archives et sur le terrain ont permis d'identifier au moins trois paroisses remontant au Moyen Age : la paroisse Saint-Jacques le Majeur qui regroupe les fermes implantées sur la terrasse alluviale et les maisons du village ; les paroisses Sainte-Sigolène de Genebrière et Sainte-Exupérie de Meaux dans les coteaux au sud du village. L'église primitive Saint-Jacques le Majeur se trouvait à l'extérieur du village, à l'emplacement du cimetière actuel. D'après le cadastre de 1831 où elle figure, l'église se présentait sous la forme d'une nef unique de 27 m de long, terminée à l'est par un chœur arrondi. Au sud, un auvent protégeait la porte d'accès à l'église et une sacristie était bâtie contre le mur nord. Cette église fut détruite et reconstruite entre 1874 et 1875 à 100 m au sud, dans une zone moins humide. Sa durée d'utilisation fut relativement brève puisque la nouvelle église a été abattue le samedi 20 juillet 2002 pour cause de vétusté. L'église Sainte-Sigolène de Genebrière est toujours en élévation et accueille les célébrations religieuses du village depuis la désaffectation et la destruction de son église. Il s'agit d'un édifice de style gothique dont la sainte patronne fait référence à Sigolène, abbesse du Troclar à Lagrave au VII^e siècle. De l'église paroissiale Sainte-Exupérie de Meaux et de son cimetière, il ne subsiste aucun vestige apparent. Le souvenir de son emplacement est conservé dans le toponyme Sainte-Supérie et la forme d'une parcelle près du hameau de Vaissié. La tradition veut qu'en ce lieu se trouvait une léproserie qui a pu laisser à l'église le surnom de « Meaux ». L'église est mentionnée à plusieurs reprises dans les registres paroissiaux du XVII^e siècle conservés à la mairie. Elle était entourée d'un cimetière où

étaient enterrés les habitants du coin. Au nord de l'église se trouvait un moulin à vent encore en activité en 1831. On peut rattacher au Moyen Age le château de Vabre (au lieu-dit Les Plaines) dont l'emplacement est marqué par une butte de terre avec à son sommet une plate-forme rectangulaire. Une croix en bois de 6 m de haut était érigée à l'emplacement du château totalement ruiné. Elle est aujourd'hui à terre. Le château est représenté sur le cadastre de 1831 sous la forme d'une bâtisse de plan carré (tour ?) de 10 m de côté. La tradition orale nomme le lieu « Lou Castel de Vabre ».

Au village, au nord des parcelles bâties anciennement, une hauteur aujourd'hui fortement diminuée par de nouvelles constructions porte le nom de Mothe, en allusion à une ancienne butte artificielle surmontée d'une tour. Un moulin à eau très ancien se trouvait sur le ruisseau du Parisot au nord du village. On y accédait par le chemin de la Mouline, en contrebas du groupe scolaire. Des restes de ces murs très ruinés sont encore visibles au bord du ruisseau, et des fragments de meules en silex du Verdier sont conservés dans les fermes alentour.

Sites archéologiques

La commune présente de nombreux sites archéologiques d'époques variées :

- 12 sites datant du paléolithique sur lesquels ont généralement été trouvés en surface des outils et éclats de débitage en quartz et quartzite ;
- 4 sites de l'époque néolithique où ont également été trouvés des outils et éclats de débitage en quartz et quartzite ainsi qu'une hache polie ;
- 1 site datant de l'Age du fer où des tessons de poteries ont été trouvés ;
- Voie romaine Toulouse-Montans-Albi ;
- Site gallo-romain ;
- Souterrain aménagé (ou carrière) ;
- Château de Vabre ;
- Eglise Sainte-Exupérie de Meaux ;
- Moulin à vent ;

- Première église Saint-Jacques ;
- Seconde église Saint-Jacques ;
- Eglise Sainte-Sigolène ;
- Village de Parisot ;
- Le Castélas (souvenir d'un édifice fortifié médiéval).

1.3. DIAGNOSTIC AGRICOLE ⁵

1.3.1. L'OCCUPATION DE L'ESPACE

Surface communale	100 %	2899 ha
Surface agricole	65 %	1890 ha
Surface forestière	18 %	522 ha
Autres espaces	17%	487 ha

▪ Une commune très agricole

Les 2/3 de la commune sont dédiés à l'activité agricole. En 2008, l'agriculture s'est exercée sur 1835 ha.

Les agriculteurs représentent 10 % de la population communale, 24% de la population active, soit 5 fois plus que la moyenne départementale. L'étude a recensé 65 structures, dont 55 exploitations agricoles réparties sur 35 sites. Les sites sont implantés majoritairement (28 sites) au nord de la commune, sur la terrasse du Tarn.

Les évolutions récentes témoignent d'une activité agricole relativement dynamique, qui se maintient ⁶ plutôt bien face à la pression de l'urbanisation. La surface totale utilisée en moyenne par exploitation est d'environ 68 ha.

▪ Surface agricole utilisée

Les exploitations issues de la commune sont au nombre de 47. 57% d'entre elles exploitent la majeure partie de leur SAU (surface agricole utilisée) sur Parisot, et 28% la totalité.

⁵ Ce document est une synthèse. Pour plus de précisions, se reporter au diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture, et joint en annexe du PLU.

⁶ On enregistre une baisse de 0,3% des surfaces agricoles déclarées entre 2000 et 2006.

Ensemble, elles exploitent sur Parisot 1766 ha, soit 85% de la Surface communale utilisée. D'une exploitation à l'autre, les surfaces présentent une grande variété :

- 12 agriculteurs travaillent chacun moins de 10 ha, soit au total pas plus de 4% de la SAU communale.
- 14 agriculteurs travaillent plus de 50 ha chacun, utilisant au total près des 2/3 de la SAU communale.

▪ Répartition des espaces

La surface agricole communale est principalement composée de terres labourables (céréales, oléoprotéagineux et prairies temporaires), et destinée pour les ¾ à la production végétale.

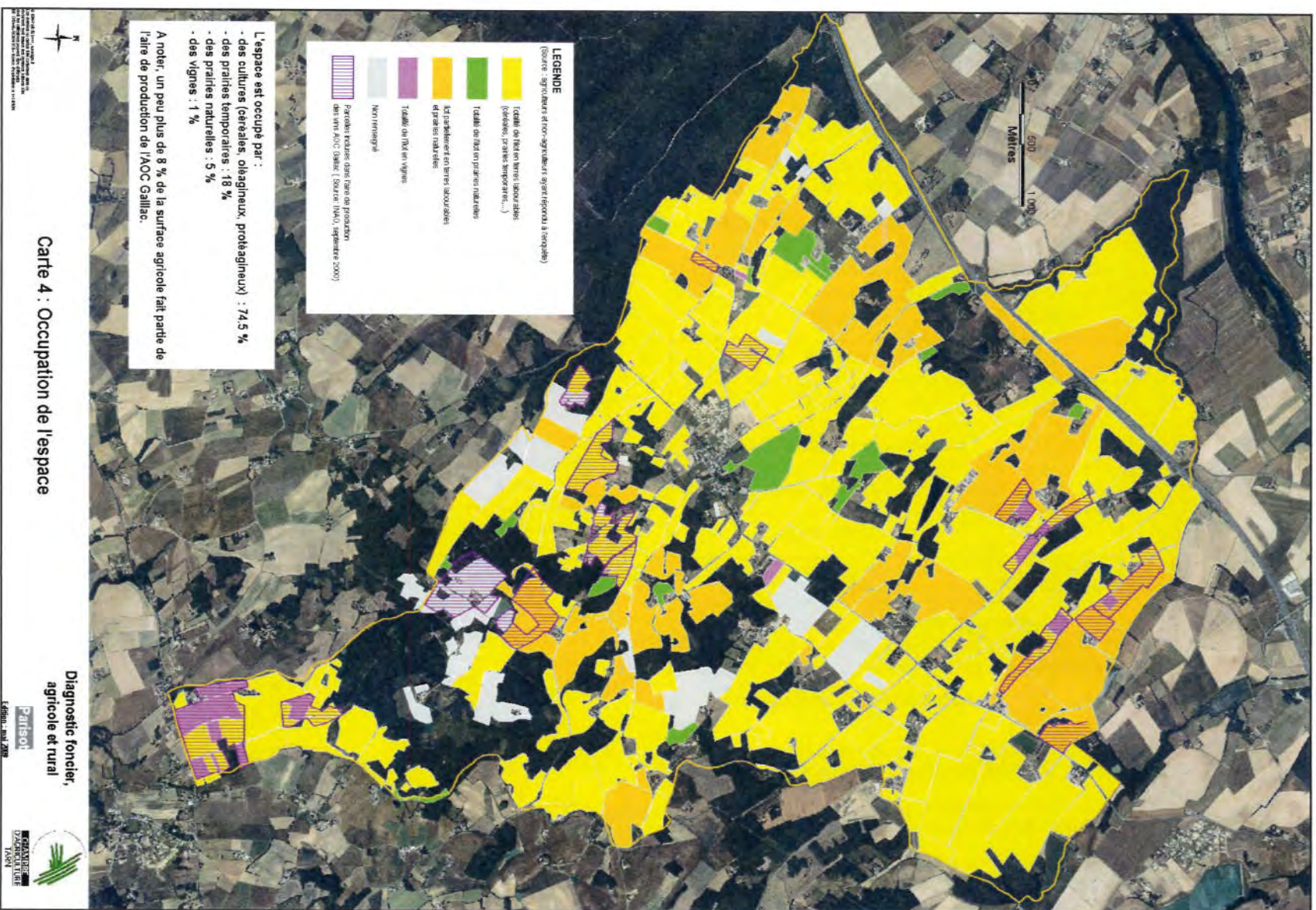
type	Nombre d'îlots	Surface (ha)	%
Prairies naturelles	40	89	5%
Prairies temporaires	74	313	17,7%
Céréales et Oléoprotéagineux	216	1317	74,6%
Vignes	13	31	1,7%
Autres	15	16	1%
Total	(282)	1766	100%

(plusieurs cultures peuvent occuper le même îlot)

▪ Le statut des exploitations agricoles

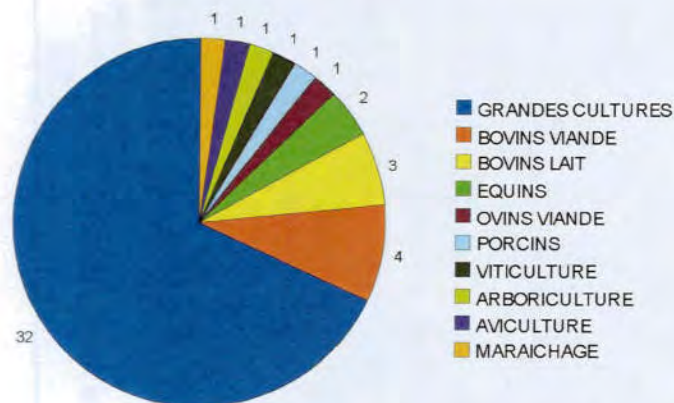
Un quart des exploitations exerce en société (24% dans le Tarn), témoin du dynamisme du secteur.

Sur les 47 exploitations présentes à Parisot, 28 ont leur siège sur la commune (60%), dont 8 sociétés. Les 47 exploitations rassemblent 35 exploitations individuelles, 3 exploitations en GAEC, 8 exploitations en EARL et 1 SCEA unipersonnelle.



1.3.2. LA PRODUCTION AGRICOLE

Répartition des productions principales des exploitations
(nombre d'ateliers)



Sur les 47 exploitations communales, 41 sont en grandes cultures, 4 en maraîchage/arboriculture, 2 en viticulture.

27 exploitations sont spécialisées dans une seule activité : 23 en grandes cultures, 2 en élevages de chevaux, 1 en bovins viande, 1 en élevage porcin.

■ Prédominance des productions végétales en grandes cultures

Les « grandes cultures » concernent 41 exploitations : c'est la production principale de 32 exploitations, et l'unique production de 23 d'entre elles. Les 80% d'entre elles dont c'est la production principale, exploitent en moyenne 83 ha.

Ces exploitations présentent une typologie très variée : leur SCOP (surface en céréales et oléoprotéagineux) atteint en moyenne 75 ha, avec des variations allant de 2 ha à 260 ha.

Type de SCOP	Nombre d'exploitations	Age moyen de l'exploitant	Conditions d'exploitation
Inférieure à 35ha	10	53 ans	Structures très fragiles Gestion patrimoniale Pluriactivité fréquente
Entre 35 et 100 ha	20	47 ans	Structures fragiles recherchent le recours à l'irrigation pour valoriser et diversifier l'activité
Supérieure à 100 ha	11	45 ans	Structures dynamiques recours important à l'irrigation production de maïs semence

SCOP : surface en céréales et oléoprotéagineux

■ L'élevage

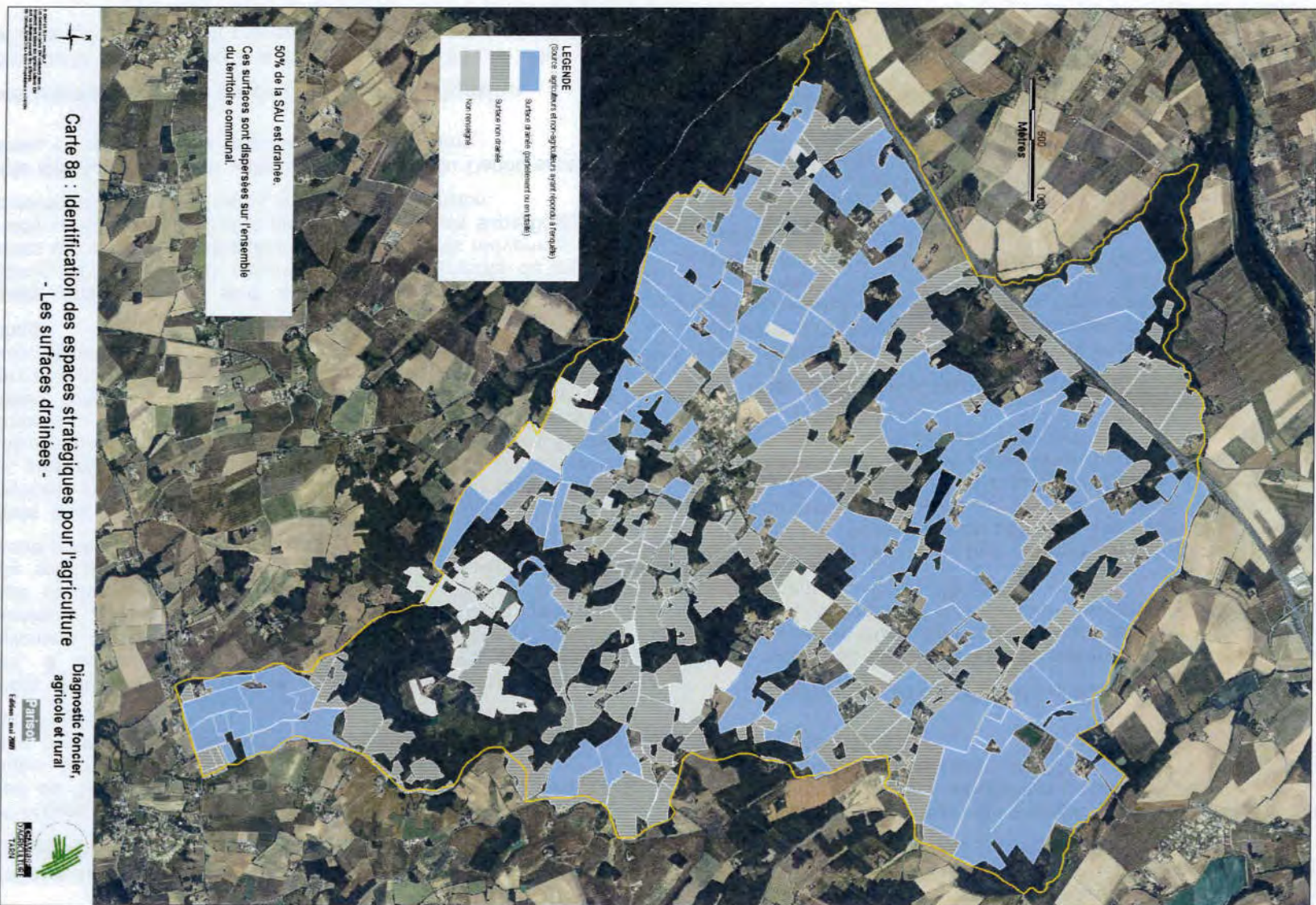
L'élevage constitue l'activité principale de 11 exploitations.

Sur les 36 sites agricoles de la commune, 18 comportent au moins un élevage. Les 18 autres sites accueillent le stockage des céréales destinées à l'alimentation des animaux et/ou à la vente des fourrages, ainsi que le stockage de la paille ou du matériel agricole.

Parisot comptabilise au total 21 élevages :

- 7 élevages bovins viande,
- 3 élevages avicole,
- 3 élevages bovins lait,
- 3 élevages ovins viande,
- 3 élevages porcins,
- 2 élevages équins.





1.3.3. ENJEUX ET CONTRAINTES

▪ Valeur agronomique, drainage et irrigation des espaces agricoles

Parisot occupe en majeure partie (partie nord) la basse et moyenne terrasse du Tarn. Au sud du village, se situe la haute terrasse, prolongée par les coteaux argilo-calcaires. L'extrémité sud du territoire rencontre la basse terrasse du Dadou qui atteint la route départementale D631.

Les sols des terrasses planes sont des boubènes : des sols lessivés, à dominante limoneuse, le plus souvent mal drainés naturellement. Ces sols sont faciles à travailler mais leur potentialité agronomique, naturellement faible, est fortement dépendante du drainage et de l'irrigation. Les potentialités des sols de la basse terrasse sont généralement meilleures que sur la moyenne terrasse où les sols sont plus érodés.

Les sols des hautes terrasses (au nord du village) sont très hétérogènes, souvent argileux, hydromorphes. Les versants, plutôt pentus, présentent des potentialités moyennes à faibles. Les sommets des collines présentent généralement des potentialités très faibles (boisements). Sur les versants les mieux exposés, ils peuvent localement constituer de bons terroirs pour la vigne. Au pied des versants et le long des petits cours d'eau, les sols sont plus riches en alluvions, et peuvent offrir des potentialités élevées, valorisables par le drainage.

Les sols des coteaux sont argileux, calcaires, de moyenne profondeur, et bien drainés naturellement. Les versants de pentes moyennes ont des sols hétérogènes, de potentialités moyennes. Les hauts des coteaux et les fortes pentes ont des sols superficiels de faibles potentialités, très calcaires et sensibles à l'érosion.

Les sols des terrasses des vallées de l'Agout et du Dadou sont des boubènes, comparables aux sols des terrasses du Tarn.

▪ Les infrastructures de drainage et d'irrigation

La moitié de la surface agricole a été drainée, soit 883 ha. Plus d'un ilot sur trois est irrigable, soit presque 60% de la surface agricole.

L'impact des infrastructures est déterminant sur la valeur agronomique des espaces cultivés. Les 29 exploitations irrigables utilisent les réseaux (stations de pompage et canalisations enterrées) des 5 ASA de Parisot, Peyrole, Loupiac, Saint-Gauzens et Giroussens, ainsi que les infrastructures privées.

L'irrigation est un enjeu de premier plan pour le maintien et le développement des exploitations agricoles, notamment sur la basse et moyenne terrasse du Tarn, où sont installés 11 pivots d'irrigation.

▪ L'épandage des effluents d'élevage

L'épandage doit être réalisé à une distance minimale des habitations comprise entre 50 et 100 mètres, selon la nature des déjections, la technique utilisée, et le nombre maximum d'animaux présents simultanément sur l'exploitation.

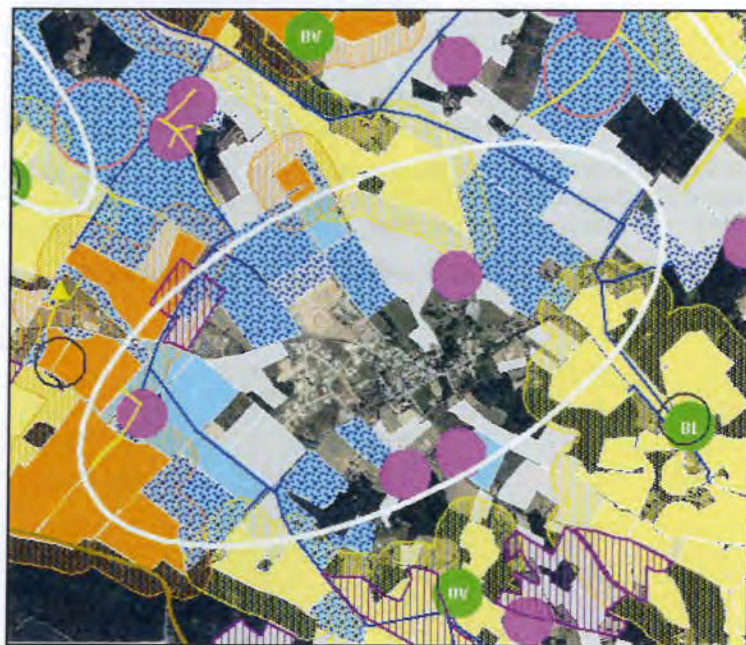
A Parisot, 42% de la surface agricole (soit 746 ha sur 1766) est utilisée pour l'épandage des effluents d'élevage. Les 3 exploitations les plus importantes réalisent plus de 10% de l'épandage total : 1 élevage porcin classé ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement), et 2 élevages bovin/porcin et porcin, classés au RSD (règlement sanitaire départemental).

▪ Les zones de « non-constructibilité »

La loi de réciprocité instaure un rayon d'inconstructibilité autour des bâtiments d'élevage. La distance séparant les bâtiments agricoles des habitations des tiers, varie selon le régime réglementaire applicable à l'exploitation : 50 mètres suivant le RSD (règlement sanitaire départemental) ou 100 mètres en cas d'ICPE (Installation classée pour la protection de l'environnement).

Afin de ménager une marge de manœuvre au développement des exploitations, il est recommandé d'appliquer un rayon de 100 mètres d'inconstructibilité autour des bâtiments d'élevage actuels et en projet.

De nombreuses installations sont génératrices de nuisances. La Chambre d'Agriculture suggère de préserver un rayon de non constructibilité de 100 mètres autour de toute installation technique agricole.



Synthèse des contraintes autour du bourg
Extrait du diagnostic agricole - Chambre d'agriculture 2009

■ Les projets d'extension

La Chambre d'Agriculture précise que 10 exploitations ont chacune un ou plusieurs projets de construction de bâtiments agricoles destinés au développement de leurs activités : stockage de matériel, de céréales, de fourrage pour les animaux, stabulation... La majorité de ces projets de construction est située sur la moitié nord de Parisot.

■ Le patrimoine architectural

Un tiers des sites agricoles (11 sur 36) abritent des bâtiments de construction traditionnelle, en briques et pierre de pays. Le PLU permet d'identifier les bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination à condition de ne pas mettre en péril l'activité agricole du secteur.

LEGENDE

(Source : agriculteurs et non-agriculteurs ayant répondu à l'enquête)

Les bâtiments d'exploitation agricole

-  Rayon de 100 mètres autour des bâtiments liés à une activité d'élevage - ICPE
-  Rayon de 100 mètres autour des bâtiments liés à une activité d'élevage - RSD
-  Rayon de 100 mètres autour des bâtiments sans élevage - ni ICPE ni RSD (stockage matériel agricole, céréales...)
-  Rayon de 100 mètres autour des projets de construction

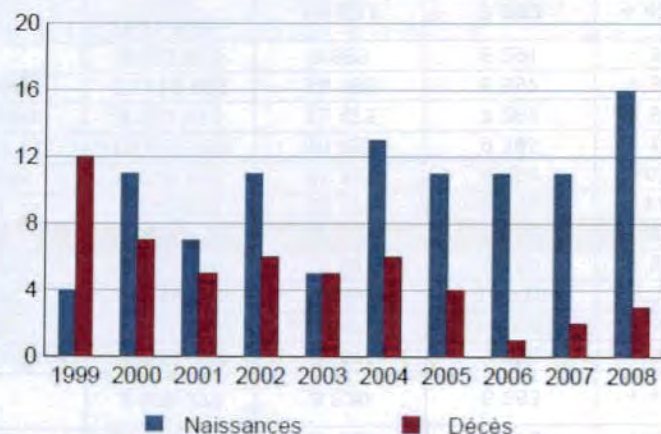
Les surfaces irrigables et/ou drainées

-  Surface irrigable à partir d'une station de pompage "privée" et/ou avec une ASA (partiellement ou en totalité)
-  Pivot d'irrigation
-  Station de pompage "privée"
-  Canalisations enterrées d'irrigation "privée"
-  Canalisations enterrées d'irrigation d'ASA (Parisot, Loupiac, Montans/Peyrole, Giroussens, Saint Gauzens)
-  Surface drainée (partiellement ou en totalité)

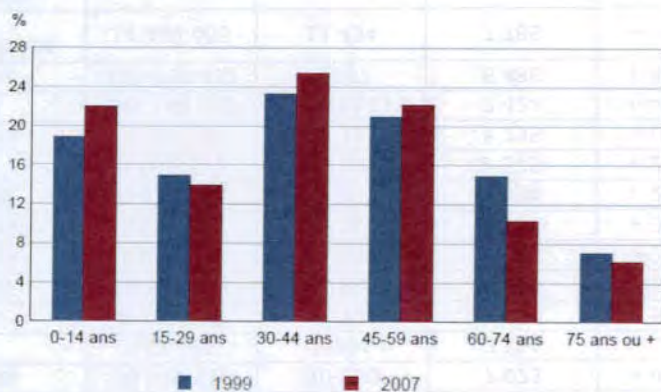
Les surfaces dédiées à l'épandage des effluents d'élevage et leurs périmètres de protection

-  Plan d'épandage des effluents d'élevage déposé en Préfecture - ICPE Autorisation
-  Rayon de 100 mètres autour du plan d'épandage des effluents d'élevage déposé en Préfecture - ICPE Autorisation
-  Plan d'épandage des effluents d'élevage déposé en Préfecture - RSD
-  Rayon de 100 mètres autour du plan d'épandage des effluents d'élevage déposé en Préfecture - RSD
-  Surface recevant des effluents d'élevage - RSD (partiellement ou en totalité)
-  Rayon de 100 mètres autour des surfaces recevant des effluents d'élevage - RSD

▪ **Rajeunissement et augmentation de la population active**



Source : Insee, État civil.



Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Les derniers recensements montrent « l'explosion » des naissances à partir de 2000. Ce rajeunissement relatif est une conséquence de l'afflux des nouveaux arrivants, et de la part croissante des jeunes actifs dans la population.

Parisot est devenu un territoire d'accueil privilégié des familles.

La taille moyenne des ménages poursuit sa baisse : elle atteint **2,7 personnes⁷ en 2007** (contre 2,8 en 1999 et plus de 3 en 1990), ce qui reste bien supérieur à la taille moyenne observée à l'échelle de la communauté de communes (2,3 personnes) et témoigne encore du caractère rural persistant de Parisot, et de sa croissance urbaine tardive.

▪ **Le profil social**

Les catégories socioprofessionnelles entre 1999 et 2007

	1999	2007	Variation %
Agriculteurs exploitants	52	52	-
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	16	24	+ 50 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	12	16	+ 33,3 %
Professions intermédiaires	80	100	+ 25 %
Employés	24	84	+ 250 %
Ouvriers	36	104	+ 188,8 %

Source : INSEE, Recensement Général de la Population

Sur la dernière période intercensitaire, la commune a vu son nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise ainsi que cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires augmenter.

⁷ 2,2 personnes par ménage pour le département.

Evolution du revenu par habitant entre 2005 et 2009

Commune	Revenus 2009	Revenus/hab 2009	Revenus/hab 2005	Evolution revenus/hab 2009 / 2005
Aussac	2 861 387	10 367	8 745	+ 18,56 %
Bernac	1 695 246	10 151	7 178	+ 41,42 %
Brens	24 731 792	11 677	8 388	+ 39,20 %
Briatexte	18 529 914	10 260	7 023	+ 46,08 %
Broze	943 485	8 901	7 761	+ 14,69 %
Busque	8 122 338	11 297	7 230	+ 56,25 %
Cadalen	16 589 993	11 935	7 916	+ 50,77 %
Castanet	1 992 515	11 008	6 314	+ 74,36 %
Cestayrols	5 599 533	10 768	8 284	+ 30,00 %
Fayssac	3 479 387	9 857	7 594	+ 29,80 %
Férols	2 986 591	12 091	9 575	+ 26,28 %
Florentin	7 329 734	10 353	8 725	+18,66 %
Gaillac	141 146 222	10 612	7 424	+ 42,94 %
Graulhet	118 756 452	9 657	6 486	+ 48,89 %
Labastide de Lévis	11 102 055	11 434	7 785	+ 46,88 %
Labessière Candeil	7 487 072	9 917	7 640	+ 29,80 %
Lagrange	22 746 041	13 057	8 876	+ 47,10 %
Lasgras	3 078 273	8 820	6 283	+ 40,38 %
Lisle sur Tarn	46 657 749	11 025	8 056	+ 36,85 %
Missècle	1 022 095	10 873	14 428	- 24,64 %
Montans	13 548 016	10 551	10 718	- 1,55 %
Moulayres	1 752 866	10 820	6 959	+ 55,48 %
Parisot	9 014 708	12 133	6 690	+ 81,36 %
Peyrole	6 541 524	13 772	6 286	+ 119,08 %
Puybegon	6 038 876	11 351	6 868	+65,27 %
Rivières	10 112 968	10 758	9 385	+ 14,64 %
St Gauzens	8 502 931	11 475	7 282	+ 57,58 %
Sénoillac	11 119 892	10 786	6 897	+ 56,39 %
Técou	8 093 826	9 823	6 291	+ 56,14 %
TOTAL	521 583 481	10 631	7 393	+ 43,79 %

Source : CCTeD – Fiches individuelles DGF 2010

Entre 2005 et 2009, le revenu par habitant a augmenté de plus de 80% et est même supérieur à la moyenne des communes de la CCTeD. La quasi-totalité des communes du territoire ont vu leur revenu par habitant augmenter, ce qui traduit l'arrivée de ménages aux revenus plus élevés, composés d'actifs appartenant à des catégories socio-professionnelles supérieures.

La population active entre 1999 et 2007

	1999	2007
Population totale	563	727
Population active	253	371
<i>Actifs ayant un emploi</i>	222	346
<i>Chômeurs</i>	30	25
<i>Taux d'activité</i>	70,5 %	77,9 %

Source : INSEE, Recensement Général de la Population

La population active a progressé de plus de 46% entre 1999 et 2007 tandis que la population totale augmentait de 29% : soit une augmentation du taux d'activité de plus de 10%, essentiellement lié au renouveau migratoire.

Ce renouveau traduit l'attractivité résidentielle de la commune pour un nombre croissant de ménages issus de bassins d'emploi voisins : principalement les secteurs de l'ouest tarnais et de l'est toulousain.

En 10 ans, plus de 120 logements neufs ont été mis en chantier sur Parisot. L'analyse de l'origine des ménages constructeurs montre l'arrivée progressive des ménages issus de l'agglomération toulousaine, responsables de 30% des permis déposés.

▪ **Une dépendance croissante vis-à-vis du pôle toulousain**

En 1999, un tiers des actifs travaillaient dans la commune. En 2007, ils ne représentaient plus que 22,6%.

Dans le même temps, la part des actifs travaillant hors de la commune mais restant dans le département augmentait de 18%, comparable à la part des actifs travaillant dans un autre département (+15%).

Les derniers chiffres établis à l'échelle du SCoT indiquent une très nette augmentation de la part des actifs travaillant dans l'aire toulousaine. A l'échelle de la communauté de communes, sur les 3 dernières années, les nouveaux ménages seraient originaires de Toulouse à plus de 50%.

1.4.2. LE LOGEMENT

▪ **Forte croissance et faible diversification du parc logement**

	2007	1999	variation
Nombre de ménages	269	198	+ 35,9%
Nombre de personnes par ménage	2,7	2,8	(2,3 CCTeD)
Nombre de logements	308	240	+ 28,3%
Résidences principales	269	198	+ 3,6%
<i>part dans l'ensemble des logements</i>	87,3%	82,5%	+ 5,8%
<i>part des maisons</i>	94,1%	92,4%	+ 1,8%
<i>part des propriétaires</i>	81,4%	83,8%	- 2,9%
<i>part des locataires</i>	14,5%	11,1%	+ 30,6%
Résidences secondaires	26	25	
Logements vacants	13	17	

Source : INSEE, enquête annuelle 2007

Avec 308 logements en 2007, le parc logement progresse de plus de 28% en 8 ans, soit une croissance annuelle moyenne de 3,2%. Une évolution principalement liée à la construction de résidences principales qui constituent plus de 87% des logements : une part en nette augmentation entre 1999 et 2007.

▪ **Le ralentissement récent**

Depuis 2007, un très fort ralentissement est observé. Dans le secteur de l'habitat, on comptabilisait : 43 permis de construire en 2006, 22 en 2007, 3 en 2008, 1 en 2009.

→ En 2010, le parc communal est estimé à 335 logements, pour une population d'environ 850 habitants.

▪ **Prépondérance des maisons individuelles**

Les résidences principales étaient en 2007 presque exclusivement des maisons individuelles (94,1%). En moyenne, une résidence principale possède 5,3 pièces pour 2,7 occupants.

On note l'augmentation très sensible de la part des logements en location (+30%) qui confirme l'impact grandissant des migrations domicile-travail : les populations se logent de plus en plus loin. En 10 ans, cette dynamique de construction a provoqué un renouvellement de 50% du parc résidentiel communal qui est passée de 200 à 300 résidences principales (estimation 2010).

