

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

5. ORIENTATION D'AMENAGEMENT MODIFIEE

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

5. ORIENTATION D'AMENAGEMENT MODIFIEE

Département du Tarn
Commune de Parisot

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU
P_{LAN} L_{OCAL} D'_URBANISME

52. Orientations d'aménagement modifiées

Les orientations d'aménagement des zones AU

La Municipalité a souhaité préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs à mettre en valeur et à restructurer. Ces orientations d'aménagement sont présentées sous la forme de schémas et de préconisations.

1.	L'EXTENSION DU VILLAGE	2
2.	LE CHEMIN DE LA MOULINE (SECTEUR SALLE DES FETES) .	5
3.	LE CHEMIN DE LA MOULINE (SECTEUR ECOLE)	8
4.	LE QUARTIER DU « SIOURE »	11
5.	LE QUARTIER SAINT-JACQUES	14

1. L'EXTENSION DU VILLAGE

- Un nouveau quartier en continuité du village

Principes d'aménagement en faveur d'un développement durable

Qualité du cadre de vie

Le projet participera à la requalification de la traversée du bourg par la RD 87. Un espace public de qualité sera aménagé en limite de l'opération et au cœur de l'îlot, assurant la cohésion du projet et son lien avec le village. Le stationnement automobile sera intégré aux opérations de façon à libérer l'espace public.

Economie du foncier

Une densité deux fois supérieure à celle du village sera recherchée de façon à optimiser la consommation foncière aux abords du centre.

Energie solaire

L'orientation du bâti devra favoriser les apports solaires. Les protections solaires devront éviter les surchauffes d'été.

Energies renouvelables

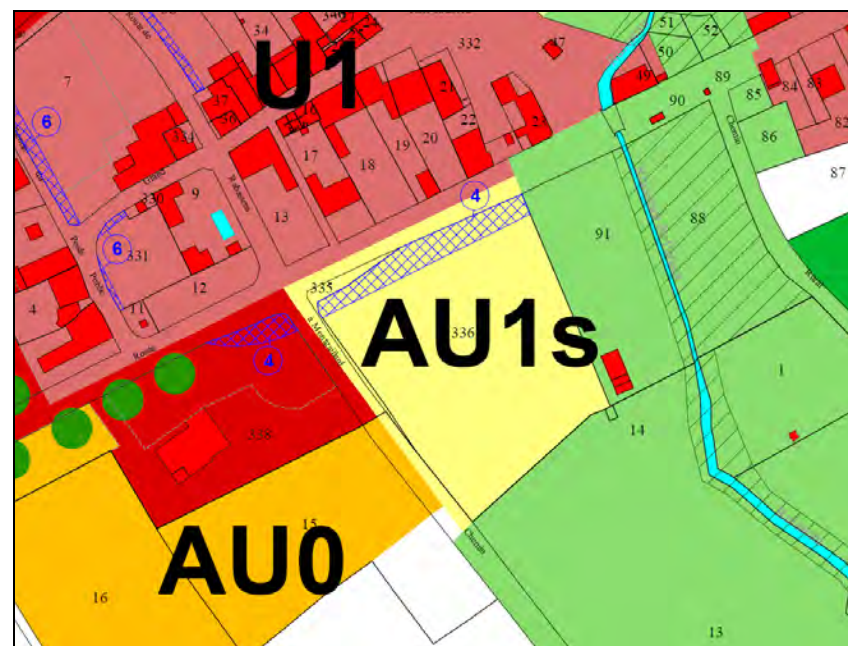
La part des énergies renouvelables sera optimisée dans la consommation générale. La part des énergies renouvelables dans la production d'eau chaude sanitaire sera supérieure à 30%.

Gestion de l'eau

Sur les parcelles, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée.

Mixité sociale

Un pourcentage d'au moins 35% de logements locatifs sociaux sera intégré au programme d'habitat.



