

PLU de Saint-Gauzens | Rapport de présentation

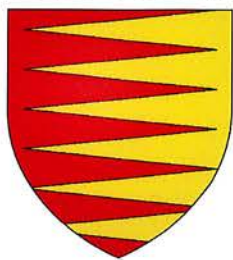
Intégrant la modification n°2 du 21 mars 2022

Notice explicative – Modification n°2 – 21 mars 2022	p. 2
--	-------------

Rapport de présentation – Modification n°1 – 17 septembre 2018	p. 55
--	--------------

Rapport de présentation initial – 18 février 2014	p. 98
---	--------------

SAINT-GAUZENS



Envoyé en préfecture le 28/03/2022

Reçu en préfecture le 28/03/2022

Affiché le

SLO

ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

CITADIA

une société
du groupe



- Notice de présentation

PLU DE SAINT-GAUZENS (81)

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Mars 2022



GROUPEMENT

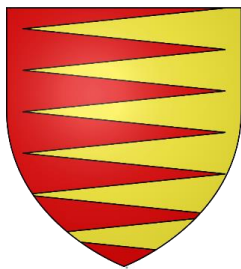
CITADIA (MANDATAIRE) / EVEN

Cachet & visas :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire du 21 mars 2022 approuvant la
modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme

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

SAINT-GAUZENS



Envoyé en préfecture le 28/03/2022

Reçu en préfecture le 28/03/2022

Affiché le

SLO

ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

CITADIA

une société
du groupe



• Notice de présentation



PLU DE SAINT-GAUZENS (81)

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Mars 2022

GROUPEMENT

CITADIA (MANDATAIRE) / EVEN

Cachet & visas :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire du 21 mars 2022 approuvant la
modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme



une société
du groupe **scet**

SOMMAIRE

1. CONTEXTE ET OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU DE SAINT-GAUZENS.....	2
A. Objets de la procédure de modification n°2 du PLU	2
B. Contexte de la procédure de modification n°2 du PLU	3
2. EXPOSE DU PROJET.....	5
A. Modifications apportées au cahier des OAP //	6
B. Modifications apportées au zonage //.....	12
C. Modifications apportées au règlement écrit //.....	16
3. CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APORTEES PAR LA MODIFICATION DU PLU DE SAINT-GAUZENS.....	45
A. Compatibilité des dispositions de mise en œuvre //	46
B. Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages //.....	47

• Modification n°2 du PLU de Saint-Gauzens



1

CONTEXTE ET OBJETS

de la procédure de
modification de droit commun
du PLU de Saint-Gauzens

1. CONTEXTE ET OBJETS

A. OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°2 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Gauzens a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 18 février 2014. Depuis cette date, la commune a engagé une procédure de modification n°1 qui a été approuvée le 17 Septembre 2018.

Le présent projet de modification n°2 a pour objectif de procéder à :

- **Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :**

- La modification du point n°6 « La desserte des terrains par les voies et réseaux » des zones d'OAP AU1 et AU2 à la Bédisse ;

- La modification de l'intitulé, du schéma de principe ainsi que des orientations de l'OAP AU1 à l'Ouest du village (parcelles 109, 111 et 863 partie) ;

- **Zonage :**

- La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (A4) à vocation touristique en zone agricole au lieu-dit Langelet ;

- **Règlement écrit**

- La modification de l'article 6 « implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques » pour les zones U1 et U2 ;

- La modification de l'article 11 « Aspect extérieur des constructions » pour les zones U1 et U2 ;

- La modification de l'article 11 « Aspect extérieur des constructions » pour les zones U1, U2, AU1, A1, A2, N1 ;

- La modification de l'intitulé de la zone N5 ;

- La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (A4) en zone agricole à vocation touristique, avec un règlement écrit adapté au lieu-dit Langelet.

Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du document. Par conséquent, il convient de mettre en œuvre le régime juridique lié à la modification régie par l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme

B. CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°2 DU PLU

- **La modification du point n°6 « La desserte des terrains par les voies et réseaux » des zones d'OAP AU1 et AU2 à la Bédisse ;**

Le projet de modification vise à rectifier la dernière phrase du point n°6 lié aux orientations des OAP sur le secteur de la Bédisse afin de préciser que le secteur est relié à l'assainissement collectif.

- **La modification de l'intitulé, du schéma de principe ainsi que des orientations de l'OAP AU1 à l'Ouest du village (parcelles 109, 111 et 863 partie) ;**

Afin de rendre plus cohérent le projet attendu, le projet de modification n°2 portera également sur la modification du schéma de principe de l'OAP de la zone AU1. La placette de retournement initialement inscrite pour permettre la desserte des terrains encore non urbanisés (AU0) sur la partie Ouest sera reculée pour pouvoir créer un lot supplémentaire. L'aménagement et la desserte de la zone AU0 pourra se faire sans cet accès car la zone dispose de plusieurs points d'entrées sur des voies publiques.

De plus, l'orientation demandant la réalisation d'un cheminement piéton le long de la voie sera supprimé. En effet, la voie se terminant en impasse, la réalisation de ce cheminement n'est plus pertinente pour l'aménagement de la zone.

- **La modification de l'article 6 « implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques » pour les zones U1 et U2 ;**

La commune souhaite intégrer une règle dérogatoire à l'article 6 « implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques » afin de laisser la possibilité de construire en deuxième rideau même lorsque le 1^{er} rideau n'est pas construit pour les zones U1 et U2.

- **La modification de l'article 11 « Aspect extérieur des constructions » pour les zones U1 et U2**

La commune souhaite harmoniser le point 4 (clôtures) de l'article 11 « Aspect extérieur des constructions » afin de limiter la hauteur des parties maçonnées des clôtures à 0,60m en façade sur rue ou sur les limites séparatives sur les zones U1 et U2.

- **La modification de l'article 11 « Aspect extérieur des constructions » pour les zones U1, U2, AU1, A1, A2, N1 ;**

La municipalité souhaite profiter de cette modification pour limiter les toits terrasses aux annexes et extensions pour les logements sur l'ensemble de la commune soit les zones U1 ; U2 ; AU1 ; A1 ; A2 ; N1. Cette configuration n'est pas adaptée à l'identité du territoire et certaines réalisations peuvent dénaturer la qualité architecturale de la commune.

- **La modification de l'intitulé de la zone N5**

La zone N5 avait été initialement identifiée dans la modification n°1 pour la création d'une station d'épuration. Ce projet n'étant plus d'actualité, la municipalité souhaite pouvoir réaliser un autre équipement public. Le dossier de modification vise à changer l'intitulé de la zone. Les articles du règlement ne seront pas modifiés car ce projet d'équipement public pourra être réalisé sur la même base de règlement.

- **La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation touristique en zone agricole, avec un règlement écrit adapté au lieu-dit Langelet**

La procédure de modification engagée par la collectivité vise à intégrer la création d'un STECAL en zone A pour la réalisation d'un projet touristique haut de gamme.

Ce projet consiste notamment à créer 10 nouveaux hébergements insolites dans un cadre naturel sur le domaine de Langelet ainsi que deux salles de séminaires modulables et d'une mise à disposition d'un espace traiteur dans les bâtiments existants.

• Modification n°2 du PLU de Saint-Gauzens



2

• EXPOSE DU PROJET

2. EXPOSE DU PROJET

EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

La présente procédure de modification ne concerne que le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règlements écrit et graphique du PLU.

Les autres pièces du document ne sont pas modifiées.

Le règlement écrit est repris in-extenso ci-dessous. Les suppressions sont présentées en rouge barré (**suppression**), les apports en bleu gras (**ajout**).

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées et faciliter la compréhension de tous, des extraits cartographiques et exports de photos aériennes issus du site internet Géoportail sont insérés à l'objet.

A. MODIFICATIONS APPORTEES AU CAHIER DES OAP //

- 1- La modification du point n°6 « La desserte des terrains par les voies et réseaux » des zones d'OAP AU1 et AU2 à la Bédisse ;

OAP issue du PLU approuvé (PLU St-Gauzens)

URBA2D

Le développement des zones AU1 (Parcelle 1485) et AU2 (Parcelle 1532) à la Bédisse

Les deux zones peuvent être aménagées séparément.

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :
 - Les abords de la voirie communale seront traités en espaces verts afin de conserver la visibilité.
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale :
 - La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 3 lots avec un tissu pavillonnaire sur la zone AU2 et 12 lots sur la zone AU1.
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques :
 - Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.
- 4° Les besoins en matière de stationnement :
 - Sur la zone AU2, le stationnement sera réalisé à l'intérieur des lots.
 - Sur la zone AU1, le stationnement des visiteurs sera soit le long de la voie à créer, soit sous la forme d'un stationnement regroupé, à raison au minimum d'une place pour 2 lots.
- 5° La desserte par les transports en commun :
 - Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :
 - La voie à créer dans la zone AU1 devra comporter une aire de retournement des véhicules. La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après et comporter une liaison piétonne.
 - L'entrée de la voirie devra comporter un espace aménagé pour le stockage des déchets ménagers
 - Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU1.
 - Les réseaux secs sont présents en limite Sud de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
 - Le secteur est en assainissement non collectif.

OAP future (Citadia Conseil)**Le développement des zones AU1 (Parcelle 1485) et AU2 (Parcelle 1532) à la Bédisse**

Les deux zones peuvent être aménagées séparément.

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**
 - Les abords de la voirie communale seront traités en espaces verts afin de conserver la visibilité.
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale :**
 - La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 3 lots avec un tissu pavillonnaire sur la zone AU2 et 12 lots sur la zone AU1.
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques :**
 - Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.
- 4° Les besoins en matière de stationnement :**
 - Sur la zone AU2, le stationnement sera réalisé à l'intérieur des lots.
 - Sur la zone AU1, le stationnement des visiteurs sera soit le long de la voie à créer, soit sous la forme d'un stationnement regroupé, à raison au minimum d'une place pour 2 lots.
- 5° La desserte par les transports en commun :**
 - Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :**
 - La voie à créer dans la zone AU1 devra comporter une aire de retournement des véhicules. La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après et comporter une liaison piétonne.
 - L'entrée de la voirie devra comporter un espace aménagé pour le stockage des déchets ménagers
 - Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU1.
 - Les réseaux secs sont présents en limite Sud de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
 - Le secteur est en assainissement ~~AEP~~ collectif.

Justification : les deux secteurs sont desservis par le réseau d'assainissement collectif de la commune, ce terme n'est donc plus d'actualité et la procédure de modification vise à rectifier cet élément.

2- La modification de l'intitulé, du schéma de principe ainsi que des orientations de l'OAP AU1 à l'Ouest du village (parcelles 109, 111 et 863 partie) ;

OAP issue du PLU approuvé (PLU St-Gauzens)

URBA2D

Le développement de la zone AU1 au Sud du village (parcelles 109, 111 et 863 partie)

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :
- L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie afin de constituer un front bâti structuré et favoriser l'ensoleillement des habitations.
 - Une haie sera créée en fonds des parcelles
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale :
- La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 7 lots.
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques :
- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.
- 4° Les besoins en matière de stationnement :
- Le stationnement des visiteurs sera soit le long de la voie à créer, soit sous la forme d'un stationnement regroupé, à raison au minimum d'une place pour 2 lots.
- 5° La desserte par les transports en commun :
- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :
- La voie à créer devra comporter un cheminement piéton.
 - Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer.
 - Les réseaux secs devront être étendus sous la voie à créer.
 - Le secteur est en assainissement collectif.

URBA2D

Principe d'aménagement de la zone AU1 à l'Ouest du village :**Orientations d'aménagement et de programmation :**

-  Limite des zones
-  Voie interne à créer en double sens
-  Haie champêtre à créer
-  Tissu urbain pavillonnaire
-  Placette de retournement à créer

OAP future (Citadia Conseil)**Le développement de la zone AU1 ~~au Sud du village (parcelles 109, 111 et 863 partie)~~ du « Bourg »****1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie afin de constituer un front bâti structuré et favoriser l'ensoleillement des habitations.
- Une haie sera créée en fonds des parcelles

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 7 lots.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Le stationnement des visiteurs sera soit le long de la voie à créer, soit sous la forme d'un stationnement regroupé, à raison au minimum d'une place pour 2 lots.

5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- ~~La voie à créer devra comporter un cheminement piéton.~~
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer.
- Les réseaux secs devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif.

Justification : la taille de l'opération ne nécessite pas de doubler la voirie pour réaliser un cheminement piéton en site propre. La question du cheminement piéton pourra être gérée en voirie partagé. De plus, le secteur n'accueillera pas un flux important de véhicule et l'aménagement en impasse ne justifie plus de conserver ce point dans les orientations de l'OAP. La modification du PLU vise donc à supprimer ce point.

Principe d'aménagement de la zone AU1 à l'Ouest du village du « Bourg » :**Orientations d'aménagement et de programmation :**

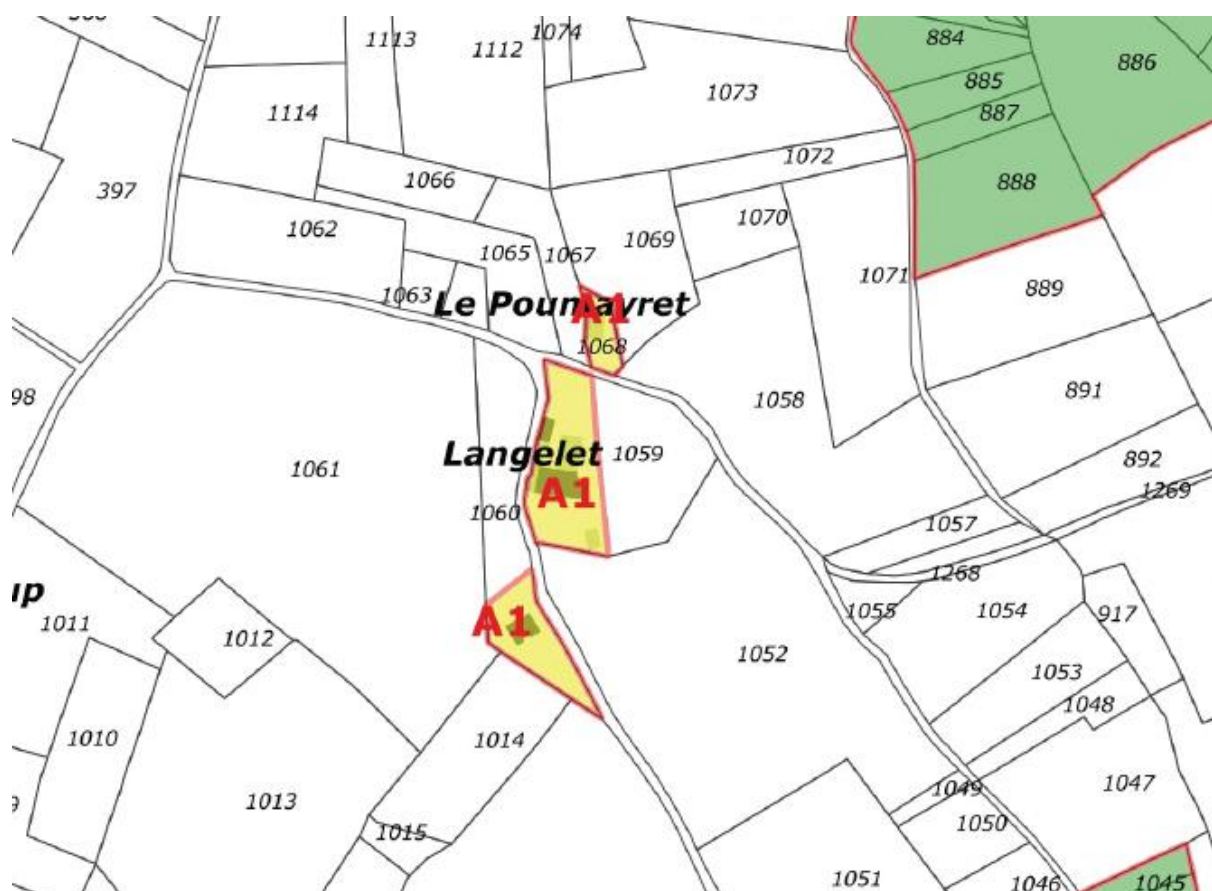
-  Limite des zones
-  Voie interne à créer en double sens
-  Haie champêtre à créer
-  Tissu urbain pavillonnaire
-  Placette de retournement à créer