Ces phénomènes dénotent une croissance brutale et plutôt anarchique, observée sur l'ensemble de la CCTeD, qui engendre une augmentation constante des prix du foncier et qui a tendance à exclure du marché les populations locales.

La consommation foncière

■ La consommation foncière communale entre 1998 et 2008

Type d'habitat	Superficie utilisée (ha)	Nbre de logements construits	Densité moyenne logt/ha
En lotissement	11,07	87	8
Hors lotissement	13,86	28	2
Exploitant agricole	3,9	13	3,3
Divers	3,7	4	1
TOTAL	32,53	132	4

→ Sur l'ensemble du territoire communal, entre 1998 et 2008, il a été réalisé 119 logements⁸, qui ont consommé 28,6 ha, soit une densité moyenne de 4,2 logements à l'hectare.

■ Des objectifs de densification

A l'échelle de la communauté de communes, le PLH estime que l'urbanisation a consommé environ 1200 ha entre 1990 et 2005⁹. L'objectif du SCoT à l'échelle du Pays est de réduire de moitié la consommation d'espaces à destination d'habitat et d'atteindre 10% de logements sociaux, soit une part de 25 % de la production globale de logements.

→ Le PLU doit faciliter la mise en œuvre d'une gestion plus économe de l'espace et permettre de diversifier l'offre en logements.

⁸ Hors exploitants agricoles.

⁹ Diagnostic du PLH – page 24 – approuvé le 15 juillet 2008.

Sur le village, à l'ouest du Parisot, le tissu ancien comporte environ 13 parcelles à l'hectare, tandis que le tissu pavillonnaire voisin en compte moins de 6. Soit une consommation foncière moyenne de 1660 m² par logement dans le tissu récent contre 750 m² dans le bourg.

■ Les besoins et les orientations

A l'échelle de la communauté, près de deux ménages sur trois pourraient prétendre à un logement social. Le revenu moyen familial est de 1650 € par mois alors que le loyer mensuel pour un T4 est d'environ 600 €.

Soucieuse de contenir la croissance urbaine et de favoriser le maintien de la population locale, la commune de Parisot s'est engagée dans la mise en œuvre de projets concertés ou initiés par la collectivité.

■ Un nouveau parc social en développement

En 2008, la commune a réhabilité le bâtiment de l'ancienne mairie pour réaliser trois logements sociaux, dont un accessible aux personnes à mobilité réduite, dans une démarche de développement durable : gestion économe du foncier, équipements économes en énergie, diversification du parc logement.

Une opération groupée de huit logements locatifs sociaux a été réalisée au nord du nouveau groupe scolaire par la société coopérative HLM Maisons Claires. Cette opération, qui comprend deux T3 de 72 m² de plain-pied accessibles aux personnes à mobilité réduite et six T4 de 88 m², a permis de diversifier l'habitat en continuité du village, en optimisant le foncier disponible, et en préservant le lien avec le village et ses services.

Ces deux opérations illustrent l'objectif principal du projet communal qui est de recentrer le développement urbain autour du bourg.

A noter que le secteur privé a réalisé 4 logements sociaux conventionnés.

■ Le PLH – Programme local de l'habitat

La communauté de communes s'est dotée d'un PLH qui définit les orientations générales en politique de l'habitat et précise les actions à mener au niveau communal.

Le PLH a identifié les tendances et les enjeux en matière de logements :

- un parc segmenté très peu diversifié
- un environnement urbain en déficit de logement social

Un objectif central du PLH est de produire 160 logements locatifs publics supplémentaires par an sur l'espace de la communauté de communes Tarn & Dadou.

L'objectif communal est de recentrer le développement urbain autour du bourg en proposant une diversification de l'offre en logements : accessions à la propriété, locatifs, habitat individuel et habitat groupé.

1.4.3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Les commerces et les services

▪ Une offre locale limitée

La commune compte 6 commerces, (2 restaurants, 2 boulangeries, 1 épicerie, 1 forgeron). A noter la valorisation de productions fermières de type Bio, comme les viandes de veau, de bœuf et de porc, ainsi que le pain biologique et les essences médicinales.

Les commerces du bourg, majoritairement situés aux abords de la RD87, ne disposent pas d'un espace public central de qualité qui favoriserait leur développement.

Les activités industrielles et artisanales

Parisot héberge une dizaine d'artisans et indépendants.

La commune ne souhaite pas développer une zone d'activités spécifique qui concurrencerait les zones existantes voisines qui sont gérées par l'intercommunalité (la communauté de communes dispose d'une réserve foncière de 100 ha).

Chapitre 2 : **ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

2.1. LE MILIEU PHYSIQUE

2.1.1. LE CLIMAT

Le climat local peut être compris dans son rapport particulier avec la géographie locale ... et la culture de la vigne. L'orientation de la vallée du Tarn, (orientée est-nord-est ouest-sud-ouest), explique qu'elle soit moins touchée par les orages de grêle que les vallées du Dadou ou de l'Agout plus au sud, et que le vent d'Autan y soit moins violent. Il est possible de trouver-là une raison à la pérennité du vin de Gaillac, tandis que ceux du sud du département ont aujourd'hui presque disparu, malgré des sols identiques.

Le climat méditerranéen amène une chaleur sèche estivale et automnale favorable à la maturité régulière et optimale du raisin. Le vent d'Autan accentue cet effet. Ce climat est responsable d'un stress hydrique estival modéré, qui constitue aussi un facteur de qualité du vin.

L'influence océanique apporte une humidité favorable à la croissance de la vigne au printemps, une belle arrière-saison favorable à la sur-maturité, et une certaine douceur hivernale qui permet d'atténuer les risques de forte gelée.

Ainsi, les relevés de la station météorologique d'Albi indiquent des normales de : 760,6 mm de pluie par an ; 7,9°C pour la température annuelle minimale et 18,3°C pour la température annuelle maximale.

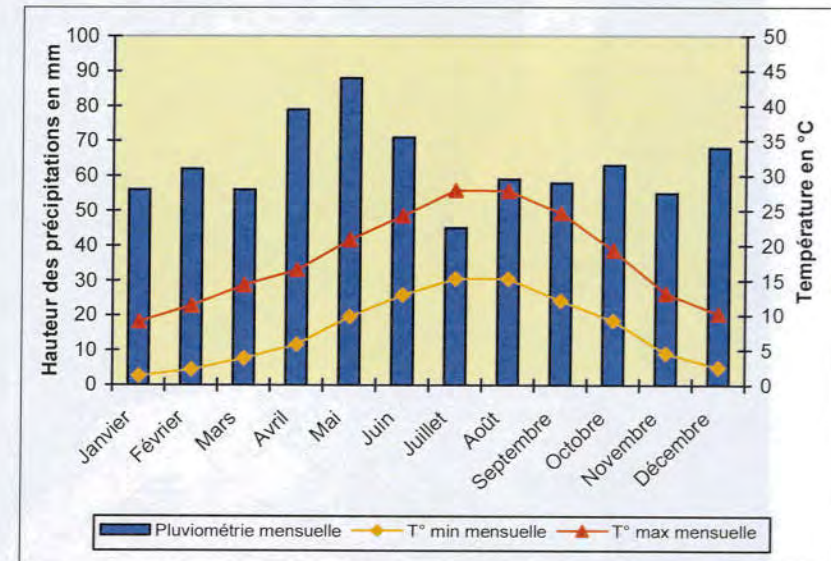


Diagramme ombrothermique de la station d'Albi

Source : Météo France – Normales (moyenne sur la période 1971-2000)

2.1.2. LA GEOLOGIE

Le territoire de la commune de Parisot se situe dans le golfe tertiaire de l'Albigeois. Il s'étend sur un secteur correspondant à la vallée du Tarn au nord et à la vallée du Dadou au sud ainsi que sur les coteaux qui séparent ces deux vallées.

Les différents terrains géologiques rencontrés sur la commune de Parisot sont les suivants¹⁰ :

- **F_Z** : alluvions des petites rivières et ruisseaux ;
- **F_{Y2}** : alluvions des basses terrasses du Tarn ;
- **F_{Y1}** : alluvions des basses terrasses du Dadou ;
- **F_{X2}** : alluvions des moyennes terrasses du Tarn ;
- **F_W** : alluvions des hautes terrasses du Tarn et du Dadou ;
- **F_S** : éboulis et solifluxions issus des dépôts alluviaux ;
- **eg_{RC}** : éboulis et solifluxions issus des dépôts tertiaires ;
- **g₂** : stampien.

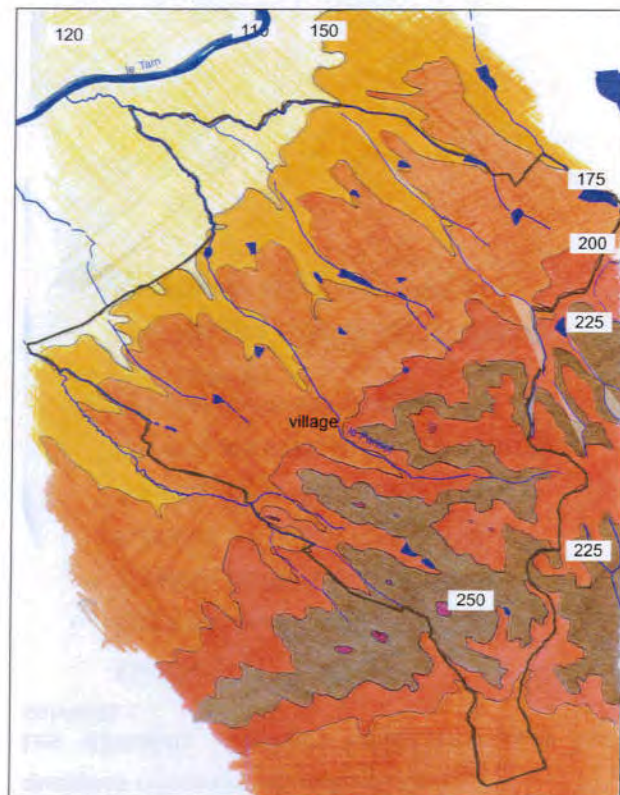
Les terrains géologiques les plus anciens occupent principalement la partie sud de la commune au niveau des coteaux, tandis que les dépôts alluvionnaires, plus récents, se localisent au nord et à l'extrémité sud du territoire, au niveau des vallées du Tarn et du Dadou.



¹⁰ D'après la notice de la carte géologique de Gaillac au 1/50000 - BRGM

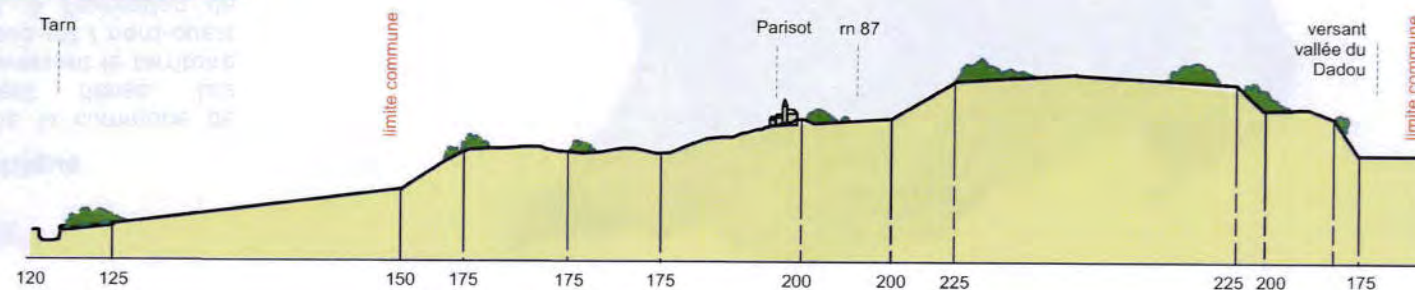
Carte géologique
Source : BRGM

2.1.3. LE RELIEF



La commune est caractérisée par son implantation en rive gauche du Tarn. Elle occupe une portion de la large terrasse du Tarn et de ses contreforts, dont la forme géographique s'étend sur des kilomètres en amont et en aval. La pointe sud du territoire franchit le haut du bassin versant du Tarn et rejoint celui du Dadou.

L'altitude est comprise entre 115 m et 296 m, avec des variations importantes de dénivelés selon les secteurs. Les vallons se succèdent perpendiculairement à la vallée du Tarn et rythment le paysage de la terrasse. Les cours d'eau ont creusé des sillons parallèles depuis les coteaux vers le nord-ouest, en direction du Tarn. C'est cette morphologie d'ensemble qui conditionne le paysage de la commune.



2.1.4. L'HYDROGRAPHIE¹¹

▪ Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de la commune de Parisot est particulièrement dense. Les nombreux cours d'eau qui traversent le territoire sont principalement orientés sud-est / nord-ouest et se jettent dans le Tarn, à l'exception de quelques ruisseaux affluents du Dadou.

Les différents ruisseaux répertoriés sont les suivants :

- Rieu Vergnet (O3980520) ;
- Ruisseau des Rodes (O3970530) ;
- Ruisseau de Parisot (O3970600) ;
- Ruisseau d'Avignon (O3970550) ;
- Ruisseau de la Pimpe (O3970560) ;
- Ruisseau de la Rouquette (O4790740) ;
- Ruisseau de la Sainte-Prime (O3970570) ;
- Ruisseau des Fagués (O03970580) ;
- Ruisseau de Minique (O3980560).



¹¹ Source : Agence de l'eau Adour-Garonne.

▪ Les masses d'eau

La notion de masse d'eau est relative à la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000 qui a rendu nécessaire la construction d'un référentiel commun pour l'évaluation de la qualité des eaux des divers Etats membres. L'objectif général de cette directive est d'atteindre d'ici à 2015 le bon état des différents milieux aquatiques sur tout le territoire européen. Ainsi, le référentiel DCE regroupe huit thèmes qui sont : les autorités compétentes ; les districts de bassin ou districts hydrographiques ; les masses d'eau rivières ; les masses d'eau plans d'eau ; les masses d'eau de transition ; les masses d'eau côtières ; les masses d'eau souterraines et les sous bassins DCE.

Sur la commune de Parisot sont recensées des masses d'eau rivières et des masses d'eau souterraines.

Une masse d'eau rivière correspond à une partie distincte et significative des eaux de surface telle qu'une rivière, un fleuve ou un canal, une partie de rivière, de fleuve ou de canal. Elle est le support de la Directive Cadre sur l'Eau ; c'est à cette échelle que sont évalués les états, les risques de non atteinte du bon état, les objectifs (2015, 2021 ou 2027) et les mesures pour y arriver.

Sur la commune de Parisot trois masses d'eau rivières sont recensées :

- Ruisseau des Rodes (FRFRR314A_5) ;
- Ruisseau d'Avignon (FRFRR314A_8) ;
- Rieu Vergnet (FRFRR314A_9).

Pour ces trois masses d'eau, l'objectif de bon état global est défini pour 2021 (bon état écologique 2021 – bon état chimique 2015). L'évaluation de 2006-2007 de l'état de ces masses d'eau fait apparaître un état écologique modélisé moyen et un état chimique bon.

Une masse d'eau souterraine correspond quant à elle à un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères. Quatre masses d'eau souterraines sont présentes sur le territoire communal :

- alluvions du Tarn, du Dadou et de l'Agout secteurs hydro 03-04 (FRF021) ;

- sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud AG (FRF082) ;
- calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne (FRF083) ;
- molasses du bassin du Tarn (FRF089).

▪ La gestion intégrée

La gestion intégrée se définit comme une unité fonctionnelle recouvrant tous les domaines intéressant les milieux aquatiques et leur fonctionnement, la qualité et la quantité des ressources, leur protection et leur répartition équitable entre usagers.

D'un point de vue réglementaire, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 vise, dans ses principes et par les outils qu'elle crée - SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) - à promouvoir une gestion intégrée des eaux et des milieux aquatiques. La Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000 et la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 confirment ces principes.

La condition nécessaire à la réussite de tout outil de gestion intégrée est la pertinence du périmètre de l'unité géographique qui doit être un bassin ou partie de bassin versant répondant à une logique hydrographique ou bien un système aquifère cohérent. C'est le cas avec les SAGE, les contrats de rivière, les plans de gestion des étiages ou le plan Garonne.

Différents périmètres de gestion intégrée s'appliquent sur la commune de Parisot :

- **SDAGE « Adour-Garonne »**, adopté pour la période 2010-2015 : il fixe pour le bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau ;
- **SAGE « Agout »**, en phase d'élaboration : il s'agit d'un document de planification, compatible avec le SDAGE et fixant des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau ;

- **Plan de Gestion des Etiages « Tarn »**, engagé : son objectif est de préciser les modalités de maintien ou de rattrapage des Débit d'Objectif d'Etiage (DOE) afin de garantir des débits satisfaisants dans les cours d'eau, conciliant les usages et le bon fonctionnement des milieux aquatiques, tant en situation de crise due à la sécheresse que de manière durable dans le temps.
- **Contrat de Rivière « Tarn (81) »**, signé et en cours d'exécution : il correspond à un instrument d'intervention à l'échelle d'un bassin versant et fixe des objectifs de qualité des eaux, de valorisation du milieu aquatique et de gestion équilibrée des ressources en eau. De plus, il prévoit de manière opérationnelle les modalités de réalisation des études et des travaux nécessaires pour atteindre ces objectifs ;

Il est intéressant de préciser que ce contrat de rivière prévoit l'étude et le suivi des petits affluents du Tarn. En effet, la qualité des affluents est totalement méconnue et les éventuelles actions à mettre en œuvre afin d'atteindre un bon état écologique ne peuvent alors pas être définies. Une étude sur quatre bassins versants pilotes est en cours de réalisation en vue de déboucher sur un programme d'actions. Parmi les quatre types d'affluents du Tarn représentant les quatre bassins versants pilotes, se trouve le Rieu Vergnet, caractéristique d'un cours d'eau de la plaine agricole.

L'étude menée sur le Rieu Vergnet¹² à l'échelle de son bassin versant décrit un cours d'eau de 12,8 km avec un faible chevelu. Celui-ci se sectorise en trois unités hydromorphologiques : la tête de bassin (dans laquelle se situe la portion du Rieu Vergnet traversant la commune de Parisot), le cours d'eau de plaine et le cours d'eau de plaine encaissé.

Le suivi de la « qualité biologique » du cours d'eau fait apparaître des portions de cours d'eau très dégradées, principalement là où la ripisylve est quasi absente et où une déconnexion du lit majeur est observée. Par contre, la traversée de la forêt de Giroussens offre au Rieu Vergnet une grande diversité d'habitats. La

réalisation de « pêches électriques » confirme ce diagnostic avec une richesse spécifique et des effectifs beaucoup plus importants à Giroussens qu'à Coufouleux. L'Indice Biologique Global Normalisé (IBGN) fait quant à lui état d'une qualité hydrobiologique bonne avec cependant une robustesse faible.

Les enjeux généraux de gestion du bassin qui ressortent de cette étude sont les suivants :

- réduire les risques inondations à Coufouleux ;
- restaurer / améliorer le fonctionnement hydromorphologique ;
- préserver / améliorer la qualité écologique ;
- améliorer la qualité des eaux.

▪ Les zonages réglementaires

Les zonages réglementaires sont instaurés par l'état. Ils peuvent concerner un territoire national, régional, ou départemental, un bassin hydrographique, des cours d'eau, voire des tronçons de cours d'eau.

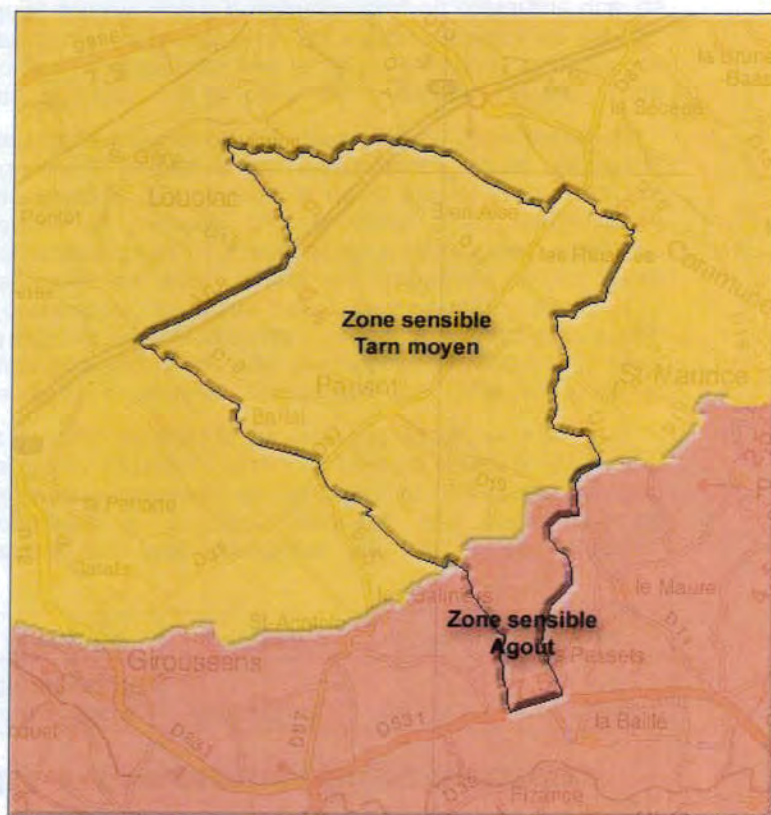
La commune de Parisot est concernée par les classements suivants :

- **Zone sensible** (ensemble de la commune) : elle correspond aux secteurs qui sont particulièrement sensibles aux pollutions. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation, en particulier au titre des eaux résiduaires urbaines, et dans lesquelles les rejets de phosphore ou d'azote doivent être réduits.
- **Zone vulnérable** (limite ouest communale) : il s'agit d'une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable.

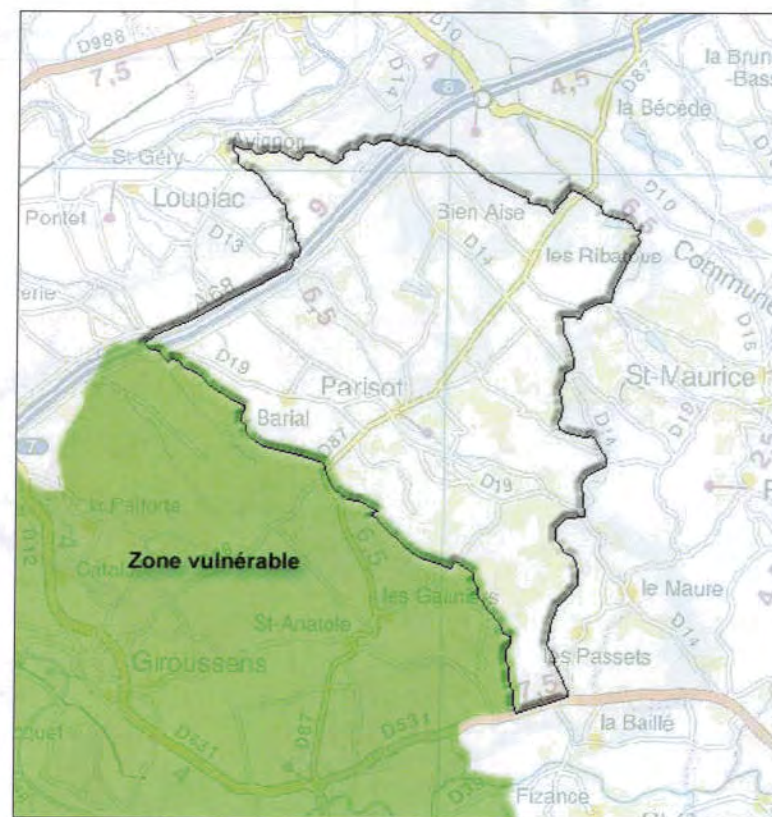
¹² L'étude est jointe en annexe du rapport de présentation.

- **Zone de répartition des eaux (ZRE)** (ensemble de la commune) : il s'agit d'une zone comprenant des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisée par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.

Il est intéressant de noter qu'aucun cours d'eau réservé, classé ou accueillant une espèce migratrice n'est recensé sur la commune.



Source : Agence de l'eau Adour-Garonne



Source : Agence de l'eau Adour-Garonne

2.2. L'ENVIRONNEMENT

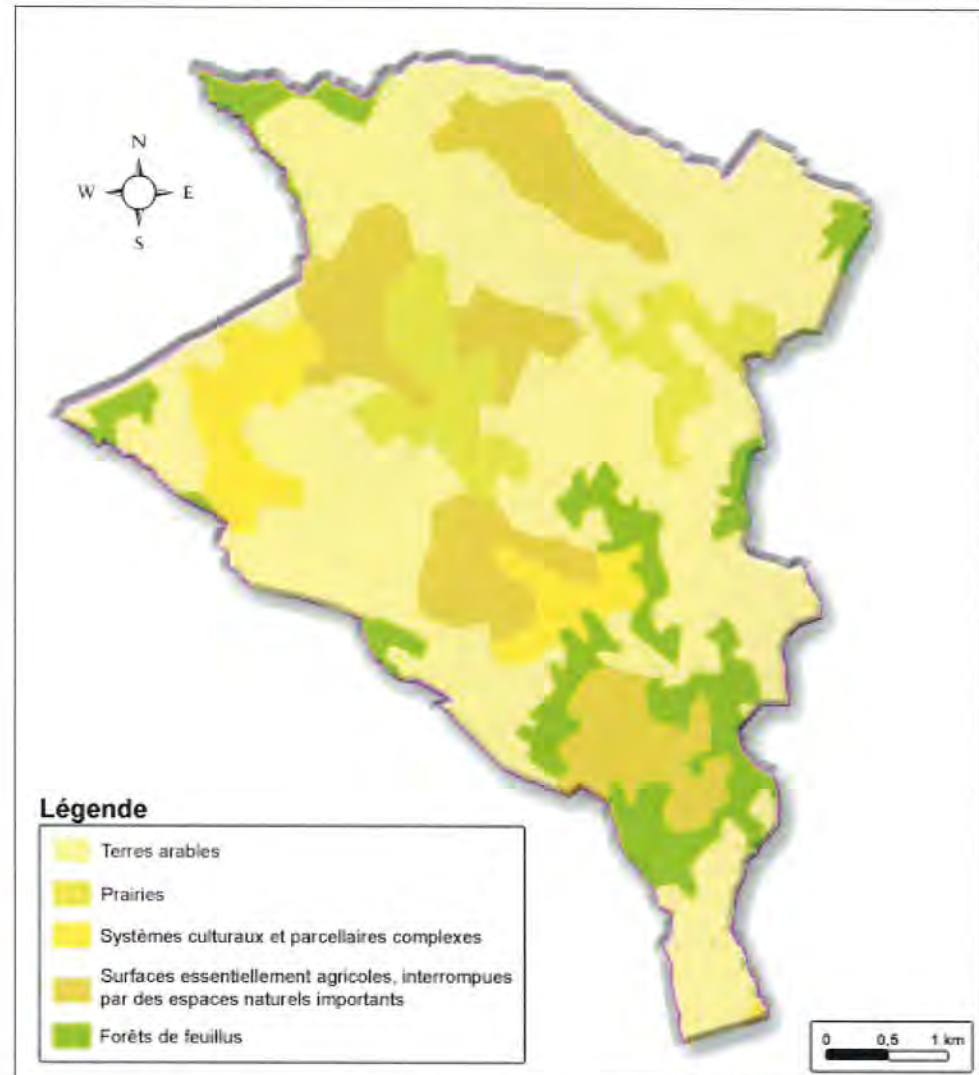
2.2.1. CARACTERISATION DU TERRITOIRE

Superficie communale	Agriculture	Forêts	Urbanisation
2 899 ha	1 890 ha	522 ha	487 ha

Parisot est une commune agricole, plutôt étendue, comparée à la taille moyenne des communes du département (moins de 1800 ha), et peu urbanisée. Son territoire, partagé entre deux bassins versants (le Tam et le Dadou), est presque entièrement orienté vers le Tam.

La surface agricole représente les deux tiers de la superficie totale. Le tiers restant est occupé par la forêt (18 %) et par l'urbanisation et les infrastructures (17%). L'occupation humaine est relativement faible (25 habitants au km², contre 64 habitants en moyenne départementale). L'urbanisation traditionnelle, village de Parisot et hameau du Bousquet, s'est implantée à l'articulation des collines et de la plaine, tandis que les principales fermes et plus récemment l'habitat résidentiel sont majoritairement dispersés dans la plaine alluviale.

Les données de la base géographique CORINE Land Cover, représentées sur la carte ci-contre, donnent un aperçu de l'occupation du sol sur la commune de Parisot. Ainsi, comme décrit précédemment, on remarque que les surfaces agricoles occupent la majorité du territoire communal. Les boisements se retrouvent quant à eux principalement sur la partie sud de la commune, au niveau des coteaux où ils côtoient des surfaces agricoles interrompues par des espaces naturels importants. L'échelle à laquelle est élaborée cette base de données ne permet cependant pas de repérer les espaces bâtis, ceux-ci étant trop petits sur la commune.



Carte d'occupation des terres

Source : CORINE Land Cover, 2006

2.2.2. LES SITES PROTEGES ET LES ESPACES NATURELS D'INTERET ECOLOGIQUE

Aucun site protégé (Natura 2000, Parc National, Parc Naturel Régional...) n'est recensé sur la commune.

De même, il n'existe pas d'espaces naturels d'intérêt écologique (ZNIEFF, ZICO, Arrêté de protection de biotope...) sur le territoire communal.

Toutefois, il est important de préciser que la **forêt de Giroussens**, répertoriée en tant que Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type I se situe en limite ouest communale. Bien que le périmètre de cette ZNIEFF ne concerne que la commune de Giroussens, de petits espaces boisés correspondant aux franges de ce massif forestier sont présents sur le territoire de Parisot. De ce fait, ces espaces présentent une importance écologique non négligeable qu'il convient de prendre en compte au même titre que la ZNIEFF de type I.

La forêt de Giroussens, bénéficie d'une position biogéographique privilégiée, à la confluence des vallées du Tarn et de l'Agout, ce qui lui confère un intérêt faunistique, notamment ornithologique avec une grande diversité de rapaces nicheurs (aigle botté, circaète, autour, épervier, faucon hobereau, busard, pic mar, engoulevent, fauvette pitchou, hibou moyen-duc). En ce qui concerne les mammifères, on note la présence du sanglier, du chevreuil, de la genette et de la martre. Son intérêt botanique repose sur la présence du chêne liège et de l'abondance du muguet et cette forêt présente également une grande diversité de champignons forestiers.



2.2.3. LES DIFFERENTS MILIEUX NATURELS

De manière générale, la nature hétérogène ou argileuse des sols ainsi que la variété de faciès présentés par les reliefs, ont produit des cortèges floristiques liés aux chênes pédonculé et pubescent. Ces derniers sont mélangés à des espèces plus variées, adaptées aux différents milieux.

La biodiversité faunistique est liée à la diversité des niches écologiques : faible dans la plaine, plus forte dans les collines qui ont préservé dans les vallons une plus grande biodiversité floristique, favorisant la diversité des habitats et la présence d'un plus grand nombre d'espèces animales.

▪ Les espaces agricoles

La commune de Parisot présente une matrice agricole fortement marquée. Très homogène sur la plaine alluviale, cette matrice laisse place sur les coteaux à une série d'enclaves naturelles compactes constituées par les boisements des vallons.

Les terres labourables, généralement de superficie importante et destinées à la culture des céréales et des oléo-protéagineux, sont majoritaires et représentent plus de 90% des zones dédiées à l'activité agricole. L'agriculture de type intensif qui y est menée a conduit à une forte artificialisation du milieu : remembrement, calibrage des cours d'eau, épandage de pesticides et d'engrais. Ainsi, la biodiversité floristique est très limitée sur ces parcelles et ne survit qu'une poignée d'herbacées (graminées, composées et papilionacées).

Les espèces animales rencontrées sont également peu nombreuses sur ces espaces de type openfield qui ne leur procurent que peu de zones de refuges et de transit. Toutefois, sur les secteurs où persistent des haies et des bosquets, il est possible de rencontrer une plus grande biodiversité animale avec notamment la présence de mammifères tels que le sanglier, chevreuil, le renard, le lièvre ou bien encore des rongeurs de la famille des muridés. Ces zones de refuges permettent également à l'avifaune de bénéficier de conditions favorables avec la présence d'espèces telles que le milan noir, les busards, la buse variable, la caillie des blés, les faucons, la huppe fasciée, la perdrix, la tourterelle, les chouettes, les pigeons et les passereaux.

Seuls 5% des zones agricoles de la commune sont constitués de **prairies naturelles**. Bien que faiblement représentés, ces espaces n'en sont pas moins intéressants d'un point de vue écologique. En effet, le caractère naturel de ces espaces leur confère une importante diversité floristique avec la présence de nombreuses graminées et de légumineuses. Ces milieux abritent de ce fait une faune plus développée que sur les zones intensément cultivées. Ainsi la majorité des espèces citées précédemment se retrouve au sein de ces espaces auxquels s'ajoute une entomofaune relativement bien développée.

La vaste plaine agricole est également marquée par la présence courante d'**arbres isolés** (chênes, chênes liège, pins parasol) ou en accompagnement des anciens domaines : arbres de haut jet en alignements, bosquets remarquables associés aux cours de fermes. Marqueurs identitaires du paysage, ces arbres n'en sont pas moins des lieux de refuges essentiels pour la faune, notamment pour les espèces avicoles.

▪ Les espaces boisés

Environ 18% de la surface communale de Parisot sont occupés par des boisements, de taille plus ou moins importante. Ceux-ci se développent principalement sur les sols à faible valeur agronomique (pente, coteaux, le long des terrasses du Tarn...) et ponctuent le paysage agricole dominant de la commune. Ils sont essentiellement constitués de feuillus et les espèces végétales qui les composent appartiennent aux séries du chêne pubescent et du chêne pédonculé.