Les éléments de zonage

- Les orientations d'aménagement



-  Habitat collectif
R+2 en terrasse
-  Habitat jointif
RDC, R+1
-  Espace public
Placette piétonne
-  Desserte principale
-  Accès habitat collectif
-  Passage piétonnier
entre trottoir et placette
-  Chemin piétonnier
-  Implantation des constructions
à l'alignement de l'emprise
publique
-  Implantation des constructions
à au moins 10m de l'axe RD 19
-  Sécurisation du carrefour et
requalification de la Route du
Pastel en voie urbaine

Paysage - ci contre : schéma et coupe de principe sur le vallon

Le projet occupe une situation remarquable à l'entrée du village, face au ruisseau du Parisot. Il doit mettre en valeur à la fois la relation avec le village coté route départementale, et la relation avec le vallon (pente naturelle, boisements) : deux façades emblématiques, caractéristiques du paysage communal.

Dans sa partie ouest, le terrain est de plain pied avec la voirie. Le projet valorisera une relation directe avec la RD87, en imposant un recul du bâti qui libère un large trottoir piéton.

Dans sa partie est, le terrain, plus proche du ruisseau, est en contrebas de la RD87. Le projet valorisera la relation privilégiée avec le vallon : adaptation à la pente, orientation des vues vers les jardins potagers existants et l'espace boisé du versant opposé. La façade Est, tournée vers le vallon, bénéficiera d'un recul qui en fera un élément marquant de l'entrée du village.

Architecture – consommation foncière

Le projet est à destination principale d'habitat. Il pourra accueillir des commerces et services de proximité le long de la RD 87. Les logements présenteront diverses typologies : habitat individuel mitoyen, habitat collectif.

L'habitat individuel sera réalisé sur un parcellaire étroit, respectant l'orientation du tissu traditionnel (de type nord-sud). La largeur moyenne des parcelles sera inférieure à 12 mètres. Le bâti sera implanté au nord des parcelles, libérant la partie sud pour l'aménagement de jardins privatifs.

L'habitat collectif sera implanté face au vallon, sa façade principale tournée vers le ruisseau. Coté vallon, le bâtiment adoptera un profil en gradins, et son plancher bas sera surélevé au-dessus du niveau des jardins potagers existants.

Le projet devra accueillir environ une vingtaine de logements soit une densité d'environ 25 logements à l'hectare.

Accès et desserte – espace public

La desserte automobile se fera depuis la RD19, route de Rabastens. Une placette sera aménagée en cœur d'îlot, permettant la desserte d'un petit collectif. Cette placette sera directement accessible aux piétons coté village, depuis le large trottoir aménagé au niveau de la RD 87.

Mixité sociale

Le projet d'ensemble comprendra la réalisation de logements sociaux pour au moins 35% de la surface hors œuvre nette affectée à l'habitat.