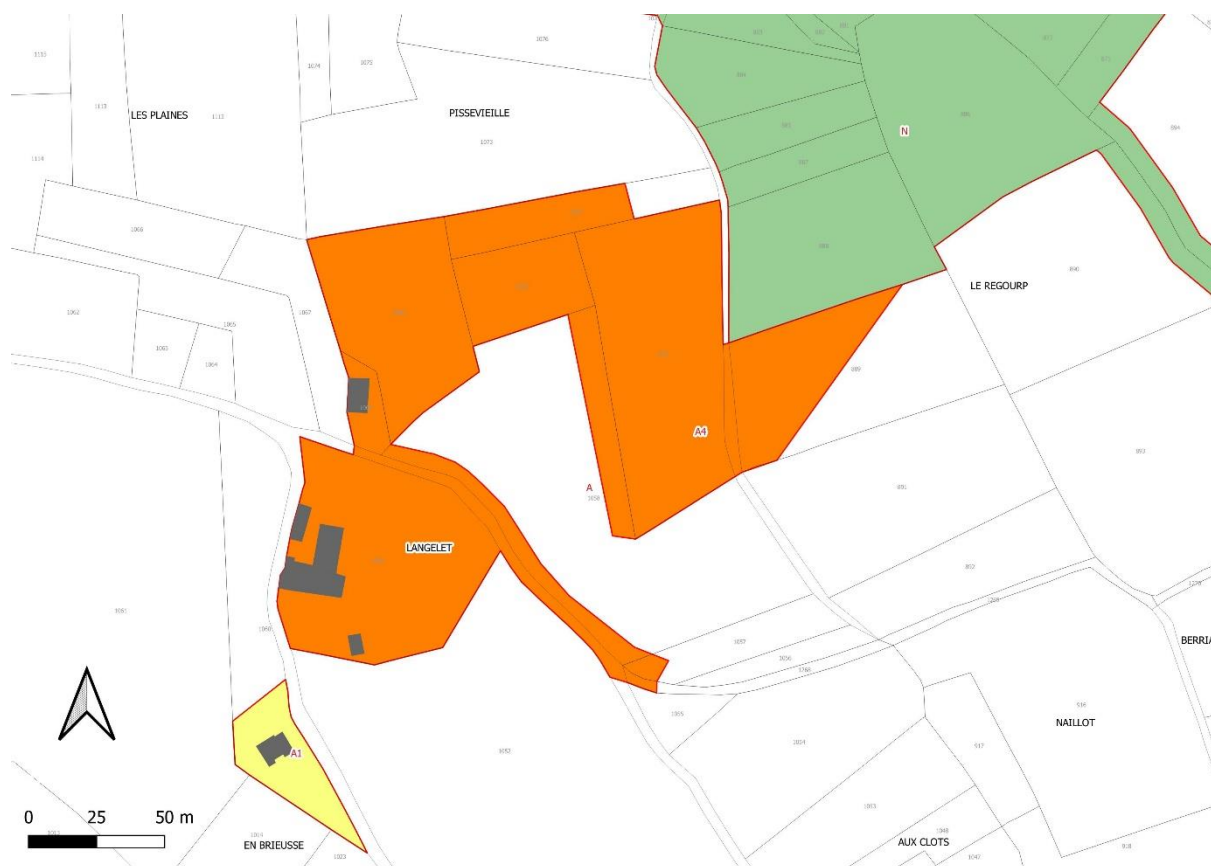
Justification : la modification du PLU vise à décaler la placette de retournement sur la partie Ouest afin de pouvoir réaliser un lot à bâtir sur l'emplacement initial. La question de la desserte de la zone AU0 sera traitée par une voie de desserte depuis la rue Plaine de Lans.

B. MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE //

- 1- La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation touristique en zone agricole au lieu-dit Langelet

Zonage actuel du PLU approuvé (PLU St-Gauzens)



Zonage futur (Citadia Conseil)

Justification : Afin de permettre la réalisation d'un projet touristique stratégique, la commune souhaite créer un STECAL en zone agricole. Ce projet vise à renforcer la dynamique touristique en zone agricole comme mentionné dans le PADD du PLU.

Le STECAL de 1,97 ha a été créé de manière à être au plus près des futures constructions et limiter l'impact sur l'espace agricole. Une emprise au sol de 20% maximum permet également de limiter l'artificialisation du sol sur le secteur qui a vocation à conserver son cadre naturel. Ce STECAL intègre également l'aménagement d'un étang, un parking non imperméabilisé, une piscine naturelle ainsi que des bassins de rétention.

Ce projet d'hébergements insolites consiste en la création d'un lieu regroupant hébergements et salles de séminaires. Les divers éléments de programmation permettront de mettre en valeur le site et principalement le respect du patrimoine rural (naturel et bâti) dans une proposition de tourisme « raisonné ». Le STECAL vise à permettre la réalisation de 10 hébergements (2 troglodytes / 5 cabanes / 3 cabanes en ermite).

Chaque hébergement sera unique par leurs structures extérieures et leur décoration intérieure. La ligne de conduite pour la mise en place de chacun d'eux sera : le respect de l'environnement existant, construction écologique minimisant les ressources, mise en valeur des atouts et partenaires locaux.

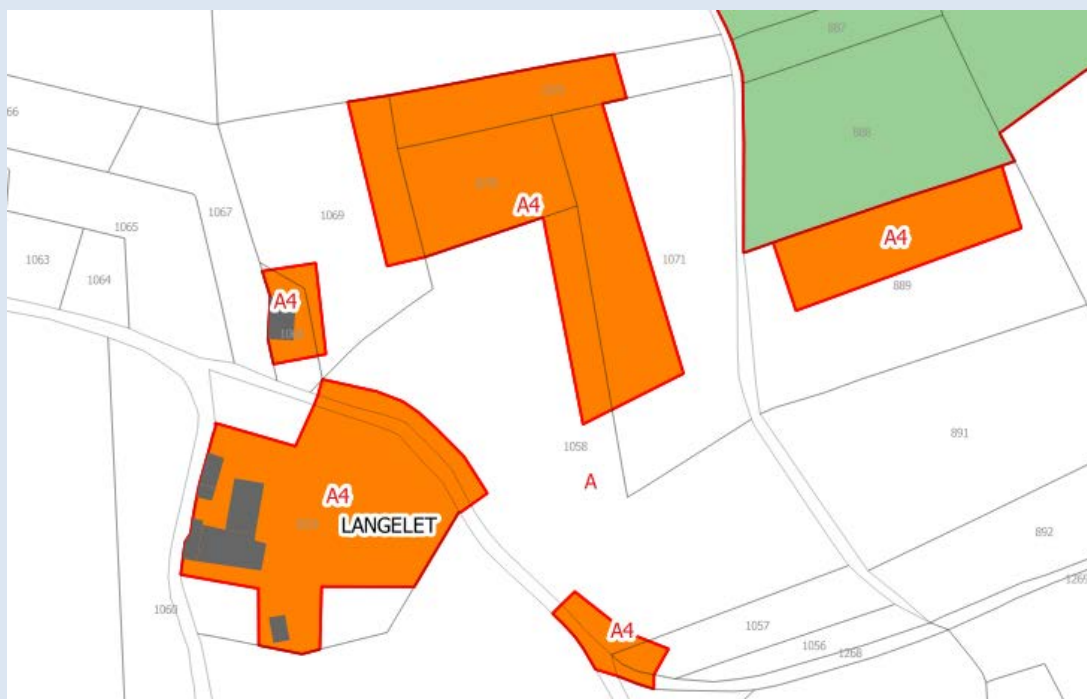
MODIFICATIONS APRES ENQUETE PUBLIQUE :

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique, des modifications ont été apportées au dossier (voir le dossier « réponses avis PPA »).

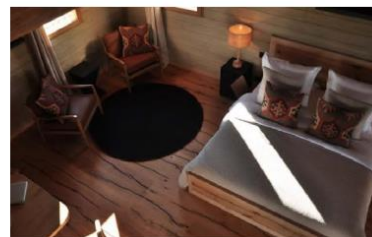
La collectivité a fait le choix de retravailler le périmètre du STECAL afin de définir un périmètre au plus près des futures constructions et limiter l'impact du projet sur l'environnement.

Afin de limiter au maximum l'emprise du STECAL, celui-ci a été morcelé afin de correspondre précisément au projet énoncé. Le périmètre du STECAL se limite strictement aux futurs aménagements.

Ainsi, le nouveau périmètre de STECAL, porte sur une superficie de 1,16 ha avec une emprise maximum fixée à 10%.



L'ensemble du projet est à retrouver en annexe.



PLAN D'ENSEMBLE

Légende

- ① accueil
- ② terrain stabilisé (pétanque)
- ③ bâtiment principal
- ④ zone aquatique plantée
- ⑤ piscine naturelle filtration par la zone aquatique plantée
- ⑥ 2 maisons troglodytes
- ⑦ parking accueil
- ⑧ hangar agricole
- ⑨ parvis du hangar
- ⑩ parking principal
- ⑪ belvédère, balcon
- ⑫ jardin en terrasse
- ⑬ cheminement piéton
- ⑭ chemin de fauche
- ⑮ forêt et cabanes
- ⑯ bassin phytodépuration 30m²
- ⑰ noue rejoignant le Dadou
- ⑱ cabanes hermite
- ⑲ départ ballade vélo



C. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT //

- Tableau listant l'ensemble des modifications apportées au sein du règlement écrit

Ces modifications visent à éclaircir certaines règles et retours d'expérience des services de l'instruction depuis l'approbation de la modification n°1 du PLU le 17 septembre 2018.

ZONE CONCERNEE	ARTICLE CONCERNE	OBJET DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION
U	U1 - Article 6 U2 - Article 6	Absence de dérogation pour construire en 2ème rideau lorsque le premier n'est pas encore bâti	Un ou plusieurs permis de construire ont été refusés pour des constructions en 2 ^{ème} rideau car la règle dérogatoire au recul sur la voie publique n'est possible que lorsque le 1 ^{er} rideau est construit ce qui bloque des projets pour des propriétaires ayant acheté en 2 ^{ème} rideau et ne maîtrisant la constructibilité sur la parcelle en 1 ^{er} rang
	U2 - Article 11	Règle différente pour la hauteur des sous bassement des clôtures dans les zones U1 (0,60 m) et U2 (0,80 m)	Pour une question d'harmonisation à l'échelle des 2 secteurs, la commune souhaite homogénéiser la règle. La hauteur des parties maçonnées des clôtures est donc limitée à 0,60 mètres en façade sur rue ou sur les limites séparatives pour les deux zones.
U ; AU ; A & N	U1 - Article 11 U2 - Article 11 AU1 - Article 11 A1 - Article 11 A2 - Article 11 N1 - Article 11	Toit terrasse	La commune souhaite limiter les toits terrasses aux extensions sur l'ensemble des zones à destination d'habitat pour une question d'insertion paysagère
N	N - Article 2 N - Article 10 N - Article 11	Modification du projet de la commune sur la zone N5 prévue pour la création d'une station d'épuration	La commune, propriétaire du tènement zoné en N5 souhaite modifier la vocation de ce secteur initialement prévu pour une STEP en équipement public.
A	Zones agricoles	Création d'un indice A4 pour un projet touristique en zone agricole	La commune souhaite permettre la réalisation d'un projet touristique stratégique sur un tènement situé en zone agricole

- Extraits des modifications faites au sein du règlement écrit

1- L'article U1.6 : Les implantations par rapport aux voies et aux emprises publiques

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, **il est possible de déroger à cette règle pour les parcelles en 2^{ème} rideau. Mais également** lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée en retrait de l'alignement, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

Lorsqu'une première construction est édifée **sur la parcelle** conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifées **~~en deuxième rideau~~ à l'arrière** sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

2- L'article U2.6 : Les implantations par rapport aux voies et aux emprises publiques

ARTICLE U2 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :

- 35 m minimum de part et d'autre de l'axe de la RD 631
- 15 m minimum de l'axe ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres, pour les autres routes départementales

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les surélévations et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Dans les autres cas :

La façade principale des constructions nouvelles sera implantée **dans une bande 0 à 15 mètres par rapport aux voies ou à l'emprise publique**. Lorsque le terrain se situe à l'angle de plusieurs voies, le recul s'applique uniquement sur la voie d'accès au terrain.

Un retrait supérieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait).

Il est également possible de déroger à cette règle d'implantation pour les parcelles en 2^{ème} rideau.

~~Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.~~

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les surélévations et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les annexes à l'habitation (piscine, remises,...) ne générant pas une surface de plancher supérieure à 30 m² pourront être implantées sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

[...]

3- L'article U2.11 : Aspect extérieur des constructions (clôtures)

ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et d'aspect identique aux constructions qu'elles jouxtent.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

En bordure de la RD 631, la hauteur des murs de clôture est limitée à 1,50 m. En bordure des autres voies, la hauteur des parties maçonnées des clôtures est limitée à ~~0,80~~ 0,60 mètres en façade sur rue et 1,80 m sur les limites séparatives. Ces murs peuvent être surmontés de grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives.

4- L'article U1.11 : Aspect extérieur des constructions (toiture)

ARTICLE U1- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

2) Toitures

Pour les projets prévoyant une toiture en pente dotée d'une couverture en tuiles, il conviendra de respecter une certaine homogénéité avec les constructions avoisinantes, en termes de pente, de volumétrie et de teinte (pente entre 30 et 35%, tuiles noires interdites), afin de présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Des toitures différentes peuvent être envisagées (toitures végétalisées, toitures terrasses, bac acier, zinc, ...) dans le cas d'un projet proposant une réelle qualité architecturale valorisant le bâtiment et s'intégrant dans son environnement architectural, urbain et paysager.

- Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement
- Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %
- ~~Les toitures végétalisées ou toits terrasses ne devront pas être visibles depuis le domaine public et seront limités à un tiers de la superficie de la toiture.~~
- Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont interdites sur les constructions principales qui opteront pour 2, 3 ou 4 pans et limitées aux points suivants :
 - les extensions sans dépasser la surface initiale de la construction, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
 - les annexes de moins de 40 m², à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
 - les vérandas, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.
- Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles ou en harmonie avec l'environnement.
- La tuile d'aspect canal, posée à couvrant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures. Elle sera de préférence d'aspect rouge vieilli en accord avec le bâti environnant.
- L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).
- Les souches des cheminées seront enduites ou de type briques foraines.

[...]

5- L'article U2.11 : Aspect extérieur des constructions (toiture)

ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

2) Toitures

Pour les projets prévoyant une toiture en pente dotée d'une couverture en tuiles, il conviendra de respecter une certaine homogénéité avec les constructions avoisinantes, en termes de pente, de volumétrie et de teinte (pente entre 30 et 35%, tuiles noires interdites), afin de présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Des toitures différentes peuvent être envisagées (toitures végétalisées, toitures terrasses, bac acier, zinc, ...) dans le cas d'un projet proposant une réelle qualité architecturale valorisant le bâtiment et s'intégrant dans son environnement architectural, urbain et paysager.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement

Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %

~~Les toitures végétalisées ou toits terrasses doivent être en harmonie avec le bâti environnant.~~

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont interdites sur les constructions principales qui opéreront pour 2, 3 ou 4 pans et limitées aux points suivants :

- les extensions sans dépasser la surface initiale de la construction, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- les annexes de moins de 40 m², à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- les vérandas, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.

La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés. La teinte des tuiles et des matériaux de couverture devra être en harmonie avec le bâti environnant existant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les souches des cheminées seront enduites ou en briques foraines

[...]

6- L'article AU1.11 : Aspect extérieur des constructions (toiture)

ARTICLE AU1- 11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

2) Toitures

Pour les projets prévoyant une toiture en pente dotée d'une couverture en tuiles, il conviendra de respecter une certaine homogénéité avec les constructions avoisinantes, en termes de pente, de volumétrie et de teinte (pente entre 30 et 35%, tuiles noires interdites), afin de présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Des toitures différentes peuvent être envisagées (toitures végétalisées, toitures terrasses, bac acier, zinc, ...) dans le cas d'un projet proposant une réelle qualité architecturale valorisant le bâtiment et s'intégrant dans son environnement architectural, urbain et paysager.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %

~~Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.~~

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont interdites sur les constructions principales qui opéreront pour 2, 3 ou 4 pans et limitées aux points suivants :

- les extensions sans dépasser la surface initiale de la construction, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- les annexes de moins de 40 m², à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- les vérandas, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les souches des cheminées seront enduites ou en brique foraine.

[...]

7- L'article A.11 : Aspect extérieur des constructions (toiture)

[...]

Dans les seuls secteurs A1 et A2 :

L'expression architecturale

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

1) Volumétrie, façade, épannelage, toiture

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Pour les projets prévoyant une toiture en pente dotée d'une couverture en tuiles, il conviendra de respecter une certaine homogénéité avec les constructions avoisinantes, en termes de pente, de volumétrie et de teinte (pente entre 30 et 35%, tuiles noires interdites), afin de présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Des toitures différentes peuvent être envisagées (toitures végétalisées, toitures terrasses, bac acier, zinc, ...) dans le cas d'un projet proposant une réelle qualité architecturale valorisant le bâtiment et s'intégrant dans son environnement architectural, urbain et paysager.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont interdites sur les constructions principales qui opteront pour 2, 3 ou 4 pans et limitées aux points suivants :

- les extensions sans dépasser la surface initiale de la construction, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- les annexes de moins de 40 m², à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- les vérandas, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Matériaux :

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

Éléments de toiture :

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

[...]

8- L'article N.11 : Aspect extérieur des constructions (toiture)

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs N, ~~N5~~, N7 :

Non règlementé

Dans les secteurs N1, ~~N5~~, N6 :

L'expression architecturale

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

1) Volumétrie, façade, épannelage, toiture

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Dans les seuls secteurs N1 :

Pour les projets prévoyant une toiture en pente dotée d'une couverture en tuiles, il conviendra de respecter une certaine homogénéité avec les constructions avoisinantes, en termes de pente, de volumétrie et de teinte (pente entre 30 et 35%, tuiles noires interdites), afin de présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Des toitures différentes peuvent être envisagées (toitures végétalisées, toitures terrasses, bac acier, zinc, ...) dans le cas d'un projet proposant une réelle qualité architecturale valorisant le bâtiment et s'intégrant dans son environnement architectural, urbain et paysager.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont interdites sur les constructions principales qui opteront pour 2, 3 ou 4 pans et limitées aux points suivants :

- les extensions sans dépasser la surface initiale de la construction, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- les annexes de moins de 40 m², à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- les vérandas, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus :

Matériaux :

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

Éléments de toiture :

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

[...]

9- L'intitulé de la vocation de la zone N5 et son règlement

Zones naturelles

Les zones naturelles sont indicées « N... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	VOCATION
N	Zone naturelle à préserver
N1	Zone naturelle dans laquelle des habitations sont présentes
N5	Zone prévue pour la création d'une station d'épuration d'un équipement public
N6	Zone dédiée aux équipements publics isolés en zone N (édifice religieux, cimetière,...)
N7	Zone de jardins, espaces verts

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne mettant pas en cause le caractère naturel de la zone
- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L123-1-5 7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseaux divers.

Dans la zone N, hors secteurs N1, N5, N6 et N7

- Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation

Dans les secteurs N1

- Les extensions ou annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - Les extensions des habitations existantes de moins de 80m² sont limitées à 50 % de la surface de plancher existante. Pour les habitations existantes de plus de 80m² l'extension est limitée à 50 % de la surface de plancher existante pour les 80 premiers m² et à 30% pour les m² suivants.
 - Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 30 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.

- La reconstruction des constructions à l'identique après sinistre

Dans les secteurs N5 :

- ~~Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la gestion ou à l'exploitation de la station d'épuration~~

Dans les secteurs N5 et N6 :

- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements publics

Dans les secteurs N7 :

- Les constructions d'abris de jardins à raison d'un local « individuel » par parcelle
- Les constructions d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec la nature du site.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Dans les secteurs N :

Non réglementé

Dans le secteur N1 :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière du toit.

Les annexes à l'habitation sont quant à elles limitées à 5 mètres au sommet du toit

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

Dans les secteurs N5, N6 :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 10 m à la sablière du toit.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

Dans les secteurs N5, N7 :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 3 m à la sablière du toit

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**Dans les secteurs N, N5, N7 :**

Non réglementé

Dans les secteurs N1, N5, N6 :*L'expression architecturale*

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

1) Volumétrie, façade, épannelage, toiture

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Dans les seuls secteurs N1 :

Pour les projets prévoyant une toiture en pente dotée d'une couverture en tuiles, il conviendra de respecter une certaine homogénéité avec les constructions avoisinantes, en termes de pente, de volumétrie et de teinte (pente entre 30 et 35%, tuiles noires interdites), afin de présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Des toitures différentes peuvent être envisagées (toitures végétalisées, toitures terrasses, bac acier, zinc, ...) dans le cas d'un projet proposant une réelle qualité architecturale valorisant le bâtiment et s'intégrant dans son environnement architectural, urbain et paysager.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont interdites sur les constructions principales qui opéreront pour 2, 3 ou 4 pans et limitées aux points suivants :

- les extensions sans dépasser la surface initiale de la construction, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- les annexes de moins de 40 m², à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- les vérandas, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus :*Matériaux :*

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

Éléments de toiture :

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

10- Création d'un secteur A4 à vocation touristique

Zones agricoles

Les zones agricoles sont indicées « A... ».

DENOMINATION	VOCATION
A	<i>Zones à vocation agricoles</i>
Ap	<i>Secteurs agricoles d'intérêt paysager</i>
A1	<i>Secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles</i>
A2	<i>Secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles, où quelques constructions nouvelles sont autorisées</i>
A3	<i>Secteurs d'activités artisanales (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles</i>
A4	<i>Secteurs à vocation touristiques, à l'intérieur des grands espaces agricoles</i>

CHAPITRE IX - ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article 2

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A, tous secteurs confondus (A, Ap, A1, A2, A3, A4)

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les seuls secteurs A :

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur et à condition que les occupations et utilisations du sol soient nécessaires à l'activité agricole :

- les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les magasins de vente directe, de produits provenant uniquement de l'exploitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole, exception faite des exploitations nouvellement créées.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les extensions ou annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - Les extensions des habitations existantes de moins de 80m² sont limitées à 50 % de la surface de plancher existante. Pour les habitations existantes de plus de 80m² l'extension est limitée à 50 % de la surface de plancher existante pour les 80 premiers m² et à 30% pour les m² suivants.
 - Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 30 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.

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré
- Pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - ⇒ A l'habitat ;
 - ⇒ A l'hébergement hôtelier (gîtes)
 - ⇒ A l'artisanat
 - ⇒ Aux bureaux ;
 - ⇒ A l'exploitation agricole (notamment locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation).

Dans les seuls secteurs Ap :

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur et à condition que les occupations et utilisations du sol soient nécessaires à l'activité agricole :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.

Dans les seuls secteurs A1 :

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur :

- le changement de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage dans la limite d'un logement par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, a condition qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - ⇒ A l'habitat ;
 - ⇒ A l'hébergement hôtelier (gîtes)
 - ⇒ A l'artisanat
 - ⇒ Aux bureaux ;
- Les extensions ou annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - Les extensions des habitations existantes de moins de 80m² sont limitées à 50 % de la surface de plancher existante. Pour les habitations existantes de plus de 80m² l'extension est limitée à 50 % de la surface de plancher existante pour les 80 premiers m² et à 30% pour les m² suivants.
 - Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 30 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.

Dans les seuls secteurs A2 :

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher par unité foncière. (Si une construction est déjà existante : la surface existante à la date d'approbation du présent PLU + l'extension doivent être inférieure ou égale à 250 m²)

- Les extensions ou annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Les extensions des habitations existantes de moins de 80m² sont limitées à 50 % de la surface de plancher existante. Pour les habitations existantes de plus de 80m² l'extension est limitée à 50 % de la surface de plancher existante pour les 80 premiers m² et à 30% pour les m² suivants.
- Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 30 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.

Dans les seuls secteurs A3 :

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur :

- Les extensions ou annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - Les extensions des habitations existantes de moins de 80m² sont limitées à 50 % de la surface de plancher existante. Pour les habitations existantes de plus de 80m² l'extension est limitée à 50 % de la surface de plancher existante pour les 80 premiers m² et à 30% pour les m² suivants.
 - Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 30 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.
- La création de nouvelles constructions, l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'activités artisanales ou commerciales à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Dans les seuls secteurs A4 :

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur :

- Le changement de destination des constructions existantes
- Les constructions liées à l'hébergement hôtelier et touristique
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les extensions ou annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - Les extensions des logements existants de moins de 80m² sont limitées à 50 % de la surface de plancher existante. Pour les logements existants de plus de 80m² l'extension est limitée à 50 % de la surface de plancher existante pour les 80 premiers m² et à 30% pour les m² suivants.
 - Les surfaces totales d'annexes aux logements créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 40 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 et bassins de rétention.

MODIFICATIONS APRES ENQUETE PUBLIQUE :

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique, des modifications ont été apportées au dossier (voir le dossier « réponses avis PPA »).

Dans les seuls secteurs A4 :

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur :

- Le changement de destination des constructions existantes
- Les constructions liées à l'hébergement hôtelier et touristique (cabanes dans les arbres et sur pilotis, habitat troglodytique, exclusivement)
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les extensions ou annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - Les extensions des logements existants de moins de 80m² sont limitées à 50 % de la surface de plancher existante. Pour les logements existants de plus de 80m² l'extension est limitée à 50 % de la surface de plancher existante pour les 80 premiers m² et à 30% pour les m² suivants.
 - Les surfaces totales d'annexes aux logements créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 40 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 et bassins de rétention.
 - L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 500m² maximum (extensions et annexes incluses).

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Tout nouvel accès non aménagé est interdit sur les voies de catégorie 1, à savoir sur la RD631.

Le regroupement des accès sera favorisé sur les routes départementales. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1) Alimentation***Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Dans les seuls secteurs A4, en l'absence de réseau public d'eau potable, sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

2) Assainissement*Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur évacuation. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Les effluents devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3) Réseaux divers

Excepté dans les secteurs A4, toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 35 m minimum de part et d'autre de l'axe de la RD 631
- 15 m minimum de l'axe ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres, pour les autres routes départementales
- 5 mètres de la limite d'emprise des voies communales

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et d'un mètre supplémentaire par mètres d'excavation.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs A et Ap :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces

installations (bruit, hygiène,...) sont respectés et à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Dans les secteurs A1, A2, A3, A4 :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés et à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

MODIFICATIONS APRES ENQUETE PUBLIQUE :

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique, des modifications ont été apportées au dossier (voir le dossier « réponses avis PPA »).

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs A et Ap :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés et à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Dans les secteurs A1, A2, A3, A4 :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs A4 jouxtant un espace agricole, une ZNT (Zone de Non-Traitement) devra être mise en place à travers la préservation ou la création d'une haie végétale entre l'espace agricole et les futures constructions.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés et à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes à l'habitation doivent être situées à 25 m au plus de l'habitation. Cette distance est comptée du pied des 2 façades les plus proches.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**Dans les secteurs A, Ap, A1, A2, A3 :**

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain objet de la demande.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

Dans les secteurs A4 :

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra excéder 20 % du terrain d'assiette de l'opération. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles, piscines naturelles, étangs et bassins de rétention.

MODIFICATIONS APRES ENQUETE PUBLIQUE :

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique, des modifications ont été apportées au dossier (voir le dossier « réponses avis PPA »).

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs A, Ap, A1, A2, A3 :

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain objet de la demande.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

Dans les secteurs A4 :

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra excéder 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles, piscines naturelles, espaces de biodiversité aquatique et bassins de rétention.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) pour les bâtiments agricoles et à la sablière pour les constructions à usage d'habitation.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

Dans les seuls secteurs A :

La hauteur des bâtiments nécessaires aux exploitations est limitée à 12 m au faîtage concernant les bâtiments agricoles et limitée à 6 m à la sablière du toit pour les constructions à usage d'habitation.

Les annexes à l'habitation sont quant à elles limitées à 5 mètres au faîtage.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves ...). Dans le cas de l'édification d'éléments ponctuels, ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, ...).

Dans les seuls secteurs Ap :

Pas d'objet.

Dans les seuls secteurs A1 et A2 :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière.

Les annexes à l'habitation sont quant à elles limitées à 5 mètres au sommet du toit

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

Dans les seuls secteurs A3 :

La hauteur des bâtiments d'activités est limitée à 10 m au faîtage et limitée à 6 m à la sablière du toit pour les constructions à usage d'habitation.