Parmi les divers espaces boisés observés à Parisot, ceux situés en limite ouest communale et appartenant au massif forestier de la forêt de Giroussens présentent une grande importance d'un point de vue écologique. En effet, comme vu précédemment, ces boisements constituent les franges d'une ZNIEFF de type I particulièrement intéressante d'un point de vue ornithologique. Ils constituent également un milieu propice à la présence de grands mammifères tel le chevreuil.

Le bois d'Avignon, localisé à la pointe nord-ouest de la commune est également un boisement intéressant. En effet, la proximité immédiate du Tarn et la présence de plusieurs cours d'eau confèrent un caractère humide au site et le développement d'espèces végétales hygrophiles permet d'y localiser une zone humide. Cet espace boisé accueille donc

une faune inféodée aux milieux humides en plus des espèces habituelles et il constitue à ce titre un réservoir de biodiversité particulier.

Les boisements situés au sud de la commune, au niveau des coteaux, sont également importants, tant d'un point de vue paysager qu'écologique. Ils constituent en effet un petit massif forestier qui apporte des conditions favorables pour l'avifaune et les mammifères notamment.

Enfin, sur le reste du territoire communal, les petits espaces boisés disséminés au sein de la zone agricole constituent de petits réservoirs de biodiversité qu'il convient de pérenniser. En effet, ils assurent des lieux de refuges pour la faune qui se développe dans les milieux ouverts mais qui a aussi besoin d'espaces de repos, de nidification, de ressources alimentaires...

▪ Les cours d'eau et les surfaces en eau

Le réseau hydrographique est particulièrement bien développé sur la commune de Parisot. En effet, de nombreux cours d'eau traversent le territoire, principalement au sein de la plaine agricole avant de se jeter dans le Tarn ; quelques uns appartiennent également au bassin versant du Dadou, au sud.

D'un point de vue écologique, ces cours d'eau sont particulièrement importants puisqu'ils constituent des **corridors biologiques** et permettent ainsi le déplacement des espèces animales aquatiques. De plus, ils sont le plus souvent bordés d'un cortège arbustif : la ripisylve. Celle-ci, en plus de constituer une zone de transit pour la faune, est un milieu naturel à la biodiversité très développée. La ripisylve se définit en effet comme un écotone, c'est-à-dire un espace de transition entre l'écosystème aquatique et l'écosystème terrestre.

Divers plans d'eau ponctuent également le paysage communal. Bien que la plupart constituent des réserves pour l'irrigation, certains ont un caractère plus naturel et sur leurs abords se développe une flore mésophile à hygrophile qui constitue également une zone tampon avec les espaces agricoles.

Ces milieux aquatiques et leurs abords abritent une faune diversifiée, notamment des reptiles et des amphibiens (couleuvre, crapaud commun, grenouilles...).

▪ Les zones humides

La loi sur l'eau de 1992 définit comme zone humide « *les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

Plusieurs zones humides ont été identifiées sur le territoire communal¹³ :

- au lieu-dit les Brugues : ourlet hygrophile et mégaphorbiaie (2,45 ha) ;
- au lieu-dit Minique : prairie humide ;
- au lieu-dit La Grange : mare végétalisée (0,19 ha) ;
- au lieu-dit Napagèse : boisement alluvial humide (0,80 ha) ;
- au lieu-dit Bois d'Avignon : boisement alluvial humide des vallons d'Avignon et du ruisseau de Parisot ;
- au lieu-dit Astrac : prairie humide (1,72 ha) ;
- au lieu-dit La Bouriasse : ourlet hygrophile et mégaphorbiaie (6,40 ha) ;
- au lieu-dit Les Calmettes : prairie humide ;
- au lieu-dit Sainte-Sigolène : roselière et grande cariçaie (source) ;
- au lieu-dit La Ratié : prairie humide.

Ces zones humides, véritables espaces de transition entre l'eau et la terre, constituent des milieux naturels d'une remarquable valeur écologique. En effet, ce sont des milieux à la biodiversité exceptionnelle puisque la plupart des espèces qui s'y développent y sont inféodées et sont le plus souvent remarquables ou menacées. Ainsi, elles constituent des lieux d'abri, de nourrissage et de

¹³ Les surfaces indiquées correspondent aux surfaces totales des zones humides, y compris en dehors du territoire communal de Parisot.

reproduction pour les espèces, notamment les amphibiens. Les poissons et l'avifaune y sont également particulièrement développés.

▪ Les haies champêtres

L'activité agricole de la commune de Parisot étant tournée vers une agriculture intensive, les haies sont peu nombreuses sur le territoire. En effet, leur fragilisation est généralement due à trois facteurs principaux : l'intensification des cultures, l'agrandissement des parcelles agricoles lors d'opérations de remembrement et, dans une moindre mesure, l'extension de l'urbanisation.

Toutefois, faisant suite à une période d'abandon et de destruction, les plantations de haies sont à nouveau encouragées. En effet, elles constituent des lieux de refuges pour la faune mais forment également des corridors propices au déplacement de celle-ci. Ainsi, elles permettent de relier les boisements et bosquets entre eux et participent au maintien de la biodiversité.

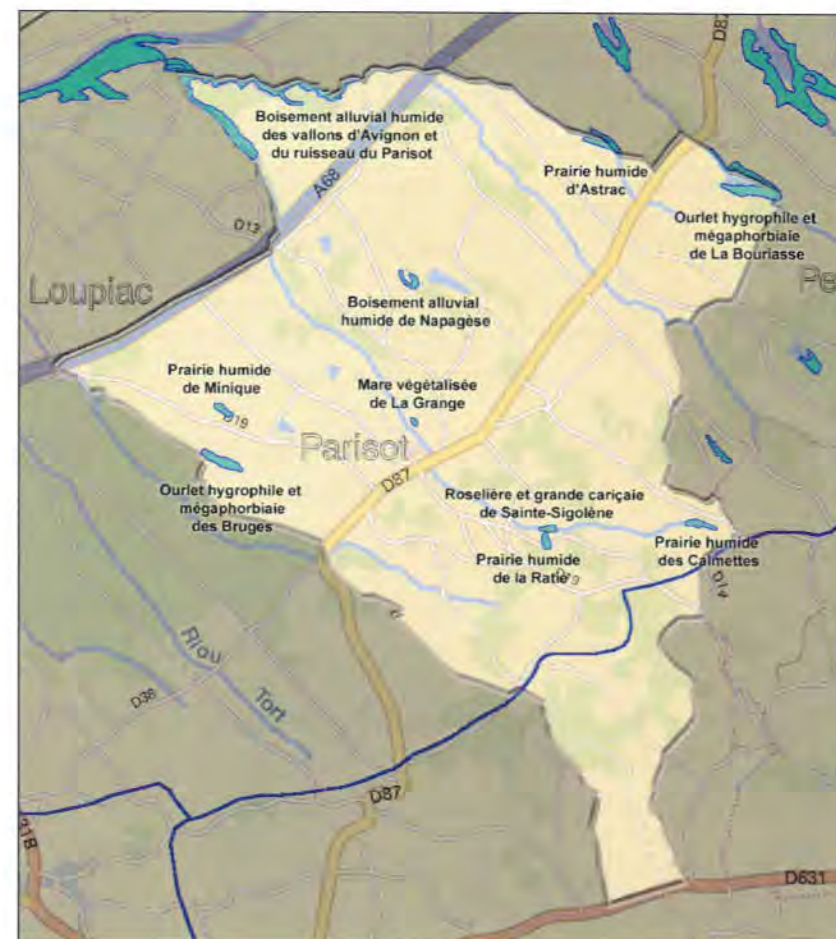
On retrouve majoritairement dans ces haies des espèces végétales locales telles que le chêne pédonculé ou pubescent, le charme, le saule, le frêne, le robinier faux acacia, le sureau.

▪ Les zones d'habitat

Bien que ne constituant pas un milieu naturel à proprement parler, les zones d'habitat, particulièrement en milieu rural, peuvent abriter une certaine biodiversité, notamment au niveau des jardins.

Ainsi, l'exploitation privée de potagers dans le tissu ancien et le secteur assez étendu de jardins potagers occupant le vallon du Parisot au sud du bourg peuvent accueillir quelques espèces animales, particulièrement de petits oiseaux.

La flore qui se développe dans les zones d'habitat est également constituée d'essences végétales plus ou moins exotiques qui agrémentent les jardins privés.



Carte des zones humides

Source : Pôle départemental des zones humides du Tarn

2.2.4. LA TRAME VERTE ET BLEUE

La trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle 2 qui a pour objectif « d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural » selon l'article L.371-1-I° du Code de l'environnement.

Ainsi ce même article précise que la **trame verte** comprend les espaces naturels importants et certains espaces protégés, les corridors écologiques ainsi que les surfaces en couverture environnementale permanente situées le long de certains cours d'eau et plans d'eau de plus de dix hectares.

La **trame bleue**, quant à elle, comprend quasiment tous les cours d'eau et les zones humides importantes.

Sur la commune de Parisot, la trame verte est représentée par les principaux boisements, notamment ceux inhérents à la forêt de Giroussens, ceux des coteaux mais aussi tous les petits espaces boisés répartis au sein de la zone agricole et qui constituent autant de zones de refuges pour la faune. Les haies champêtres et les petits bosquets qui permettent de relier entre eux les boisements constituent de véritables corridors biologiques qui permettent aux espèces animales de se déplacer, ce qui participe au maintien de la biodiversité sur le territoire. Les ripisylves des nombreux cours d'eau présents sur la commune sont également des lieux constituant des continuités écologiques au rôle non négligeable.

Pour sa part, la trame bleue est constituée des différents ruisseaux traversant la commune de Parisot et qui permettent à la faune aquatique de se déplacer vers le Tarn ou le Dadou notamment. Les zones humides répertoriées sur le territoire font également partie intégrante de cette trame puisqu'elles constituent des milieux naturels à la biodiversité remarquable et qu'il convient à ce titre de préserver.



Illustration du principe de trame verte et bleue au sud-ouest du bourg

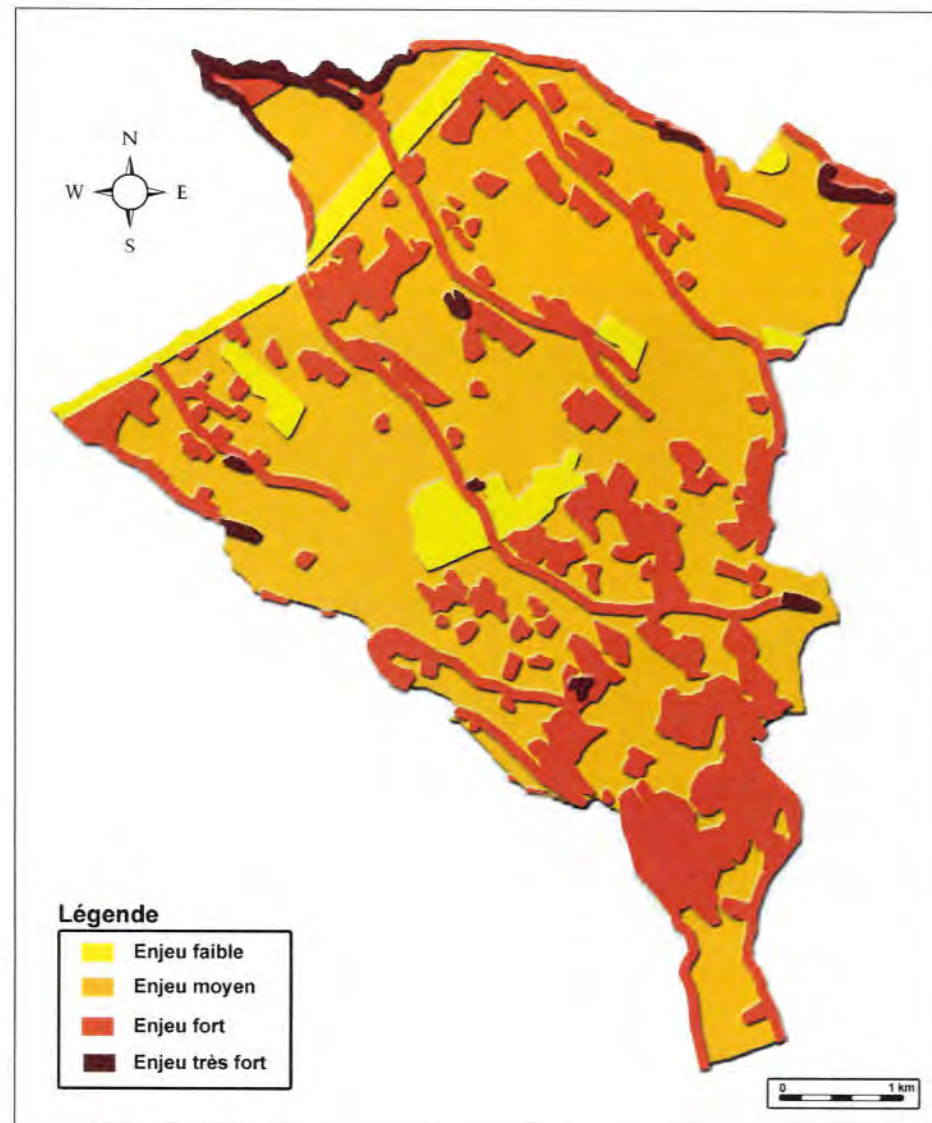
2.2.5. LES ENJEUX ECOLOGIQUES

L'analyse des différentes données concernant l'environnement sur la commune de Parisot permet de dresser un état des lieux de l'intérêt écologique des différents milieux rencontrés. Ainsi, la carte ci-contre permet d'appréhender les enjeux écologiques sur le territoire communal aux vues de l'importance des différents milieux naturels dans le fonctionnement des écosystèmes et dans le maintien et la préservation d'une biodiversité élevée.

Quatre niveaux d'enjeux ont ainsi été mis en avant :

- Enjeu faible : zones urbanisées les plus denses, autoroute ;
- Enjeu moyen : espaces agricoles ;
- Enjeu fort : espaces boisés, cours d'eau et leur ripisylve ;
- Enjeu très fort : zones humides.

Les corridors biologiques tels que les haies, les petits bosquets... n'ont pas été repérés sur cette carte par souci de lisibilité mais devront être pris en compte comme représentant un enjeu écologique fort.



Carte des enjeux écologiques

2.3. PAYSAGE ET CADRE DE VIE

2.3.1. CARACTERISTIQUES DU PAYSAGE

■ Les entités paysagères

Les systèmes paysagers définissent des portions de territoire reconnaissables aux dynamiques paysagères qui les animent. Les deux grands systèmes paysagers sont ici ceux de la plaine du Tarn et des collines centrales. Plus finement, à l'échelle du territoire communal, on peut distinguer quatre entités :

- la plaine du Tarn qui remonte assez loin sur la terrasse jusqu'aux vallons des petits affluents,
- la terrasse au pied des coteaux, qui est un espace de transition, propice à l'occupation humaine,
- les coteaux, qui appartiennent au système collinaire caractéristique du centre du département
- la vallée du Dadou, qui traverse le sud de la commune et partage ses coteaux en deux bassins versants

Pour chacune de ces entités, l'occupation humaine se manifeste différemment, par une organisation spécifique des différents éléments qui composent son paysage : habitat, cultures, haies, boisements, arbres isolés, routes, chemins et ruisseaux.

Ces entités incluent des sous espaces, qui occupent des lieux de transition comme les petits vallons et forment de petites unités paysagères, où s'exercent des points de vue significatifs, notamment depuis les coteaux vers la plaine¹⁴. Ces vallons jouent un rôle important dans la cohésion du paysage, et sont particulièrement sensibles à tout changement.

¹⁴ Voir carte des perceptions visuelles, chapitre suivant.



▪ Les infrastructures

Les liaisons routières principales longent la vallée du Tarn, perpendiculairement aux vallons des cours d'eaux secondaires, qui drainent un réseau local transversal. Ce premier maillage, issu de la géographie, a conditionné la trame rurale et son paysage.

La RD 87, voie principale de la commune reliant Gaillac et Lavaur, longe le pied des coteaux et accueille les principales implantations d'habitat : le village de Parisot et le hameau du Bousquet.

L'A 68, implantée en contrebas d'une terrasse du Tarn, occupe peu le paysage et sa présence reste discrète depuis Parisot. Facilement franchissable, elle n'est pas non plus perçue comme une coupure.

▪ Les modes d'exploitation agricole

La terrasse est occupée par des domaines organisés autour d'une ferme ; les cultures se sont adaptées aux contraintes locales : souvent bordées de haies ou de talus, entrecoupées par des bois, elles témoignent d'une parfaite adaptation au territoire qui contribue à la qualité du paysage.

Sur les coteaux, les domaines se manifestent par les fermes qui jalonnent les crêtes. Les exploitations se partagent l'espace avec les boisements résiduels qui occupent les pentes les moins praticables. Cet ensemble constitue un maillage cohérent qui caractérise le paysage des coteaux.

▪ Le parcellaire

La forme et la dimension du parcellaire traduisent l'adaptation au terrain. Dans la plaine et la basse terrasse, les parcelles sont généralement grandes et orientées perpendiculairement au Tarn.

Les coteaux présentent un parcellaire plus aléatoire, aux dimensions variées. Sur les hauteurs, les parcelles sont irrégulières et très découpées. Les haies bocagères restent très présentes au-dessus de la plaine : elles compartimentent l'espace et « surlignent » le réseau parcellaire.

▪ Les boisements

Les boisements occupent les terres les moins fertiles : buttes, pentes, le long de la terrasse du Tarn et sur les coteaux, où ils sont les plus nombreux et les plus denses. Certains ont été préservés par l'économie agricole. Ils font partie du même ensemble que la forêt de Giroussens.

Dans l'ensemble, ces boisements ont un impact visuel important, à la fois depuis la route départementale, et depuis les secteurs d'habitat, et sont une composante importante du paysage communal. Que ce soient les coteaux sud, le vallon du Parisot, ou la forêt de Giroussens à l'ouest, les boisements constituent en grande partie l'horizon du village.

▪ Le patrimoine bâti et végétal

Les fermes, les boisements et les haies ponctuent le territoire agricole. Ces éléments révèlent la trame rurale et constituent des « marqueurs » du paysage : représentatifs du territoire, de son histoire, de sa transformation par l'occupation humaine.

Les fermes présentent le plus souvent un bâti traditionnel de premier ordre (architecture, organisation des bâtiments, positionnement sur le site). Elles s'accompagnent presque toujours d'arbres de haut jet : cèdres, marronniers, chênes, pins... qui protègent des vents et du soleil d'été. On peut distinguer différentes situations paysagères :

Les fermes « belvédères » de la plaine du Tarn, isolées sur leurs domaines : le Breil, la Pradelle, les Tabars, la Grange de Cafol ... ou en pied de coteau : Avignon, Forestié, Napagèse, la Tuilerie, Avirol...

Les fermes dominantes des coteaux, bâties sur les crêtes, visibles de loin : Respech, Guillejon, Vayssié, le Rougé...

A noter le site remarquable de l'église Sainte-Sigolène, qui ouvre au sud la vue sur la vallée du Dadou.

Les formations végétales constituent un important patrimoine naturel : arbres isolés, en bord de routes ou en plein champ, airiaux et cours de fermes, boisements et haies bocagères des coteaux, ripisylves des cours d'eau ... ces éléments structurent le paysage et ancrent le bâti sur son territoire.

Ferme du Bousquet



La Sirvente (hors commune)



Ferme du Rougé



Ferme de Respech





- **Patrimoine végétal**



Au pied de Ste Sigolène

2.3.2. LES PERCEPTIONS VISUELLES

Les perceptions sont principalement guidées par le relief et l'implantation des voies depuis lesquelles s'exercent les principaux points de vue.

La plaine présente de larges couloirs visuels, laissant apparaître le « flottement » des urbanisations linéaires récentes.

Le bourg de Parisot, bien que visible depuis la RD 87, ou la plaine, occupe peu le paysage. Cette discrétion est due à la fois à la faible hauteur des constructions, à l'implantation du village en contrebas de la route, et aux extensions résidentielles récentes construites autour du bourg.

■ La variété des paysages

La perception des espaces est très différente selon que l'on se situe dans la plaine ou sur les coteaux, ou de l'autre côté du bassin versant, dans la vallée du Dadou. La diversité des points de vues, associée à la diversité des systèmes paysagers, génère une grande variété de paysages sur un territoire peu étendu.

■ La terrasse : un paysage sensible

La terrasse du Tarn accueille les principales implantations d'habitat ; elle délimite un espace sensible, représentatif de l'identité communale. C'est cette bande médiane de territoire qui, en assurant la transition entre la plaine et les coteaux, met en relief les changements du paysage : occupations des sols, activités humaines, équilibres, transitions, mutations ...



2.3.3. ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

Voir également « 1.2.1 Caractéristiques de l'urbanisation »



Prise depuis l'ouest, la vue aérienne met en relief le vallon du Parisot, la croisée entre la RD 87 (qui traverse le talus) et la RD 14 qui longe le vallon.

L'importance de la trame rurale : la répartition des fermes, des domaines agricoles, et des milieux naturels, constitue l'ossature identitaire de la commune : une trame qui a guidé l'implantation du bâti traditionnel et du réseau de voies.



Urbanisation, routes, boisements, cours d'eau

▪ Les entrées de bourg

Les entrées par la RD 87 longent la plaine : entrées « latérales » au bourg, corridors ombragés de platanes, vues orientées.

A l'opposé, l'entrée nord depuis la RD 19 traverse la plaine, et accède à l'arrière du bourg. Elle procure une vue lointaine sur le village et met en scène l'horizon des coteaux : une entrée « exposée » (terrain nu, ponctué de rares arbres), ouvrant des vues latérales profondes sur les domaines autour du bourg.

Pour chacune des entrées, ce sont les extensions résidentielles récentes qui marquent l'entrée du village : limites peu structurantes, paysage urbain sans qualité.

RD 87 : entrée sud-ouest



RD 19 : entrée nord



Le cadastre napoléonien

▪ Le village

La trame du bourg est déjà visible sur le cadastre napoléonien, notamment la rue principale (Grand Rue) bâtie des deux côtés, et la place du Lavoir, adossée au vallon. Le village de Parisot s'est implanté le long de la route principale, en pied de colline et s'est étendu de part et d'autre de la « grand rue ». L'habitat ancien est peu développé mais encore aujourd'hui très reconnaissable : un parcellaire étroit orienté nord-sud, un habitat construit sur un ou deux niveaux, en mitoyenneté et à l'alignement de la rue.

▪ Un paysage et un espace public peu valorisés

La place centrale occupe la cour de l'ancienne école : un espace à requalifier, aujourd'hui banalisé par l'emprise du stationnement.

Le ruisseau du Parisot dessine les contours de l'espace public, au sud de la Place du Lavoir. Cette configuration fait l'originalité du centre bourg, adossé au vallon du Parisot. Cependant, l'espace public est encore peu mis en valeur : statut principalement routier de la RD 87, faible présence du ruisseau de Parisot, traitements de sol indifférenciés, limites et cheminements à requalifier.

▪ Tendances et évolutions

Les différentes études menées ces dernières années, notamment par le CAUE, avaient identifié deux grands secteurs d'extension urbaine : l'un à l'ouest du village, et l'autre situé à l'est (quartier de l'Eglise), encore peu urbanisé.

L'ouest du village est aujourd'hui presque entièrement urbanisé, (à l'exception des franges) et le quartier de l'Eglise souffre toujours d'un manque d'attractivité (l'effet de coupure du vallon du Parisot, la nature humide des sols, la démolition de l'ancienne église...).

Quant au nord du village, l'extension urbaine vers la plaine perd le lien avec le bourg, et présente un risque important de banalisation du paysage.

Aujourd'hui, force est de constater que les extensions pavillonnaires réalisées ces dernières années ont conforté la rupture amorcée avec le village : abandon des principes traditionnels de **continuité** urbaine (alignement et mitoyenneté du bâti, espace public structurant, économie du foncier).

Ce type d'extension a favorisé l'étalement de l'habitat vers la plaine agricole, à l'ouest et au nord du village, tandis que le projet urbain envisagé autour du groupe scolaire (alignement du bâti, création d'une place) n'a pas encore abouti.

- Les secteurs d'extension attenants au bourg ont été largement « consommés ».
- Le vallon du Parisot demeure une coupure forte entre les quartiers est et ouest.
- Le village ne dispose pas de centralité affirmée : la Place centrale - place du Lavoir - reste enclavée au pied de la route départementale, et le projet de groupe scolaire n'a pas généré d'espace public fédérateur.
- La route départementale est toujours vécue comme une frontière, et la traversée du village comme une source de nuisances.

L'agriculture a également connu des mutations qui ont produit des espaces plus étendus, moins cloisonnés, ouvrant des vues profondes sur le paysage. Ces ouvertures rendent visibles des modifications qui passaient auparavant inaperçues ; ainsi aujourd'hui une construction isolée a un impact fort sur le paysage environnant.

Cependant cette mutation de l'économie agricole n'a pas détruit ce qui constitue la force paysagère de la commune : cette trame rurale toujours visible dans l'organisation des domaines agricoles, dans l'alternance des fermes et des milieux naturels, et qui constitue encore l'ossature identitaire de la commune.

2.4. LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES

2.4.1. LES EAUX SUPERFICIELLES

▪ Les cours d'eau

Orientés principalement vers le nord-ouest, les cours d'eau occupent les fonds de vallons perpendiculaires à la vallée du Tarn.

Les ruisseaux de la Mouline, la Pimpe, du Parisot et du Vergnet se jettent au Tarn. Au sud, le ruisseau de la Rouquette se jette au Dadou.

▪ La gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales sont recueillies dans les fossés et acheminées au milieu naturel. Ce réseau, établi en partie sur des fonds privés, n'a pas fait l'objet d'un diagnostic technique et peut présenter des dysfonctionnements locaux.

Une réflexion devra être menée parallèlement à l'élaboration du PLU afin d'intégrer la gestion des eaux pluviales au développement urbain en privilégiant un cheminement naturel des eaux.

Le Porter à connaissance de l'Etat recommande de prendre en compte une pluie de retour centennale pour les fossés, et milléniale pour les cours d'eau présentant un risque humain en aval.

2.4.2. L'EAU POTABLE

▪ Les captages d'eau potable

Aucun captage d'eau potable n'est établi sur la commune. L'alimentation est assurée par le syndicat de la moyenne vallée du Tarn, le SIAEP (Rabastens).

L'absence de périmètres de protection sur la ressource utilisée pour l'alimentation de la population en eau potable constitue un risque sanitaire. En cas de pollution accidentelle, la sécurité sanitaire de la ressource n'a pas été étudiée. Elle le sera dans le cadre de l'autorisation et de la définition des périmètres de protection.

▪ La sensibilité de la ressource en eau

La commune est définie comme "zone de répartition des eaux" (décret du 29 avril 1994).

Ce type de zones a la particularité de présenter une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources en eau par rapport aux besoins. Cette vulnérabilité concerne la disponibilité de la ressource notamment en été, lorsque les cultures nécessitent une irrigation importante pour compenser les faibles précipitations.

▪ L'irrigation agricole

La moitié de la surface agricole est drainée, soit 883 ha. Plus d'un ilot sur trois est irrigable, soit presque 60% de la surface agricole.

L'irrigation est un enjeu de premier plan pour les exploitations agricoles, notamment sur la basse et moyenne terrasse du Tarn, où sont installés 11 pivots d'irrigation.

2.5. LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

2.5.1. POLLUTION DES MILIEUX AQUATIQUES

La commune est située dans le périmètre des zones sensibles à l'eutrophisation¹⁵ en particulier au titre des eaux résiduaires urbaines. Le PLU doit être attentif à la qualité des rejets d'origine domestique, mais aussi à la préservation des ripisylves qui jouent un rôle important de filtrage et sont nécessaires à l'équilibre écologique des cours d'eau.

La commune est également concernée par des zones humides et des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole. Une réflexion sera menée sur les espaces de transition entre zones urbaines et agricoles.

2.5.2. POLLUTION ATMOSPHERIQUE

Le facteur principal de pollution est lié aux émissions de gaz produits par la circulation routière, portés par les vents dominants de la vallée du Tarn.

2.5.3. NUISANCES SONORES ET SECURITE ROUTIERE

▪ L'A 68

L'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres a classé une infrastructure bruyante sur la commune : l'A 68 (voir carte en annexes). En bordure de cet axe, l'arrêté préfectoral identifie un secteur affecté par le bruit d'une largeur de 250 m : tout projet de bâtiment d'habitation ou d'enseignement situé à l'intérieur de ce périmètre doit présenter un isolement acoustique conforme aux normes en vigueur.

¹⁵ Eutrophisation : modification et dégradation d'un milieu aquatique, liées en général à un apport excessif de substances nutritives (azote et phosphore principalement, provenant notamment des produits phytosanitaires), qui augmentent la production d'algues et d'espèces aquatiques.

▪ **Sécurité routière**

De façon générale, le réseau communal est constitué d'anciens chemins ruraux, peu adaptés aux contraintes et aux usages de l'habitat résidentiel.

Le traitement de la RD 87 dans la traversée du bourg est déterminant dans le choix d'un projet urbain communal. Actuellement, la route est une coupure forte qui impose le caractère routier de la voie départementale et marque la limite du village, au détriment de l'espace public et de ses usages (piétonniers, commerciaux...)

2.6. LES RISQUES MAJEURS

2.6.1. LES RISQUES NATURELS

▪ **Le risque de mouvement de terrain**

La commune occupe une bande de plaine longée par deux ruisseaux, le relief y est très peu marqué. Cette planéité favorise les phénomènes d'hydromorphie (gonflements des terrains argileux dus à la rétention des eaux de pluie, suivis de dépressions dues à la sécheresse d'été), particulièrement sensibles sur la basse terrasse. Afin d'appréhender au mieux ce risque, un Plan de Prévention des Risques naturels « Mouvement de terrain – Tassements différentiels », approuvé le 13 janvier 2009, s'applique sur la commune.

▪ **Le risque d'inondation**

Le territoire communal est soumis au risque d'inondation du bassin versant du Dadou. Le Plan de Prévention des Risques naturels « Inondation », PPRI a été approuvé le 30 mars 2012.

▪ **Les autres risques naturels**

La commune de Parisot est également concernée par :

- le risque de feu de forêt ;
- le risque de phénomène lié à l'atmosphère – tempête et grains (vent) ;

- le risque de séisme (zone de sismicité : 0 – réglementation parasismique 2010 : 1) ;
- le risque de transport de marchandises dangereuses, lié à l'autoroute A 68.

2.6.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

▪ **Les installations classées**

Les seules installations classées sont celles liées aux exploitations agricoles, qui devront rester localisées à distance conforme des secteurs d'habitations.

D'après les données du diagnostic agricole, il s'agit :

- d'une activité d'élevage porcin avec un élevage avicole – poussinière, au lieu-dit Saint-Sot ;
- d'une activité d'élevage avicole, au lieu-dit La Brogne.

▪ **Les risques sanitaires**

La commune est concernée par le **risque d'exposition au plomb**. Cette zone à risque, concernant l'ensemble du département du Tarn a été délimitée en 2002 par un arrêté préfectoral, abrogé en 2004.

Désormais, sur l'ensemble du territoire national, les logements construits avant le 1^{er} janvier 1949, doivent faire l'objet d'un constat des risques d'exposition au plomb (CREP) en cas de vente ou de location.

▪ **Transport de gaz**

La canalisation DN100 Couffouleux-Brens traverse la pointe nord-ouest de la commune. Sur une bande de 100 m de part et d'autre de son tracé, l'arrêté ministériel du 4 juin 2004 a institué un servitude d'utilité publique limitant le droit d'occupation ou d'utilisation du sol.

Chapitre 3 :

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

3.1. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

3.1.1. LES OBJECTIFS GENERAUX DU PADD

Le projet communal est construit à partir de quatre orientations urbaines et paysagères principales :

- Conforter la centralité du bourg
- Limiter l'extension de l'habitat isolé
- Préserver les activités agricoles
- Protéger l'environnement et les paysages

Ces objectifs s'appuient sur les enjeux qui se sont dégagés du diagnostic, principalement la maîtrise de la forte attractivité résidentielle depuis les années 2000.

L'élaboration de ce PLU s'inscrit en effet dans la volonté de **préserver l'identité rurale et agricole de la commune**.

Ainsi, le projet communal prévoit la réalisation d'une cinquantaine de logements en 10 ans, soit l'accueil de 120 habitants supplémentaires. Cette dynamique est plus de deux fois inférieure à celle observée au cours des dernières années, ce qui va dans le sens d'une maîtrise de l'urbanisation.

3.1.2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PADD

■ Le respect des principes généraux

Les choix retenus pour établir le PADD ont été établis dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme et répondent aux trois principes énoncés par le loi SRU du 13 décembre 2000 :

- **Le principe d'équilibre** : entre d'une part la gestion des territoires urbains, et d'autre part la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages.
- **Le principe de diversité et de mixité** : diversité des fonctions urbaines (satisfaire sans discrimination les besoins en matière d'habitat, d'activités et d'équipements) et mixité sociale de l'habitat (prendre en compte l'évolution des relations entre les secteurs d'emploi, d'habitat et de services, produire des logements sociaux pour diversifier l'offre et faciliter le parcours résidentiel des ménages).
- **Le principe d'utilisation économe de l'espace** : maîtrise de l'expansion résidentielle, des besoins en déplacements, respect de l'environnement, prévention des risques, des pollutions et des nuisances.