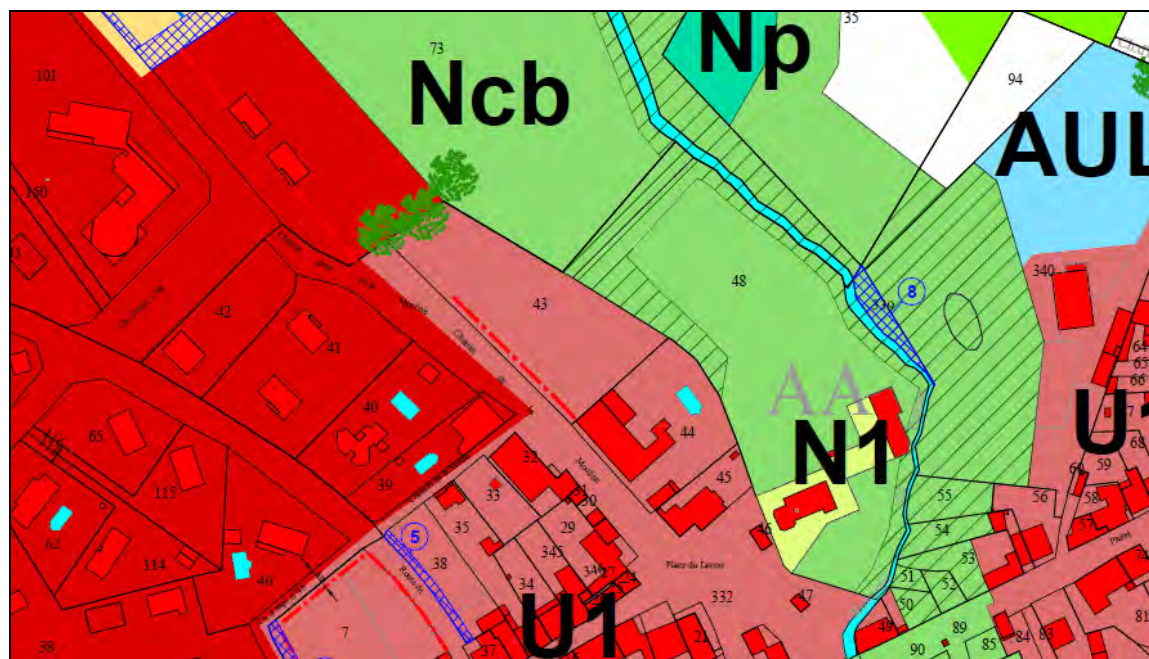


2. LE CHEMIN DE LA MOULINE (SECTEUR SALLE DES FETES)

- Un axe urbain et paysager à requalifier

Le chemin de la Mouline est un axe principal du développement urbain du village : il rassemble ses principaux espaces publics (mairie, groupe scolaire) et fait le lien entre l'habitat traditionnel et ses extensions contemporaines. Longeant le vallon du Parisot, il est un élément important de l'identité paysagère du village.

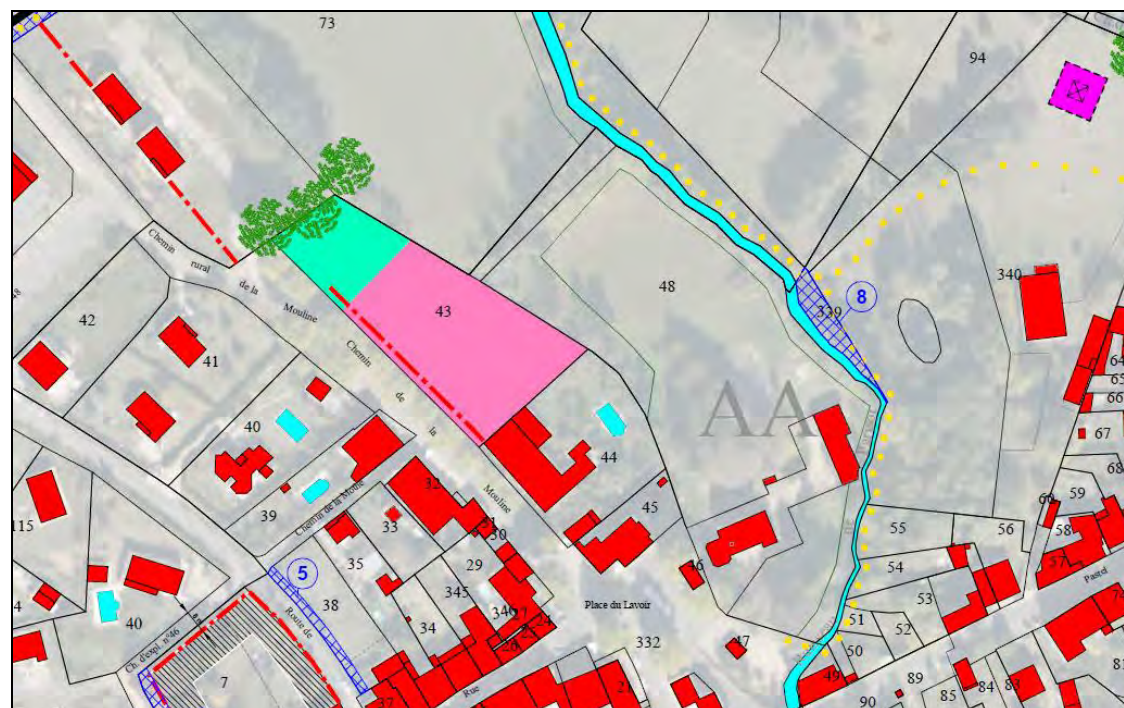
L'orientation d'aménagement concerne les terrains constructibles au nord-est du chemin, classés en U1 et U2. Le terrain classé en U2 est partiellement construit, et doit accueillir de nouvelles habitations.