Les annexes à l'habitation sont quant à elles limitées à 5 mètres au sommet du toit

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, ...).

Dans les seuls secteurs A4 :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à :

- 10 mètres au sommet du toit pour les constructions liées à un hébergement hôtelier et touristique
- 5 mètres au sommet du toit pour les annexes aux logements
- 6 mètres à la sablière pour les autres constructions

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**Dans les seuls secteurs Ap :**

Non règlementé

Dans les seuls secteurs A :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les bâtiments agricoles devront être fermés sur trois côtés ou éventuellement deux en justifiant que cette nécessité soit liée à des besoins agricoles.

Les nouvelles constructions à usage agricole devront être obligatoirement entourées d'une haie arbustive de 3 à 6 mètres de haut, afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage des bâtiments agricoles.

Les toitures des nouvelles constructions à usage agricole devront comporter deux pentes égales ou au moins équivalentes à 1/3 – 2/3. Les couleurs d'aspect sombre sont préconisées pour les toitures

La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour les couvertures à usage d'habitation

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles existants, on veillera à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

Les toitures fibro-ciment de teinte ocre rouge ou les bacs acier teintés en harmonie avec les façades sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

Le bardage métallique en façade des bâtiments sera de teinte proche du milieu environnant (beige sombre, ocre, vert, etc.). Les teintes claires sont à proscrire. Toute couleur claire est interdite et l'aspect mat soutenu sera privilégié.

L'utilisation du bardage bois est autorisée.

Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

Dans les seuls secteurs A1 et A2 :***L'expression architecturale***

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

1) Volumétrie, façade, épannelage, toiture

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Pour les projets prévoyant une toiture en pente dotée d'une couverture en tuiles, il conviendra de respecter une certaine homogénéité avec les constructions avoisinantes, en termes de pente, de volumétrie et de teinte (pente entre 30 et 35%, tuiles noires interdites), afin de présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Des toitures différentes peuvent être envisagées (toitures végétalisées, toitures terrasses, bac acier, zinc, ...) dans le cas d'un projet proposant une réelle qualité architecturale valorisant le bâtiment et s'intégrant dans son environnement architectural, urbain et paysager.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont interdites sur les constructions principales qui opéreront pour 2, 3 ou 4 pans et limitées aux points suivants :

- les extensions sans dépasser la surface initiale de la construction, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- les annexes de moins de 40 m², à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- les vérandas, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Matériaux :

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

Éléments de toiture :

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

2) Façades

Matériaux et couleurs :

(Nb : Se reporter aux annexes du rapport de présentation pour prise en compte du nuancier du CAUE)

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu. L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

3) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage naturel et urbain

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures est limitée à 0,60 mètres en façade sur rue ou sur les limites séparatives. Ces murs peuvent être surmontés de grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives.

Dans les secteurs A3 :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les bâtiments d'activités devront être fermés sur trois côtés ou éventuellement deux en justifiant que cette nécessité soit liée à l'activité.

Les toitures des constructions à usage d'activités artisanales devront comporter deux pentes égales ou au moins équivalentes à 1/3 – 2/3. Les couleurs d'aspect sombre sont préconisées pour les toitures

La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour les couvertures à usage d'habitation

Dans les secteurs A4 :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.

Les constructions insolites (cabanes, troglodytes...), devront s'intégrer dans le paysage local.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.

Dans l'ensemble de la zone A, tous secteurs confondus :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

Cas particulier des constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

Réfection souhaitable des enduits des éléments repérés

Modifications des ouvertures à éviter

Conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles de mise en œuvre si possible.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Dans les seuls secteurs A :**

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de hautes haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants.

(Voir la liste des essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Dans les seuls secteurs Ap :

Non réglementé

Dans les seuls secteurs A1, A2, A3, A4 :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Cas particulier des constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

Concernant l'accompagnement paysager des abords des éléments identifiés :

- Les plantations seront conservées et entretenues. Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.
- Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE A-15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A-16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

- Modification n°2 du PLU de Saint-Gauzens



3

CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS apportées par la modification du PLU de Saint-Gauzens

A. COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DE MISE EN ŒUVRE //

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gauzens a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales et intercommunales connues ou applicables sur le secteur étudié.

Respect de l'article L153-34 et suivants du Code de l'Urbanisme

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de St-Gauzens s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme :

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

« 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 ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Pour rappel, la modification du PLU de St-Gauzens porte sur :

- La modification du point n°6 « La desserte des terrains par les voies et réseaux » des zones d'OAP AU1 et AU2 à la Bédisse ;
- La modification de l'intitulé, du schéma de principe ainsi que des orientations de l'OAP AU1 à l'Ouest du village (parcelles 109, 111 et 863 partie) ;
- La modification de l'article 6 « implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques » pour les zones U1 et U2 ;
- La modification de l'article 11 « Aspect extérieur des constructions » pour les zones U1 et U2 ;
- La modification de l'article 11 « Aspect extérieur des constructions » pour les zones U1, U2, AU1, A1, A2, N1 ;
- La modification de l'intitulé de la zone N5 ;
- La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (A4) à vocation touristique en zone agricole avec un règlement écrit adapté au lieu-dit Langelet.

Respect des normes, plans et schémas supérieurs

Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction règlementaire proposée dans cette présente notice explicative.

Par ailleurs, la modification n°2 du PLU de St-Gauzens est compatible et conforme aux textes législatifs en vigueur et aux Servitudes d'Utilité Publique annexées au dossier de PLU.

La procédure de modification n°2 du PLU de St-Gauzens est également compatible avec les objectifs et prescriptions du SCOT Vignoble Gaillacois Bastides et Val Dadou.

Respect des principes du développement durable des territoires

La présente modification n°2 s'inscrit dans le respect des dispositions législatives en vigueur :

- la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU, 2000)
- la Loi Urbanisme et Habitat (2003)
- la Loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL, 2006)
- la loi Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE, 2010)
- la Loi Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR, 2014)
- la Loi relative à l'Égalité et la Citoyenneté (2017)
- la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN, 2018)

Respect des principes de mixités sociale et fonctionnelle

Le projet de modification n°2 ne concerne pas les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale définis par la législation en vigueur et le Code de l'Urbanisme.

B. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITE DES PAYSAGES //

Incidences de la procédure de modification n°2 du PLU de Saint-Gauzens relatives à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

La procédure de modification n°2 du PLU a notamment pour but de créer un STECAL au lieu-dit Langelet. Au total, 1,16 ha sont concernés dont 1,1 ha sont vierges de toute urbanisation. L'urbanisation même partielle d'un secteur à dominantes agricole et naturelle (boisements de feuillus : chênaie, prairies temporaires/permanentes, friches, lisières et culture de luzerne) impactera forcément les espaces agricoles et forestiers. L'urbanisation du secteur est encadrée par le règlement écrit du PLU. L'emprise au sol du projet emportant la création du STECAL est limitée. L'empreinte des aménagements est réduite : parkings perméables, une seule voirie, 10 logements et des surfaces en eau nécessaires à la gestion des effluents et des ruissellements. Par ailleurs, l'emprise du STECAL ne porte quasiment pas sur des surfaces agricoles déclarées en 2019. Concernant les boisements aucun défrichement n'est pour le moment prévu.

Les autres ajustements de la modification n°2 du PLU n'auront pas d'incidences relatives à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La procédure de modification n°2 du PLU, entraînant la création d'un STECAL, a un impact limité sur la consommation d'espace justifié au regard du développement touristique de la commune.

Incidences de la procédure de modification n°2 du PLU de Saint-Gauzens relatives à la biodiversité et aux Trames Vertes et Bleues :

La création du STECAL au lieu-dit Langelet entraînera une hausse de la fréquentation des milieux agricoles et naturels existants et de leurs abords (boisements de feuillus : chênaie, prairies temporaires/permanentes, friches, lisières et culture de luzerne). Il est également attendu une augmentation de l'éclairage. Toutefois, le projet permettra également une diversification des milieux existants par rapport aux cultures monospécifiques préexistantes (création de milieux aquatiques et de jardins en terrasse). Il n'est pas non plus prévu de défrichement (maintien des boisements identifiés dans le PLU et le SCoT) et le projet emportant la création du STECAL a pour objectif de respecter l'environnement existant.

Les autres ajustements n'auront pas d'incidences relatives à la biodiversité et aux Trames Vertes et Bleues.

Pour ces raisons, la procédure de modification n°2 du PLU apparait comme ayant un impact limité sur la biodiversité et les Trames vertes et bleue. D'autant plus si l'éclairage est limité au stricte

nécessaire. Ce dernier ne devra pas éclairer la végétation volontairement et devra être orienté vers le sol. Une gestion exemplaire des eaux usées et pluviales est aussi attendue afin de limiter les incidences indirectes sur le Dadou notamment.

Incidences de la procédure de modification n°2 du PLU de Saint-Gauzens relatives à la gestion de la ressource en eau :

La création du STECAL au lieu-dit Langelet entraînera une hausse de la consommation en eau potable mais également de possibles ruissellements et des eaux usées qui devront être traitées. Il est toutefois prévu une limitation de l'imperméabilisation des sols. Il sera important d'apporter des justifications sur les capacités du projet à répondre à ces besoins supplémentaires. Dans tous les cas, le règlement du PLU fixe des règles spécifiques sur le secteur A4 vis-à-vis de l'aep, de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales.

Les autres ajustements pourront également avoir des incidences sur la gestion des eaux pluviales. L'imperméabilisation des sols pouvant entraîner des ruissellements.

Pour ces raisons, la procédure de modification n°2 du PLU apparaît comme ayant un impact sur la ressource en eau à étayer. Une gestion exemplaire des eaux usées et pluviales est attendue afin de limiter les incidences indirectes sur le Dadou notamment, tout comme une gestion économe de la ressource.

Incidences de la procédure de modification n°2 du PLU de Saint-Gauzens relatives aux risques et aux nuisances :

La création du STECAL au lieu-dit Langelet entraînera une augmentation de la fréquentation du secteur et de son imperméabilisation. Il sera nécessaire de prendre en compte les risques naturels existants et futurs dans le cadre du projet. Il s'agit notamment du ruissellement, du risque incendie, du retrait gonflement des argiles et de l'ouvrage civil existant (cavité souterraine). Le projet prévoit d'ores et déjà des bassins de récupération des eaux pluviales. Il faudra favoriser l'infiltration de ces dernières dès que possible. La zone d'étude se trouvant sur un sol argileux, les techniques constructives du projet devront être adaptées pour limiter les risques de fissures du bâti.

Les autres ajustements pourront également avoir des incidences sur la gestion des eaux pluviales. L'imperméabilisation des sols pouvant entraîner des ruissellements.

La procédure de modification n°2 du PLU n'apparaît pas comme ayant un impact important sur l'aggravation des phénomènes existants d'autant plus si les eaux pluviales sont gérées comme prescrit dans le règlement du PLU et si l'éclairage est limité (peu d'incidences sur la pollution lumineuse).

Incidences de la procédure de modification n°2 du PLU de Saint-Gauzens relatives au paysage et au patrimoine :

Le projet emportant la création du STECAL au lieu-dit Langelet prend en compte les éléments de patrimoine naturel existants. L'aspect paysager a également fait l'objet d'une attention particulière pour veiller à la bonne intégration du projet, situé sur le versant d'un vallon.

Les autres ajustements auront des incidences nulles sur le paysage (préservation du cadre de vie, de l'architecture locale dans un contexte de densification).

Pour ces raisons, la procédure de modification n°2 du PLU apparaît comme n'ayant pas d'impact sur les paysages.

Incidences de la procédure de modification du PLU de Saint-Gauzens relatives au climat et aux énergies :

Le projet emportant la création du STECAL au lieu-dit Langelet prévoit l'installation d'une chaudière à granulés pour les hébergements troglodytes et la promotion des modes de déplacements doux (marche et vélo). Si l'éclairage est limité au strict nécessaire cela pourra également limiter la

consommation d'énergie. Si les essences choisies pour l'aménagement des jardins en terrasse et les autres aménagements paysagers sont locales cela permettra de limiter les effets du changement climatique sur la végétation qui sera plus adaptée.

Les autres ajustements n'auront pas d'incidences relatives au climat et aux énergies.

Pour ces raisons, la procédure de modification n°2 du PLU est considérée comme ayant un impact nul sur la ressource énergétique et le climat.

Pour le Président,
Par délégation :



Pascal NÉEL
Vice-Président

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 GAILLAC - GRAULHET

MODIFICATION N°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME de la Commune de SAINT GAUZENS

Modification N°1 du PLU approuvée par
délibération du Conseil Communautaire
en date du 17/09/2018



M. le Président : Paul SALVADOR

2. RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	3
2. LES MODIFICATIONS PROJETEES ET LEURS JUSTIFICATIONS	4
2.1. OUVRIR A L'URBANISATION LES ZONES AU0 RACCORDABLES A L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF SUR LE VILLAGE AFIN DE MAINTENIR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	4
2.1.1. PROBLEMES RENCONTRES	4
2.1.2. MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE (CF PIECE 3) :	5
2.1.3. MODIFICATION DES OAP (CF PIECE 5) :	7
2.2. REPOSITIONNER LA ZONE AP EN FONCTION DE L'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE PREVU SUR LES ZONES AU	13
2.3. REVOIR L'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE PREVU SUR LE SECTEUR DE LA BAILLE	15
2.3.1. PROBLEMES RENCONTRES	15
2.3.2. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (CF PIECE 5) :	16
2.4. OUVERTURE A REPOSITIONNER LA ZONE N A LA BAILLE	20
2.4.1. PROBLEMES RENCONTRES	20
2.4.2. MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE (CF PIECE 3) :	20
2.4.3. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (CF PIECE 5) :	21
2.5. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT :	24
2.5.1. Suppression du COS et de la surface minimale des terrains	24
2.5.2. Prendre en compte les dispositions de la Loi Macron concernant les habitations et annexes en zone A et N	24
2.5.3. Toilettage du règlement écrit	26
3. TABLEAU DE SURFACE DES ZONES	29
4. COMPATIBILITE DU PROJET	30
4.1. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD :	30
4.2. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) :	31
4.3. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL :	32
4.4. PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT AIR ENERGIE DANS LE PROJET :	33

<u>5.</u>	<u>CONCLUSION</u>	<u>34</u>
<u>6.</u>	<u>ANNEXE</u>	<u>35</u>

1. PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Saint Gauzens a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 18/02/2014.

La procédure de modification s'inscrit dans le respect de l'Article L153-41 du Code de l'Urbanisme :

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 11/04/2017 a prescrit la modification n°1 du PLU.