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

LES ENJEUX :

Ces dernières années, la commune a connu une importante croissance, conséquence du phénomène de périurbanisation liée à l'agglomération toulousaine. La facilité d'accès et le coût compétitif du foncier ont développé l'attractivité du territoire pour de nouvelles populations. Cependant, cette dynamique n'est pas sans risque et peut générer divers dysfonctionnements : faiblesse du niveau d'équipements et de services par rapport aux besoins de la population, augmentation des nuisances, banalisation des paysages mais également fragilisation des espaces agricoles et des milieux naturels. Face à cette situation, il convient de réfléchir à la maîtrise de l'urbanisation, en confortant la centralité du bourg afin de préserver le caractère rural de la commune et améliorer son fonctionnement.

LES OBJECTIFS	LES ACTIONS
■ Conforter la centralité du bourg.	■ Privilégier la densification du village dans le respect d'un projet urbain maîtrisé. ■ Restructurer le quartier Saint-Jacques. ■ Limiter strictement l'urbanisation des hameaux du Bousquet et de Nacaire.
■ Assurer la continuité urbaine entre le centre et ses quartiers voisins, existants ou futurs.	■ Organiser l'extension de l'habitat sur les principes de la trame urbaine traditionnelle. ■ Valoriser la continuité de l'espace public entre les différents quartiers. ■ Faciliter les déplacements quotidiens en développant un réseau piétonnier et cyclable.
■ Requalifier et sécuriser la traversée du bourg par la RD 87 et la RD 19.	■ Valoriser les qualités urbaines de la voie : espace public central, circulation routière ralentie, cheminements piétonniers sécurisés. ■ Requalifier le carrefour entre la RD 87 et la RD 19.

CONFORTER LA MIXITE SOCIALE

LES ENJEUX :

La dimension sociale est à prendre en compte dans l'élaboration du projet communal. En effet, la dynamique de croissance observée au cours des dernières années a provoqué une augmentation des prix du foncier. Cette situation a alors tendance à exclure du marché la population locale, qui est éligible pour les deux-tiers au logement social. Il convient donc de mener des actions visant à maintenir cette population sur le territoire et à accompagner son renouvellement.

LES OBJECTIFS	LES ACTIONS
Accompagner le renouvellement de la population et faciliter le maintien de la population locale.	- Imposer dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, une diversification de l'habitat en cohérence avec les objectifs de mixité sociale du SCOT et du PLH. - Inciter de façon générale à la réalisation de formes d'habitat économes en foncier qui privilégient l'implantation du bâti sur de petites parcelles. - Faciliter l'intégration des futures extensions urbaines au tissu villageois en préservant la continuité et la qualité des espaces publics. - Limitier la croissance urbaine afin de maîtriser l'accueil de nouvelles populations et de garantir durablement la qualité des services et des équipements communaux.

PERENNISER LES ACTIVITES AGRICOLES

LES ENJEUX :

Le diagnostic communal a mis en avant le caractère rural du territoire. L'agriculture constitue en effet l'activité économique majeure et il convient à ce titre de la prendre en compte dans l'élaboration du projet communal. L'objectif étant d'assurer le bon fonctionnement des exploitations et de stopper le mitage de l'espace agricole.

LES OBJECTIFS

- Préserver les conditions de développement des exploitations.

LES ACTIONS

- ⇒ Généraliser l'instauration des périmètres de précaution autour des installations agricoles, prendre en compte les périmètres AOC.
- ⇒ Préserver les surfaces irrigables des risques d'urbanisation.
- ⇒ Maintenir des unités foncières agricoles homogènes et accessibles.
- ⇒ Faciliter le développement des exploitations agricoles et leur diversification.

PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

LES ENJEUX :

Le territoire possède indéniablement des qualités paysagères et environnementales, qui participent à son attractivité. Les différents milieux naturels et paysages, ainsi que le patrimoine bâti constituent l'identité même de la commune. Leur préservation et leur valorisation s'avèrent donc essentielle, tant pour préserver la qualité du cadre de vie que pour assurer le maintien de la biodiversité. L'urbanisation devra également tenir compte des risques naturels dans la définition de son projet afin de limiter l'exposition des nouvelles populations à ces risques.

LES OBJECTIFS	LES ACTIONS
■ Préserver un équilibre durable entre habitat, espaces agricoles et naturels.	Stopper l'étalement de l'habitat vers la plaine. Limiter strictement l'extension des hameaux à quelques constructions (au total 5 à 7 habitations maximum réparties au Bousquet et à Nacaire). Favoriser une extension urbaine compacte en continuité du bourg.
■ Protéger et mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales.	Préserver le maillage des trames verte et bleue : haies, bosquets, cours d'eau, sources, chemins... Valoriser les entrées principales du village (RD 87 et RD 19). Protéger le patrimoine architectural et les sites d'intérêt paysager ou historique (chapelle de Sainte-Sigolène, château de Vabre).
■ Conforter le vallon du Parisot à la fois en tant qu'espace naturel à préserver et en tant qu'élément fédérateur du projet urbain.	Un corridor écologique à préserver entre les coteaux et la terrasse du Tarn. Une limite structurante à valoriser, assurant la continuité des espaces publics depuis la Place du Lavoir vers le groupe scolaire. Un lien naturel à aménager entre le bourg et le quartier Saint-Jacques.
■ Prendre en compte dans l'aménagement les plans de prévention des risques naturels	Prise en compte des aléas liés au risque d'inondation. Prise en compte du Plan de Prévention « Mouvement de terrain retrait-gonflement de argiles.

3.2. LES CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES DU PLU

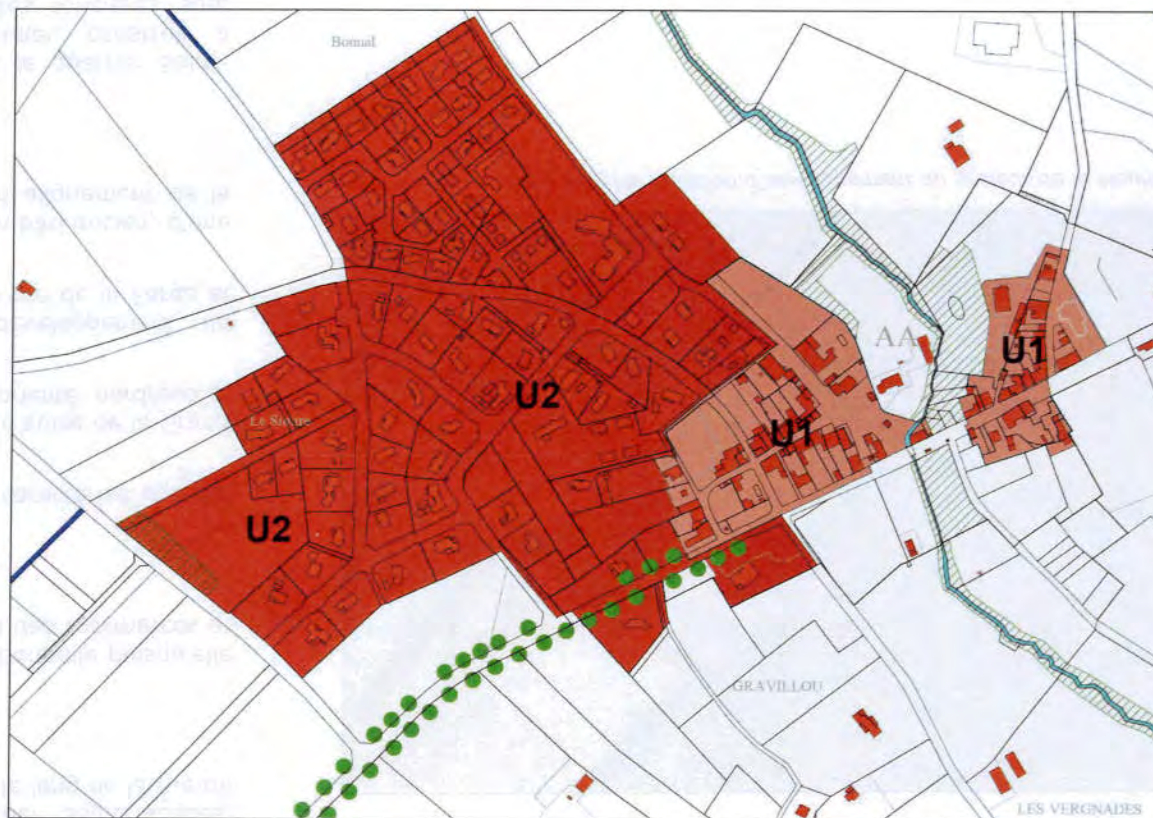
3.2.1. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines U correspondent :

- aux secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement ;
- aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un plan d'aménagement d'ensemble.

Dans le cas de Parisot, les zones urbaines correspondent à trois secteurs distincts :

- le secteur U1, correspondant au noyau villageois ;
- le secteur U2, regroupant les faubourgs ;
- le secteur UH, correspondant au hameau du Bousquet.



Les secteurs U1 et U2

Le secteur U1

♦ Localisation

Le secteur U1 correspond au noyau villageois ancien, constitué de deux secteurs séparés par le vallon du Parisot :

- un secteur ouest, le village à proprement parler, implanté en retrait et au nord de la RD 87 ;
- un secteur est, correspondant au quartier Saint-Jacques, implanté de part et d'autre de la RD 87 et le long de la rue de la Forge.

♦ Vocation

Cette zone correspond à un espace de mixité fonctionnelle puisqu'elle rassemble de l'habitat ancien ainsi que la majorité des commerces et services présents sur la commune.

♦ Caractéristiques principales

Adossé au vallon du Parisot, le noyau ancien se caractérise par ses deux entités :

- le village, avec un bâti implanté de part et d'autre de la Grand Rue, sur un parcellaire majoritairement orienté nord/sud et avec la présence de la place du lavoir ;
- le quartier Saint-Jacques, avec un développement de l'urbanisation le long de la RD 87 et de la rue de la Forge et avec l'emplacement de l'ancienne église.

Les constructions de la zone U1 correspondent à un bâti ancien, d'une hauteur R+1 à R+2, implanté majoritairement en alignement de la voirie et en mitoyenneté.

♦ Délimitation

Le secteur U1 rassemble le centre du village et le quartier Saint-Jacques, caractérisés par un habitat traditionnel, construit à l'alignement et en mitoyenneté. Les potentialités foncières sont limitées au sein de cette zone.

La bande de terrain située le long de la rue de la Mouline et le secteur de la rue du Poids Public constituent l'essentiel des surfaces disponibles. Afin d'assurer une urbanisation cohérente en harmonie avec la morphologie urbaine du centre ancien, une orientation d'aménagement a été réalisée sur le secteur de la Mouline.

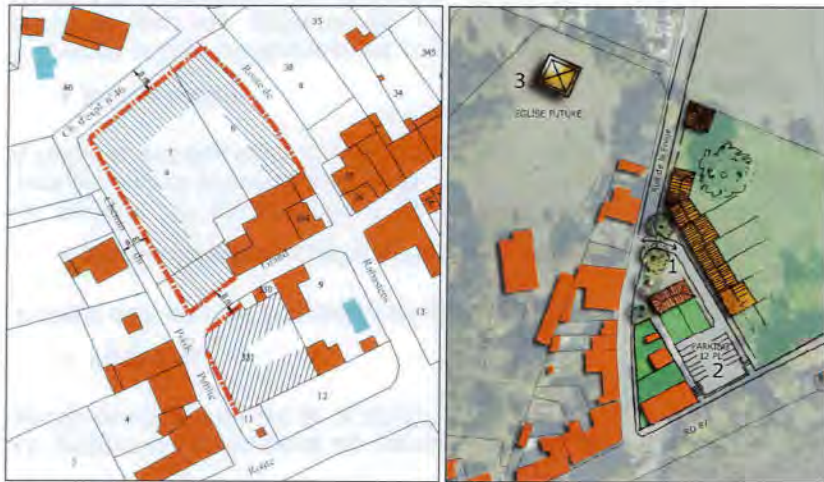
Sur le secteur U1, elle préconise, en continuité de la Place de la mairie, une implantation du bâti dans l'alignement du bâti existant, et la mitoyenneté des constructions (1).



Extrait de l'orientation d'aménagement du secteur de la Mouline

En ce qui concerne le secteur du Poids Public, le PLU règlemente une implantation des constructions à 8 m de l'emprise publique du chemin du Poids Public et du chemin d'exploitation n°46, et permet ainsi la constitution d'un front bâti dans la logique d'un îlot traditionnel.

Le site de l'ancienne église est intégré à la zone U1 et correspond à une propriété communale. La municipalité souhaite aménager l'espace laissé vacant depuis la démolition de l'église Saint-Jacques : création d'un petit secteur d'habitat ou d'équipement public (1) et aménagement d'un parking (2) qui sécurise le rapport à la RD 87, l'accès principal se faisant depuis la rue de la Forge. La zone AU0 mitoyenne complètera la requalification du quartier en organisant l'implantation d'un front bâti en limite est.



Principes d'aménagement du secteur du Poids Public et du quartier Saint-Jacques

♦ Enjeux

- Conserver et valoriser la morphologie urbaine du centre ancien.
- Valoriser le paysage du vallon du Parisot.
- Requalifier la rue de la Forge et recomposer l'espace public central du quartier Saint-Jacques.

Le secteur U2

♦ Localisation

Le secteur U2 se situe à l'ouest du noyau villageois et correspond essentiellement aux extensions pavillonnaires récentes du quartier du Siouré.

♦ Vocation

Cette zone correspond à un secteur d'habitat au sein duquel quelques équipements publics, tels que le groupe scolaire et la médiathèque intercommunale, sont présents.

♦ Caractéristiques principales

Le secteur U2 se caractérise principalement par un habitat pavillonnaire, implanté généralement en milieu de parcelles, sans recherche de cohérence ou d'harmonie en ce qui concerne les orientations. L'urbanisation s'est principalement réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble de type lotissement, avec une recherche de densification qui s'est cependant opérée au fil du temps : les réalisations les plus anciennes ont vu la construction de moins de 5 logements à l'hectare, tandis que pour les dernières opérations la densité est d'environ 10 logements à l'hectare.

♦ Délimitation

La zone U2 correspond aux limites actuelles des secteurs urbanisés. Les seules potentialités foncières concernent quelques dents creuses ou lots encore libres des différentes opérations qui s'y sont réalisées. Une vaste parcelle en limite ouest a été intégrée à la zone, il s'agit d'une propriété communale dont la vocation est d'être aménagée en espace public et d'accueillir un équipement de quartier, comme présenté dans l'orientation d'aménagement concernant ce secteur. Associé au développement de la zone AUL, située en limite sud et destinée à des équipements de loisirs, la construction d'un bâtiment public participera à la mise en place d'un caractère moins résidentiel dans le quartier et permettra de développer le lien social.

♦ Enjeux

- Poursuivre l'urbanisation du quartier par le comblement des espaces interstitiels.
- Contribuer à développer la diversité des formes d'habitat et la mixité des fonctions urbaines (foncier communal du Siouré)

Le secteur UH

♦ Localisation

Le secteur UH correspond au hameau originel du Bousquet, au nord-est du bourg, en retrait de la RD 87.

♦ Vocation

Il s'agit d'un secteur à vocation d'habitat.

♦ Caractéristiques principales

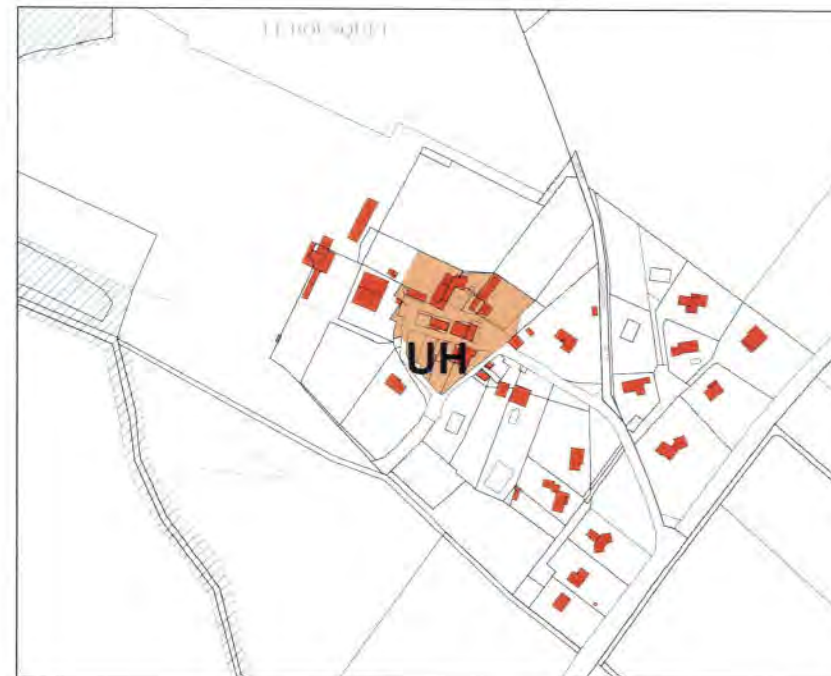
Le secteur UH se caractérise par un bâti ancien, à l'architecture vernaculaire et souvent de belle facture. Les bâtiments sont implantés à l'alignement des voies et sont parfois mitoyens.

♦ Délimitation

Ce noyau ancien traditionnel est conservé dans ses limites actuelles et présente peu de potentialités urbanisables, il pourrait accueillir environ deux nouvelles constructions.

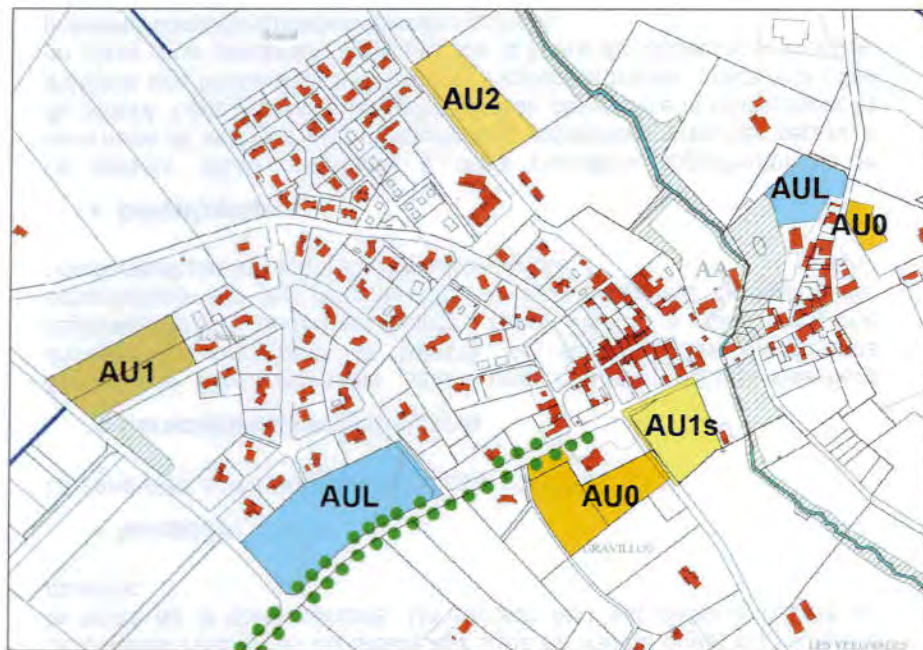
♦ Enjeux

- Conserver et valoriser le patrimoine bâti et la morphologie urbaine du hameau.



Le hameau du Bousquet.

3.2.2. LES ZONES A URBANISER



Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs de la commune qui ont vocation à être urbanisés à plus ou moins long terme. On distingue :

- **Les secteurs de type AU**, destinés à être ouverts immédiatement à l'urbanisation pour permettre l'accueil de constructions à vocation principale d'habitat (AU1, AU1s et AU2) ou destinés aux équipements culturels, sportifs et de loisirs (AUL). Les réseaux et équipements existants à la périphérie immédiate de ces secteurs (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement) ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Le règlement et les orientations d'aménagement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (AU1, AU1s) soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (AU2).

- **Les secteurs de type AU0**, destinés à être ouverts ultérieurement à l'urbanisation pour permettre l'accueil de constructions à vocation principale d'habitat (AU0). Les réseaux et équipements existants à la périphérie immédiate de ces secteurs (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

L'ouverture à l'urbanisation de ce type de zone est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du plan local d'urbanisme, initiée par le Conseil Municipal. D'ici là, ces terrains conserveront leur usage actuel (agricole).

L'instauration des zones AU0 permet d'anticiper l'avenir : elle introduit un phasage de l'urbanisation qui favorise une organisation d'ensemble sur le long terme. Suite à l'enquête publique, et conformément aux conclusions du commissaire enquêteur, le secteur AU0 a été étendu vers l'ouest et au contact de la RD87.

▪ la zone AU

Le secteur AU1

♦ Localisation

Le quartier résidentiel du Siouré est situé en frange ouest du village, à la limite de la zone agricole. Un secteur AU1 est défini à l'ouest du quartier.

♦ Vocation

La zone AU1 a une vocation principale d'habitat.

♦ Caractéristiques principales

Elle devra être urbanisée selon une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur. Les dispositions réglementaires concernant cette zone visent à favoriser une urbanisation sur les principes de la trame urbaine traditionnelle, notamment par la recherche de mitoyenneté.

♦ Délimitation

Le secteur AU1 correspond à deux parcelles appartenant à la commune et établies en continuité des extensions urbaines récentes du Siouré. Leur urbanisation permettra de poursuivre le lotissement et d'établir une limite structurante avec l'espace agricole, grâce à la mise en place d'un traitement paysager de la lisière du lotissement, comme présenté dans l'orientation d'aménagement.

♦ Enjeux

Les opérations futures devront s'inscrire en continuité du tissu résidentiel existant, et compléter le maillage du réseau de voirie et des espaces publics :

- Compléter l'aménagement du quartier existant
- Recomposer la limite entre le village et l'espace agricole.
- Favoriser une densification de l'urbanisation.

Le secteur AU1s

♦ Localisation

Le secteur AU1s se situe au sud du village, à l'intersection des RD 87 et 19.

♦ Vocation

Le secteur AU1s a une vocation principale d'habitat avec un objectif de mixité sociale.

♦ Caractéristiques principales

Soumis à une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur, le secteur AU1s se distingue par le fait qu'il est concerné par une servitude de mixité sociale, au titre de l'article L.1231-5-16° du code de l'urbanisme, qui permet de « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ». Ainsi, au moins 35 % de la surface du programme de logements devra être affecté à du logement locatif subventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat. L'objectif est de développer, dans une démarche de développement durable, un quartier « greffé » au centre du village. Ce nouveau quartier présentera une diversité de logements (habitat individuel mitoyen et habitat collectif), conçus avec la volonté de limiter la consommation énergétique et de favoriser les énergies renouvelables. La valorisation de la relation de proximité avec le village et le vallon sera particulièrement recherchée.

♦ Délimitation

Le secteur AU1s correspond à une parcelle d'environ 7000 m² à l'intersection de la RD 87 et de la RD 19. Son urbanisation a pour objectif de développer l'habitat en continuité du village et d'intégrer la RD 87 en tant que rue du village.

♦ Enjeux

Le choix d'urbaniser au sud de la route départementale constitue un axe majeur du projet de développement du village. Jusqu'à présent, la RD87 constitue une frontière qui cantonne le village au nord de son tracé : la voie impose son caractère routier, au détriment de la qualité de l'espace public et de la diversité des usages : déplacements piétonnier, accès aux commerces, liens entre quartiers.

Le choix retenu traduit un changement de valeurs : limiter l'impact de la circulation routière en requalifiant la route départementale 87 en voie urbaine. A terme, il s'agit de ralentir la circulation, de sécuriser les déplacements piétonniers, afin de privilégier la continuité urbaine entre le village existant et le futur quartier construit sur les zones AU1s et plus tard AU0. Les enjeux sont multiples :

- Développer l'urbanisation depuis le centre du village dans un principe de continuité
- Développer un front bâti de part et d'autre de la RD87, transformée en rue principale
- Requalifier l'espace public et sécuriser les déplacements :
 - aménager la traversée du village et le carrefour entre la RD 87 et la RD 19,
 - faciliter l'accès aux commerces existants et l'accueil de nouveaux commerces
 - mettre en valeur le paysage du vallon du Parisot, qui participera à l'identité du futur quartier
- Favoriser la mixité sociale et la diversité de l'habitat.



Extrait de l'orientation d'aménagement du secteur AU1s

Le secteur AU2

♦ Localisation

Le secteur AU2 se situe le long du chemin de la Mouline, face au groupe scolaire et au lotissement du Bounal.

♦ Vocation

Cette zone a une vocation principale d'habitat.

♦ Caractéristiques principales

Ce secteur à urbaniser a pour vocation de constituer un front bâti en recul du chemin de la Mouline pour mettre en valeur un traitement paysager. L'urbanisation pourra s'effectuer au fur et à mesure de la réalisation des réseaux mais devra respecter les principes préconisés dans l'orientation d'aménagement.

♦ Délimitation

Le secteur AU2 correspond à une bande d'environ 50 mètres de large située le long du Parisot à la limite nord du village. Ce secteur marque l'entrée du village par le chemin de la Mouline.

♦ Enjeux

Le chemin de la Mouline est un axe important du développement urbain du village : il rassemble ses principaux espaces publics (mairie, groupe scolaire) et fait le lien entre le village ancien et ses extensions contemporaines. Longeant le vallon du Parisot, il est un élément important de l'identité paysagère du village. Les enjeux sont liés à la mise en valeur de l'axe Ecole – Mairie – vallon du Parisot :

- Développer une urbanisation cohérente le long du chemin de la Mouline dans un principe de continuité paysagère
- Assurer la continuité du paysage urbain depuis la Place du Lavoir : alignement du front bâti, mitoyenneté des constructions, plantations d'alignement
- Assurer la continuité des parcours piétonniers reliant le chemin de la Mouline, la berge du Parisot, le quartier Saint-Jacques

Le secteur AUL

♦ Localisation

Deux secteurs AUL ont été définis dans le PLU :

- à l'entrée ouest du bourg, le long de la RD 87, au sud des extensions pavillonnaires du Siouré ;
- au nord-est du quartier Saint-Jacques.

♦ Vocation

La zone AUL à l'entrée ouest du bourg est destinée à accueillir des installations sportives et de loisirs.

Celle du quartier Saint-Jacques a pour objectif la construction d'une nouvelle église en vue de restaurer un lieu de culte pour les habitants et permettre l'accueil de manifestations culturelles de type expositions ou concerts.

♦ Caractéristiques principales

Déjà occupée par un terrain de tennis à son extrémité sud-est, le secteur AUL à l'entrée du village viendra conforter les équipements sportifs communaux, au contact des zones résidentielles du Siouré. Relié par un cheminement piétonnier avec le secteur U2, cet espace public confortera le lien social au sein des zones pavillonnaires.

Le secteur nord ouest participera à la revalorisation du quartier Saint-Jacques et confortera ses liens avec le village de par sa vocation culturelle. Situé sur les franges du noyau ancien et à proximité du cimetière, il correspond à un lieu favorable pour la construction d'une église.

♦ Délimitation

Les zones AUL correspondent à des parcelles communales. Le secteur à vocation de sports et de loisirs est délimité par la RD 87, la rue du Piboul, un chemin communal et les pavillons du Siouré. Le secteur à vocation culturelle est limité par le cimetière, la zone U1 et le vallon du Parisot.

♦ Enjeux

- Valoriser les entrées du village et conforter les liens inter-quartiers.
- Développer à l'entrée ouest un secteur destiné aux activités sportives et de loisirs.
- Aménager un nouveau lieu de culte pouvant également servir à des manifestations culturelles et développer les liens de part et d'autre du Parisot.

▪ La zone AU0

♦ Localisation

Deux secteurs, dans la continuité des zones agglomérées du bourg, correspondent à la zone AU0 :

- au sud du bourg, près du lieu-dit Gravillou ;
- au nord-est du quartier Saint-Jacques.

♦ Vocation

La vocation principale de ces zones AU0 est d'accueillir de l'habitat.

♦ Caractéristiques principales

Encore utilisés par l'activité agricole, les secteurs AU0 sont situés dans la continuité des zones habitées. Leur urbanisation viendra conforter l'agglomération du village en évitant le mitage des territoires agricoles. Les équipements et les réseaux n'étant pas actuellement suffisants pour desservir ces secteurs, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU.

♦ Délimitation

La zone AU0 au sud du bourg prolonge la zone à urbaniser AU1s. Elle permet d'établir à terme un meilleur équilibre de l'urbanisation de part et d'autre de la RD87.

À l'est du quartier Saint-Jacques, la zone AU0 correspond à un petit secteur situé en limite du quartier, le long de la rue de la Forge.

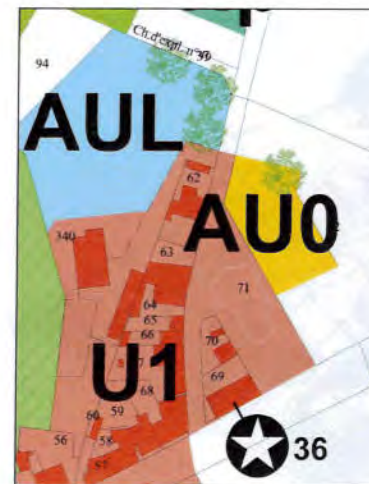
♦ Enjeux

Au sud du bourg, l'enjeu principal est de permettre une extension du futur quartier (AU1s) afin d'établir un meilleur équilibre de l'urbanisation de part et d'autre de la RD87 qui doit s'imposer au fil du temps comme une rue du village traitée en voie urbaine :

- Anticiper le renforcement de l'urbanisation au sud du village
- Poursuivre l'aménagement de la RD 87 en voie urbaine.
- Requalifier l'entrée sud du village par la RD 19.

Situé à l'est du ruisseau du Parisot, le quartier Saint-Jacques est peu construit et demeure peu attractif depuis la démolition de son église. La municipalité souhaite remettre en valeur ce quartier en aménageant l'espace laissé vacant depuis la démolition de l'église Saint-Jacques. L'urbanisation future de la zone AU0 permettra de conforter les limites du bâti sur la frange est du quartier.

- Recomposer un front bâti en limite est du quartier
- Conforter l'espace public central



3.2.3. LA ZONE AGRICOLE

La zone A correspond à des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Cette zone est dédiée à l'agriculture : seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires :

- aux activités agricoles (constructions à caractère fonctionnel ou destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, aménagements accessoires : gîte rural, local pour la vente de produits de la ferme...).
- et aux services publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, antenne de télécommunication, infrastructures de transport...).

La zone A peut toutefois intégrer des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à l'intérieur desquels des constructions non liées à l'activité agricole peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles.

La zone A, au sens strict du terme (en blanc sur la carte ci-contre), correspond à l'ensemble des terres agricoles de la commune et aux constructions (habitations, bâtiments agricoles...) qui y sont liées. Les zones concernées par l'appellation AOC Gaillac sont incluses dans le périmètre de la zone agricole, même si elles ne sont pas cultivées actuellement ; toutefois les espaces naturels actuellement présents au sein de ces zones (masses boisées essentiellement) ont été classés dans la zone N, qui permet aux activités agricoles de s'exercer mais qui n'autorise pas de nouvelles constructions.

La zone A comprend cinq secteurs spécifiques :

- le secteur A1, correspondant à l'habitat diffus en milieu agricole ;
- le secteur A2, regroupant quelques parcelles urbanisables ;
- le secteur Acb, repérant les principaux corridors biologiques au sein de la zone agricole ;
- le secteur Ae, correspondant à une zone destinée aux énergies renouvelables ;

- le secteur A3, caractérisant les activités non liées à l'agriculture.



Le secteur A1

♦ Localisation

Les secteurs A1 correspondent à des constructions « isolées », au caractère groupé ou non, qui n'ont pas ou plus de lien avec l'agriculture et qui sont disséminées au sein des espaces agricoles.

♦ Vocation

Le PLU ayant considéré que le développement de ces secteurs d'habitat était de nature à porter atteinte à la préservation des sols agricoles, seules sont autorisées l'évolution des constructions existantes : réhabilitation, extension mesurée, annexes.

♦ Caractéristiques principales

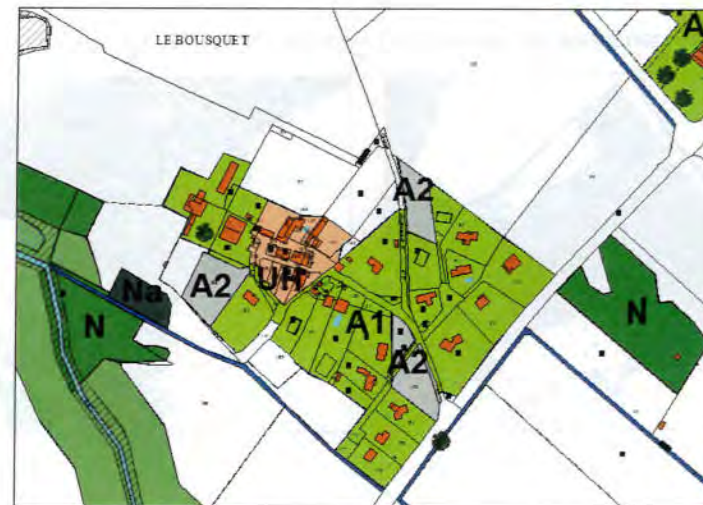
Ces secteurs correspondent au bâti isolé qui n'est pas lié à l'agriculture et qui se répartit sur l'ensemble du territoire communal. Généralement il s'agit de bâtiments anciens, à l'architecture vernaculaire et dont certains ont été répertoriés comme bâti remarquable à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Certains secteurs correspondent à de l'habitat récent, de type pavillonnaire, qui s'est notamment développé aux lieux-dits La Bourière, Le Bousquet, La Maisounenque et Nacaire.

♦ Délimitation

Les limites des secteurs A1 correspondent généralement à l'emprise des parcelles sur lesquelles sont implantées les constructions. Dans le cas de parcelles à la superficie trop conséquente, les limites ont été réduites autour des habitations, tout en conservant des distances suffisantes pour permettre l'évolution du bâti.