Les éléments de zonage

- Les orientations d'aménagement

-  Habitat jointif RDC, R+1
Largeur moyenne des lots 15m
-  Espace naturel à préserver
-  Recul d'implantation des constructions supérieur à 20 m
-  Implantation des constructions à l'alignement du bâti existant
-  Desserte principale à créer (voie à sens unique)
-  Chemin piétonnier à créer
-  Haie champêtre à créer
-  Chêne remarquable à protéger
-  Eglise future (localisation de principe)



Paysage

Le projet a pour objectif d'organiser l'urbanisation du chemin de la Mouline dans un principe de continuité paysagère.

→ Continuité du paysage urbain depuis la Place du Lavoir : alignement du front bâti, mitoyenneté des constructions, (1)

→ Continuité de l'espace public : plantation d'alignements, préservation d'un espace naturel (2),

→ Continuité des parcours piétonniers : reliant le chemin de la Mouline, la berge du Parisot, le quartier Saint-Jacques.

Architecture

Le projet est à destination principale d'habitat. Le type dominant sera celui de la maison individuelle mitoyenne. Cet habitat sera réalisé sur un parcellaire étroit, à l'image du tissu traditionnel villageois. La largeur moyenne des parcelles sera d'environ 15 mètres.

Secteur de la mairie : Le long du chemin, le bâti sera implanté à l'alignement du front bâti existant.

Accès et desserte

Secteur de la mairie : la desserte des lots se fera directement depuis le chemin de la Mouline.



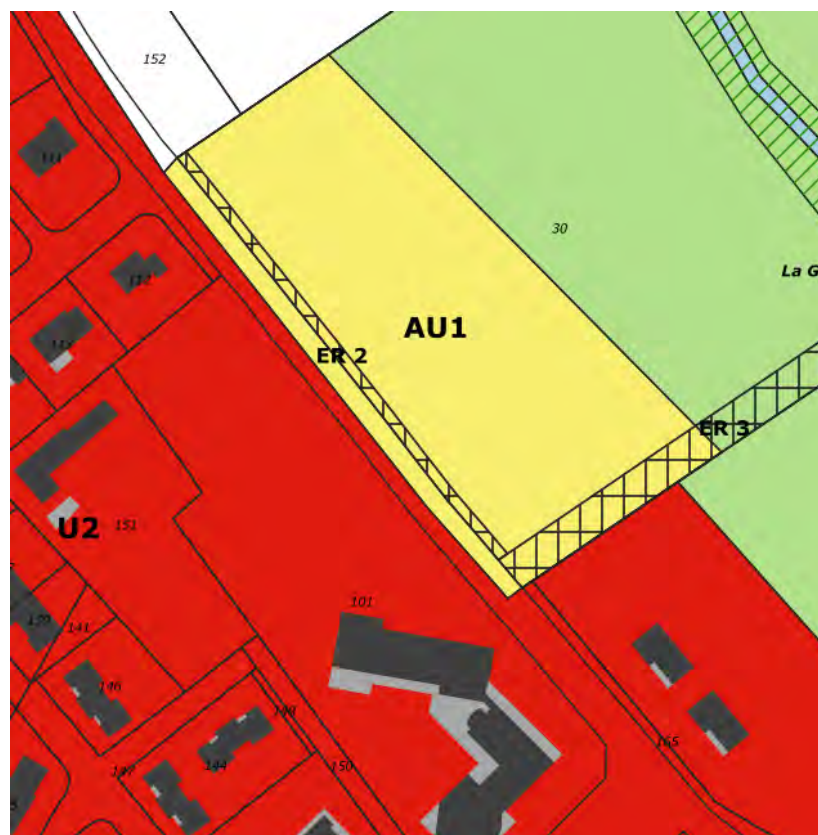
Les éléments de projet représentés sur ce schéma (découpage parcellaire, bâti, plantations) sont indiqués à titre d'illustration.