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

- Ouvrir à l'urbanisation les zones AU0 raccordables à l'assainissement collectif sur le village afin de maintenir la croissance démographique
- Repositionner la zone Ap en fonction de l'aménagement d'ensemble prévu sur les zones AU.
- Revoir l'aménagement d'ensemble prévu sur le secteur de la Baillé
- Repositionner la zone N à la Baillé
- Modification du règlement écrit afin de prendre en compte les évolutions réglementaires (Loi Macron et ALUR) et de clarifier certaines règles afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme
 - Supprimer le COS et les surfaces minimales des terrains.
 - Prendre en compte les dispositions de la Loi Macron concernant les habitations et annexes en zone A et N.
 - Toiletage du règlement écrit

2. LES MODIFICATIONS PROJETÉES ET LEURS JUSTIFICATIONS

2.1. Ouvrir à l'urbanisation les zones AU0 raccordables à l'assainissement collectif sur le village afin de maintenir la croissance démographique

2.1.1. Problèmes rencontrés

Une réflexion globale sur le développement du village a été engagée afin d'organiser l'urbanisation. La demande en terrains à bâtir sur Saint Gauzens est orientée sur l'accession à la propriété avec une organisation de type pavillonnaire.

Cette réflexion nous a conduit à la simulation suivante :



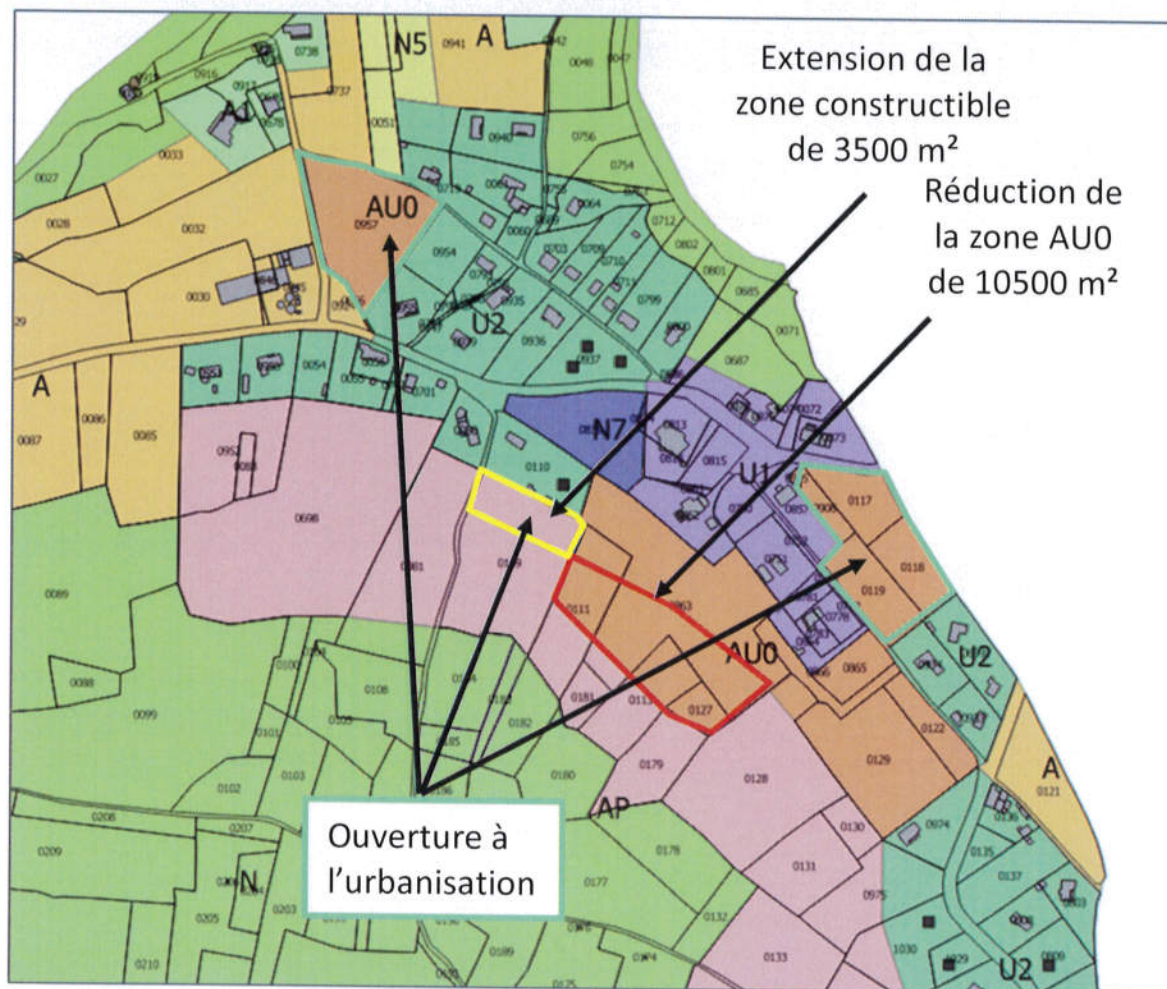
-  Point de raccordement à l'assainissement collectif
-  Haie à créer
-  Limite des lots
-  Voie à double sens
-  Voie à sens unique
-  Constructions

Le schéma d'aménagement ci-dessus a servi de base à l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation.

Cet aménagement privilégie une orientation du bâti au Sud et un développement qui facilite l'exploitation des terres agricoles de la zone Ap par une délimitation de la zone constructible plus rectiligne et qui suit la topographie du site. Les zones ouvertes à l'urbanisation sont raccordables au réseau d'assainissement qui vient d'être réalisé (cf annexe).

2.1.2. Modification du document graphique (cf pièce 3) :

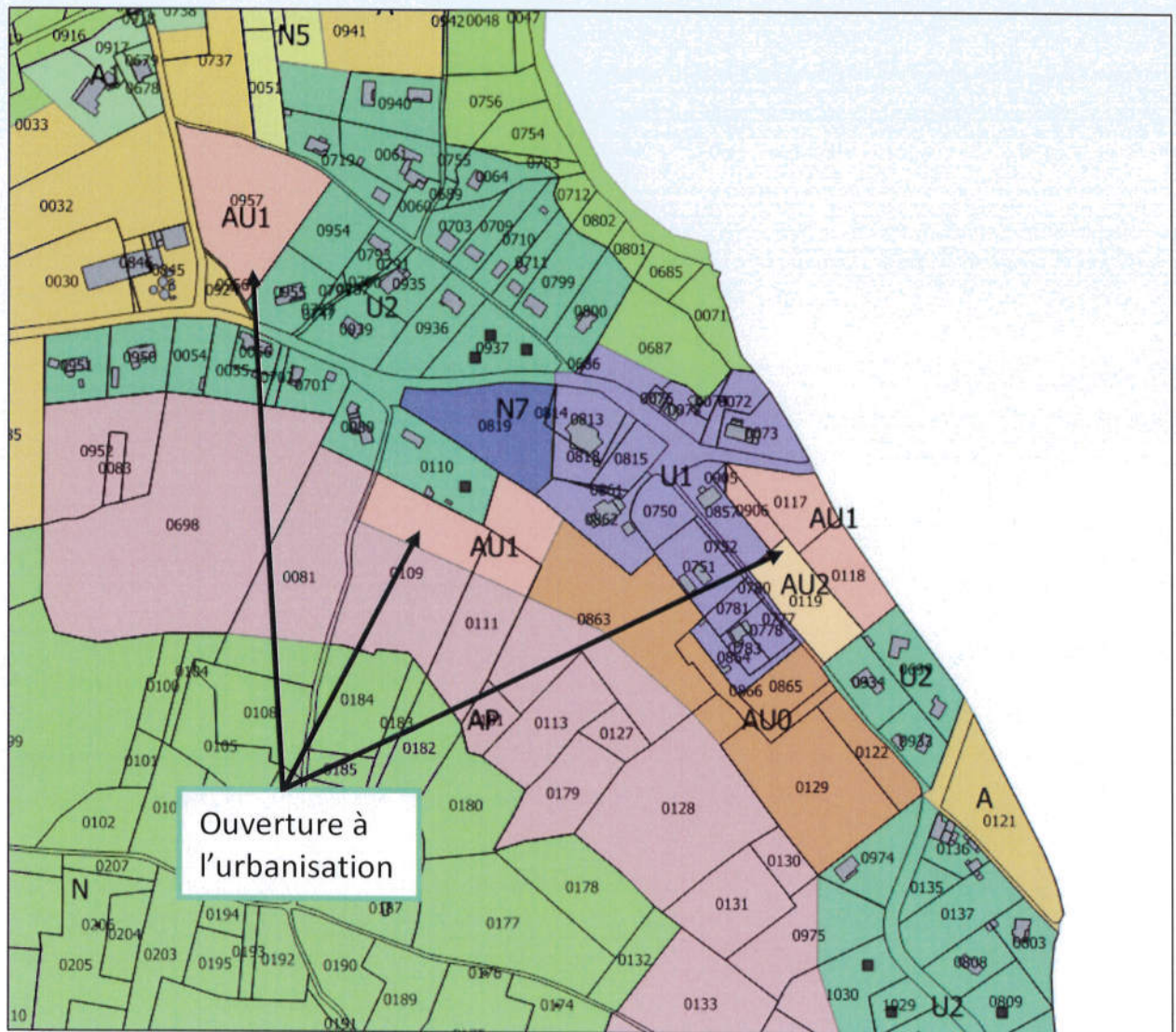
Document graphique avant modification :



Ainsi la zone AU0 est réduite de près d'un hectare afin de prendre en compte la topographie et les terres agricoles. Une extension de la zone constructible permet de créer une nouvelle desserte assurant un maillage routier. Cette extension nécessite l'élargissement du chemin rural le long de la parcelle 110. Le propriétaire concerné par l'élargissement du chemin souhaite l'extension de la zone U2 sur la parcelle 141 située plus au Sud en zone Ap (cf chapitre 2.2.).

Le raccordement aux réseaux et la capacité des équipements scolaires ne nous permet pas d'ouvrir à l'urbanisation l'ensemble de la zone AU0 initialement prévue. Les secteurs les plus proches du réseau d'assainissement sont privilégiés. Globalement la zone Ap n'est pas réduite, elle est même augmentée de 7000 m² ce qui ne remet pas en cause les orientations du PADD.

Document graphique modifié :



A l'Ouest du village (parcelle 957) la zone AU0 est transformée en zone AU1 (opération d'aménagement d'ensemble imposée).

Au Sud du village (parcelles 109, 111 et 863 partie appartenant au même propriétaire) la zone AU0 et en partie Ap est transformée en zone AU1 (opération d'aménagement d'ensemble imposée).

A l'Est du village, la zone AU0 est scindée en :

- Une zone AU1 (opération d'aménagement d'ensemble imposée) pour les parcelles 117, 118 et 906 appartenant au même propriétaire.
- Une zone AU2 (parcelle 119) pouvant s'urbaniser au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Ces zones AU1 et AU2 comportent des orientations d'aménagement et de programmation qui prennent en compte le schéma d'aménagement global présenté précédemment.

2.1.3. Modification des OAP (cf pièce 5) :

Le développement de la zone AU1 à l'Ouest du village (parcelle 957)

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de constituer un front bâti structuré soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des habitations.
- Une haie sera créée en fonds des parcelles mitoyennes

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 8 lots.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Le stationnement des visiteurs sera soit le long de la voie à créer, soit sous la forme d'un stationnement regroupé, à raison au minimum d'une place pour 2 lots.

5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- La voie à créer devra comporter un cheminement piéton et être situé sur le passage de la canalisation d'assainissement en place.
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer.
- Les réseaux secs devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif.

Justification des orientations retenues :

-Assurer une bonne desserte par les réseaux :

Les constructions seront raccordées à l'assainissement collectif.

-Assurer une densité compatible au SCOT :

La zone AU1 comporte 8 logements individuels sur 8406 m² soit 1050 m² par logement VRD incluse soit des lots d'environ 850 m².

-Assurer une bonne desserte routière et piétonne :

Le positionnement de la voie sur l'emplacement du réseau d'assainissement permet la jonction des voies en place sans impasse. La bordure des voies communales sera traitée en piétonnier.

-Assurer un traitement paysager adapté au caractère des lieux :

Deux haies seront créées afin de conserver des espaces d'intimité à l'intérieur du lotissement.

Principe d'aménagement de la zone AU1 à l'Ouest du village :



Orientations d'aménagement et de programmation :



Limite des zones



Voie interne à créer en double sens



Haie champêtre à créer



Tissu urbain pavillonnaire

Le développement des zones AU1 (parcelles 906,117 et 118) et AU2 (parcelle 119) à l'Est du Village

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de constituer un front bâti structuré soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des habitations.
- Une haie sera créée en fonds des parcelles

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 5 lots sur la zone AU1 et 3 lots sur la zone AU2.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Sur la zone AU2, le stationnement sera réalisé à l'intérieur des lots.
- Sur la zone AU1, le stationnement des visiteurs sera soit le long de la voie à créer, soit sous la forme d'un stationnement regroupé, à raison au minimum d'une place pour 2 lots.

5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- La voie à créer devra permettre une circulation à double sens d'un gabarit suffisant et d'un traitement des abords qualitatif comportant au moins une desserte piétonne sécurisée. La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après.
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU1.
- Les réseaux secs sont présents en limite de la zone AU1 et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif.
- Les eaux pluviales seront dirigées sur le fossé existant

Justification des orientations retenues :

-Assurer une bonne desserte par les réseaux :

Les constructions seront raccordées à l'assainissement collectif.

-Assurer une densité compatible au SCOT :

La zone AU1 comporte 5 logements individuels sur 6580 m² soit 1316 m² par logement VRD incluse soit des lots d'environ 1000 m². La zone AU2 comporte 3 logements individuels sur 3566 m² soit 1188 m² par logement.

-Assurer une bonne desserte routière et piétonne :

La sortie de la zone AU1 est en virage extérieur et son positionnement permet de structurer un front bâti en entrée de village. La bordure des voies communales sera traitée en piétonnier.

-Assurer un traitement paysager adapté au caractère des lieux :

Une haie sera créée afin de conserver des espaces d'intimité entre les zones AU1 et AU2.

Principe d'aménagement de la zone AU1 et AU2 à l'Est du village :



Orientations d'aménagement et de programmation :

-  Cheminement piéton à aménager
-  Voie interne à créer en double sens
-  Haie champêtre à conserver
-  Gestion des eaux pluviales
-  Tissu urbain pavillonnaire
-  Placette de retournement à créer

Le développement de la zone AU1 au Sud du village (parcelles 109, 111 et 863 partie)

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie afin de constituer un front bâti structuré et favoriser l'ensoleillement des habitations.
- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots
- Une haie sera créée en fonds des parcelles

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 7 lots ou logements.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Le stationnement des visiteurs sera soit le long de la voie à créer, soit sous la forme d'un stationnement regroupé, à raison au minimum d'une place pour 2 lots.

5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- La voie à créer devra comporter un cheminement piéton.
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer.
- Les réseaux secs devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif.

Justification des orientations retenues :

-Assurer une bonne desserte par les réseaux :

Les constructions seront raccordées à l'assainissement collectif.

-Assurer une densité compatible au SCOT :

La zone AU1 comporte 7 logements individuels sur 7305 m² soit 1043 m² par logement VRD incluse soit des lots d'environ 850 m².

-Assurer une bonne desserte routière et piétonne :

Le positionnement de la voie permettra à terme la desserte de la zone AU0. La bordure des voies communales sera traitée en piétonnier.