♦ Enjeux

- Permettre l'évolution de l'habitat diffus en zone agricole.
- Stopper les extensions urbaines de nature à miter le territoire agricole et à banaliser les paysages.



Secteur A1 correspondant aux extensions pavillonnaires récentes du hameau du Bousquet



Secteurs A1 correspondant aux extensions pavillonnaires en bordure de la voie communale n°6 à Maisounenque et à de l'habitat isolé au lieu-dit Plaine de Minique

Le secteur A2

♦ Localisation

Le secteur A2 concerne des espaces interstitiels au niveau des lieux-dits La Bouriète, Nacaire, Le Vigné et Le Bousquet.

♦ Vocation

Les secteurs A2 correspondent à des terrains où est autorisée de façon limitée la construction nouvelle d'habitations et de leurs annexes, sans porter atteinte aux activités agricoles environnantes.

♦ Caractéristiques principales

Les secteurs A2 correspondent à des espaces interstitiels au sein de zones urbanisées récentes. Actuellement vouées à l'agriculture, ces parcelles ont vocation à accueillir de nouvelles constructions de façon limitée, afin de redéfinir une limite nette entre secteurs d'habitat et secteurs agricoles et ainsi éviter des conflits d'usage.

♦ Délimitation

Au niveau de La Bouriète, le secteur A2 correspond à une parcelle vide d'une opération comprenant huit lots desservis par une voie de desserte centrale. Sa construction viendra ainsi terminer l'urbanisation prévue sur ce secteur.

Deux parcelles classées A2 se localisent au lieu-dit Nacaire. Il s'agit de parcelles interstitielles au niveau d'un secteur urbanisé récemment et dont le comblement permettra d'éviter un enclavement de parcelles agricoles au sein d'espaces urbanisés.

Au Vigné, il en va de même avec le classement d'une seule parcelle interstitielle en A2.

Au hameau du Bousquet, trois parcelles sont identifiées au sein du secteur A2 ; elles correspondent à des lots non encore bâtis du lotissement réalisé ces dernières années.

♦ Enjeux

- Comblent les espaces interstitiels sans pour autant densifier de manière significative les secteurs concernés.
- Définir des limites nettes entre zones à vocation d'habitat et espaces agricoles.



Secteur A2 aux lieux-dits La Bouriète et Nacaire



Secteur A2 aux lieux-dits Le Vigné et Le Bousquet

Le secteur Acb

♦ Localisation

Les secteurs Acb se situent de façon disséminée au sein de l'espace agricole.

♦ Vocation

Ce secteur a pour objectif de préserver les corridors écologiques empruntés par la faune pour se déplacer entre les différentes zones de refuge, que constituent principalement les zones N.

♦ Caractéristiques

Ce sont principalement des haies et des bosquets, qui compte-tenu de leur localisation et du développement de la végétation, constituent des zones de transit non négligeables.

♦ Délimitation

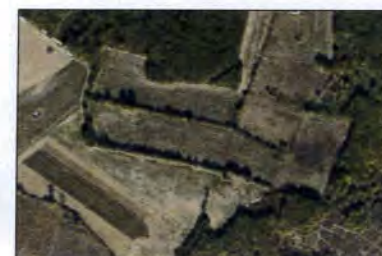
Les secteurs Acb correspondent à l'emprise des haies et bosquets constituant des corridors pour la faune.

♦ Enjeux

- Maintenir les corridors biologiques au sein de la zone agricole.



Exemple de secteur Acb au lieu-dit Nicouleau



Exemple de secteur Acb au lieu-dit Lou Clot



Exemple de secteur Acb au lieu-dit Saltre



Exemple de secteur Acb au lieu-dit Le Comte

Le secteur A3

♦ Localisation

Situés en dehors de la zone agglomérée, au sein de zones dédiées à l'activité agricole, mais où s'exerce une activité non liée à l'agriculture, cinq secteurs A3 sont recensés : aux lieux-dits Le Lissou, La Pimpe, Les Pradels, Douillac et La Grange.

♦ Vocation

Les secteurs A3 ont vocation à permettre les travaux d'aménagement et d'extensions des activités artisanales existantes.

♦ Caractéristiques

Les secteurs A3 correspondent à des lieux où se développent des activités non liées à l'agriculture telles que : boulangerie (Le Lissou), réparation de machines (La Pimpe), vente et installation de chauffage (Les Pradels), laboratoire de technobiologie (Douillac).

♦ Délimitation

Les limites de ces secteurs correspondent généralement à l'emprise des parcelles sur lesquelles s'exercent les activités, en tenant compte d'une possibilité d'extension.

♦ Enjeux

- Permettre le maintien et l'évolution des activités artisanales présentes en milieu rural.

Exemples de secteurs A3 aux lieux-dits Le Lissou, Douillac et Les Pradels ➤



3.2.4. LA ZONE NATURELLE

La zone N correspond à des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

L'inconstructibilité en est le principe. La zone N peut toutefois intégrer des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à l'intérieur desquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte : ni à la préservation des sols forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N au sens strict du terme (en vert sur la carte ci-contre) correspond :

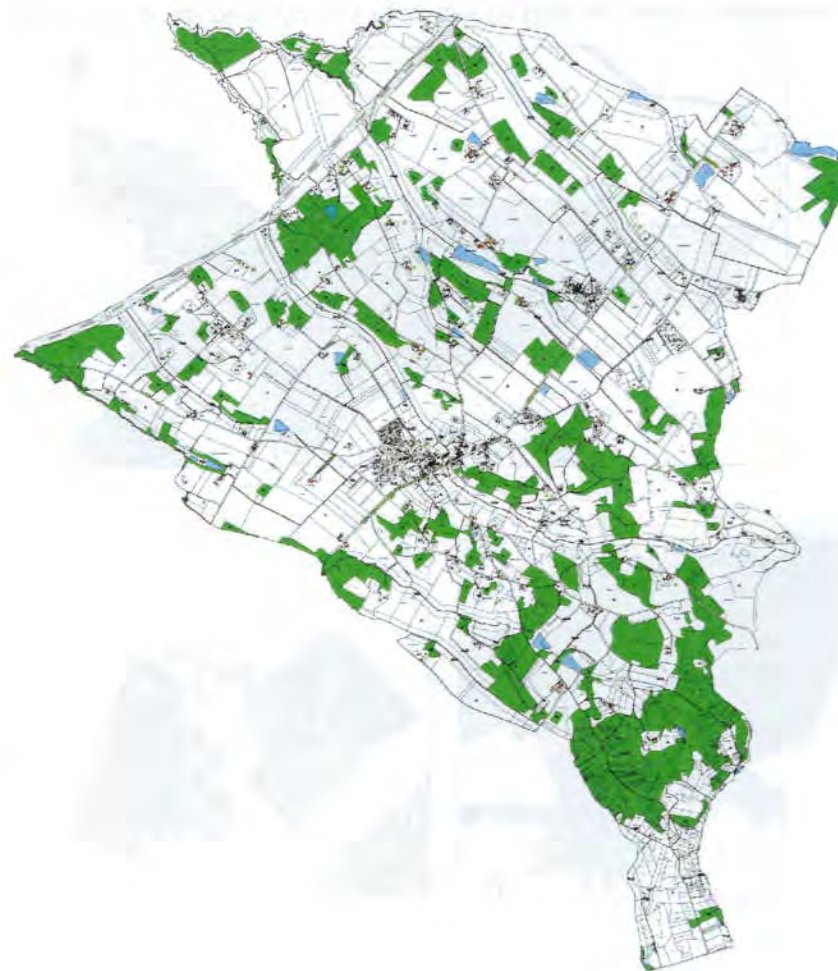
- aux principaux boisements et boqueteaux présents sur la commune (au moins 5000 m²). Certains sont identifiés comme éléments paysagers à préserver : il s'agit du massif boisé des coteaux, des boisements en continuité de la forêt de Giroussens (ZNIEFF de type I), du bois d'Avignon ainsi que de l'espace boisé de la pointe nord-est.
- à une zone tampon de 25 mètres autour des zones humides, visant à renforcer leur protection. (A noter que cette zone tampon peut aussi correspondre au secteur Ncb dans les cas où la zone humide est proche d'un ruisseau et incluse dans sa propre zone tampon de 100 mètres).

La mise en place de la zone N met en avant la volonté d'identifier et de préserver les espaces naturels de la commune, qui correspondent essentiellement à des massifs boisés, de taille plus ou moins importante. Ceux-ci constituent des espaces de refuge pour la faune et permettent de maintenir des réservoirs de biodiversité au sein de l'espace agricole.

La zone N comprend cinq secteurs spécifiques :

- le secteur N1, correspondant à l'habitat diffus en zone naturelle ;
- le secteur Na, site des stations d'épuration ;

- le secteur Ncb, caractérisant les corridors biologiques que constituent les cours d'eau ;
- le secteur NL, à vocation de loisirs ;
- le secteur Np, correspondant aux sites d'intérêt paysager.



Le secteur N1

♦ Localisation

Le secteur N1 identifie des constructions « isolées », groupées ou non, situées sur des secteurs pour lesquels le PLU a considéré que le développement était de nature à porter atteinte à la préservation des sols forestiers ou à la sauvegarde des sites, des milieux naturels ou des paysages.

♦ Vocation

Ces secteurs ont vocation à permettre l'évolution du bâti existant, c'est-à-dire les réhabilitations, les extensions mesurées d'habitations ou bien encore les constructions d'annexes.

♦ Caractéristiques

Les secteurs N1 concernent le bâti isolé situé en zone naturelle et réparti de manière éparse sur le territoire communal. Les constructions peuvent correspondre à un bâti ancien de qualité, généralement inscrit comme bâtiment de caractère à préserver, ou bien à des constructions plus récentes, de style pavillonnaire, implantées en lisière de forêt.

♦ Délimitation

Comme pour les secteurs A1, les secteurs N1 correspondent généralement à l'emprise des parcelles sur lesquelles sont implantées les constructions. Dans le cas de parcelles à la superficie trop conséquente, les limites ont été réduites autour des habitations, tout en conservant des distances suffisantes pour permettre l'évolution du bâti.

♦ Enjeux

Permettre l'évolution du bâti diffus en zone naturelle.



Exemples de secteurs N1 aux lieux-dits Le Gascou, Sainte-Sigolène et Les Calmettes

Le secteur Na

♦ Localisation

Un secteur Na se situe au Bounal et un autre au Bousquet. Il s'agit respectivement de l'emplacement de la station d'épuration du village et de celle du hameau du Bousquet.

♦ Vocation

Ces secteurs ont vocation à permettre le traitement des eaux usées de la commune et à prévoir l'extension de la station d'épuration du village.

♦ Caractéristiques

Situé en contrebas du bourg, le site de la station d'épuration du village permet le traitement des eaux usées communales avant leur rejet dans le Parisot.

Il en est de même pour la station d'épuration du Bousquet qui rejette ses eaux traitées dans le ruisseau le long duquel elle est implantée.

♦ Délimitation

Les limites du secteur Na correspondent à l'emplacement des actuelles stations d'épuration et aux terrains nécessaires à l'extension de celle du village.

♦ Enjeux

Tenir compte des capacités de traitement des stations d'épuration et prévoir l'extension de celle du village dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.



Secteurs Na du bourg et du hameau du Bousquet

Le secteur Ncb

♦ Localisation

Les secteurs Ncb correspondent à une zone tampon de 50 mètres de part et d'autre de l'axe des principaux cours d'eau. Le vallon du Parisot, représentatif de l'identité paysagère du village, y est notamment intégré.

♦ Vocation

Les secteurs Ncb ont pour vocation d'identifier et de préserver les corridors biologiques associés aux cours d'eau.

♦ Caractéristiques

La mise en place de ces zones tampons autour des principaux cours d'eau permet d'y inclure leur ripisylve et de préserver un espace où aucune nouvelle construction, potentiellement génératrice de nuisances pour le ruisseau (installations d'activités d'élevage par exemple), ne sera autorisée, de façon à prévenir des effets de coupure préjudiciables à la qualité des corridors.

♦ Délimitation

Les secteurs Ncb délimitent une zone tampon de 100 mètres de large autour des principaux ruisseaux de la commune. Ils peuvent également intégrer une zone tampon de 25 mètres autour des zones humides qui se trouvent à proximité des cours d'eau, en vue de renforcer leur protection.

♦ Enjeux

Identifier et préserver durablement les corridors écologiques liés aux cours d'eau.



Le secteur Ne

♦ Localisation

Le secteur Ne se situe au lieu-dit Jaufret, à l'emplacement d'une ancienne décharge.

♦ Vocation

Ce secteur a pour vocation d'accueillir des installations permettant la production d'énergies renouvelables.

♦ Caractéristiques

Situé sur l'emplacement d'une ancienne décharge, ce secteur ne présente aucune potentialité pour l'activité agricole ou pour la définition d'un espace naturel de qualité. Dans une optique de développement durable, la requalification envisagée de cette zone est d'accueillir des installations produisant des énergies renouvelables.

♦ Délimitation

Le secteur Ne correspond à une parcelle d'un peu moins de 7000 m².

♦ Enjeux

Requalifier le site de l'ancienne décharge.



Le secteur NL

♦ Localisation

Le secteur NL correspond à un secteur naturel destiné aux activités de loisirs. Deux secteurs sont recensés sur la commune : aux lieux-dits Al Bosc Del Naï et Janicou.

♦ Vocation

Les secteurs NL étant destinés aux activités de loisirs, les extensions et annexes des constructions existantes y sont autorisées, dans le cadre du développement de ces activités.

♦ Caractéristiques

Le secteur NL de Al Bosc Del Naï correspond au Parc Résidentiel de Loisirs « Les Chalets de Romance ».

Le secteur NL de Janicou correspond au site de l'association « Les Anes de Janicou » qui œuvre à la découverte des ânes et à la médiation éducative.

♦ Délimitation

Les deux secteurs NL correspondent aux limites d'emprise des sites sur lesquels s'exercent les deux activités.

♦ Enjeux

Permettre le maintien et le développement des activités de loisirs en milieu rural.



Le secteur Np

♦ Localisation

Le secteur Np correspond aux secteurs naturels à préserver ou à mettre en valeur pour leur qualité et leur sensibilité naturelles et paysagères, ainsi qu'aux principaux sites archéologiques. Ceux-ci sont localisés aux lieux-dits Château de Vabres et Sainte-Sigolène (sites inscrits), au sud-ouest du bourg (zone propice aux oiseaux migrateurs) ainsi qu'au niveau des différentes zones humides et principaux sites archéologiques présents sur le territoire.

♦ Vocation

De par leur intérêt patrimonial d'ordre naturel, architectural ou archéologique, les secteurs Np ont vocation à être préservés, et pour ce faire seules les constructions et aménagements liés à leur conservation et à leur valorisation y sont autorisés.

♦ Caractéristiques

Les secteurs Np localisés aux lieux-dits Sainte-Sigolène et Château de Vabres sont inhérents à des sites inscrits, à savoir la Chapelle de Sainte-Sigolène et le site du château de Vabres. Leur intérêt paysager et architectural justifie ce classement. Ces deux endroits correspondent également à des sites archéologiques majeurs.

Au sud-ouest du bourg, quatre parcelles ont été classées dans un secteur Np. Elles correspondent à une friche présentant un certain intérêt ornithologique, des oiseaux migrateurs y ont notamment été observés. Il s'avère ainsi essentiel de préserver cet espace naturel propice à l'avifaune.

En ce qui concerne les zones humides de la commune, celles-ci s'inscrivent également dans des secteurs Np compte-tenu de leur intérêt paysager mais surtout écologique. Elles représentent en effet des milieux naturels remarquables, à la biodiversité exceptionnelle et qu'il convient à ce titre de protéger. Il s'agit notamment de boisements alluviaux humides, de prairies humides ou bien encore de roselières.

Les principaux sites archéologiques correspondent quant à eux à l'église Sainte-Exupérie de Meaux, à la première église Saint-Jacques, à l'église Sainte-Sigolène ainsi qu'à leurs cimetières, au château de Vabres et au moulin à vent du XVIII^{ème} siècle.

♦ Délimitation

Le secteur Np du Château de Vabres correspond à l'emprise parcellaire de ce site inscrit. Celui de Sainte-Sigolène est plus large, il comprend le site de la chapelle mais également les terrains allant jusqu'à la route et à la zone naturelle du ruisseau du Parisot et ce, afin de préserver les fenêtres paysagère en direction de la chapelle. Les autres sites archéologiques correspondent aux emprises définies par la DRAC.

L'espace naturel d'intérêt ornithologique correspond à la friche où ont été observés les oiseaux migrateurs justifiant ce classement.

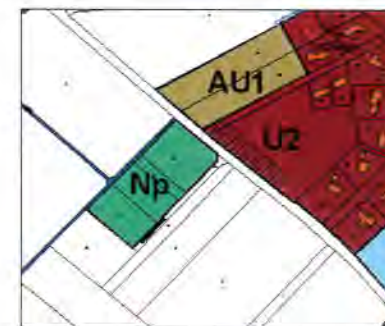
Les secteurs Np des zones humides délimitent la surface de celles-ci. Pour renforcer leur préservation, une zone tampon de 15 mètres, classée en zone naturelle N ou Ncb, a été définie autour de celles-ci.

♦ Enjeux

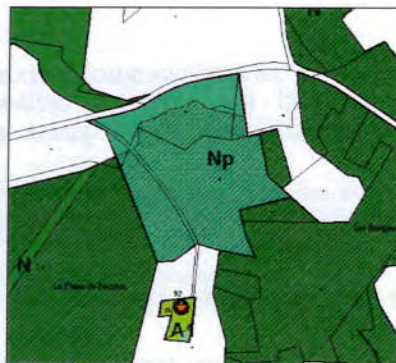
Préserver et valoriser les sites d'intérêt paysager ou architectural.

Protéger les milieux d'intérêt écologique majeur.

Préserver l'intérêt scientifique et culturel des principaux sites archéologiques.



Secteur Np d'intérêt ornithologique



Secteurs Np de Sainte-Sigolène et du Château de Vabres



Secteurs Np correspondant à des zones humides aux lieux-dits Les Calmettes, Janicou et La Foun du Buc



Secteur Np correspondant au moulin à vent, à l'église Sainte-Exupère et à la première église Saint-Jacques

3.3. LES REGLES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

3.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article U1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- ⇒ Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière / Les constructions destinées à l'industrie / Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts / Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée / Les terrains de camping et de caravaning / Le stationnement isolé et collectif des caravanes / Les dépôts de véhicules / Les parcs résidentiels de loisirs / L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.

En interdisant ces types d'occupation du sol, le règlement s'attache à préserver la vocation principale d'habitat des zones urbaines et permet ainsi d'éviter les nuisances et les conflits d'usage, que pourraient occasionner les installations peu compatibles avec des secteurs résidentiels.

Article U2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- ⇒ Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'aménagement du PLU.

Il convient de les respecter les orientations d'aménagement afin d'assurer une urbanisation cohérente et maîtrisée, respectueuse de la trame urbaine.

- ⇒ Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la destination des terrains voisins.
- ⇒ Les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune ou du quartier, au fonctionnement des constructions autorisées et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des terrains voisins.

Ces dispositions visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines au sein des zones à vocation principale d'habitat, en permettant l'installation de commerces et de services compatibles avec la vie des quartiers.

Article U4 : Desserte par les réseaux

- ⇒ Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par voie souterraine au réseau collectif d'assainissement existant.
- ⇒ L'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, les cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.
- ⇒ En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Dans les secteurs destinés à être raccordés au réseau public, ces dispositifs doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera accessible.

Les zones urbaines étant desservies par un réseau d'assainissement collectif, il convient d'évacuer les eaux usées dans celui-ci, afin de préserver la ressource en eau en ne rejetant que des eaux assainies dans le milieu naturel. En cas d'impossibilité de raccord, des dispositifs d'assainissement autonome devront être mis en place, conformément à la législation en vigueur, toujours dans l'optique de maintenir une bonne qualité de l'eau.

Des dispositions ont également été établies en ce qui concerne les eaux pluviales, afin de limiter les inondations qu'elles pourraient occasionner et de procéder à une gestion adaptées de celles-ci.

Article U5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- ⇒ Terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Les nouvelles constructions devront posséder un terrain suffisant pour la mise en place d'un dispositif d'assainissement permettant de rejeter dans les meilleures conditions des eaux épurées dans le milieu récepteur.

Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ⇒ Secteurs U1 et UH : En l'absence de prescription particulière indiquée sur les documents graphiques, les constructions seront implantées à l'alignement des emprises publiques et des voies de desserte principale. En cas de prescription particulière indiquée sur les documents graphiques, les constructions seront implantées à une distance conforme aux dites prescriptions.

Cette disposition vise à préserver la forme urbaine du centre villageois et du hameau du Bousquet.

- ⇒ Secteur U2 : Toute construction doit être implantée à au moins 10 m de l'axe des routes départementales. Autres voies et emprises : soit à l'alignement des emprises publiques et des voies de desserte principale, soit à une distance supérieure à 4 mètres.

Cette disposition vise à respecter le caractère pavillonnaire de la zone existante, tout en laissant la possibilité d'une implantation plus traditionnelle en limite d'emprise publique, pouvant s'avérer pertinente notamment dans une opération groupée ou sur le terrain communal.

La distance d'au moins 10 m par rapport à l'axe des routes départementales vise à limiter les nuisances potentielles générées par la circulation routière.

Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ⇒ Secteurs U1 et UH : Toute construction doit être implantée contre au moins 1 limite séparative latérale. Les constructions établies en retrait d'une limite séparative seront implantées à une distance de ladite limite supérieure à 2 m.

L'implantation sur au moins une limite séparative vise à densifier et à maintenir la trame urbaine propre au noyau ancien et au hameau du Bousquet, où la mitoyenneté est l'une des caractéristiques. La distance minimum de 2 m par rapport aux autres limites séparatives en cas de retrait a pour objectif de permettre le passage, l'entretien et la réalisation de travaux en cas de besoin.

- ⇒ Secteurs U2 : Toute construction doit être implantée : Soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans être inférieure à 2 mètres ; Soit en limite séparative à condition de s'inscrire dans la surface verticale occupée sur cette même limite séparative par une construction voisine existante ou en projet.

Cette disposition permet des implantations compatibles avec celles existantes dans le quartier pavillonnaire du Siouré. Elle permet également de réaliser d'un commun accord des implantations voisines mitoyennes ou de s'adosser à une construction voisine déjà implantée en mitoyenneté.

Article U9 : Emprise au sol des constructions

- ⇒ Secteurs U1 et UH : Non réglementé.

En ne règlementant pas l'emprise au sol des constructions, le PLU autorise une densification des secteurs U1 et UH, favorisant ainsi le maintien d'une trame urbaine dense.

- ⇒ Secteur U2 : Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées ne doit pas dépasser une surface supérieure à 50 % de la superficie du terrain.

Cette disposition vise à maintenir un tissu urbain moins dense au sein des secteurs pavillonnaires, en accord avec les objectifs du PADD en termes de création de nouveaux logements. Cela concourt également à limiter l'imperméabilisation des sols, et les risques de dysfonctionnement dans la gestion des eaux pluviales.

Article U10 : Hauteur maximale des constructions

- ⇒ Secteur U1 : Sur le pourtour de la construction (du pied de la construction à l'égout), la hauteur maximale autorisée est limitée à 7 m. Pour les volumes d'étage construits en recul des volumes inférieurs, la hauteur maximale autorisée est limitée à 8,50 m, à condition que ledit recul soit supérieur à 2,50 m.

Avec ce règlement, le PLU s'attache à conserver les hauteurs de bâtiments observées au sein du noyau ancien (R+1 en général). Il permet également la réalisation d'un étage supplémentaire sans augmenter la hauteur de façon conséquente.

- ⇒ Secteurs U2 et UH : Hauteur maximale autorisée : 7 m sans excéder R + 1.

Cette disposition concourt à conserver la morphologie urbaine caractéristique de ces secteurs, soit un bâti d'une hauteur R à R+1.

Article U11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Plusieurs dispositions ont été édictées afin que l'aspect extérieur des constructions ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Ainsi les volumes devront être simples et présenter une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée. La notion de développement durable s'exprime à travers la possibilité d'avoir recours à des matériaux et

des techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

En ce qui concerne les façades, celles-ci devront être traitées de façon à ne pas laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Les enduits à la chaux naturelle mélangée à un sable d'origine locale seront privilégiés afin de conserver l'aspect traditionnel des façades.

Les dispositions concernant les toitures s'appuient sur les caractéristiques architecturales traditionnelles observées sur le territoire et visent à maintenir une harmonie au sein des zones urbaines. Elles permettent la mise en place de dispositifs tels que des panneaux photovoltaïques.

Le PLU règlemente de façon assez précise les clôtures afin de veiller à conserver une certaine cohérence dans le traitement des limites des terrains. Des distinctions ont été faites entre les secteurs U1 et UH, et U2 ainsi que pour les clôtures en limite d'espace public et en limite séparative et ce, dans l'optique de valoriser les différents secteurs urbains et de s'adapter de façon précise à chaque cas.

Des bâtiments de caractère ayant été repérés au sein de la zone urbaine, des dispositions en cas de travaux sur ceux-ci ont été édictées afin de respecter les proportions du bâtiment ainsi que sa valeur patrimoniale.

Article U12 : Stationnement des véhicules

Cet article vise à prendre en compte les besoins en stationnement liés à de nouvelles constructions ou à des extensions. Ainsi il pourra être exigé la création d'un certain nombre de places en fonction de la vocation de la construction. En ce qui concerne l'habitat, une place de stationnement par logement pourra être exigée afin de limiter les stationnements sur le domaine public et ne pas trop réduire les surfaces des terrains des nouvelles constructions.

Les modes de déplacements doux étant encouragés dans le PLU, des dispositions ont été mises en place afin de prendre en compte et de faciliter le stationnement des deux-roues pour les opérations de plus de 500 m² de SHON.

Article U13 : Espaces libres – plantations

Plusieurs dispositions concernant, le maintien des haies, le traitement des espaces libres, des aires de stationnement, etc. ont été édictées, avec pour objectif la préservation et la mise en valeur des milieux naturels et des aménagements urbains, ainsi que le maintien du caractère rural de la commune.

⇒ En secteur U2, au moins 25% de la surface totale du terrain doit être maintenue en pleine terre.

Etant donné le caractère moins dense du secteur U2, le règlement vise ici à éviter une imperméabilisation trop importante des sols et à conserver l'aspect paysager de la zone.

Article U14 : Coefficient d'occupation des sols

⇒ Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles précédents.

En ne réglementant pas cet article, le PLU s'attache à permettre la densification des zones urbaines ; les articles précédents définissant les possibilités maximales d'occupation du sol.

3.3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

▪ La zone AU

Article AU1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- ⇒ Les constructions à destination agricole / Les constructions à destination artisanale / Les constructions à destination industrielle / Les constructions à destination d'entrepôts / Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée / Les terrains de camping et de caravanning / Le stationnement isolé et collectif des caravanes / Les dépôts de véhicules / Les parcs résidentiels de loisirs / L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.

Tout comme pour les zones urbaines, en interdisant ces types d'occupation du sol, le PLU concourt à préserver la vocation principale d'habitat des zones AU et permet ainsi d'éviter les nuisances et les conflits d'usage, qui pourraient être occasionnés par des installations peu compatibles avec la vocation des zones à urbaniser.

Article AU2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- ⇒ Les constructions et opérations d'aménagement à destination principale d'habitat devront être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU.

Les zones AU ayant fait l'objet d'orientations d'aménagement, il est indispensable de les respecter afin d'assurer une urbanisation cohérente des zones et de garantir une continuité de la forme urbaine.

- ⇒ Dans les secteurs AU1 et AU1s, les constructions sont autorisées à condition de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat, et concernant la totalité du secteur.

L'objectif est d'urbaniser les secteurs concernés en une seule opération, afin de garantir un aménagement cohérent et harmonieux.

- ⇒ Dans le secteur AU2, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation du réseau et des équipements de la zone.

Cette disposition vise à permettre un aménagement plus libre, par des réalisations au coup par coup, encadrées cependant par une orientation d'aménagement.

- ⇒ Dans le secteur AU1s, au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme,

toute opération d'aménagement devra affecter au minimum 35% de la surface de son programme de logements à du logement locatif subventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

Le PADD ayant mis en avant la volonté de conforter la mixité sociale, cette disposition assurera la création de logements sociaux au sein du secteur AU1s, conformément aux préconisations du PLH.

- ⇒ Dans le secteur AUL, seules sont autorisées les constructions destinées aux équipements culturels, sportifs et de loisirs et aux activités culturelles.

Cette disposition a pour objectif de garantir la vocation de la zone.

- ⇒ Les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune ou du quartier, au fonctionnement des constructions autorisées et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des terrains voisins.

Cette disposition vise à permettre la mixité des fonctions urbaines au sein des zones AU, en permettant l'installation de commerces et de services compatibles avec la vie des quartiers.

Article AU4 : Desserte par les réseaux

- ⇒ L'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, les cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.
- ⇒ Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par voie souterraine au réseau collectif d'assainissement existant.

L'assainissement au sein des zones à urbaniser a vocation à s'effectuer de façon collective. Ainsi, toute nouvelle construction devra évacuer ses eaux usées dans ce réseau. Ces dispositions visent à préserver la ressource en eau.

Des dispositions ont également été établies en ce qui concerne les eaux pluviales, notamment la préservation et la restauration des fossés. Celles-ci ont pour objectif de gérer au mieux les eaux pluviales et de limiter les inondations que pourraient provoquer une mauvaise gestion.

Article AU5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- ⇒ Non réglementé.

La réalisation de formes d'habitat économes en foncier étant l'une des orientations affichées dans le PLU, aucune superficie minimale de terrain n'a été définie pour les zones AU, qui sont de plus desservies

par le réseau d'assainissement collectif et qui ne nécessitent donc pas la mise en place de dispositifs d'assainissement autonome.

Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ⇒ Toute construction doit être implantée à au moins 10 m de l'axe des routes départementales.

Cette disposition vise à éviter des implantations trop proches des routes départementales, dont le trafic génère des nuisances sonores.

- ⇒ Toute construction doit être implantée conformément aux alignements et aux reculs mentionnés sur le plan 4.2.3. :
 - Soit à l'alignement de la limite prescrite : pointillé rouge
 - Soit à une distance supérieure ou égale à la limite prescrite : pointillé bleu
- ⇒ Des implantations différentes sont autorisées pour la réalisation d'annexes : à l'alignement de la voie (hormis pour les voies départementales)

Ces règles d'alignement permettent de mieux maîtriser le caractère donné à l'habitat en limite d'espace public. La prescription d'alignement permet d'organiser un front bâti à caractère urbain en vis-à-vis du village, tandis que le recul imposé au bâti permet de libérer l'espace des jardins au sud des constructions et de valoriser un caractère paysager.

Rue de la Mouline, le recul d'implantation du bâti mettra en valeur la présence des jardins, en accord avec le caractère naturel du vallon du Parisot. Les annexes, plus discrètes, pourront s'implanter à l'alignement de la voie. A noter que la municipalité a prévu de planter une haie champêtre le long du fossé.

Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ⇒ Secteurs AU1, AU1s : Toute construction doit être implantée contre au moins 1 limite séparative latérale. Les constructions établies en retrait d'une limite séparative seront implantées à une distance de ladite limite supérieure à 2 m.

Comme pour les secteurs U1 et UH, l'implantation sur au moins une limite séparative concourt à définir une trame urbaine traditionnelle, caractérisée par de la mitoyenneté. La distance minimum de 2 m par rapport aux autres limites séparatives, en cas de retrait, a pour objectif de permettre le passage et la réalisation de travaux en cas de nécessité.

- ⇒ Secteur AU2 : Toute construction doit être implantée : par rapport à au moins une limite séparative latérale : soit contre la limite, soit à une distance comprise entre 2m et 5m / par rapport aux autres limites séparatives : soit contre la limite, soit à une distance supérieure à 2m. .

Le règlement s'attache ici à édicter des règles moins contraignantes que pour les secteurs AU1 et AU1s, en n'imposant pas une implantation sur au moins une limite séparative. Toutefois, en fixant une distance maximale de 5 m d'au moins une des limites, cet article traduit la volonté de gérer de façon plus économe l'usage des sols en obligeant à maintenir une certaine proximité avec une limite séparative, et ménage ainsi la possibilité d'une division parcellaire future. La distance minimale de 2 m en cas de retrait vise à permettre le passage en cas de besoin.

Article AU9 : Emprise au sol des constructions

- ⇒ Secteurs AU1, AU2 : Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées ne doit pas dépasser une surface supérieure à 50 % de la superficie du terrain.

Cette disposition concourt à éviter une imperméabilisation trop importante des sols et à conserver un caractère paysager sur les secteurs d'habitat pavillonnaire. Elle va dans le sens des objectifs concernant le nombre de nouveaux logements fixés dans le PADD ; en effet, en ne règlementant pas cet article, il pourrait s'implanter davantage de constructions que ce qui est mis en avant dans les orientations du projet communal.

- ⇒ Secteur AU1s : Non règlementé.

Le secteur AU1s ayant pour objectif de créer un front bâti de l'autre côté de la RD 87 et de conforter le noyau villageois, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée afin de ne pas limiter les possibilités de densification.

Article AU10 : Hauteur maximale des constructions

- ⇒ Secteurs AU1, AU1s : Sur le pourtour de la construction (du pied de la construction à l'égout), la hauteur maximale autorisée est limitée à 7 m ; Pour les volumes d'étage construits en recul des volumes inférieurs, la hauteur maximale autorisée est limitée à 8,50 m, à condition que ledit recul soit supérieur à 2,50 m.