- 1 Alignement du bâti depuis la Place de la Mairie – desserte directe des lots depuis le Chemin de la Mouline
- 2 Préservation d'un espace naturel – continuité des parcours piétonniers

3. LE CHEMIN DE LA MOULINE (SECTEUR ECOLE)

- Un axe urbain et paysager à requalifier

L'orientation d'aménagement concerne les terrains constructibles au nord-est du chemin, classés en AU1. Le terrain doit accueillir un lotissement à vocation d'habitat de 10 nouvelles habitations.



Les éléments de zonage

- Les orientations d'aménagement

-  Desserte principale à créer
(voie à sens unique)
-  Chemin piétonnier à créer
-  Haie champêtre à créer
-  Accès secondaire à créer
-  Stationnement à créer
-  Talus à végétaliser
-  Fossé à conserver



Paysage

Le projet a pour objectif d'organiser l'urbanisation du chemin de la Mouline dans un principe de continuité du lotissement actuel.

Le projet assure la continuité des parcours piétonniers : reliant le chemin de la Mouline, la berge du Parisot, le quartier Saint-Jacques.

Le talus qui borde le chemin de la Mouline est intégré à l'emplacement réservé. Il sera végétalisé.

Architecture

Le projet est à destination principale d'habitat. Le type dominant sera celui de la maison individuelle. Cet habitat sera réalisé sur un parcellaire adapté à l'urbanisation

Accès et desserte

La desserte des lots se fera par une voie en sens unique.

Le fossé au Sud de la zone sera conservé.

Un accès secondaire en fond de parcelle sera conservé le long du fossé à conserver

-  Talus
-  Fossé
-  Desserte piétonne
-  Accès groupés
-  Desserte en sens unique
-  Accès secondaire et stationnement



Les éléments de projet représentés sur ce schéma (découpage parcellaire, bâti, plantations, accès) sont indiqués à titre d'illustration.