-Assurer un traitement paysager adapté au caractère des lieux :

Deux haies seront créées afin de conserver des espaces d'intimité à l'intérieur du lotissement.

Principe d'aménagement de la zone AU1 à l'Ouest du village :

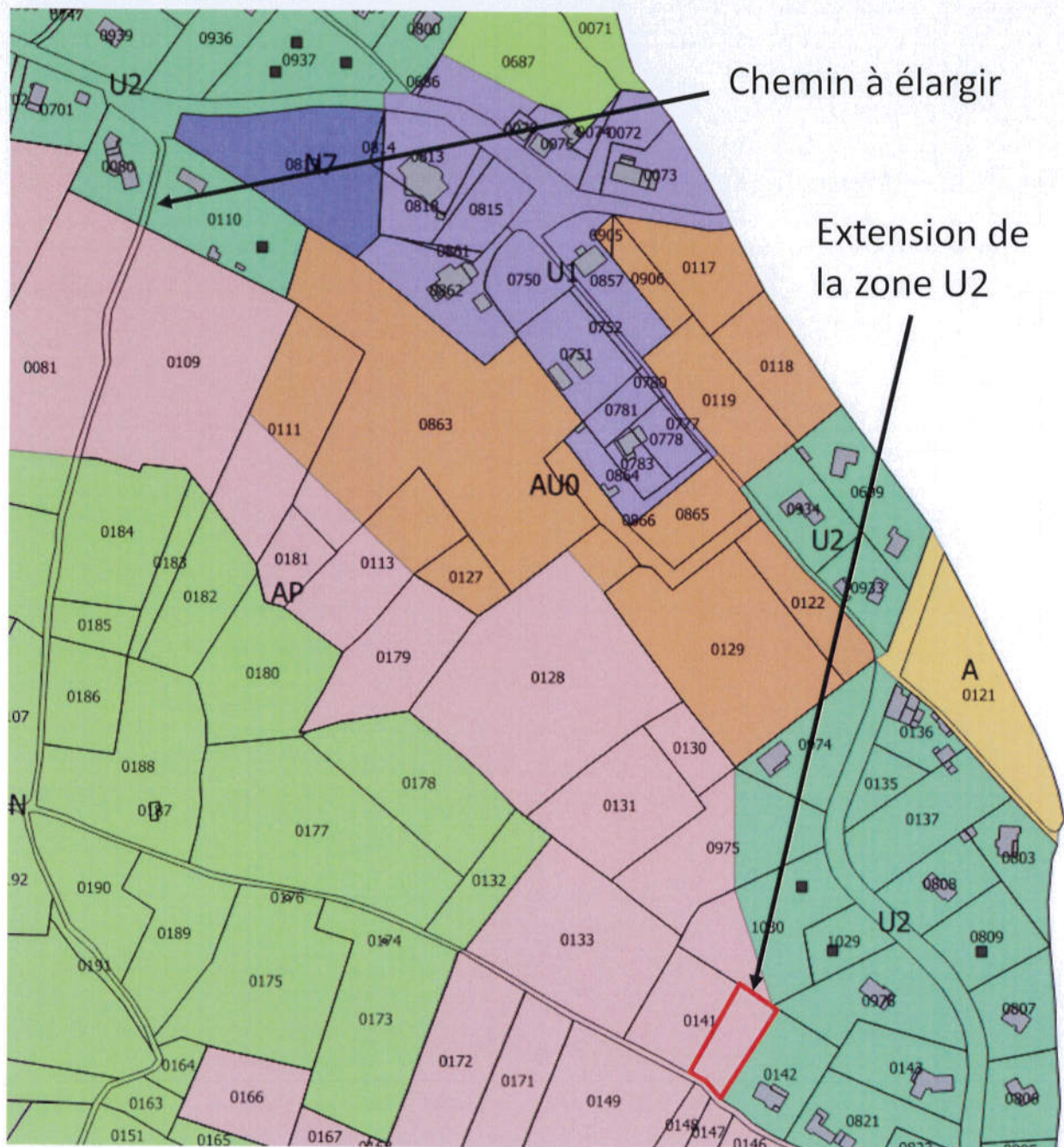


Orientations d'aménagement et de programmation :

- | | |
|---|-------------------------------------|
|  | Limite des zones |
|  | Voie interne à créer en double sens |
|  | Haie champêtre à créer |
|  | Tissu urbain pavillonnaire |
|  | Placette de retournement à créer |

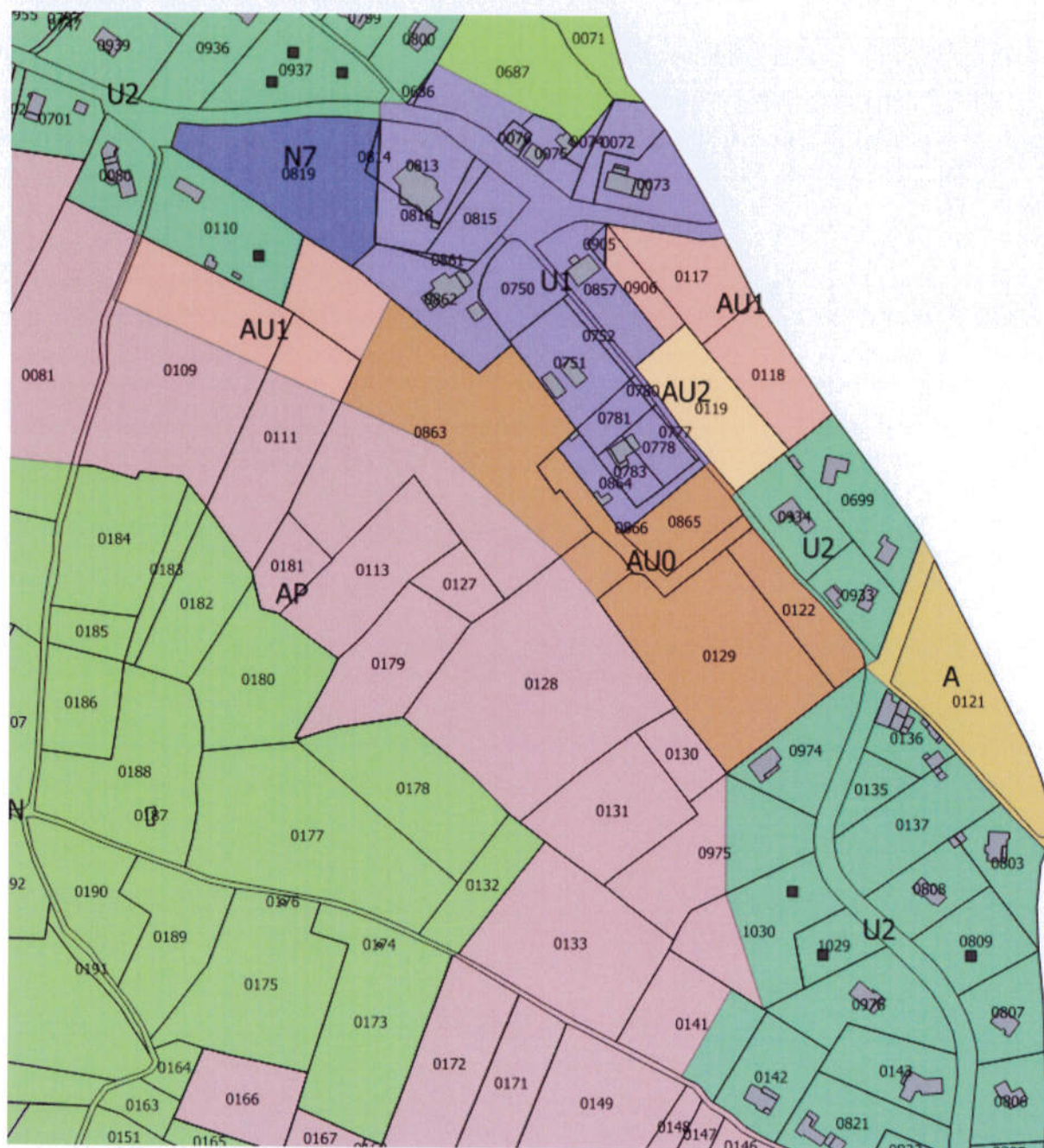
2.2. Repositionner la zone Ap en fonction de l'aménagement d'ensemble prévu sur les zones AU

Document graphique avant modification :



L'extension de la zone U2 représente 1300 m². La largeur de la façade du lot est de 22 m. L'élargissement du chemin permet de desservir la nouvelle zone AU1 (cf extrait sur le document graphique modifié). L'extension de la zone U2 permet de finaliser l'urbanisation de ce secteur. La desserte de la parcelle est suffisante pour une construction supplémentaire.

Document graphique modifié :



L'emprise sur la zone Ap n'a pas d'impact paysager du fait de la continuité avec l'urbanisation existante. Cette parcelle n'est pas cultivée et elle est desservie par les réseaux d'eau et d'électricité. L'assainissement y est individuel.

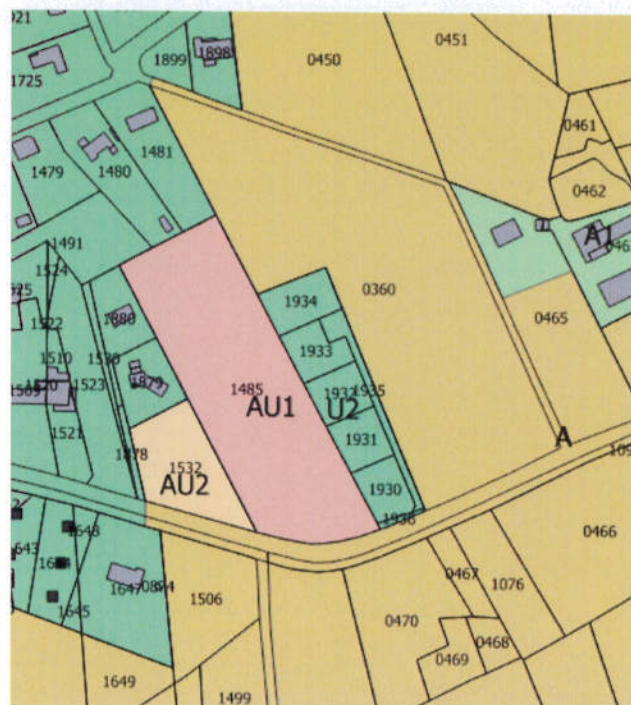
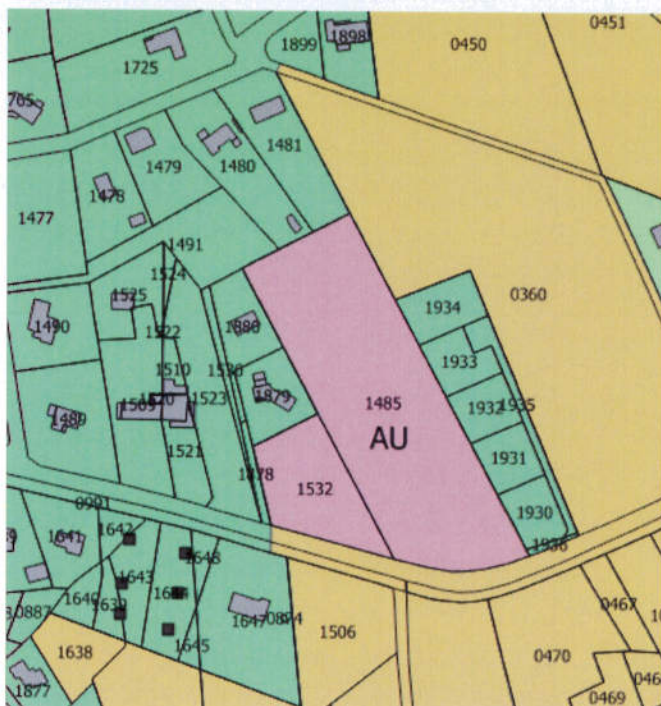
2.3. Revoir l'aménagement d'ensemble prévu sur le secteur de la Baillé

2.3.1. Problèmes rencontrés

La zone AU comporte 2 propriétaires. Le règlement écrit de la zone AU impose un aménagement d'ensemble de la zone. Les propriétaires ne sont pas disposés à aménager en même temps ce qui bloque l'urbanisation de la parcelle 1532.

Document graphique avant modification :

Document graphique modifié :

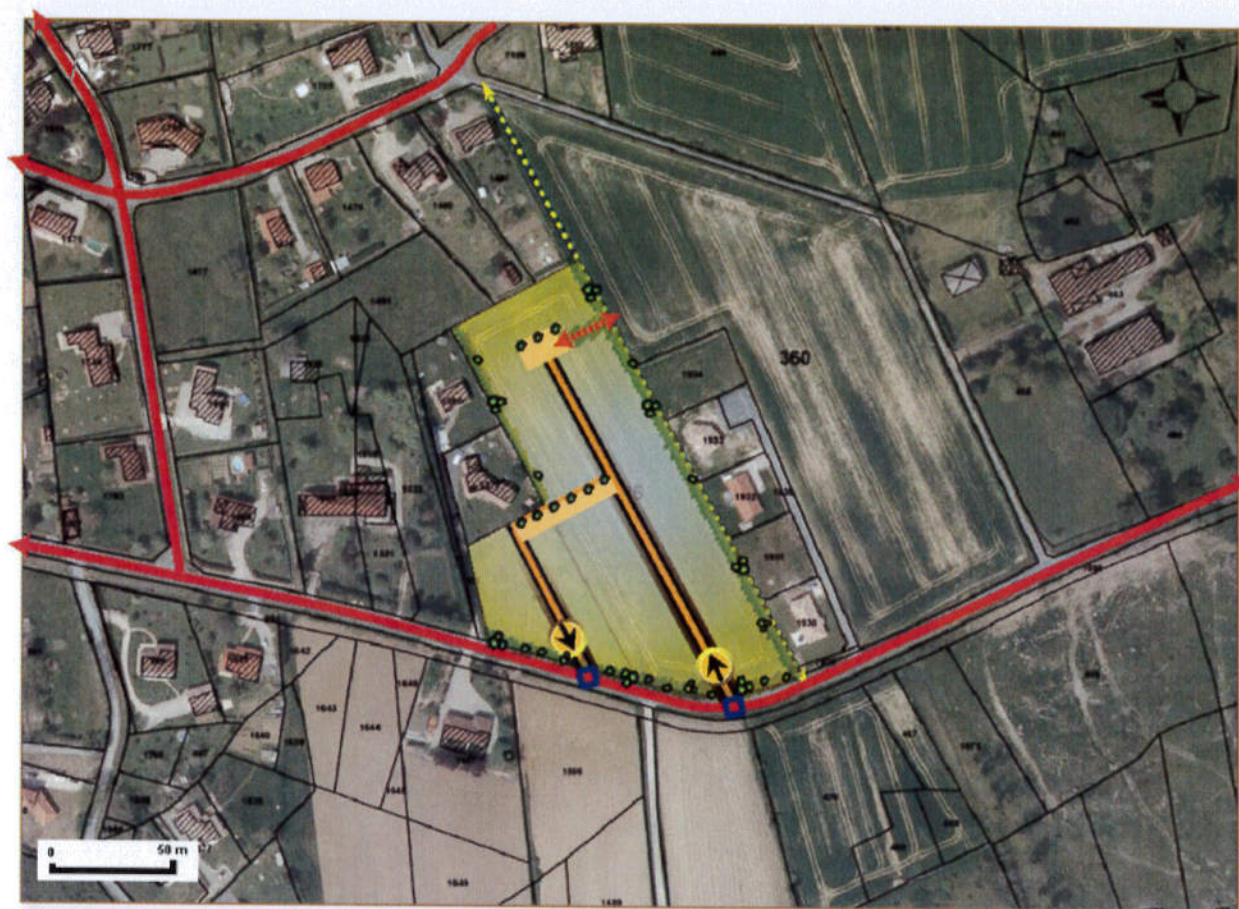


La zone AU2 d'une surface de 2800 m² doit accueillir 3 lots afin de respecter les objectifs du SCOT et du PLH. Sur la parcelle 1532, les lots peuvent être desservis par la voie en place à l'ouest de la zone qui dessert les parcelles 1879 et 1880. De ce fait, les deux parcelles peuvent être urbanisées séparément.