Avec ces dispositions réglementaires, le PLU permet de conserver les hauteurs du bâti observé au sein du noyau ancien (R+1 en général). Il permet toutefois la réalisation d'un étage supplémentaire sans

augmenter la hauteur de façon conséquente, ce qui va dans le sens de la réalisation de petits collectifs sur le secteur AU1s.

⇒ Secteur AU2 : Hauteur maximale autorisée : 7 m sans excéder R + 1.

Cette disposition vise à maintenir la morphologie urbaine du village, soit un bâti d'une hauteur R à R+1.

⇒ Secteur AUL : Non règlementé.

La hauteur des constructions n'est pas règlementée sur ce secteur étant donné qu'il a vocation à accueillir des bâtiments publics, à destination d'équipements culturels, sportifs ou de loisirs, telle qu'une église.

Article AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions concernant cet article sont sensiblement les mêmes que pour les zones urbaines. Étant donné que les zones à urbaniser se situent dans la continuité des espaces agglomérés du bourg, il convient en effet de maintenir une harmonie et une continuité architecturale et paysagère entre les différents quartiers.

Article AU12 : Stationnement des véhicules

À l'instar des zones urbaines, cet article vise à prendre en compte les besoins en stationnement liés aux nouvelles constructions ou aux extensions. Ainsi il pourra être exigé la création d'un certain nombre de places en fonction de la vocation de la construction. En ce qui concerne l'habitat, une place de stationnement par logement pourra être exigée afin de limiter les stationnements sur le domaine public et ne pas trop réduire les surfaces des terrains des nouvelles constructions.

Les modes de déplacements doux étant encouragés dans le PLU, des dispositions ont été édictées afin de prendre en compte et de faciliter le stationnement des deux-roues pour les opérations de plus de 500 m² de SHON.

Article AU13 : Espaces libres – plantations

Plusieurs dispositions concernant le maintien des haies, le traitement des espaces libres, l'aménagement de manière paysagère des aires de

stationnement, etc. ont été mises en place, avec pour objectif la préservation et la mise en valeur des milieux naturels et des aménagements urbains ainsi que le maintien du caractère rural et paysager de la commune.

⇒ Dans les secteurs AU1 et AU2, sur tout terrain, au moins 25% de la surface totale doit être maintenue en pleine terre.

Afin de conserver le caractère paysager de ces secteurs et d'éviter une imperméabilisation trop importante des sols, au moins un quart de la surface totale devra être maintenue en pleine terre.

Article AU14 : Coefficient d'occupation des sols

⇒ Secteur AU2 : COS = 0,20.

⇒ Autres secteurs : Non règlementé. Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles précédents.

L'application d'un COS sur le secteur AU2 résulte d'une volonté communale qui est de limiter le nombre de logements sur ce secteur afin de ne pas rendre son urbanisation incompatible avec les orientations du PADD. En effet, avec ce COS de 0,20 il peut être réalisé environ 1400 m² de SHON, ce qui correspond à une dizaine de logements, conformément aux objectifs fixés dans le PADD.

Dans les autres secteurs il n'est pas fixé de COS étant donné que le secteur AU1, qui est une propriété communale, pourra être maîtrisé par la commune et que le secteur AU1s a vocation à être davantage densifié. En ce qui concerne le secteur AUL, il n'est pas fixé de COS afin de permettre la réalisation d'équipements communaux sans édicter des contraintes trop importantes.

■ La zone AU0

Article AU0 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

⇒ Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone AU0 étant actuellement fermée à l'urbanisation, il convient de ne pas y autoriser de constructions nouvelles.

3.3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Article A1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- ⇒ Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception : des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole / des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif / des constructions et installations soumises aux conditions particulières listées à l'article A-2.

Ces dispositions visent à conserver la vocation et le caractère agricoles de la zone.

Article A2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- ⇒ Au droit du réseau d'irrigation, toute construction installation ou plantation pouvant compromettre l'accès ou l'entretien du réseau est interdite.

Cette disposition vise à éviter les constructions nouvelles, les annexes ou les plantations sur des secteurs où le réseau d'irrigation est présent.

- ⇒ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à au moins 100 m des limites de zones à usage d'habitat.

Cette règle a pour objectif d'éviter les conflits d'usage entre zone d'habitat et zone agricole.

- ⇒ L'extension des constructions existantes et leurs annexes sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole.

Comme pour l'article 1, cette disposition concourt au maintien de la vocation agricole de la zone.

- ⇒ Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes de caractère repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sont autorisés, dans le respect des matériaux et des proportions du bâtiment.

Cette disposition vise à conserver la valeur patrimoniale de certains bâtiments de la zone agricole.

- ⇒ Le changement de destination des constructions existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme est autorisé aux

conditions suivantes : qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole, qu'il soit affecté aux seules occupations suivantes : habitat, activités artisanales, hébergement hôtelier, qu'il respecte les matériaux et les proportions du bâtiment.

Cette règle permet le changement de destination de certains bâtiments, sous certaines conditions afin de ne pas gêner l'exploitation agricole et conserver la valeur architecturale et patrimoniale des bâtiments. L'autorisation d'occupation en tant qu'hébergement hôtelier vise à permettre la réhabilitation de bâtiments en auberge ou restaurant par exemple.

- ⇒ Dans le secteur Acb, sont autorisés :
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec la qualité des corridors concernés et que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage
 - les ouvrages nécessaires au pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole

Ces dispositions visent à préserver la qualité des corridors biologiques qui ont été identifiés, tout en permettant les installations d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages nécessaires à l'activité agricole.

- ⇒ Dans le secteur A1, sont autorisés pour un usage non lié à l'exploitation agricole : la construction d'annexes, à une distance inférieure à 30 m des constructions existantes / l'extension mesurée des constructions existantes, sans excéder 30% de la surface hors œuvre nette existante ou 60 m².

Ces dispositions réglementaires permettent l'évolution des constructions réparties au sein de secteurs d'habitat diffus en zone agricole. Le fait de fixer une surface d'extension maximale de 30% ou 60 m² vise à ne pas pénaliser les logements actuellement de faible superficie, qui sans ce seuil en m² ne pourraient réaliser que des extensions minimales.

- ⇒ Dans le secteur A2, sont autorisées les constructions nouvelles non liées à l'exploitation agricole, destinées à l'habitation et ses annexes, sans excéder une surface hors œuvre nette totale de 200 m².

Les secteurs A2 ont vocation à accueillir de nouvelles constructions mais avec une densification limitée.

- ⇒ Dans le secteur A3, sont autorisés : les travaux d'aménagement et d'extensions des activités artisanales existantes non répertoriées comme constructions de caractère / le changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme.

Tout comme pour le secteur A1, cette réglementation permet l'évolution des constructions existantes.

Article A4 : Desserte par les réseaux

- ⇒ L'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, les cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.
- ⇒ En l'absence de réseau collectif, les systèmes d'assainissement non collectif sont autorisés, conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement au sein de la zone agricole s'effectuant majoritairement de façon non collective, des systèmes d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur devront être mis en place, et ce afin de protéger la ressource en eau.

Comme pour les autres zones du PLU, des dispositions ont été établies en ce qui concerne les eaux pluviales, notamment la préservation et la restauration des fossés. Celles-ci ont pour objectif de gérer au mieux les eaux pluviales et de limiter les inondations que pourraient provoquer une mauvaise gestion.

Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- ⇒ Dans le cas de constructions nécessitant le recours à un dispositif d'assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

La zone agricole ne disposant pas pour l'essentiel d'une desserte par le réseau d'assainissement collectif, les nouvelles constructions devront posséder un terrain suffisant pour la mise en place d'un dispositif d'assainissement, afin de rejeter des eaux épurées dans le milieu récepteur.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ⇒ Zone A : Toute construction doit être implantée à au moins : 100 m de l'axe de l'A 68 pour les constructions d'habitat lié à l'activité agricole / 75 m de l'axe de l'A 68 pour les autres constructions / 15 m de l'axe des routes départementales / 8 m de l'axe des autres voies de desserte / 5 m de la limite des autres emprises publiques.

Cette disposition vise à éviter des implantations trop proches des axes routiers générateurs de nuisances sonores et permet de limiter l'impact visuel des bâtiments agricoles depuis les voies de circulation. A noter que l'emprise de l'A68 est particulièrement large (environ 100 m dans sa partie nord-est) : la distance de 75 m de l'axe permet

d'imposer aux constructions agricoles un recul d'au moins 25m par rapport à cette emprise.

- ⇒ Secteurs A1, A2, A3 : Toute construction doit être implantée à au moins : 100 m de l'axe de l'A 68 / 15 m de l'axe des routes départementales / 8 mètres de l'axe des autres voies de desserte / 5 m de la limite des autres emprises publiques.

Comme précédemment, le règlement a ici pour objectif de limiter les nuisances sonores pour les nouvelles constructions.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ⇒ Toute construction devra être implantée : Soit contre la limite séparative ; Soit à une distance de la limite supérieure à 3m.

Le PLU prescrit des règles simples, qui intègrent à la fois les modes d'implantation traditionnels (mitoyenneté) et les reculs adaptés aux usages contemporains.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ⇒ Toute construction d'annexe doit être implantée à une distance maximale de 30m de la construction principale.

Cette règle vise à lutter contre le mitage du territoire : elle interdit les constructions d'annexes trop éloignées de la construction principale, notamment au sein des secteurs A1 de superficie importante.

Article A9 : Emprise au sol des constructions

- ⇒ Secteurs A1, A2, A3: Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées ne doit pas dépasser une surface supérieure à 20 % de la superficie du terrain.

Cette disposition vise à assurer une densification limitée de ces secteurs et à éviter une imperméabilisation trop importante des sols en zone agricole. Le caractère rural et paysager sera ainsi conservé.

Article A10 : Hauteur maximale des constructions

- ⇒ Secteurs A1, A2, A3 : Hauteur maximale autorisée : H = 7 m

Au sein de l'espace agricole, le bâti traditionnel se caractérise de façon générale par une hauteur R+1. Ainsi, afin de conserver une continuité

bâtie et paysagère, les constructions ne pourront avoir une hauteur supérieure à 7 m.

Article A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions établies dans cet article sont plutôt d'ordre général afin de faciliter la construction de bâtiments liés à l'exploitation agricole, tout en assurant le maintien de la qualité paysagère. Ainsi, c'est une simplicité de volume qui est prescrite, avec un aspect extérieur ne devant pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

La réglementation concernant les clôtures, qui prescrit la mise en place de haies végétales d'espèces locales diversifiées, avec ou sans muret, a pour objectif de conserver le caractère rural et naturel de la zone agricole.

La préservation des bâtiments de caractère passe quant à elle par des prescriptions visant à conserver les proportions du bâtiment et à utiliser des matériaux nobles, afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment.

Article A13 : Espaces libres – plantations

⇒ *Secteur Acb : Les formations végétales existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même nature. Ce secteur permet une identification précise des corridors biologiques qui sont à pérenniser et pourront par la suite être soumis à une gestion particulière par le biais d'une contractualisation.*

Le règlement met ici en avant la volonté de préserver les corridors biologiques existants au sein de la zone agricole.

⇒ *Les formations végétales existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger, seront maintenues ou remplacées par des plantations de même nature. Toute modification les concernant sera soumise à la réglementation en vigueur.*

Cette disposition vise à préserver les marqueurs identitaires du paysage au sein de la zone agricole, à savoir les arbres isolés, les alignements d'arbres ou bien encore des haies en bordure de l'espace public.

⇒ *Espaces en pleine terre : Dans les secteurs A1, A2 et A3, au moins 40% de la surface totale du terrain doit être maintenue en pleine terre.*

Afin de conserver le caractère rural et paysager de ces secteurs et d'éviter une imperméabilisation trop importante des sols, au moins 40 % de la surface totale devra être maintenue en pleine terre.

3.3.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Article N1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- ⇒ Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception : des occupations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif / des occupations soumises aux conditions particulières listées à l'article N-2 ci-après.

Cet article a pour objectif de préserver la zone naturelle en n'y autorisant pas de constructions, excepté dans des secteurs bien définis.

Article N2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- ⇒ Au droit du réseau d'irrigation, toute construction ou installation pouvant compromettre l'accès ou l'entretien du réseau est interdite.

Cette disposition vise principalement à éviter des constructions d'annexes ou des extensions du bâti sur des secteurs où le réseau d'irrigation est présent.

- ⇒ Les abris de jardin sont autorisés à condition de ne pas créer une surface hors œuvre brute supérieure à 12 m².

Des jardins potagers étant pour certains classés au sein de la zone naturelle, notamment au niveau du vallon du Parisot, cette disposition permet aux habitants de pouvoir installer des abris de jardins nécessaires à leur activité de jardinage.

- ⇒ Dans le secteur N1, sont autorisés pour un usage d'habitation: la construction d'annexes / l'extension mesurée des constructions existantes, sans excéder 30% de la surface hors œuvre nette existante ou 60 m².

Comme en secteur A1, cette disposition a pour objectif de permettre l'évolution du bâti présent au sein de la zone naturelle. De même, la surface maximale d'extension de 30 % de la SHON existante ou 60 m² vise à ne pas pénaliser les propriétaires de logements de faible superficie, qui avec seulement le pourcentage ne pourraient réaliser que des extensions très minimales.

- ⇒ Dans le secteur NL, sont autorisées : les extensions et les annexes des constructions existantes destinées aux activités de loisirs.

Cette disposition concourt à conserver la vocation du secteur NL et à permettre l'évolution des constructions existantes.

- ⇒ Dans le secteur Ncb, sont autorisés :
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec la qualité des corridors concernés et que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage
 - les ouvrages nécessaires au pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole

Ces dispositions visent à préserver la qualité des corridors biologiques qui ont été identifiés, tout en permettant les installations d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages nécessaires à l'activité agricole.

- ⇒ Dans le secteur Np, sont autorisés : les constructions légères et aménagements liés à la conservation et à la valorisation du patrimoine naturel ou architectural, favorisant une approche touristique et pédagogique du site compatible avec le caractère naturel du secteur.

Le secteur Np regroupant des espaces à préserver ou à valoriser pour leur qualité et leur sensibilité naturelles et paysagères, cette disposition insiste sur ce point et n'autorise ainsi que des constructions et aménagements n'affectant pas la qualité des secteurs concernés.

- ⇒ Dans le secteur Na, sont autorisés : les constructions et aménagements liés au fonctionnement et à l'extension des stations d'épuration.

A travers cette réglementation, ce secteur particulier lié aux stations d'épuration conservera sa vocation.

- ⇒ Dans le secteur Ne, sont autorisées les constructions et installations industrielles nécessaires à la production, au stockage et à la distribution d'énergie renouvelable.

Cette disposition a pour objectif de conserver la vocation du secteur Ne.

Article N4 : Desserte par les réseaux

- ⇒ L'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, les cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.
- ⇒ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe ou s'il est prévu dans un délai compatible avec la réalisation de l'opération.
- ⇒ En cas d'absence ou d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, les systèmes d'assainissement non collectif sont autorisés, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces règles mettent en avant la volonté de préserver la ressource en eau, en privilégiant le raccordement à l'assainissement collectif et en

préconisant en cas d'impossibilité, le recours à des dispositifs d'assainissement autonome, conformes à la réglementation en vigueur.

Concernant les eaux pluviales, des dispositions ont été établies pour la préservation et la restauration des fossés. L'objectif est d'améliorer la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales et de limiter les risques d'inondations.

Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles

⇒ Dans le cas de constructions nécessitant le recours à un dispositif d'assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Comme pour la zone agricole, cette disposition vise à permettre l'installation de systèmes d'assainissement sur les terrains recevant de nouvelles constructions, afin de préserver la ressource en eau.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

⇒ Secteur N1 : Toute construction doit être implantée à au moins : 100 m de l'axe de l'A 68 / 15 m de l'axe des routes départementales / 8 mètres de l'axe des autres voies de desserte / 5 m de la limite des autres emprises publiques.

Le règlement a ici pour objectif d'éviter que les constructions soient exposées aux nuisances sonores.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

⇒ Toute construction devra être implantée : Soit contre la limite séparative / Soit à une distance de la limite supérieure à 3m.

Cette disposition permet des constructions mitoyennes ou bien en recul, en laissant une distance de 3 m qui peut s'avérer nécessaire en cas de travaux par exemple.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

⇒ Secteur N1 : Toute construction d'annexe doit être implantée à une distance maximale de 30m de la construction principale.

Comme pour la zone agricole, cette disposition vise à éviter des constructions d'annexes trop éloignées de la construction principale, qui génèrent un mitage du territoire.

Article N9 : Emprise au sol des constructions

⇒ Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées ne doit pas dépasser une surface supérieure à 20 % de la superficie du terrain.

L'objectif est ici de conserver le caractère naturel et paysager des lieux, en limitant les possibilités de densification. De même, cette disposition contribuera à limiter l'imperméabilisation de sols en milieu naturel.

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

⇒ Hauteur maximale autorisée : H = 7 m.

Afin de préserver une continuité paysagère, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m, le bâti existant observé sur ces secteurs ayant en général une hauteur R+1.

Article N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de cet article sont sensiblement identiques à celles établies pour la zone agricole. L'objectif est de conserver la qualité paysagère des secteurs naturels, par des prescriptions concernant les clôtures, et de préserver le bâti remarquable.

Article N13 : Espaces libres – plantations

⇒ Secteur Ncb : Les formations végétales existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Ce secteur permet une identification précise des corridors biologiques qui sont à pérenniser et pourront par la suite être soumis à une gestion particulière par le biais d'une contractualisation.

Le règlement met ici en avant la volonté de préserver les corridors biologiques existants au sein des zones naturelles, et plus particulièrement les corridors liés aux cours d'eau.

⇒ Les formations végétales existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger, seront maintenues ou remplacées par des plantations de même nature. Toute modification les concernant est soumise à la réglementation en vigueur.

Cette disposition vise principalement à préserver durablement les fonctions écologiques des ripisylves des cours d'eau ainsi que les ceintures de végétation hygrophile autour des plans d'eau.

⇒ *Secteur Ne : En périphérie du secteur, il sera réalisé une plantation d'espèces locales assurant l'intégration paysagère des installations techniques et de production d'énergie.*

Afin de minimiser l'impact des installations productrices d'énergie renouvelable sur le paysage, la commune a souhaité que soit mis en place un écran végétal autour du secteur Ae.

⇒ *Dans le secteur N1, au moins 40% de la surface totale doit être maintenue en pleine terre.*

En maintenant une surface en pleine terre, le règlement contribue au maintien du caractère naturel des secteurs concernés et évite aussi l'imperméabilisation des sols.

3.4. AUTRES LIMITATIONS REGLEMENTAIRES

3.4.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Huit emplacements réservés au bénéfice de la commune ont été instaurés dans le PLU. Ils concernent des aménagements paysagers tels que des plantations de haies champêtres mais aussi la création d'espaces publics piétonniers ou de chemins.

N°	Désignation
1	Plantation d'une haie champêtre et création d'un sentier
2	Plantation d'une haie champêtre
3	Création d'un chemin et entretien du fossé eaux pluviales
4	Aménagement d'un espace public piétonnier et sécurisation du carrefour
5	Elargissement de l'espace public
6	Elargissement de l'espace public
7	Plantation d'une haie champêtre et création d'un sentier
8	Entretien de la canalisation d'assainissement

Rappel réglementaire

Les emplacements réservés sont provisoirement soumis à un statut particulier afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination.

Les terrains situés dans les emplacements réservés font l'objet de sujétions particulières qui se substituent provisoirement à celles résultant de la zone dans laquelle ils se trouvent. Ces sujétions ont pour but de garantir leur disponibilité : ils ne doivent être ni bâtis, ni densifiés s'ils le sont déjà ; les constructions à caractère définitif y sont donc interdites. Mais ces contraintes n'ont qu'un caractère temporaire. Une fois le terrain acquis par le bénéficiaire de la réserve, l'équipement initial prévu pourra être réalisé dans le respect des prescriptions du règlement de la zone. En attendant, seules les constructions à caractère provisoire peuvent être édifiées sur le terrain.

Pour compenser ces contraintes, le code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires un droit de délaissement qui permet de mettre en demeure la collectivité d'acquérir les terrains classés en emplacements réservés (art. L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme).

3.4.2. LES ELEMENTS DU PAYSAGE

Conformément à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

De nombreux éléments paysagers à préserver ont été identifiés sur le territoire communal et concernent aussi bien des éléments naturels tels que des arbres isolés, que des éléments architecturaux tels que des bâtiments remarquables.

Formations végétales

L'ensemble des **ripisylves** des cours d'eau, en leur état actuel, a été inscrit en éléments paysagers à préserver. En effet, au-delà de l'aspect paysager qu'elles représentent, c'est surtout leur importance écologique qui a été mise en avant à travers ce classement. Véritable écotone entre les écosystèmes aquatiques et terrestres, ce milieu présente une richesse indéniable en termes de biodiversité ; il constitue également un corridor biologique pour de nombreuses espèces, les amphibiens en particulier.

Dans la même optique, les **ceintures de végétation hygrophile** autour des plans d'eau ont été identifiées comme éléments paysagers à préserver. Cette végétation riveraine, plus ou moins dense, constitue en effet des lieux de stationnement, de nourrissage, d'abreuvement et de reproduction pour de nombreuses espèces animales telles que les amphibiens, les odonates, les limicoles... ou végétales comme les hélophytes ou les hydrophytes. Certaines sont répertoriées en tant que zone humide, leur ourlet hygrophile ou leur boisement alluvial étant particulièrement remarquable d'un point de vue écologique.

Les espaces boisés majeurs, présentant un intérêt écologique et paysager particulier ont également été inscrits, il s'agit :

- **des boisements limitrophes de la forêt de Giroussens.** Bien que ne faisant pas partie de la ZNIEFF de type I du même nom, ils constituent la continuité de celle-ci et méritent à ce titre d'être protégés. En effet, ils accueillent potentiellement les mêmes espèces et l'effet de lisière qu'ils occasionnent constitue une zone de transition entre milieu forestier et milieu agricole, particulièrement riche d'un point de vue de la biodiversité.
- **du bois d'Avignon.** Il s'agit du boisement situé au niveau de la pointe nord de la commune et qui inclut notamment le boisement alluvial humide des vallons d'Avignon et du ruisseau du Parisot, repéré en tant que zone humide. Son classement est motivé par le milieu naturel remarquable qu'il constitue, propice au maintien et au développement d'une faune et d'une flore diversifiée, inféodée aux milieux humides.
- **du massif boisé des coteaux,** au sud de la commune. Correspondant à une forêt fermée dont l'essence principale est le chêne pubescent, sa préservation est essentielle compte-tenu de son rôle paysager mais surtout écologique. De par sa superficie (environ 140 ha) il assure un milieu naturel continu constituant un habitat privilégié pour de nombreuses espèces. A noter que certains secteurs inscrits au sein du territoire AOC-Gaillac n'ont pas été classés en éléments paysagers à préserver afin d'éviter une protection trop contraignante dans des secteurs à enjeu agricole avéré. Toutefois, ces secteurs comportent généralement des contraintes topographiques et n'ont pas vocation à être cultivés.

Quelques haies ou bosquets en limite de l'espace public ont également été repérés compte-tenu de leur intérêt paysager. Il s'agit notamment du bosquet en limite du quartier du Siouré et de la haie de long de la voie communale n°17 au lieu-dit Astarac.

- **de l'espace boisé de la pointe nord-est,** en limite avec la commune de Peyrole. Celui-ci est en partie constitué par une mégaphorbiaie qui tend à évoluer vers une forêt humide, d'où son importance d'un point de vue écologique. La productivité élevée en termes de biomasse de ce type de milieu permet en effet d'abriter et de nourrir une faune importante.

Alignements d'arbres

Les alignements d'arbres constituent des marqueurs identitaires forts qu'il convient de préserver. Les alignements de platanes représentent une signature paysagère le long de la RD 87, marquant l'entrée et la traversée du bourg. Au sein de l'espace rural, les alignements d'arbres sont plutôt localisés le long de chemins menant à des propriétés privées et constituent un patrimoine à protéger, notamment de par la qualité des spécimens. Ces alignements étant caractéristiques du paysage rural et représentant un intérêt écologique non négligeable, notamment par leur rôle de refuge et de corridor, des plantations nouvelles ont été réalisées sur le territoire communal.

Arbres isolés

De nombreux arbres isolés ponctuent le paysage communal et représentent autant de marqueurs paysagers identitaires. Ils caractérisent notamment le bâti rural ancien car plusieurs spécimens remarquables sont souvent présents autour des propriétés. Outre ce caractère patrimonial, certains arbres sont aussi présents au sein des vastes terres agricoles, constituant alors un point de repère dans le paysage mais également une zone de refuge pour la faune, particulièrement l'avifaune. Les arbres les plus remarquables ont ainsi été inscrits comme éléments paysagers à préserver, il s'agit le plus souvent de chênes, de cèdres ou de pins parasol comme l'illustrent les photographies ci-après.



Alignement de platanes en entrée ouest de bourg, le long de la RD 87.



Alignement de chênes, lieu-dit Le Castellas



Alignements de conifères en entrée de propriété, au lieu-dit Douillac.



Alignement de platanes et présence de deux cèdres marquant l'entrée d'une propriété, en entrée ouest de bourg le long de la RD 87



Rieu Vergnet



Avignon



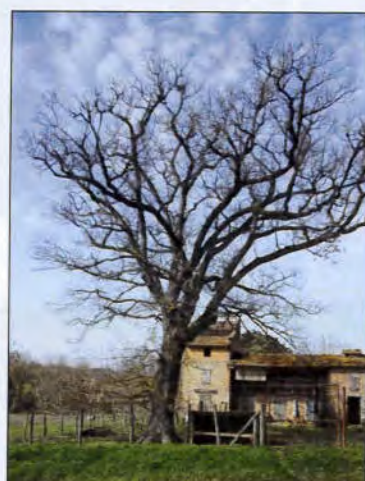
Avirol



Les Maizous



Le Comte



Le Bousquet



Bagatelle



Gratelausa



Avirol



Saltre



Source du Parisot



Sainte-Sigolène



La Tuilerie



Saltre



Les Pradels



Napagèse



Le Moulin à Vent



Nicouleau



Causse



Lissou

Cours d'eau et fossés

L'ensemble des cours d'eau et les fossés les plus importants ont été repérés sur le plan de zonage et classés comme éléments de paysage à préserver. Une fois encore, il s'agit de mettre en avant la volonté de préserver les corridors biologiques, ici la trame bleue. Tous ces milieux aquatiques représentent en effet des zones de transit pour la faune aquatique mais également des lieux de refuge ou de nidification pour les amphibiens. Il convient donc de les entretenir et de les préserver afin de garantir des milieux propices au maintien de la biodiversité. Le plus souvent accompagnés d'une ripisylve, les ruisseaux constituent donc des habitats privilégiés et leurs berges représentent de véritables zones de transition avec le milieu agricole (écotone).



Le Lissou et sa ripisylve.

Plans d'eau

Au même titre que les cours d'eau et les fossés, les plans d'eau de la commune constituent des éléments paysagers à préserver. Ponctuant le paysage agricole, ils correspondent généralement à des réserves pour l'irrigation qui peuvent cependant accueillir une faune aquatique. Leurs berges plus ou moins végétalisées constituent des zones tampon avec l'espace agricole et sont favorables au développement de certaines espèces comme les amphibiens et les odonates. Le maintien de ces formations végétales, également repérées comme éléments paysagers à préserver, dépend donc de la préservation de ces plans d'eau, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.



Zone humide à la pointe est du plan d'eau au lieu-dit Les Pradels

Pigeonniers

Au sein du territoire, plusieurs corps de ferme sont accompagnés de pigeonniers. Ceux-ci constituent des éléments du petit patrimoine rural qui participent à l'identité paysagère de la commune. D'architecture vernaculaire, ils représentent un bâti traditionnel de belle facture qu'il convient de préserver. Les photographies ci-après présentent quelques-uns de ces pigeonniers.



Entrée est du bourg



Saint-Sot



Peyras



Les Vergnades



Le Bousquet



Napagèse

Lavoir

Un seul lavoir est inscrit comme élément de paysage à préserver sur le plan de zonage du PLU. Il s'agit de celui situé au niveau de la source du Parisot. Isolé au sein d'un vaste espace agricole, au pied d'un chêne, il constitue un élément patrimonial qu'il convient de préserver.



Bâtiments de caractères

La commune est dotée d'un patrimoine architectural rural particulièrement riche. En effet, près d'une centaine de bâtiments de caractère, à l'architecture vernaculaire, sont recensés sur le territoire. Afin de préserver ce bâti d'intérêt patrimonial et architectural, un repérage a été effectué sur l'ensemble de la commune. Le plan de zonage fait ainsi apparaître les bâtiments remarquables repérés, auxquels sont associés des numéros. Ceux-ci renvoient à des fiches détaillées jointes en annexes du PLU et présentant pour chaque bâtiment : la localisation, le zonage associé, une description du bâti ainsi qu'une photographie.

Ce repérage est également complété par des dispositions réglementaires inscrites dans le règlement du PLU. Il s'agit notamment de l'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords, qui précise que les travaux réalisés sur ces bâtiments devront s'effectuer dans le respect de leurs matériaux et de leurs proportions. De même, des matériaux nobles devront être mis en œuvre et être compatibles avec l'architecture traditionnelle. Ces dispositions permettent ainsi de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment.

Ci-dessous sont présentés quelques-uns des bâtiments de caractère les plus remarquables, à titre d'exemples :



Le Vigné



Barrial



Avirol



Avirol



La Tuilerie



Les Maizous



Respets



Bagatelle

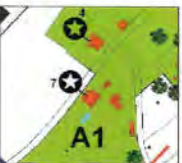


Napagèse



La Vergnarie-Haute

Ci-dessous quatre exemples de fiches réalisées sur le bâti remarquable et annexées au PLU :

Bâtiment n°4		
Localisation Les Tabars Zonage Zone A1		Description Maison avec briques et galets apparents sur la façade principale. Porche cintré en briques surmonté d'une corniche. Toiture en tuiles canal avec débord en génôise à un rang.
		
Bâtiment n°7		
Localisation Les Tabars Zonage Zone A1		Description Mas Saint-Vincent Maison de maître en briques et galets apparents avec des fenestrons de forme ronde. Toiture en tuiles canal avec un débord en génôise à un rang.
		
Bâtiment n°40		
Localisation La Rouquette Zonage Zone A1		Description Maison et annexes en briques apparentes. Couverture récente en tuiles mécaniques.
		
Bâtiment n°66		
Localisation Le Rouget Zonage Zone A1		Description Maison en pierres et briques légèrement recouvertes d'un enduit. Fenestrons de forme carrée. Toiture en tuiles canal avec débord en génôise à deux rangs. Présence de contreforts en briques sur la façade Ouest.
		

3.4.3. LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Certains bâtiments de caractère, non utilisés comme habitation, sont recensés au sein de la zone agricole. Il peut s'agir par exemple de bâtiments agricoles employés pour le stockage, ou bien d'annexes aux habitations d'agriculteurs.

Compte-tenu de leur intérêt architectural ou patrimonial, ceux-ci peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, dès lors que l'exploitation agricole ne soit pas compromise. Les bâtiments concernés, qui ne se localisent pas à proximité de contraintes agricoles majeures (périmètres de protection des surfaces dédiées à l'épandage des effluents d'élevage notamment), ont fait l'objet d'un repérage particulier sur le plan de zonage et le numéro qui leur est associé renvoie aux fiches du bâti de caractère présentées en annexe du PLU.

Ce classement s'accompagne des mêmes dispositions que pour les bâtiments de caractère présentés précédemment, à savoir un respect des proportions du bâtiment et des matériaux traditionnels.

Ci-dessous sont présentés deux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



Rivières



Rivières

3.4.4. LA ZONE AFFECTEE PAR LE BRUIT

L'autoroute A68 est concernée par l'arrêté préfectoral du 4 janvier 1999 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres. A ce titre, le plan de zonage fait apparaître la zone affectée par le bruit : il s'agit d'une bande de 250 mètres comptée à partir du bord extérieur de la chaussée.

A l'intérieur de celle-ci, les bâtiments d'habitation et d'enseignement à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

3.4.5. LE PERIMETRE INAO – AOC GAILLAC

Bien que les grandes cultures de céréales et d'oléoprotéagineux soient prédominantes sur le territoire communal, celui-ci est concerné par l'AOC « Gaillac ».

Ainsi, les parcelles classées en AOC sont figurées en annexe du PLU. Elles représentent près de 190 ha, dont la majorité est située au sud de la commune, sur les coteaux.

Chapitre 4 :

**INCIDENCES DU PLU
SUR L'ENVIRONNEMENT**

4.1. EVALUATION DES INCIDENCES

4.1.1. LE BILAN GLOBAL DU PLU

▪ Une urbanisation maîtrisée

Le PLU instaure des limites et des règles qui confortent la centralité du bourg, en privilégiant la densification et en incitant à la réalisation de typologies d'habitat variées.

Ainsi, les zones à urbaniser à vocation d'habitat ont été établies en continuité des zones agglomérées du village et occupent à peine plus de 4 ha¹⁶. Les secteurs A2, correspondant à des espaces interstitiels au sein de l'habitat isolé en zone agricole, ne rassemblent que 2 ha.

▪ Des espaces naturels et agricoles préservés

Les zones agricoles ou naturelles au sens strict (zones N, Ncb, Np, A et Acb) représentent environ 2760 ha, soit plus de 95 % du territoire communal. L'identité rurale et agricole de Parisot est préservée.

Les zones à urbaniser sont établies dans la continuité du village, ce qui limite la consommation de foncier agricole, évite la dispersion de l'habitat et le mitage de l'espace.

Dans son ensemble, le territoire naturel ou agricole est préservé de toute nouvelle construction non liée à l'agriculture. Seuls quelques rares espaces interstitiels (au Bousquet, à La Bouriette et à Nacaire), autorisent une construction limitée, en cohérence avec les limites établies entre les zones d'habitat et la zone agricole.