4. LE QUARTIER DU « SIOURE »

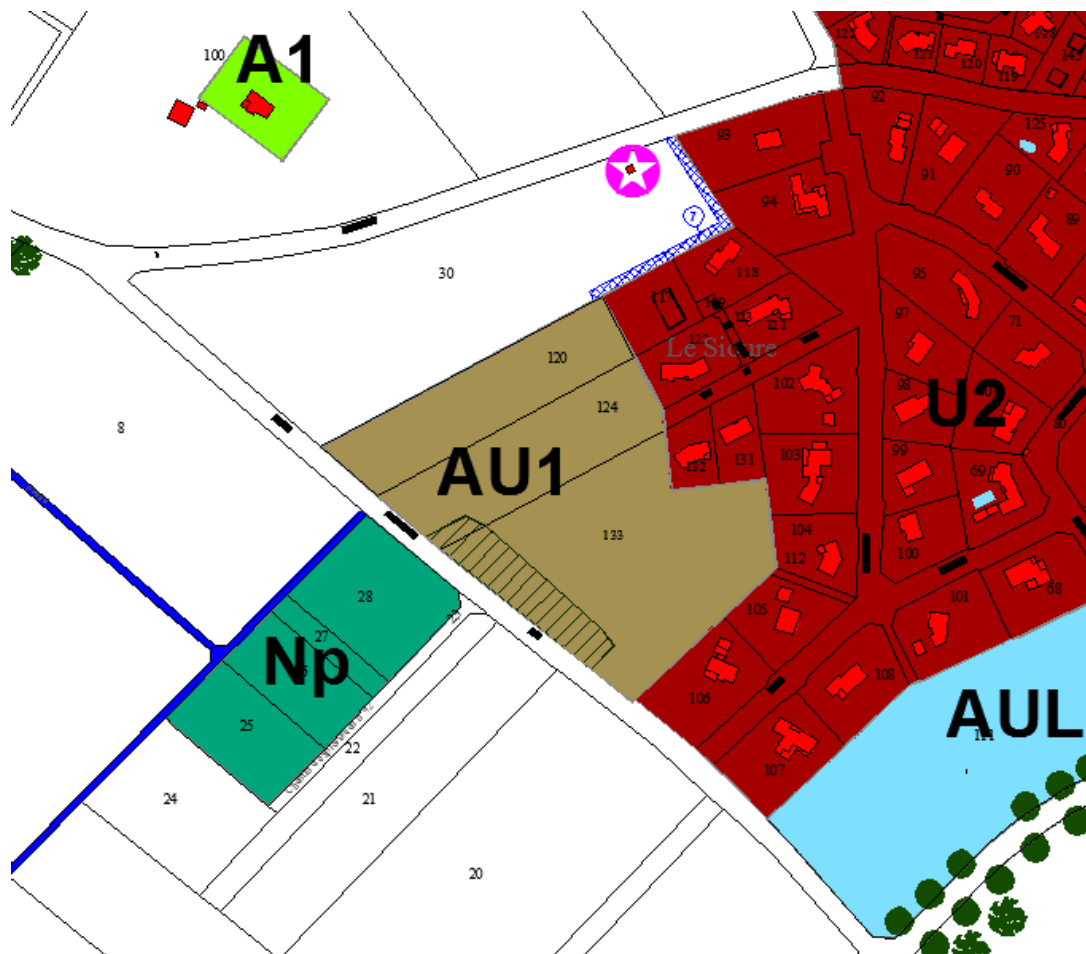
- Une « lisière » urbaine à recomposer

Le quartier résidentiel du Siouré est situé en frange ouest du village, à la limite de la zone agricole. Il s'agit de compléter l'aménagement du quartier et de recomposer la limite entre le village et l'espace agricole.

Les opérations futures devront s'inscrire en continuité du tissu résidentiel existant, et compléter le maillage du réseau de voirie et des espaces publics. Le foncier non bâti classé en AU1 et AUL est aujourd'hui propriété communale (hachuré bleu).

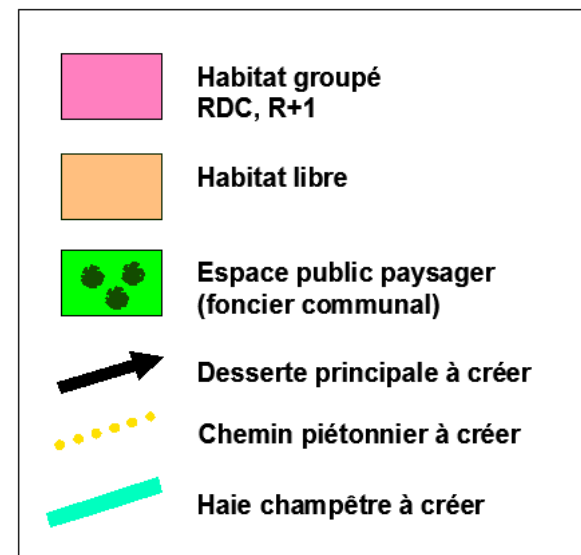
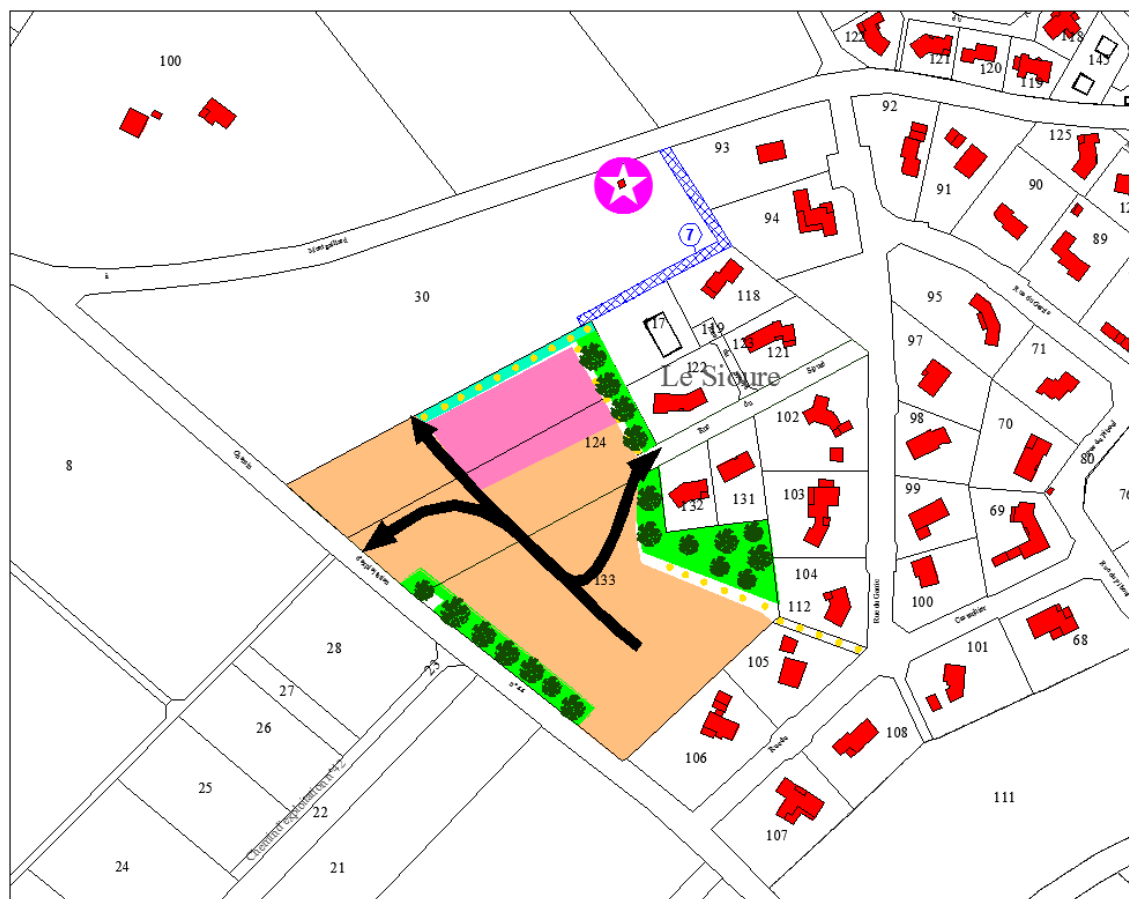
Le bosquet situé en bordure de la route de Barial pourra recueillir les eaux pluviales du projet en aménageant une noue.