La parcelle 1485 par contre doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de desservir le terrain sans risque routier et permettre une desserte future pour la parcelle 360.

2.3.2. Modification des orientations d'aménagement et de programmation (cf pièce 5) :

Les orientations d'aménagement et de programmation avant modification



Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur consiste à finaliser l'urbanisation sur le quartier de La Baillé, au Nord de la commune de Saint-Gauzens. Il s'agit de créer une opération en habitat individuel afin de clore les espaces entre les constructions et constituer une unique entité. Une attention devra être portée sur l'orientation des constructions.

Les espaces verts présents et la végétalisation du site permettront de maintenir un lien avec la nature omniprésente et de créer un cadre de vie agréable aux futurs résidents. Les espaces publics créés auront un rôle d'espaces fédérateurs.

La trame viaire devra être créée pour la desserte des lots. Elle débouchera sur une voie menant à la RD631, voie structurante à l'échelle régionale.

Un principe de liaison douce devra desservir le nouveau quartier. Cette liaison pourra être réalisée en "voirie partagée".

Les projets pourront être adaptés si les alignements imposés dans l'OAP posent soucis au regard de la présence d'une canalisation existante.

Eléments de programmation

Surface totale de la zone : 1,5 ha

Surface cessible : 1,2 ha

Surface moyenne des parcelles : 600 à 800 m²

Logements attendus : 15 à 20 logements, majoritairement en habitat individuel.

Principes d'occupation de l'espace

-  **Habitat : individuel pavillonnaire**
> 10-15 logements / ha, R+c max
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire
-  Création d'une placette avec stationnements
-  Principe de rapprochement des constructions vis-à-vis d'un espace public fédérateur : alignement ou faible recul compensé par l'édification d'un élément bâti (muret, façade d'une annexe, ...) à l'alignement. Ainsi les jardins bénéficient d'une exposition ensoleillée.

Principes paysagers et environnementaux

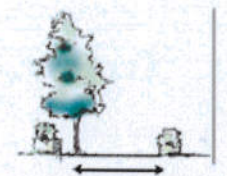
-  Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe idéalement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, ...)
-  Principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone par un alignement arboré champêtre

Principes d'accès et de desserte

-  Voirie de desserte principale existante
-  Carrefour à aménager / sécuriser
-  Principe de voirie interne à créer : double-sens
-  Principe de liaison douce à créer
-  Principe de liaisons futures
-  Favoriser une entrée/sortie de zone en sens unique.

Profil de voirie (à titre indicatif)

Sens unique / Allée de riverain (Venelle)



3,5 à 4,5 m de chaussée

Double-sens



4,5m à 6 m
3 m d'abords
de chaussée

Les orientations d'aménagement et de programmation modifiées

Le schéma d'aménagement ci-après a servi de base à l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation :



-  Haie à créer
-  Limite des lots
-  Voie à double sens
-  Constructions

-  espace vert
-  tissu pavillonnaire

Les orientations retenues consistent à :

-Assurer une bonne desserte par les réseaux :

Les constructions seront raccordées à l'assainissement collectif.

-Assurer une densité compatible au SCOT :

La zone AU1 comporte 12 logements individuels sur 12014 m² soit 1000 m² par logement VRD incluses soit environ 850 m² par lot.

-Assurer une bonne desserte routière et piétonne :

Le positionnement de la voie permettra à plus long terme de desservir une zone de développement potentielle et la voie communale au Nord. La bordure de la voie au Sud permettra de dégager la visibilité.

-Assurer un traitement paysager adapté au caractère des lieux :

Deux haies seront créées afin de conserver des espaces d'intimité à l'intérieur du lotissement.

Le développement des zones AU1 (Parcelle 1485) et AU2 (Parcelle 1532) à la Bédisse

Les deux zones peuvent être aménagées séparément.

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- Les abords de la voirie communale seront traités en espaces verts afin de conserver la visibilité.

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 3 lots avec un tissu pavillonnaire sur la zone AU2 et 12 lots sur la zone AU1.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Sur la zone AU2, le stationnement sera réalisé à l'intérieur des lots.
- Sur la zone AU1, le stationnement des visiteurs sera soit le long de la voie à créer, soit sous la forme d'un stationnement regroupé, à raison au minimum d'une place pour 2 lots.

5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- La voie à créer dans la zone AU1 devra comporter une aire de retournement des véhicules. La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après et comporter une liaison piétonne.
- L'entrée de la voirie devra comporter un espace aménagé pour le stockage des déchets ménagers
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU1.
- Les réseaux secs sont présents en limite Sud de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement non collectif.

Principe d'aménagement



Limite des zones



Voie interne à créer en double sens



Placette de retournement à créer



Tissu urbain pavillonnaire



Espace vert à créer



Haie champêtre à créer



Accès aux lots

2.4. Ouverture à Repositionner la zone N à la Baillé

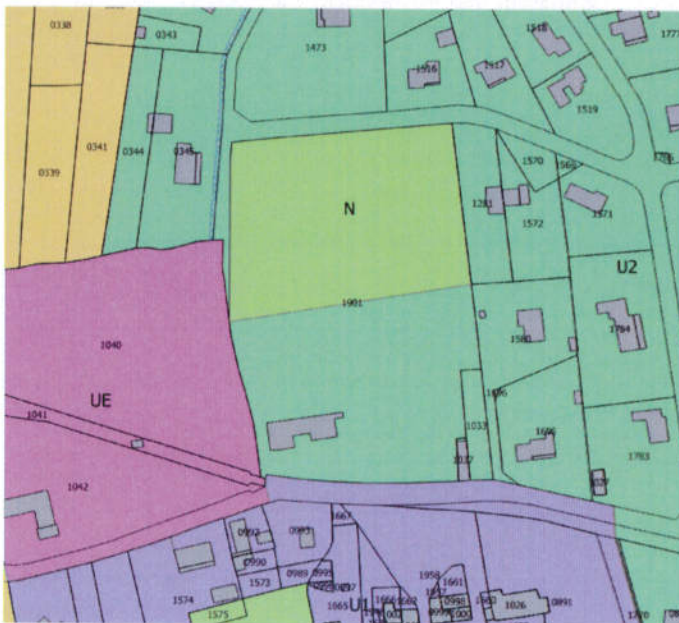
2.4.1. Problèmes rencontrés

Lors de l'élaboration du PLU, la zone constructible a été mal positionnée en partie centrale de la parcelle alors que la partie Nord est bien desservie par les réseaux et dispose d'un accès par la voie communale.

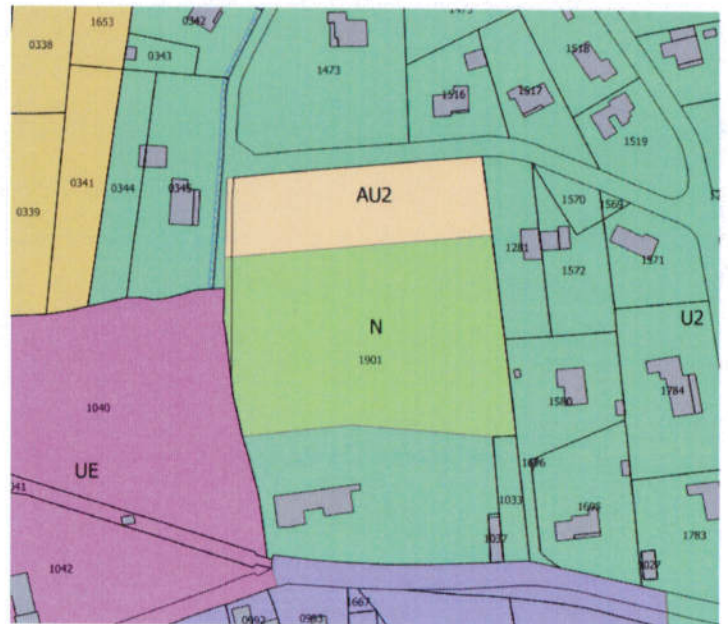
2.4.2. Modification du document graphique (cf pièce 3) :

La zone constructible U2 au centre de la parcelle est repositionnée en partie Nord dans une zone AU2 permettant l'urbanisation au fur et à mesure de l'équipement de la zone avec une OAP qui garantit une gestion économe de l'espace et un aménagement cohérent.

Document graphique avant modification :



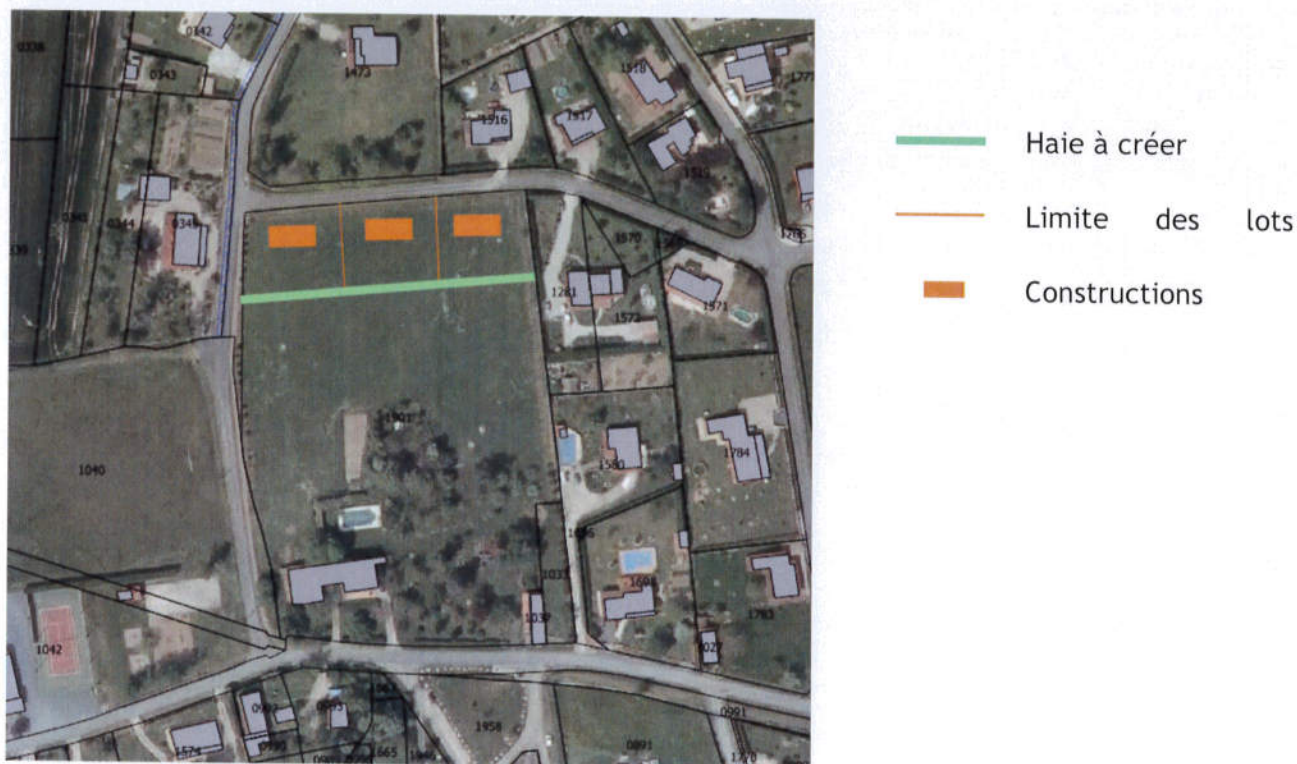
Document graphique modifié :



La surface de la sone N avant modification et après modification est identique (0,8 ha). Cette délimitation permet de préserver les boisements en place au centre de la parcelle.

2.4.3. Modification des orientations d'aménagement (cf pièce 5) :

Le schéma d'aménagement ci-après a servi de base à l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation :



Les orientations retenues consistent à :

-Assurer une bonne desserte par les réseaux :

L'eau potable et l'électricité sont au droit des lots

-Assurer une densité compatible au SCOT :

La zone AU comporte 3 lots individuels ce qui représente 3320 m² soit 1100 m² par lot.

-Assurer un traitement paysager adapté au caractère des lieux :

Une haie sera créée en fond de parcelle afin d'intégrer les constructions au contexte paysager.

Orientation d'aménagement et de programmation :**Le développement des zones AU2 à la Baillé (Parcelle 1901 partie Nord)****1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots.
- Une haie sera créée en fonds de parcelle

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 3 lots.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Le stationnement sera réalisé à l'intérieur des lots.

5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Le réseau AEP est présent sous la voie en place
- Les réseaux secs sont présents sous la voie en place
- Le secteur est en assainissement non collectif.
- Les accès aux lots se feront par la voie en place au Nord des lots

Principe d'aménagement des zones AU2 de la Baillé:



Orientations d'aménagement et de programmation :



Limite des zones



Tissu urbain pavillonnaire



Haie champêtre à créer

2.5. Modifications du règlement écrit :

Le règlement écrit avant modification figure en pièce 4.1. et celui modifié figure en pièce 4.2.

2.5.1. Suppression du COS et de la surface minimale des terrains

- Problèmes rencontrés :

La loi ALUR du 27 mars 2014 précise que le COS et les surfaces minimales des terrains sont supprimées.

- Modifications apportées :

L'article 5 n'est pas règlementé. La modification concerne les zones U1, U2, UE, AU, A et N.
L'article 14 n'est pas règlementé. La modification concerne les zones U2 et AU.

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

- 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 :

Suite à l'avis de la CDPENAF, les surfaces des extensions et des annexes sont adaptées en fonction des préconisations de la commission.

La rédaction de l'article 2 de la zone A et des secteurs A1, A2, A3 et N1 avant modification :

« L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale ou de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants. »

Afin de favoriser l'extension des petites habitations et de limiter les constructions déjà importantes, il convient de moduler l'extension des constructions en fonction de leur surface de plancher initiale. Le règlement ne comprenait pas de dispositions concernant l'extension des habitations en zone A, mais les dispositions sont existantes dans les secteurs A1 et N1.