¹⁶ A noter que ces 4 ha intègrent l'élargissement de la zone AU0 et l'accueil d'une dizaine de logements supplémentaires, suite à la prise en compte des conclusions de l'Enquête Publique.

Zones	Surfaces (ha)	Surfaces (%)
Zones Urbaines	27,03	0,93%
U1	5,06	0,17%
U2	21,23	0,73%
UH	0,74	0,03%
Zones A Urbaniser	6,55	0,22%
AU1	1,04	0,04%
AU1s	0,82	0,03%
AU2	0,97	0,03%
AUL	2,44	0,08%
AU0	1,28	0,04%
Zones Naturelles	838,01	28,9%
N	541,8	18,74%
N1	7,56	0,26%
Na	0,95	0,03%
Ne	0,69	0,02%
Ncb	241,62	8,33%
NL	5,83	0,20%
Np	39,56	1,36%
Zones Agricoles	2027,41	69,93%
A	1926,6	66,46%
A1	85,24	2,94%
A2	2,04	0,07%
Acb	8,58	0,30%
A3	4,95	0,17%
Surface communale	2899	100,00%

4.1.2. EVOLUTION DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENTS

■ Une croissance mesurée

Le tableau ci-contre présente un potentiel théorique d'accueil de population, correspondant à la construction de nouveaux logements sur la totalité des disponibilités foncières du PLU.

Ainsi, le zonage du PLU fait apparaître :

- 6,75 ha de surfaces ouvertes immédiatement pour de l'habitat, soit un potentiel d'accueil de 153 habitants ;
- 1,28 ha de surfaces urbanisables ultérieurement, soit un gain supplémentaire d'environ 46 habitants.

Parmi les 6,75 ha de surfaces urbanisables ouvertes, 32 % correspondent à des espaces résiduels au sein des zones urbaines et 31 % à des dents creuses des hameaux du Bousquet, du Vigné, de Nacaire et de La Bourière.

Sur une dizaine d'année, le PLU représente un potentiel théorique de 83 nouveaux logements. Compte-tenu d'un taux habituel de réalisation d'environ 75%, le bilan prévisible du PLU correspond à la réalisation d'une soixantaine¹⁷ de nouveaux logements sur 6 ha, soit l'accueil de 150 personnes.

→ **Environ 60 logements supplémentaires et 150 nouveaux habitants à l'horizon 2020.**

¹⁷ 83 x 75% = 62 logements
8,03 ha x 75% = 6,02 ha

Surfaces ha			Potentiel d'accueil		
Zonage	Surface totale	Disponible	Log/ha	Logements	Population
	ha	ha			
U1	5,06	0,8	12	10	23
U2	21,23	1,2	7	8	20
UH	0,74	0,17	10	2	4
AU1	1,04	1,04	10	10	25
AU1s	0,82	0,7	25	18	42
AU2	0,97	0,8	10	8	19
AUL	2,44	2,17			
AU0	1,28	1,28	15	19	46
N1	7,56				
Na	0,95				
Ncb	241,62				
Ne	0,69				
NL	5,83				
Np	39,56				
N	541,8				
A1	85,24				
A2	2,04	2,04		8	19
A3	4,95				
Acb	8,58				
A	1926,6				
Habitat disponible		8,03	10,3	83	199
dont habitat ouvert		6,75	9,4	64	153
dont habitat futur (COS nul)		1,28	15	19	46
Surface communale	2899				

▪ Une densification renforcée

Globalement, le PLU permet la construction de 83 logements sur 8,03 ha, ce qui correspond à une moyenne de 10,3 logements par ha. Pour rappel, ce sont plus de 28 ha de foncier qui ont été consommés au cours des dernières années pour la construction de 119 logements, soit une densité moyenne de 4,2 logements par ha. Le PLU permet donc une densité moyenne nettement supérieure (x 2,5)

Sur les secteurs à vocation d'habitat, une densité moyenne a été définie en fonction des caractéristiques propres à chacun des secteurs :

- **Secteur U1 – 12 log/ha** : cette densité correspond à la morphologie urbaine du centre ancien et à la configuration des parcelles libres.
- **Secteur U2 – 7 log/ha** : compte tenu de la faible densité moyenne observée sur le secteur, (moins de 5 logements par ha), et de la situation des parcelles encore libres, le choix retenu privilégie la continuité pour une raison d'intégration à l'environnement résidentiel. La seule parcelle de grande taille est propriété communale.
- **Secteur UH – 10 log/ ha** : la densité préconisée traduit la volonté de maintenir la trame urbaine du hameau du Bousquet.
- **Secteur AU1 – 10 log/ha** : cette densité est deux fois supérieure à celle du quartier pavillonnaire du Siouré, situé dans la continuité de la zone. Ce choix traduit une volonté de densification en cohérence avec les orientations d'aménagement retenues.
- **Secteur AU1s – 25 log/ha** : cette densité répond à la démarche de développement durable adoptée pour la réalisation du futur quartier mêlant habitat individuel mitoyen et habitat collectif. Cette forte densité correspond à un parti urbain affirmé, adapté à la situation très centrale du projet.
- **Secteur AU2 – 10 log/ha** : cette densité est adaptée à la localisation de la zone, face aux extensions pavillonnaires les plus récentes où la densité observée est de 10 logements par ha.
- **Secteur AU0 – 15 log/ha** : cette densité traduit la cohérence du projet urbain à long terme, qui vise à élargir le centre du village en continuité du centre ancien et du futur quartier.
- **Secteur A2** : il n'a pas été défini de densité moyenne pour ce secteur qui concerne huit parcelles isolées au sein de constructions récentes : 8 nouvelles constructions y sont autorisées.

4.1.3. EXPOSITION AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

- **Exposition aux risques naturels**

Le risque d'inondation lié aux cours d'eau

L'urbanisation de nouveaux secteurs peut exposer de nouvelles populations au risque d'inondation. Toutefois, les secteurs inondables de la commune se situent essentiellement en zone naturelle boisée, là où aucune nouvelle construction n'est autorisée. En concentrant l'urbanisation au niveau du village, le PLU évite ainsi l'exposition des habitants actuels et futurs à ce risque.

Le risque d'inondation lié à la gestion des eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols, conséquence de l'urbanisation, accentue le risque d'inondation par les eaux pluviales. La disparition de haies, de fossés ou de tout autre dispositif susceptible de ralentir le ruissellement peut aussi participer à son augmentation. Cependant, des mesures ont été prises pour limiter ce risque, comme le maintien de surfaces en pleine terre, la plantation de haies ou l'entretien de fossés.

Les mouvements de terrain

Le territoire est concerné par le risque de mouvements de terrain liés au retrait et gonflement des argiles. En ouvrant de nouveaux secteurs à l'urbanisation, le PLU expose de nouvelles populations à ce risque. Compte-tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques naturels, les nouvelles constructions devront respecter les dispositions réglementaires établies dans ce document.

- **Les risques technologiques et les nuisances**

Les nuisances liées aux activités

Etant donné qu'aucune zone d'activité n'est présente ou prévue sur le territoire communal, l'exposition des populations à ce type de nuisances est évitée. Quelques activités sont localisées en milieu rural mais aucune nouvelle zone d'habitat ne sera développée à proximité.

Les nuisances liées à l'agriculture

Les activités agricoles peuvent être génératrices de nuisances et entraîner des conflits d'usage avec les riverains. Le PLU a pour objectif d'éviter cette situation, en regroupant l'urbanisation dans la continuité des espaces agglomérés du village et en ne permettant pas le développement des hameaux, à l'exception de quelques parcelles enclavées.

4.1.4. LES DEPLACEMENTS ET LA SECURITE ROUTIERE

- **Polarisation du développement**

En définissant les zones futures d'habitat dans la continuité du village, le PLU favorise un développement qui affirme la centralité du village et qui permet ainsi de définir des dessertes plus efficaces, favorisant l'usage des modes doux de déplacements.

- **Augmentation des déplacements**

En l'absence d'un réseau de transport collectif performant, l'accueil de nouveaux habitants a pour conséquence directe une augmentation des déplacements privés, notamment des trajets quotidiens entre le domicile et le lieu de travail. L'urbanisation de secteurs proches du centre augmentera principalement les déplacements sur les routes départementales n°19 et n°87. Ces voies ont la capacité suffisante pour intégrer ces flux et les connecter au réseau départemental et autoroutier.

- **Déplacements doux**

La prise en compte des déplacements doux est une composante de la démarche de développement durable. L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation doit l'intégrer afin de rationaliser les déplacements, valoriser les modes doux (piétons, cycles) et limiter ainsi l'utilisation de la voiture individuelle.

Dans la définition de son projet communal, la Municipalité a clairement affiché son souhait d'améliorer et de développer le réseau piétonnier et cyclable et de sécuriser les déplacements.

4.1.5. LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

La loi du 3 janvier 1992, dite loi sur l'eau, impose la gestion équilibrée de la ressource en eau, la protection contre les pollutions, la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, la valorisation de l'eau comme ressource économique, le développement et la protection de la ressource en eau.

Les incidences que peut avoir le PLU sur la gestion de l'eau sont principalement liées à l'urbanisation de nouvelles zones, avec notamment une augmentation des rejets d'assainissement et une augmentation de la consommation d'eau potable. Une diminution des zones agricoles au profit des zones urbaines peut avoir un impact sur la réduction des pollutions agricoles, mais la faible superficie de ces zones n'aura qu'une répercussion minime.

Les constructions au sein des zones urbaines et à urbaniser ayant vocation à être raccordées au réseau d'assainissement collectif, l'incidence du PLU sur la ressource en eau dépendra essentiellement de la qualité des rejets issus de l'assainissement, traités par les deux stations d'épuration communales.

4.1.6. LES PAYSAGES, LA GESTION ECONOMIQUE DES SOLS

▪ Paysages et milieux naturels

Les impacts directs du PLU sur les milieux naturels sont très limités. En favorisant une urbanisation dans la continuité des espaces agglomérés et sur des secteurs ne présentant pas de sensibilité environnementale particulière, le PLU s'attache à préserver le caractère naturel et paysager de la commune.

Les milieux naturels pourraient être fragilisés de façon indirecte, notamment par l'impact lié à l'imperméabilisation des sols et à la qualité des rejets dans le milieu récepteur des eaux issues de l'assainissement.

▪ Paysage urbain

L'un des risques liés au développement urbain est de générer une banalisation du paysage, favorisée par un étalement résidentiel non maîtrisé. En affirmant la centralité du noyau villageois et en valorisant la qualité paysagère du vallon du Parisot, le PLU évite cette situation et préserve ainsi les paysages caractéristiques de la commune.

▪ Recul de l'espace agricole

Le PLU a très peu d'incidences sur la diminution des surfaces vouées à l'activité agricole. En effet, l'ouverture de secteurs à l'urbanisation est très limitée et ceux-ci se localisent dans la continuité du bourg. Le mitage du territoire est ainsi évité et les activités agricoles sont préservées.

4.2. MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

4.2.1. PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

■ Prévention des risques naturels

La gestion des eaux pluviales

Afin de gérer au mieux les eaux pluviales, plusieurs mesures ont été prises dans le PLU :

- la limitation des emprises au sol des constructions : maximum 50 % en zones U2, AU1 et AU2 et maximum 20 % en zones A1, A2, A3 et N1.
- l'obligation de maintenir en pleine terre un pourcentage de la surface totale du terrain : au moins 25 % en zones U2, AU1 et AU2 et au moins 40 % en zones A1, A2, A3 et N1.
- la mise en place d'un emplacement réservé au niveau de la rue de la Mouline vers le Parisot, pour l'entretien d'un fossé gérant les eaux pluviales.
- la réservation d'emplacements pour la plantation de haies bocagères qui participent notamment au ralentissement des eaux de ruissellement.

Les deux premières dispositions visent notamment à réduire les surfaces imperméabilisées, ce qui limite le ruissellement des eaux de pluie et favorise leur infiltration dans le sol.

Les mouvements de terrain

L'ensemble du territoire communal est concerné par le risque de mouvement de terrain lié au retrait et gonflement des argiles. La prise en compte de ce risque se traduit dans le règlement du PLU par la référence qui est faite au PPR approuvé le 13 janvier 2009. Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra être soumise au respect des prescriptions réglementaires de ce document, qui constitue une servitude d'utilité publique.

Les inondations

Un risque d'inondation est recensé sur la commune. Il concerne les secteurs situés le long de la partie aval du ruisseau du Parisot (au nord de l'A68) et au niveau du Rieu-Vergnet et de son affluent, en limite communale avec Giroussens. Ces secteurs se situent en zone boisée, classée en N, Ncb ou Np dans le PLU, et ne concernent pas de zones bâties.

Pour rappel un PPRi, prescrit le 24 novembre 2006, est en cours d'élaboration et s'appliquera en tant que servitude d'utilité publique dès son approbation.

Les feux de forêt

Le risque de feu forêt est principalement lié aux boisements présents sur les coteaux.

En développant les secteurs d'urbanisation dans la continuité du bourg, au niveau de la plaine, et en n'autorisant pas de nouvelles constructions sur le reste du territoire, le PLU n'expose pas les nouvelles populations à ce risque.

Le transport de matières dangereuses

Le passage de l'A68 sur la commune expose celle-ci au risque de transport de matières dangereuses. Toutefois, le centre villageois se situant à plus de 2 km de l'autoroute, l'exposition à ce risque est relativement faible au niveau des zones urbaines et à urbaniser.

Seuls quelques secteurs d'habitat isolé sont relativement proches de l'emprise autoroutière mais aucune nouvelle construction n'y sera autorisée, évitant ainsi l'exposition de nouvelles populations à cet aléa.

■ Nuisances liées aux activités

Activités agricoles

Parisot étant une commune rurale, tournée vers une économie agricole, le PLU a pris en compte cette caractéristique afin de limiter les nuisances et les conflits d'usage. En privilégiant un développement dans la continuité du centre bourg, qui permet notamment de définir

des limites plus nettes entre zone d'habitat et zone agricole au niveau du quartier du Siouré, le PLU s'attache à éviter le mitage du territoire et minimise les nuisances pour les riverains. De plus, il lutte contre l'enclavement de parcelles agricoles en définissant quelques disponibilités foncières sur de petits secteurs récemment construits (Nacaire ou La Bouriète par exemple).

Le règlement instaure également que toute nouvelle construction nécessaire à l'activité agricole soit établie à au moins 100m des limites de zones à usage d'habitat.

Autres activités

Les nuisances liées à d'autres activités sont très limitées, étant donné que le PLU ne définit aucune zone urbaine ou à urbaniser à vocation d'activités. Seuls quelques secteurs isolés, classés A3, sont présents sur le territoire mais ils n'ont pas vocation à générer plus de contraintes qu'à l'heure actuelle.

4.2.2. LES DEPLACEMENTS ET LA SECURITE ROUTIERE

Dans la définition de son projet communal, la Municipalité a intégré la question des déplacements et de la sécurité routière. Les objectifs sont ainsi :

- de faciliter les déplacements quotidiens en développant un réseau piétonnier et cyclable ;
- de requalifier et sécuriser la traversée du bourg par la RD 87 et la RD 19 : circulation routière ralentie, cheminements piétonniers sécurisés, requalification du carrefour entre les deux routes départementales.

Pour ce faire, des emplacements ont été réservés par la commune afin de créer des cheminements piétonniers, notamment sur le secteur de la rue de la Mouline. L'aménagement d'un espace public piétonnier le long de la RD 87, au droit de la zone AU1s est également prévu afin de sécuriser les déplacements. Au niveau du centre-bourg, un emplacement réservé a été mis en place, dans l'optique de l'aménagement de trottoir / piste cyclable, isolés de la route.

Le règlement intègre quant à lui des dispositions concernant le besoin en stationnement et notamment celui des deux-roues.

4.2.3. LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

▪ La gestion collective de l'assainissement

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement collectif qui dessert l'ensemble des zones urbaines. Deux stations d'épuration (une pour le village et une pour le hameau du Bousquet) traitent les eaux usées. L'urbanisation dans la continuité des zones agglomérées existantes permettra le raccord des nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif. Le règlement impose d'ailleurs une évacuation des eaux usées par voie souterraine au réseau collectif d'assainissement à toute nouvelle construction en zone AU.

En ce qui concerne les secteurs où le raccordement au réseau d'assainissement collectif s'avère impossible, un système d'assainissement non collectif devra être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Un secteur Na a également été défini pour les deux stations d'épuration. Il intègre suffisamment de terrain pour prévoir une possible extension de celle du bourg.

En favorisant une urbanisation dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le PLU concourt à préserver la ressource en eau et les milieux naturels, les effluent rejetés dans le Parisot étant préalablement traités par la station d'épuration.

▪ La valorisation des cours d'eau

De nombreux cours d'eau traversent le territoire communal et participent à son identité. La préservation et la valorisation de ceux-ci constituent un point essentiel du projet communal.

Ainsi, ceux-ci ont été classés en zone Ncb sur une bande de 100m de large, en vue de renforcer leur protection et de mettre en avant leur rôle de corridor biologique. Le vallon du Parisot a particulièrement fait l'objet de mesures de valorisation, notamment au niveau du secteur de La Mouline, avec la définition d'une continuité des parcours

piétonniers vers le ruisseau, ou bien au niveau du quartier durable où des dispositions paysagères ont été édictées dans les orientations d'aménagement.

4.2.4. LES PAYSAGES, LA GESTION ÉCONOME DES SOLS ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

■ Préservation de l'espace agricole

Le PLU s'est attaché à préserver les zones agricoles en privilégiant une urbanisation autour du bourg. Moins de 6 ha de zones à urbaniser ont été définis et les disponibilités foncières au sein des zones urbaines correspondent à des espaces résiduels ou à des parcelles enclavées. Aucune nouvelle construction ne pourra se réaliser en dehors du village et du hameau du Bousquet, et dans une moindre mesure (1 à 2 parcelles) des hameaux de Nacaire, du Vigné et de La Bourière, évitant ainsi le mitage du territoire.

En favorisant l'instauration de limites nettes entre espaces agricoles et zones d'habitat, le PLU conforte l'activité liée à l'agriculture et évite les conflits d'usage.

■ Gestion économe des sols

La gestion économe des sols est l'un des objectifs principaux affichés dans le PLU. En effet, la commune a mis en avant sa volonté de stopper le mitage et de centrer l'urbanisation au niveau du village.

En définissant moins de 6 ha de zones à urbaniser, le PLU s'attache à maîtriser la croissance de la commune.

L'objectif de densification est aussi clairement exprimé, avec des implantations sur au moins une limite séparative et dans une bande constructible au sein de certaines zones urbaines ou à urbaniser. Ainsi, la densité moyenne de logements serait deux fois supérieure à celle des opérations réalisées ces dernières années sur le quartier du Siouré.

■ Projet de quartier durable

Avec la réalisation d'un quartier de type écoquartier au sein de la zone

AU1s, la commune souhaite répondre aux objectifs du développement durable. Ainsi, l'urbanisation sur ce secteur prévoit une densification et une diversification de la typologie de logements, avec de l'habitat individuel mitoyen et du petit collectif. La dimension sociale est également prise en compte puisque qu'au moins 35 % des logements devront correspondre à du logement locatif social. En ce qui concerne l'environnement, l'insertion paysagère, la réduction des consommations énergétiques et le recours aux énergies renouvelables constitueront des mesures permettant un développement plus durable de l'urbanisation.

■ Préservation de l'environnement et prise en compte des trames vertes et bleues

Constituant l'une des grandes orientations du PADD, la préservation de l'environnement et des paysages est l'un des enjeux principaux du PLU, avec un intérêt majeur accordé à la trame verte et bleue.

Cet intérêt se traduit par l'élaboration d'une méthodologie particulière, afin de prendre en compte les milieux naturels et les corridors écologiques dans le zonage du PLU :

- Les boisements et boqueteaux de plus de 5000 m², surface retenue selon la définition de l'Inventaire Forestier National, sont classés en zone **N**. Ce classement permet leur identification et y assure un principe de non constructibilité, tout en permettant leur gestion et leur entretien sans contraintes particulières.
- Les zones humides, les sites d'intérêt paysager (Sainte-Sigolène, château de Vabres) ainsi que le site propice à l'avifaune près du bourg sont classés en zone **Np**, où seuls sont autorisés les constructions légères et aménagements liés à la conservation et à la valorisation de ce patrimoine naturel ou architectural.
- Afin d'identifier et de mettre en avant les corridors écologiques que constituent les cours d'eau, une zone tampon de 100m de large est définie autour des principaux ruisseaux de la commune et correspond au secteur **Ncb**. Ce classement permet d'éviter des constructions agricoles qui pourraient générer des nuisances sur la ressource en eau (élevage par exemple) et permet d'éviter des effets de coupure au niveau

des zones de transit de la faune. Le règlement prévoit également que les formations végétales existantes au sein de ces secteurs seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

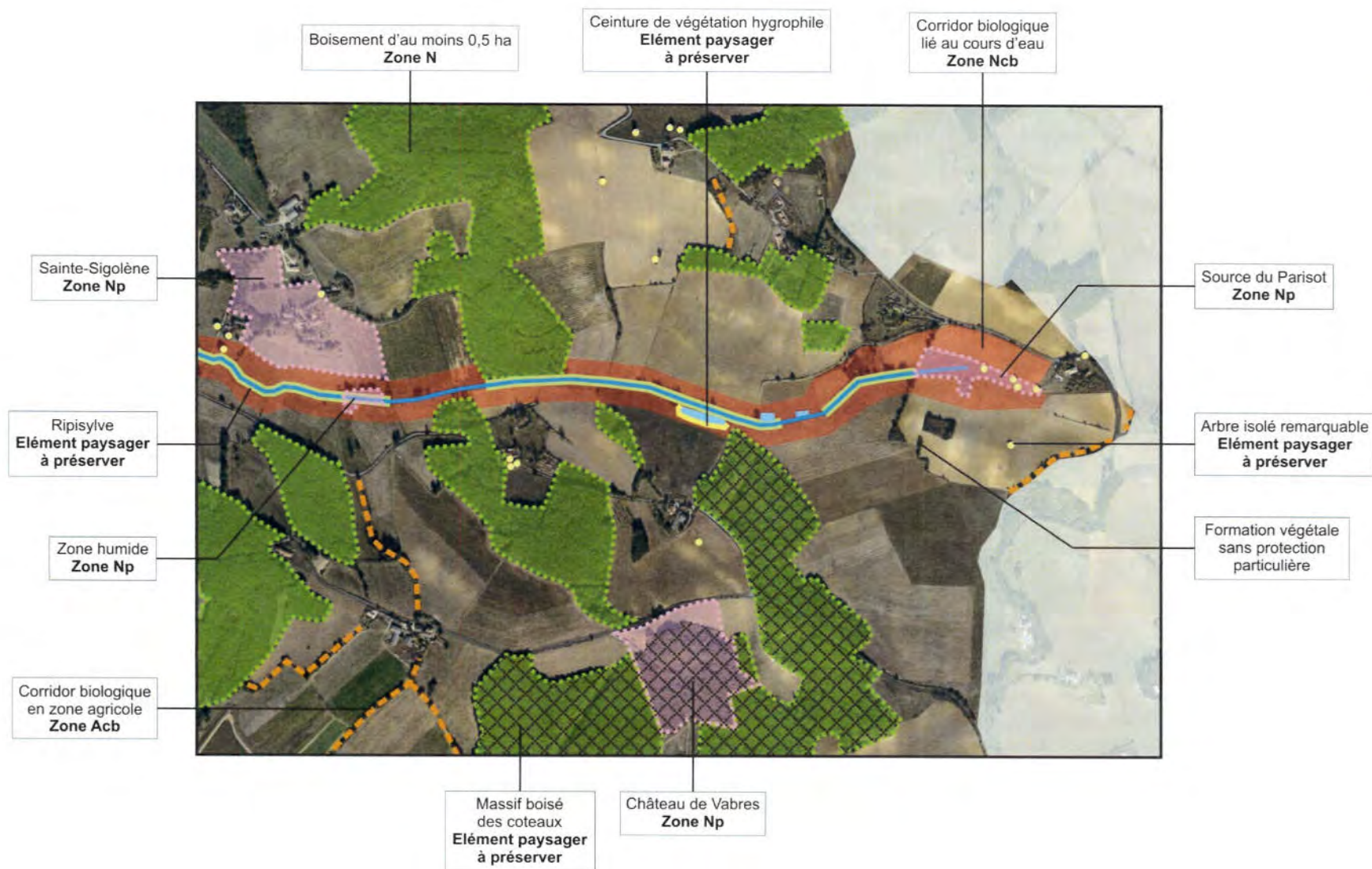
- En ce qui concerne les corridors biologiques au sein de l'espace agricole, les principaux sont identifiés et classés au sein du secteur Acb, qui comme pour le secteur Ncb prévoit le maintien ou le remplacement par des plantations équivalentes des formations végétales en place.
- Les principaux réservoirs de biodiversité, à savoir le massif boisé des coteaux, les boisements en continuité de la forêt de Giroussens, le bois d'Avignon ainsi que l'espace boisé en limite avec la commune de Peyrole, sont identifiés comme éléments paysagers à préserver afin de renforcer leur protection.
- Certaines formations végétales essentielles d'un point de vue écologique sont aussi repérées comme éléments paysagers à préserver. Il s'agit des ripisylves de cours d'eau et des ceintures de végétation hygrophile des plans d'eau, celles-ci constituent des écotones propices au maintien et au développement de la biodiversité ainsi que des zones de transit pour la faune.
- D'autres formations végétales sont repérées comme éléments paysagers à préserver mais c'est plutôt leur intérêt paysager qui justifie ce classement. Il s'agit des alignements d'arbres, des arbres remarquables isolés ainsi que de quelques haies ou bosquets en bordure du domaine public.
- Les principaux ruisseaux, fossés et plans d'eau sont identifiés comme éléments paysagers à préserver au titre du maintien des milieux aquatiques et de la préservation de la ressource en eau.

A noter que de nombreuses haies ou petits bosquets, présents au sein de l'espace agricole, n'ont pas fait l'objet d'un repérage particulier, afin de ne pas imposer aux agriculteurs des contraintes supplémentaires dans la gestion de ces formations végétales. Il est admis que les agriculteurs assurent déjà cette gestion, soit au titre de la loi (loi sur l'eau et les milieux aquatiques), soit au titre de la politique agricole commune qui oblige les exploitants à conserver les particularités topographiques de leurs exploitations.

■ Protection d'éléments de paysage

Plusieurs éléments de paysage à préserver ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Il s'agit :

- **de formations végétales** : d'une part celles-ci mettent en avant la volonté de préserver des milieux riches d'un point de vue de la biodiversité et qui se trouvent de plus en plus fragilisés, il s'agit des ripisylves des cours d'eau ainsi que des ceintures de végétation hygrophile autour des plans d'eau ; ces ensembles végétalisés constituent en effet de véritables corridors biologiques mais également des lieux de refuge, de nourrissage ou de nidification pour de nombreuses espèces. Les principaux massifs boisés y sont également inclus puisqu'ils constituent des réservoirs de biodiversité qu'il convient de protéger. D'autre part, certaines haies ou bosquets, en limite de l'espace public, ont été identifiés compte-tenu de leur intérêt paysager au sein du territoire communal.
- **d'alignements d'arbres** : ceux-ci sont des marqueurs identitaires forts sur la commune. Ils soulignent notamment l'entrée du village ou de propriétés privées.
- **d'arbres isolés** : il s'agit essentiellement de sujets remarquables, isolés au sein de l'espace agricole ou bien associés au bâti ancien.
- **de cours d'eau, de fossés et de plans d'eau** : l'identification de ces éléments résulte de la volonté de préserver la ressource en eau.
- **de pigeonniers** : constituant des éléments du petit patrimoine rural, généralement associés à des corps de ferme anciens, ils sont des marqueurs identitaires du paysage.
- **d'un lavoir** : il s'agit du lavoir situé à la source du Parisot.
- **de bâtiments de caractère** : le patrimoine architectural rural étant particulièrement riche sur la commune, le bâti remarquable a été identifié puisqu'il participe à l'identité même de la commune (voir paragraphe suivant).



- **Préservation des bâtiments de caractère et changement de destination**

L'inventaire du bâti remarquable a permis d'identifier plus que 90 bâtiments d'intérêt patrimonial, décrits chacun dans une fiche annexée au PLU.

La majorité de ces bâtiments correspondent à des habitations et leurs annexes et sont repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Les bâtiments actuellement non utilisés pour de l'habitat, et situés au sein de la zone agricole, peuvent quant à eux prétendre à un changement de destination s'ils ne sont pas présents à proximité immédiate de contraintes agricoles majeures. Si tel est le cas, les bâtiments font l'objet d'un repérage au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, qui autorise le changement de destination. Dans le cas contraire, ils restent inscrits en tant qu'éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7°.

La préservation de ces bâtiments passe notamment par des dispositions réglementaires concernant les travaux entrepris sur ceux-ci : le respect des proportions du bâtiment et la mise en œuvre de matériaux nobles, compatibles avec l'architecture traditionnelle devra être effectuée.



Département du Tarn

Commune de **Parisot**

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté le 21 07 2011

Enquête publique du 09 01 2012 au 08 02 2012

Approuvé le 26 06 2012

Annexe 2
Inventaire du bâti remarquable





Bâtiment n°1

Localisation

Peyras

Zonage

Zone A1



Description

Corps de ferme avec présence de deux pigeonniers en briques apparentes sur les extrémités du bâtiment principal. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°2

Localisation

Jaufret

Zonage

Zone A1



Description

Maison en briques et galets recouverts d'un enduit partiellement endommagé. Présence de quelques fenestrons de forme carrée. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°3

Localisation

Le Lissou

Zonage

Zone Ax



Description

Maison en briques et galets recouverts d'un enduit. Présence de fenestrons de forme carrée. Toiture en tuiles canal avec débord en génoise à un rang. Porte d'entrée surmontée d'une corniche.



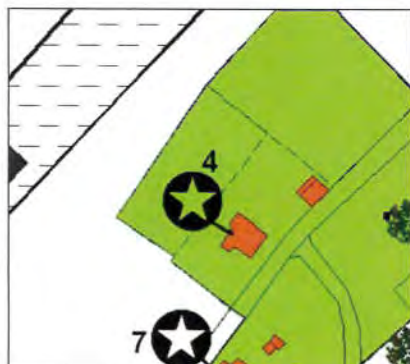
Bâtiment n°4

Localisation

Les Tabars

Zonage

Zone A1



Description

Maison avec briques et galets apparents sur la façade principale. Porche cintré en briques surmonté d'une corniche. Toiture en tuiles canal avec débord en génoise à un rang.



Bâtiment n°5

Localisation

Les Tabars

Zonage

Zone A1



Description

Maison en briques recouvertes d'un enduit. Présence de fenestrons de forme ronde. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°6

Localisation

Les Tabars

Zonage

Zone A1



Description

Maison aux façades recouvertes d'un enduit. Toiture en tuiles canal avec débord en génoise à un rang.



Bâtiment n°7

Localisation

Les Tabars

Zonage

Zone A1



Description

Mas Saint-Vincent

Maison de maître en briques et galets apparents avec des fenestrons de forme ronde. Toiture en tuiles canal avec un débord en génoise à un rang.



Bâtiment n°8

Localisation

Les Tabars

Zonage

Zone A1



Description

Fontgras

Maison aux façades recouvertes d'un enduit. Toiture en tuiles canal avec un débord en génoise à un rang.



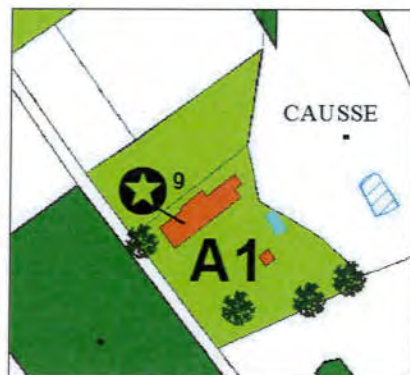
Bâtiment n°9

Localisation

Causse

Zonage

Zone A1



Description

Corps de ferme traditionnel avec le bâtiment agricole en continuité de l'habitation. Maison en briques et galets apparents et bâtiment agricole en briques apparentes. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°10

Localisation

Bois de Maffre

Zonage

Zone A1



Description

Maison aux façades recouvertes d'un enduit. Toiture en tuiles canal. Décor de briques sur la façade principale au dessus des fenêtres du premier niveau.



Bâtiment n°11

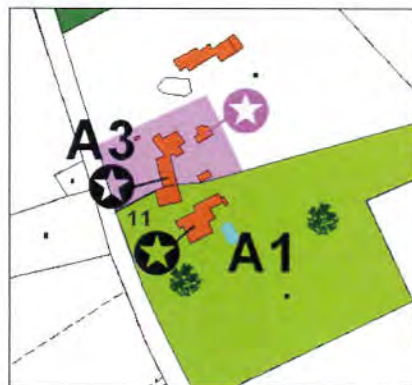
Localisation

La Pimpe

Zonage

Zone A1

Zone Ax



Description

Deux bâtiments correspondent à ce site.

Deux maisons de briques recouvertes d'un enduit avec l'encadrement des fenêtres en briques apparentes. Présence de fenestrons de forme ronde pour la maison en zone A1. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°12

Localisation

La Rivalie

Zonage

Zone A

Zone A1



Description

Plusieurs bâtiments correspondent à ce site. Il s'agit d'un domaine agricole composé d'une maison d'habitation et de bâtiments agricoles en briques. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°13

Localisation

La Rivalie

Zonage

Zone Ax



Description

Maison en briques recouvertes d'un enduit avec une partie surélevée d'un étage. Présence de fenestrons en forme de losange. Toiture en tuiles canal avec débord en génoise à deux rangs.