Dans cet espace boisé, un transformateur électrique permettra de desservir la zone en électricité



Les éléments de zonage et le foncier communal

- Les orientations d'aménagement



L'habitat groupé pourra être réalisé dans un deuxième temps. Ce macro-lot pourra faire l'objet d'un deuxième permis d'aménager.

Paysage

Le projet doit participer à mieux définir les limites de l'urbanisation au contact de l'espace agricole et à requalifier l'entrée du village depuis la RD19.

A cette fin, les lots créés respecteront une orientation commune, et une haie sera plantée en limite nord de l'opération, afin de préserver une transition à caractère naturel avec l'espace agricole de la plaine.

Au sud-ouest, le long du chemin d'exploitation, le projet ménagera une lisière « naturelle » intégrant un bosquet existant, identifié sur le zonage comme élément de paysage à protéger.

Architecture

Le projet est à destination principale d'habitat, de type individuel libre comportant 16 lots et groupé comportant environ 6 à 10 logements. Le bâti sera implanté de préférence au nord des parcelles, libérant la partie sud pour l'aménagement de jardins privés.

La densité recherchée sera deux fois plus élevée que celle du quartier existant : sur le secteur AU1, le projet adoptera une largeur moyenne de parcelles d'environ 20 mètres, pour atteindre une densité globale d'environ 10 logements à l'hectare pur l'habitat individuel libre et 20 logements par hectare pour l'habitat groupé.

Accès et desserte – espace public

L'accès principal se fera depuis le chemin d'exploitation. Les parcelles seront desservies depuis la voie à créer.

Une lisière naturelle sera préservée le long du chemin d'exploitation, en transition avec l'espace agricole environnant. Les bosquets existants seront traités en espaces communs.