Bâtiment n°14

Localisation

Les Pradels

Zonage

Zone A1



Description

Maison imposante en briques et galets apparents. Présence de petites ouvertures de forme rectangle au dessus du premier étage. Porte d'entrée surmontée d'une corniche. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°15

Localisation

Napagèse

Zonage

Zone A



Description

Corps de ferme de 1865 avec bâtiment principal, pigeonnier et maison du maître-valet comprenant un pigeonnier. Présence de fenestrons de forme carrée. Toiture en tuiles canal.



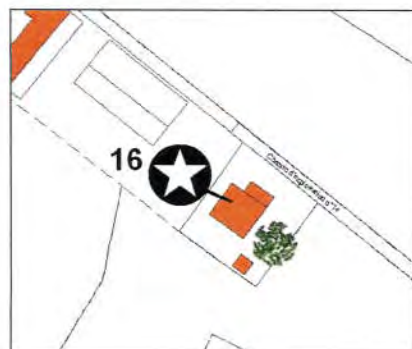
Bâtiment n°16

Localisation

Les Pradels

Zonage

Zone A



Description

Maison en briques recouvertes d'un enduit. Fenestrons en forme de losange. Présence d'un auvent soutenu par des colonnes de briques et de galets. Toiture en tuiles canal.



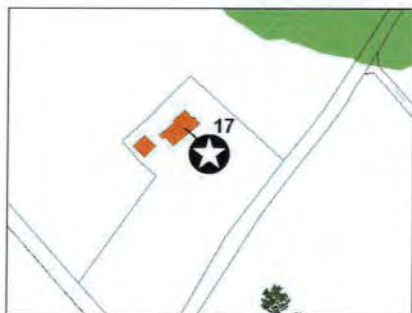
Bâtiment n°17

Localisation

Les Parets

Zonage

Zone A



Description

Maison en pierres apparentes sur la façade principale. Présence de fenestrons de forme carrée. Porche cintré en pierres surmonté d'une corniche. Toiture en tuiles canal.



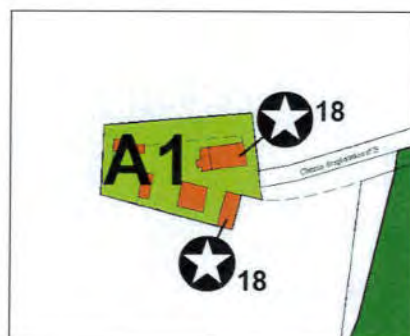
Bâtiment n°18

Localisation

Nacaire

Zonage

Zone A1



Description

Deux bâtiments correspondent à ce site.

Bâtiment agricole (à droite sur la photo et au Nord sur le plan) en briques et galets. Toiture en tuiles canal.

Maison en briques (à gauche sur la photo et au Sud sur le plan). Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°19

Localisation

Les Maizous

Zonage

Zone A1



Description

Imposant corps de ferme en briques et galets. Présence de quelques fenestrons en forme de losange. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°20

Localisation

En Roupie

Zonage

Zone A1



Description

Trois bâtiments correspondent à ce site.

Maisons en briques et galets apparents sur la façade principale. Présence de quelques fenestrons de forme ronde. Toiture en tuiles canal.



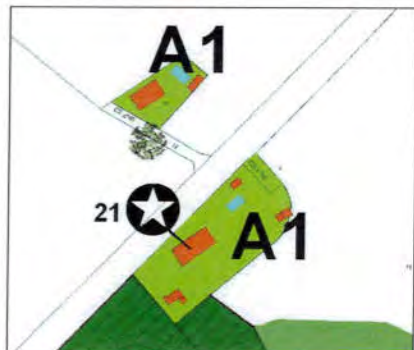
Bâtiment n°21

Localisation

Rieu Vergnet

Zonage

Zone A1



Description

Maison aux façades recouvertes d'un enduit récent. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°22

Localisation

Avignon

Zonage

Zone A



Description

Corps de ferme avec présence de deux pigeonniers sur les extrémités du bâtiment principal. Construction en briques recouvertes d'un enduit. Toiture en tuiles canal avec débord en rive de toit sur le pigeonnier.



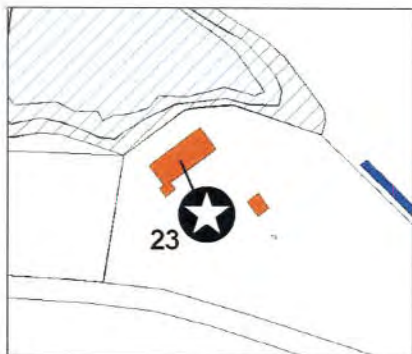
Bâtiment n°23

Localisation

Barrial

Zonage

Zone A



Description

Corps de ferme avec pigeonnier sur le côté ouest, briques recouvertes d'un enduit en mauvais état. Toiture en tuiles canal. Sur le pigeonnier, débord de toiture en génoise à un rang.



Bâtiment n°24

Localisation

Plaine de Minique

Zonage

Zone A1



Description

Maison en briques et galets recouverts d'un enduit sur la façade principale. Toiture en tuiles canal.



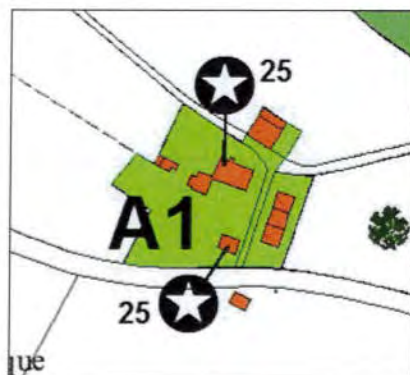
Bâtiment n°25

Localisation

Plaine de Minique

Zonage

Zone A1



Description

Maison en briques recouvertes d'un enduit. Façade Est à colombage avec deux colonnes en briques et la partie haute du pignon en bardage bois. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°26

Localisation

Le Comte

Zonage

Zone N1



Description

Maison en briques recouvertes d'un enduit. Porte d'entrée encadrée par des briques apparentes et surmontée d'une corniche. Présence de fenestrons de forme ronde. Toiture en tuiles canal.



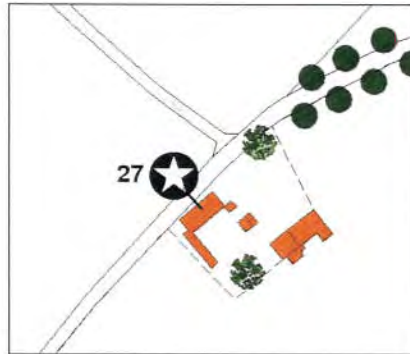
Bâtiment n°27

Localisation

Le Castellas

Zonage

Zone A



Description

Maison rénovée en briques et galets recouverts par un enduit et apparents sur certains endroits. Toiture en tuiles canal. Présence de fenestrons de forme ronde.

Murets en briques, pierres et galets surmontés de tuiles canal.



Bâtiment n°28

Localisation

Le Castellas

Zonage

Zone A1



Description

Ancien corps de ferme en mauvais état apparent. Maçonnerie en briques recouvertes d'un enduit. Toitures en tuiles canal et tuiles mécaniques.



Bâtiment n°29

Localisation

Le Gascou

Zonage

Zone N1



Description

Maison de maître en briques recouvertes d'un enduit. Présence de fenestrons en demi-lune. Toiture en tuiles canal avec un débord en génoise à deux rangs.



Bâtiment n°30

Localisation

Janicou

Zonage

Zone A1



Description

Maison de maître imposante en briques partiellement recouvertes d'un enduit. Présence de fenestrons de forme hexagonale. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°31

Localisation

Janicou

Zonage

Zone NL



Description

Maison en briques recouvertes d'un enduit. Présence de fenestrons en forme de losange. Toiture en tuiles canal.



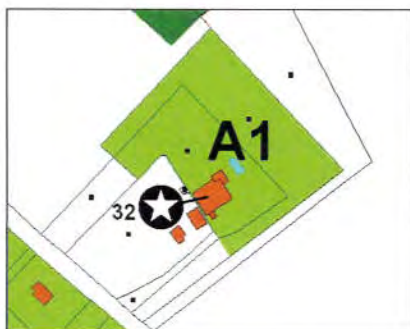
Bâtiment n°32

Localisation

Le Gouire

Zonage

Zone A1



Description

Maison en briques recouvertes d'un enduit. Toiture en tuiles canal. Présence de fenestrons en forme de losange.



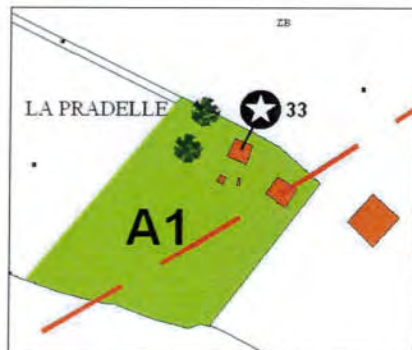
Bâtiment n°33

Localisation

La Pradelle

Zonage

Zone A1



Description

Maison aux façades recouvertes d'un enduit. Encadrements des ouvertures en briques apparentes. Toiture en tuiles canal.



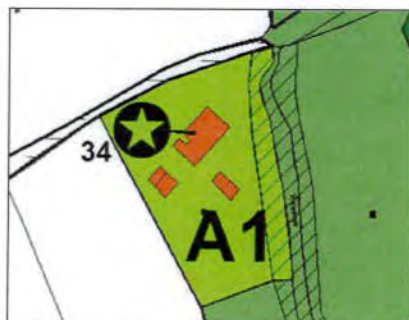
Bâtiment n°34

Localisation

Le Lissou

Zonage

Zone A1



Description

Ancien corps de ferme en briques et galets en cours de rénovation. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°35

Localisation

La Carretarie

Zonage

Zone A



Description

Corps de ferme dont une partie accueille un gîte rural. Murs en briques apparentes. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°36

Localisation

Centre-bourg

Zonage

Zone U1



Description

Maison de ville à deux étages en briques et galets. Deux bandeaux séparent les étages nobles du RDC et des combles. Encadrements de baies d'inspiration néo-classique : arcs plein cintre, pilastres et corniche. Fenestrons de forme rectangle. Toiture en tuiles canal avec débord en corniche.



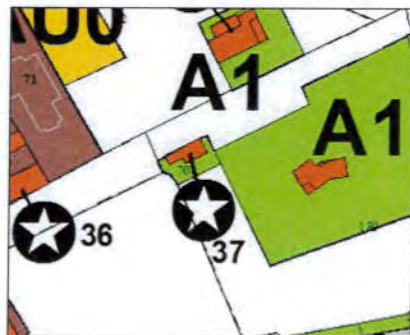
Bâtiment n°37

Localisation

Le Vigné

Zonage

Zone A1



Description

Maison en pierres et briques apparentes. Toiture en tuiles canal avec débord en génoise à deux rangs. Présence de fenestrons de forme rectangle.



Bâtiment n°38

Localisation

Le Vigné

Zonage

Zone A1



Description

Maison traditionnelle avec annexe, en briques recouvertes d'un enduit. Toiture en tuiles canal avec débord en génoise à deux rangs. Présence de fenestrons de forme ronde. Porte d'entrée surmontée d'une corniche.



Bâtiment n°39

Localisation

Le Vigné

Zonage

Zone A1



Description

Maison de maître en briques recouvertes d'un enduit en mauvais état. Pilastres d'angles en briques, porche plein cintre et fenêtres surmontés de corniches. Toiture en tuiles canal, corniche en briques.



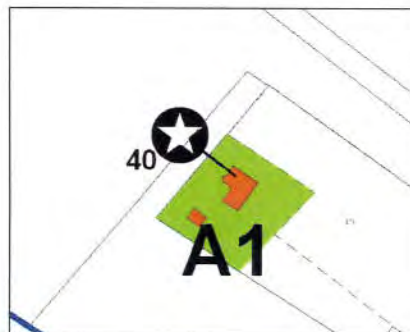
Bâtiment n°40

Localisation

La Rouquette

Zonage

Zone A1



Description

Maison et annexes en briques apparentes. Couverture récente en tuiles mécaniques.



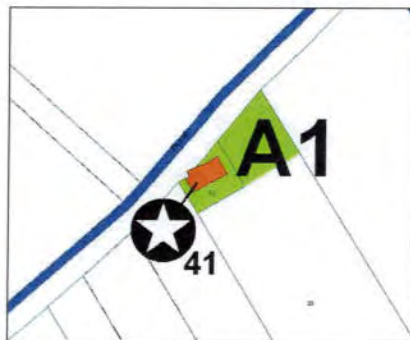
Bâtiment n°41

Localisation

Nacaire

Zonage

Zone A1



Description

Maison en briques recouvertes d'un enduit. Toiture en tuiles canal avec débord en génoise.



Bâtiment n°42

Localisation

Le Bousquet

Zonage

Zone UH



Description

Maison de maître en briques. Présence de fenestrons de forme carrée. Toiture en tuiles canal avec débord en génoise.



Bâtiment n°43

Localisation

Le Bousquet

Zonage

Zone A1



Description

Maison de maître en briques partiellement recouvertes d'un enduit. Porche cintré surmonté d'une corniche. Toiture en tuiles canal avec corniche sur la façade principale et génoise à deux rangs à l'Est.



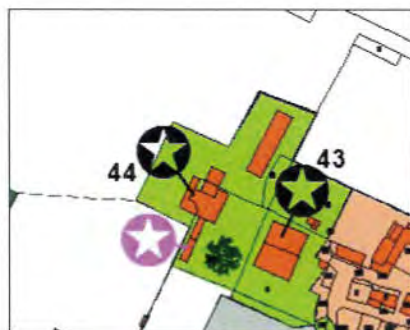
Bâtiment n°44

Localisation

Le Bousquet

Zonage

Zone A1



Description

Bâtiment agricole en bardage bois.



Bâtiment n°45

Localisation

Violan

Zonage

Zone A1



Description

Maison en briques recouvertes d'un enduit. Présence de fenestrons en forme de losange. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°46

Localisation

Violan

Zonage

Zone A1



Description

Maison aux façades recouvertes d'un enduit. Toiture en tuiles canal.



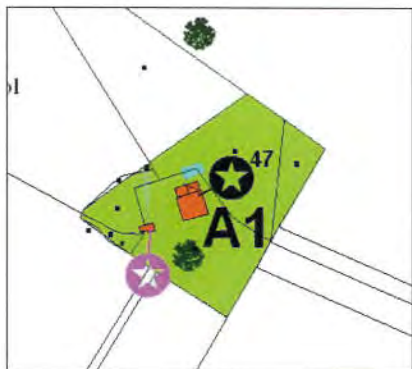
Bâtiment n°47

Localisation

Avirol

Zonage

Zone A1



Description

Maison de maître en briques recouvertes d'un enduit. Porche cintré en pierres de taille et surmonté d'une corniche. Présence de fenestrons de forme carrée sur la façade principale et de forme ronde sur les autres. Toiture en tuiles canal avec débord en génoise à deux rangs.



Bâtiment n°48

Localisation

La Vergnarie-Basse

Zonage

Zone A1



Description

Maison en briques apparentes en cours de rénovation. Toiture en tuiles canal avec débord en génoise à un rang.



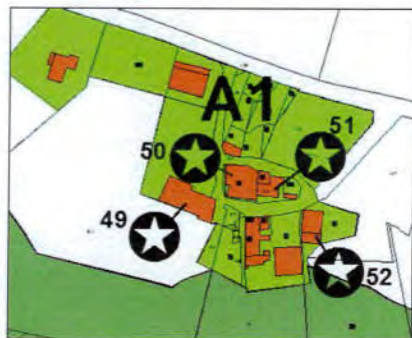
Bâtiment n°49

Localisation

La Vergnarie-Haute

Zonage

Zone A1



Description

Corps de ferme ancien en briques, (cruës et cuites) colombages et torchis. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°50

Localisation

La Vergnarie-Haute

Zonage

Zone A1



Description

Maison en briques recouvertes d'enduit. Briques apparentes sur les arrêtes et les encadrements d'ouvertures. Fenêtres remaniées au RDC. Bandeaux en briques entre les étages et fenestrons en œil de bœuf. Toiture en tuiles canal avec débord en génoise à deux rangs.



Bâtiment n°51

Localisation

La Vergnarie-
Haute

Zonage

Zone A1



Description

Maison en briques totalement recouvertes d'un enduit partiellement en mauvais état. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°52

Localisation

La Vergnarie-
Haute

Zonage

Zone A1



Description

Façades recouvertes d'un enduit. Présence de fenestrons en forme de losange. Toiture en tuiles canal.



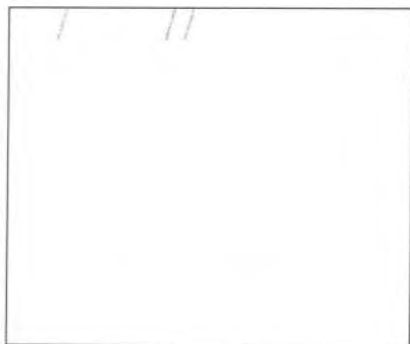
Bâtiment n°53

Localisation

La Vergnarie-
Haute

Zonage

Zone A1



Description

Maison en briques recouvertes d'un enduit. Porte d'entrée surmontée d'une corniche. Présence de fenestrons de forme carrée. Toiture en tuiles canal avec débord en rive de toit sur la façade principale et en génoise à un rang sur la façade Ouest.



Bâtiment n°54

Localisation

La Vergnarie-
Basse

Zonage

Zone A1



Description

Maison en briques apparentes sur la façade principale et recouvertes d'un enduit sur les autres. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°55

Localisation

Violan

Zonage

Zone A1



Description

Maison en briques recouvertes d'un enduit. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°56

Localisation

Avirol

Zonage

Zone A1



Description

Maison traditionnelle en briques et galets apparents. Porte plein cintre surmonté d'une corniche. Fenestrons en forme de losange au niveau du grenier. Toiture en tuiles canal avec débord en génoise à un rang.



Bâtiment n°57

Localisation

Avirol

Zonage

Zone A



Description

Maison rénovée en briques apparentes sur les arrêtes et les encadrements d'ouvertures. Présence de fenestrons cintrés. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°58

Localisation

La Tuilerie

Zonage

Zone A



Description

Ancienne tuilerie rénovée en chambres d'hôtes. Briques apparentes sur le corps central. Porche cintré surmonté d'une corniche. Toiture en tuiles canal avec corniche.



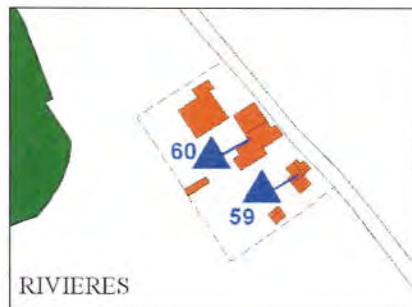
Bâtiment n°59

Localisation

Rivières

Zonage

Zone A



*Changement de destination autorisé
au titre de l'article L.123-3-1*

Description

Auvent agricole en briques et galets. Bardage de bois dans la partie haute. Toiture en tuiles canal.



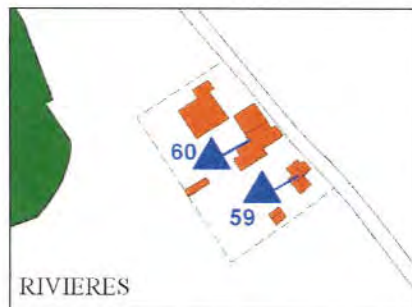
Bâtiment n°60

Localisation

Rivières

Zonage

Zone A



*Changement de destination autorisé
au titre de l'article L.123-3-1*

Description

Maison en briques recouvertes d'un enduit en mauvais état et prolongée par un bâtiment annexe. Présence de fenestrons. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°61

Localisation

Astrac

Zonage

Zone A



Description

Bâtiments non visibles



Bâtiment n°62

Localisation

Saint-Sot

Zonage

Zone A



Description

Maison en briques recouvertes d'un enduit. Porche en briques surmontée d'une corniche. Présence de fenestrons de forme carrée. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°63

Localisation

Saint-Sot

Zonage

Zone A



Description

Bâtiments agricoles en briques crues et cuites, recouvertes d'un enduit en très mauvais état. Toiture en tuiles canal.



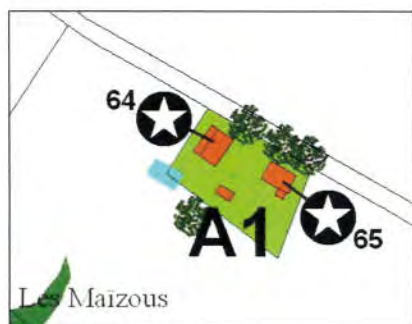
Bâtiment n°64

Localisation

Les Maizous

Zonage

Zone A1



Description

Maison aux façades recouvertes d'un enduit. Toiture en tuiles canal.



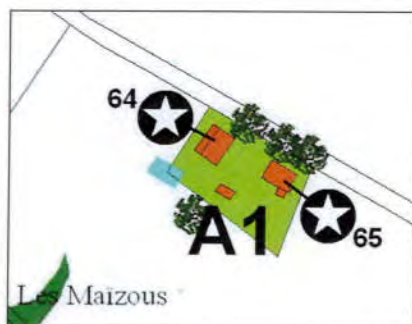
Bâtiment n°65

Localisation

Les Maizous

Zonage

Zone A1



Description

Maison de maître avec motifs de briques apparentes en bandeaux verticaux et au niveau des planchers. Porche cintré en brique surmonté d'une corniche. Toiture en tuiles canal avec corniches.



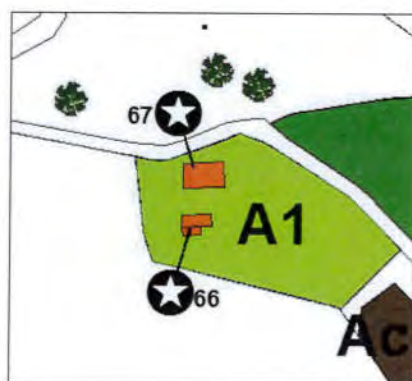
Bâtiment n°66

Localisation

Le Rouget

Zonage

Zone A1



Description

Maison en pierres et briques légèrement recouvertes d'un enduit. Fenestrons de forme carrée. Toiture en tuiles canal avec débord en génoise à deux rangs. Présence de contreforts en briques sur la façade Ouest.



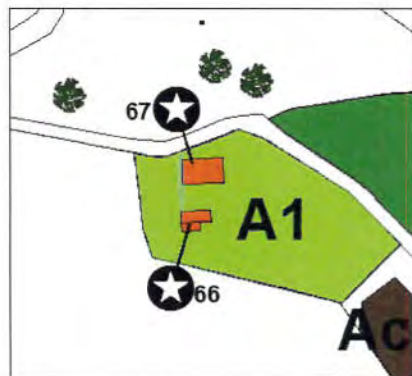
Bâtiment n°67

Localisation

Le Rouget

Zonage

Zone A1



Description

Bâtiment agricole en pierres et en briques recouverts partiellement d'un enduit. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°68

Localisation

La Rive

Zonage

Zone N1



Description

Maison en briques recouvertes d'un enduit. Présence de fenestrons en formes de losanges. Important oculus en briques sur la façade principale. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°69

Localisation

Les
Calmettes

Zonage

Zone N1



Description

Maison au volume simple et imposant, en pierres et briques apparentes. Toiture en tuiles canal avec débord en génoise à un rang.



Bâtiment n°70

Localisation

Le Rouquet

Zonage

Zone A1



Description

Maison en briques recouvertes d'un enduit. Présence de fenestrons de forme carrée. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°71

Localisation

Saltre

Zonage

Zone N1



Description

Annexe du bâtiment 72 en briques crues, pierre et galets apparents. Toiture en tuiles canal.



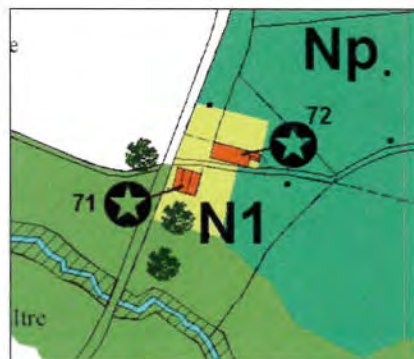
Bâtiment n°72

Localisation

Saltre

Zonage

Zone N1



Description

Maison en briques. Présence de fenestrons de forme rectangle. Porche cintré. Toitures en tuiles canal.



Bâtiment n°73

Localisation

Sainte-
Sigolène

Zonage

Zone A1



Description

Maison en briques recouvertes
partiellement d'un enduit. Toiture
en tuiles canal.



Bâtiment n°74

Localisation

Sainte-
Sigolène

Zonage

Zone A1



Description

Maison en briques apparentes.
Toiture en tuiles canal.



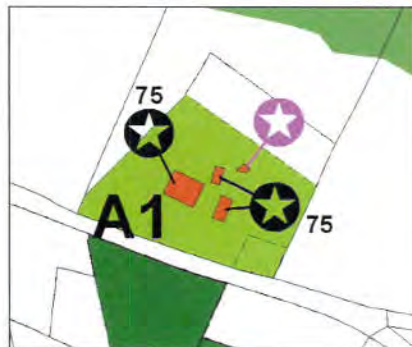
Bâtiment n°75

Localisation

Les
Vernades

Zonage

Zone A1



Description

Domaine agricole traditionnel. Maison patrimoniale en très mauvais état en briques recouvertes d'un enduit. Corniche entre le rez-de-chaussée et l'étage. Présence de fenestrons de forme hexagonale. Toiture en tuiles canal avec débord en génoise à deux rangs.



Bâtiment n°76

Localisation

Sainte-
Superie

Zonage

Zone A1



Description

Maison en briques recouvertes d'un enduit. Présence de fenestrons en forme de losange. Toiture en tuiles canal avec débord en génoise à un rang. Présence d'un auvent en tuiles canal soutenu par des poteaux en bois.



Bâtiment n°77

Localisation

Gratelausa

Zonage

Zone A1



Description

Maison en briques et pierres recouvertes d'un enduit partiellement abîmé. Présence de fenestrons de forme carrée sur la façade principale et d'oculus sur les autres. Porche et fenêtres surmontés d'une corniche. Toiture en tuiles canal avec débord en rive de toit en briques.



Bâtiment n°78

Localisation

Vaissie

Zonage

Zone A1



Description

Maison en briques recouvertes d'un enduit. Extension récente en briques creuses. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°79

Localisation

La Brogne

Zonage

Zone A



Description

Maison en briques recouvertes d'un enduit. Présence de fenestrons en forme de losange et de corniches entre les étages. Toiture en tuiles canal.



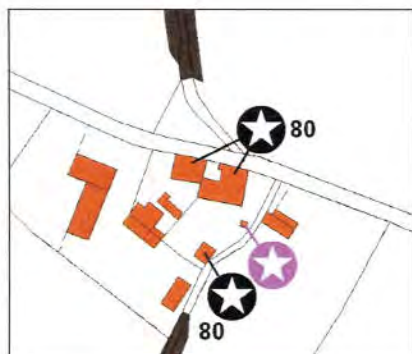
Bâtiment n°80

Localisation

Respets

Zonage

Zone A



Description

Corps de ferme et pigeonnier en briques et pierres apparentes. Présence de fenestrons cintrés. Toiture en tuiles canal avec débord en génoise à deux rangs.



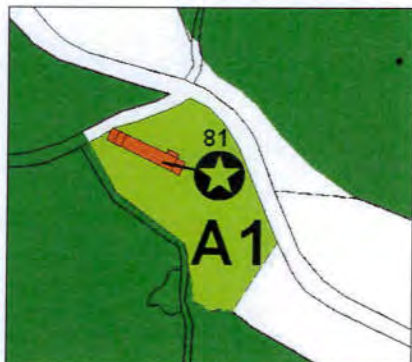
Bâtiment n°81

Localisation

La Ratie

Zonage

Zone A1



Description

Maison aux façades recouvertes d'un enduit avec l'annexe en briques apparentes. Toiture en tuiles canal.



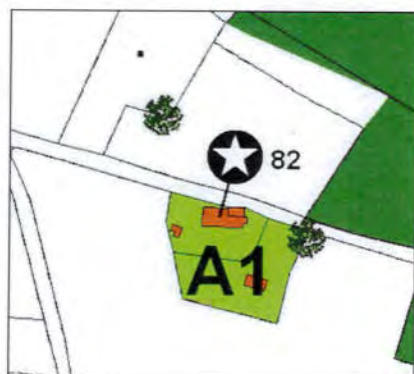
Bâtiment n°82

Localisation

Le Moulin à Vent

Zonage

Zone A1



Description

Maison en briques recouvertes d'un enduit. Présence de fenestrons en forme de losange. Toiture en tuiles canal avec débord en génoise à un rang.



Bâtiment n°83

Localisation

Gravillou

Zonage

Zone A1



Description

Ancien corps de ferme en briques recouvertes d'un enduit. Toiture en tuiles canal.



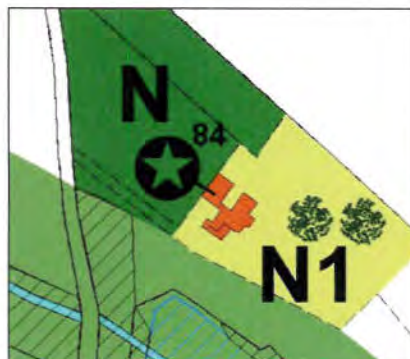
Bâtiment n°84

Localisation

La Palissade

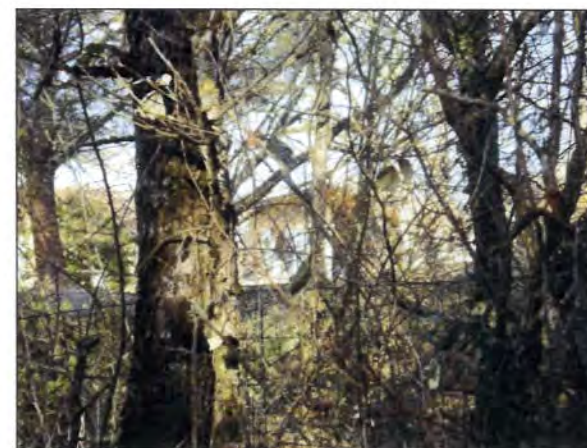
Zonage

Zone N1



Description

Bâtiment de caractère mais visibilité très réduite.



Bâtiment n°85

Localisation

Nicouleau

Zonage

Zone A

Zone A1



Description

Corps de ferme avec présence de deux pigeonniers sur les extrémités du bâtiment principal.



Bâtiment n°86

Localisation

La Palissade

Zonage

Zone A1



Description

Maison en briques apparentes recouvertes d'un enduit sur la façade principale. Présence de fenestrons en forme de losange. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°87

Localisation

Borio Grando

Zonage

Zone A1



Description

Corps de ferme en briques et colombages apparents. Toiture en tuiles canal.



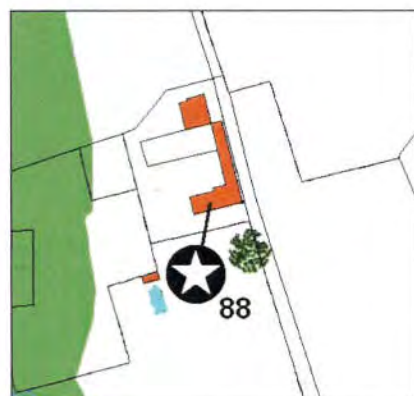
Bâtiment n°88

Localisation

Bagatelle

Zonage

Zone A



Description

Corps de ferme viticole en briques et pierres apparentes. Présence de quelques fenestrons en forme de losange. Toiture en tuiles canal avec débord en génoise à un rang.



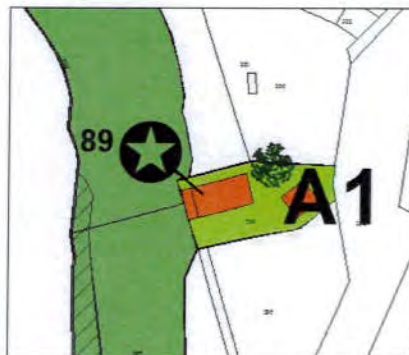
Bâtiment n°89

Localisation

La Galaupie

Zonage

Zone A1



Description

Corps de ferme viticole en pierres apparentes et briques au niveau des encadrements des ouvertures. Présence de fenestrons en forme de losange. Toiture en tuiles canal.



Bâtiment n°90

Localisation

Les Calmettes

Zonage

Zone A1



Description

Bâtiment de caractère mais visibilité très réduite.

Pas de photographie

Bâtiment n°91

Localisation

Darasse

Zonage

Zone A



Description

Bâtiment inaccessible (chemin privé).

Pas de photographie

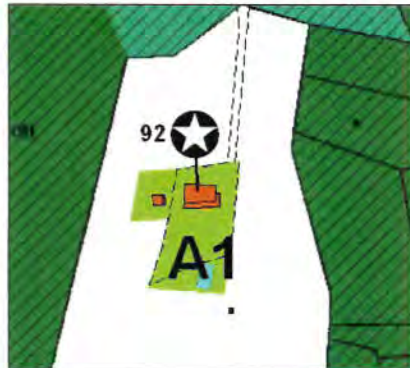
Bâtiment n°92

Localisation

La Plaine de
Paoutou

Zonage

Zone A1



Description

Bâtiment inaccessible (chemin privé).

Pas de photographie

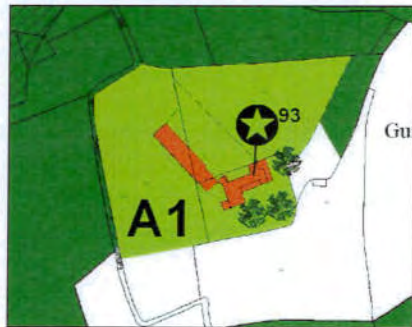
Bâtiment n°93

Localisation

Guillejon

Zonage

Zone A1



Description

Bâtiment inaccessible (chemin privé).

Pas de photographie