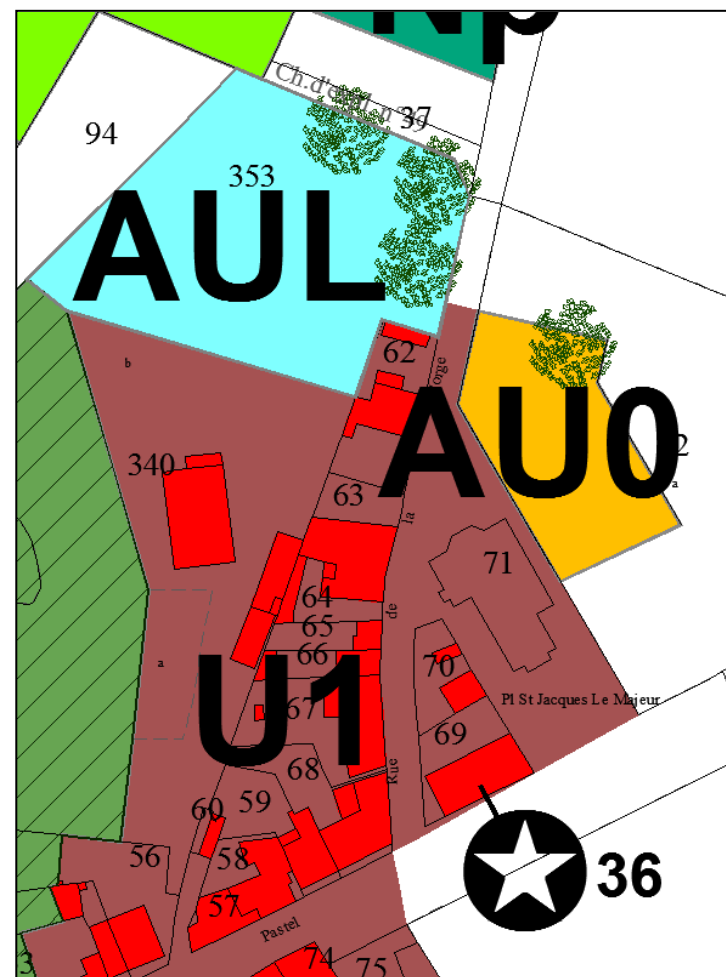


Les éléments de projet représentés sur ce schéma (découpage parcellaire, bâti, plantations) sont indiqués à titre d'illustration.

5. LE QUARTIER SAINT-JACQUES

- Un ancien quartier à restructurer

Cette orientation d'aménagement est conçue pour anticiper un développement futur du quartier. Les terrains concernés sont soit propriété communale, soit classés en AU0 (non urbanisables à court terme). Les propositions ci-après permettent d'illustrer le projet municipal de mise en valeur de l'espace public et de son cadre bâti. Elles serviront de référence pour établir ultérieurement les règles d'urbanisme applicables à la future zone à urbaniser, lors d'une prochaine modification du PLU.



• Les orientations d'aménagement

Paysage

Situé à l'est du ruisseau du Parisot, ce quartier est peu construit. Il présente encore des terrains constructibles mais demeure peu attractif. La municipalité souhaite remettre en valeur cet ancien quartier en aménageant l'espace laissé vacant depuis la démolition de l'église Saint-Jacques :

- valoriser et sécuriser le rapport à la RD 87 sur cette entrée de village
- aménager un jardin public (3) qui fasse le lien avec le village et permette d'accueillir le projet futur d'une nouvelle église – lieu de culte, espace de culture et de mémoire
- requalifier la rue de la Forge: organisation d'une placette (1) continuité du bâti, alignement de platanes

Architecture

Le secteur n'est pas constructible à court terme (zone AU0). L'habitat futur (1) sera construit dans un principe de continuité urbaine : alignements, mitoyenneté, espace public partagé. La densité recherchée sera équivalente à celle du quartier.

Accès et desserte

L'accès principal se fera depuis la rue de la Forge et desservira un petit parking en cœur d'îlot (2). Ce parking sera implanté en léger surplomb par rapport à la RD 87, constituant une terrasse publique accessible depuis la RD 87 par des passages piétons.



Les éléments de projet représentés sur ce schéma (découpage parcellaire, bâti, plantations) sont indiqués à titre d'illustration.