La rédaction de l'article 2 de la zone A et des secteurs A1, A2, A3 et N1 modifié :

- « 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 :
 - Les extensions des habitations existantes de moins de 80m² sont limitées à 50 % de la surface de plancher existante. Pour les habitations existantes de plus de 80m² l'extension est limitée à 50 % de la surface de plancher existante pour les 80 premiers m² et à 30% pour les m² suivants.
 - Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 30 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. »

La rédaction de l'article 8 de la zone A et N avant modification :

Dispositions configurant à l'article 2 :

« Les annexes devront être implantées à une distance de 25 m maximum par rapport à la construction principale. »

La rédaction de l'article 8 de la zone A modifiée :

Les annexes à l'habitation doivent être situées à 25 m au plus de l'habitation. Cette distance est comptée du pied des 2 façades les plus proches.

L'article 9 des secteurs A1 et N1 comportait déjà une limitation de l'emprise au sol :

« L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain. »

La rédaction de l'article 9 de la zone A modifiée :

Cette règle est étendue à la zone A et aux différents secteurs, néanmoins, il ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

La rédaction de l'article 10 de la zone A avant modification :

« La hauteur des annexes est limitée à 3 m à la sablière. » Cette hauteur sur pignon est très faible en cas de garage.

La rédaction de l'article 10 de la zone A modifiée :

La hauteur des annexes est limitée à 5 m du sol naturel au faîtage.

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 limitée.

2.5.3. Toilettage du règlement écrit

Article 6

• Problèmes rencontrés :

Dans la zone U2 le recul vis-à-vis des RD et des autres voies s'applique aux constructions existantes.

Cette règle empêche les extensions ou surélévations des constructions qui sont situées à un recul différent.

Modifications apportées :

Il convient de permettre ces extensions dans la continuité du bâti existant :

« Des implantations différentes pourront être autorisées pour les surélévations et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics. »

• Problèmes rencontrés :

Dans la zone U2 en agglomération les constructions doivent comporter une façade principale dans une bande de 0 à 15 m de la voie. Cette règle peut conduire à la création d'une façade principale déconnectée de l'accès ce qui peut engendrer une incohérence paysagère et de forme urbaine.

Modifications apportées :

Il convient de préciser que :

« Lorsque le terrain se situe à l'angle de plusieurs voies, le recul s'applique uniquement sur la voie d'accès au terrain.

Article 10

• Problèmes rencontrés :

Dans la zone U1 la hauteur est limitée à 8 m du sol naturel à la sablière alors que le nombre de niveau autorisé est R+2+ comble.

La hauteur d'un niveau est de 2,7 m soit pour R+2= 8,1m sans compter de vide sanitaire ni de comble aménageable.

Cette rédaction ne permet donc pas de R+2+comble.

- Modifications apportées :

Il convient de porter la hauteur à 9 mètres à la sablière.

Article 11

- Problèmes rencontrés :

L'article 11 de la zone AU mentionne que : « Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,...) et qu'ils mettent en valeur la construction. »

Cette disposition est contraire au principe de développement durable.

- Modifications apportées :

Il convient de supprimer cette disposition afin de permettre l'utilisation du bois.

- Problèmes rencontrés :

La hauteur des murs de clôture est limitée à 0.6 m sur rue. En bordure de la RD 631, les murs de clôture existant sont déjà à 1,5 m de hauteur. Il convient de prendre en compte les nuisances de bruit liées à la RD par une hauteur plus importante.

La hauteur des murs de clôture est limitée à 0.6m sur rue et 1,5 m au total ce qui impose de surmonter ce muret d'un grillage sans quoi la clôture ne sert à rien.

- Modifications apportées :

L'article 11 sur les clôtures est modifiée pour autoriser une hauteur de 1,5 m en bordure de la RD 631 ce qui permet d'avoir une harmonisation de la règle avec l'existant. De plus la hauteur des murs de 0.6m sur rue est relevé à 0.8 m et la hauteur totale à 1.6m. Ainsi le pétitionnaire pourra réaliser un mur plein de 80 cm et éventuellement surmonté d'un grillage de 80 cm également. Ceci permet de conserver le caractère rural et permet de mieux protéger les habitations ou les animaux domestiques.

Article 13

- Problèmes rencontrés :

L'article 13 de la zone AU mentionne que :

« Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 10 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige par logement. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants. »

Toutes les opérations d'aménagement quel que soit leur taille doivent comporter 10% de surface de l'opération en espace commun. Pour de petites opérations, cette mesure est onéreuse et sans utilité en contexte rural. Pour des opérations de plus d'un hectare, le pourcentage contribue à la création de grand espaces verts dont l'entretien est onéreux et sans utilité en contexte rural.

- Modifications apportées :

Il convient d'imposer un pourcentage moindre (5%) et uniquement aux opérations de plus d'un hectare afin de conserver un espace de convivialité de taille limitée dans ces opérations d'aménagement les plus importantes par leur taille. La rédaction suivante est retenue :

« Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements ou permis groupés) de plus d'un hectare, les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 5 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige par logement. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants. »

- Problèmes rencontrés :

L'article 13 de la zone AU mentionne que :

« Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de surface. »

Cette règle se cumule avec la suivante : « Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre. »

Vu le caractère rural du territoire il convient de ne pas cumuler ces règles qui viennent à l'encontre du PPR RGA au regard de la taille des terrains qui elle aussi est limitée. Ce dernier impose un recul des arbres de l'habitation à 1,5 fois la hauteur de l'arbre adulte.

- Modifications apportées :

Seul le deuxième alinéa est retenu :

« Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre. »

3. TABLEAU DE SURFACE DES ZONES

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

ZONE	SURFACE AVANT MODIFICATION	SURFACE MODIFIE	EVOLUTION
U1	6,42 ha	6,43 ha	0,01 ha
U2	41,33 ha	41,46 ha	0,13 ha
UE	1,81 ha	1,81 ha	0,00 ha
Total zone U	49,55 ha	49,70 ha	0,14 ha
AU0	5,70 ha	2,41 ha	-3,30 ha
AU	1,48 ha	0,00 ha	-1,48 ha
AU1	0,00 ha	3,43 ha	3,43 ha
AU2	0,00 ha	0,97 ha	0,97 ha
Total zone AU	7,19 ha	6,81 ha	-0,38 ha
A	1400,50 ha	1400,50 ha	0,00 ha
A1	38,60 ha	38,60 ha	0,00 ha
A2	2,41 ha	2,41 ha	0,00 ha
A3	3,91 ha	3,91 ha	0,00 ha
Ap	42,77 ha	43,01 ha	0,24 ha
Total zone A	1488,19 ha	1488,42 ha	0,24 ha
N	312,91 ha	312,91 ha	0,00 ha
N1	2,08 ha	2,08 ha	0,00 ha
N5	1,05 ha	1,05 ha	0,00 ha
N6	1,18 ha	1,18 ha	0,00 ha
N7	0,61 ha	0,61 ha	0,00 ha
Total zone N	317,82 ha	317,82 ha	0,00 ha
surface communale	1862,75 ha	1862,75 ha	

On observe une augmentation de la zone A de 0,24 ha et pas de diminution de la zone N. ainsi la modification rentre dans le cadre de l'article L153-41 du CU.

4. COMPATIBILITE DU PROJET

Les modifications susceptibles d'impacter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le Programme Local de l'Habitat, le Schéma de Cohérence Territorial et le Plan Climat Air Energie Territorial concernent l'aménagement des zones AU. Les modifications réglementaires sont sans impact significatif sur ces documents du fait du caractère ponctuel de ces modifications.

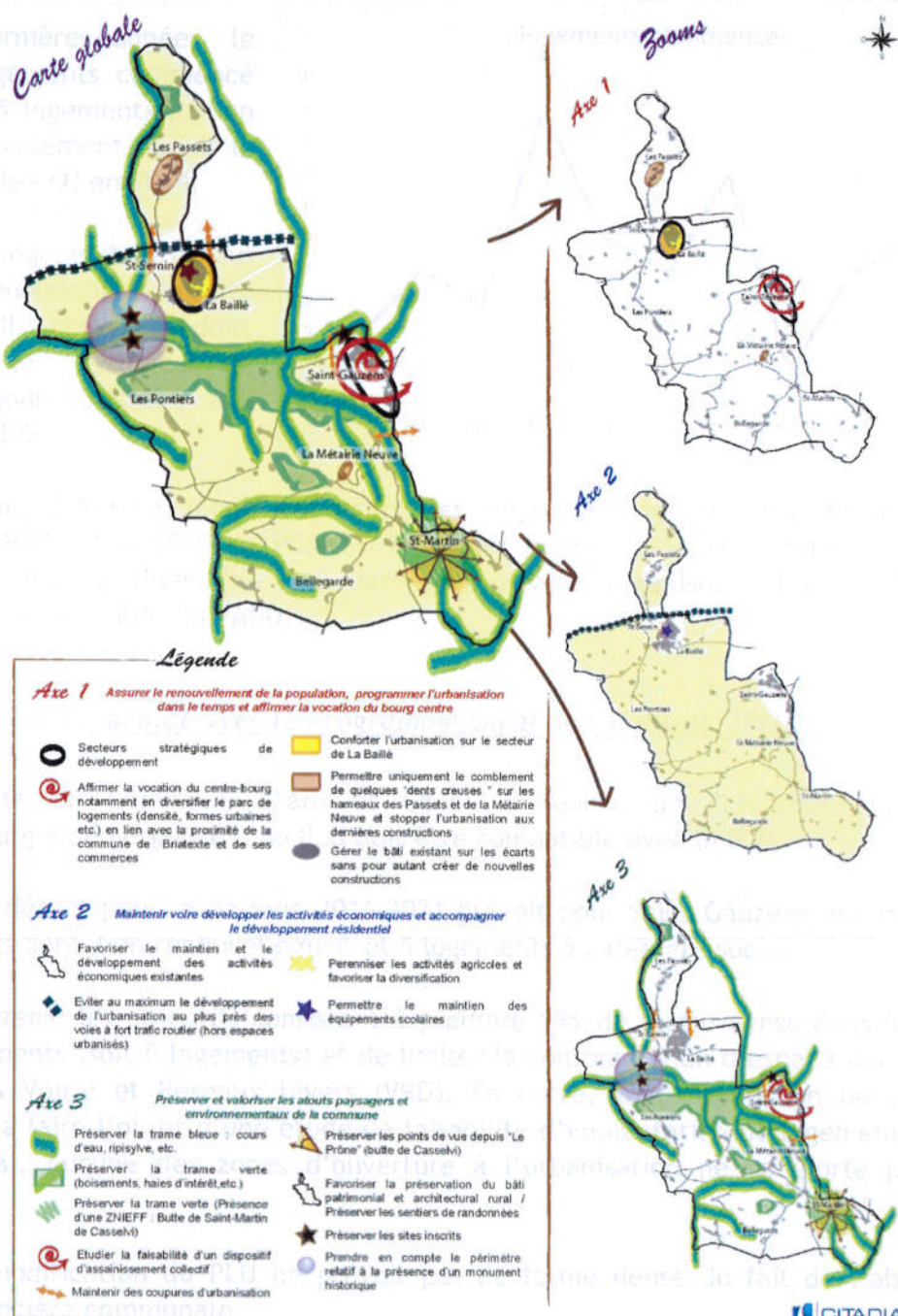
4.1. Compatibilité du projet avec le PADD :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est synthétisé comme suit :

Commune de Saint-Gauzens

PADD - Représentation graphique

Groupement de Communes du Sud Tarn et Garonne



La modification du PLU entraîne une évolution raisonnée de l'urbanisation qui a été en partie bloquée par l'absence d'assainissement collectif sur le village.

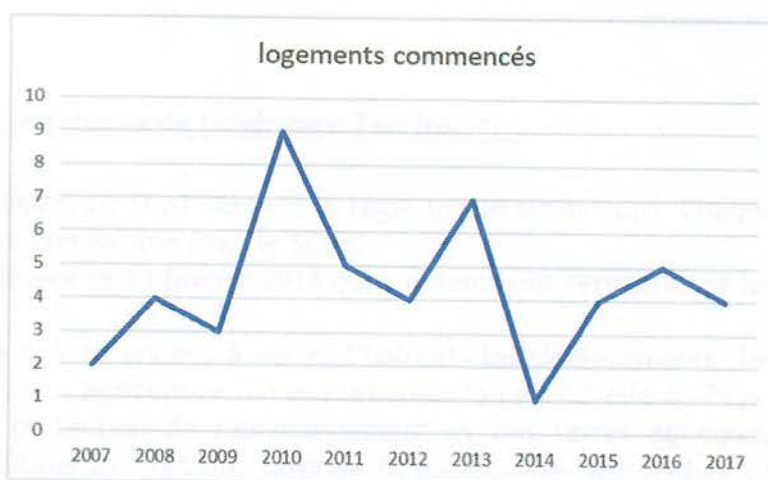
Le PADD prévoit une augmentation annuelle de la population de 1.25% jusqu'en 2023, soit 11 habitants nouveaux par an ce qui correspond à 7 logements par an.

Le projet de PLU assure un développement de 43 logements ce qui permet d'atteindre les 7 logements par an jusqu'en 2023.

L'ouverture à l'urbanisation est limitée à 26 logements supplémentaires pour 2,6 ha soit en moyenne 1000 m² /logement.

Sur les 10 dernières années, le nombre de logements commencé est d'environ 5 logements par an avec un infléchissement depuis la mise en place du PLU en 2014.

Au lieu des 28 logements attendus depuis 2014, seulement 14 ont été commencés. Il convient donc d'accentuer le rythme de construction pour satisfaire aux objectifs du 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.

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

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

Le programme définit pour la période 2016-2021 prévoit pour Saint Gauzens une production de 33 logements dont 2 en renouvellement et 5 logements à caractère social.

Pour Saint Gauzens, les objectifs consistent à produire 15% de forme dense dans le parc de nouveaux logements (soit 5 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. Aucune des zones d'ouverture à l'urbanisation ne comporte plus de 8 logements.

Le projet de modification du PLU ne prévoit pas de forme dense du fait de l'absence de disponibilité foncière communale.

Sur l'ensemble des zones d'ouverture à l'urbanisation, les 26 logements individuels prévus seront établis sur une superficie de 2,6 ha soit 1000 m²/ logement.

Concernant la taille des lots, la surface est légèrement au-dessus de l'objectif fixé par le PLH, mais l'écart est faible (150 m²) ce qui reste compatible avec ce dernier.

Les objectifs de densité ne sont pas respectés pour les 10% de forme dense du fait de l'absence de disponibilité foncière communale. L'absence de commerces et services et l'absence de transport collectif, ne permet pas d'engager un programme de logement social sur la commune qui permettrait d'atteindre les objectifs de densité.

L'ouverture à l'urbanisation ne concerne que 2,56 ha soit 26 lots ce qui permettra de rattraper le retard par rapport à l'urbanisation prévue initialement.

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.

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.

Concernant la taille des lots, la surface est légèrement au-dessus de l'objectif fixé par le SCOT, mais l'écart est faible (150 m²) ce qui reste compatible avec ce dernier.

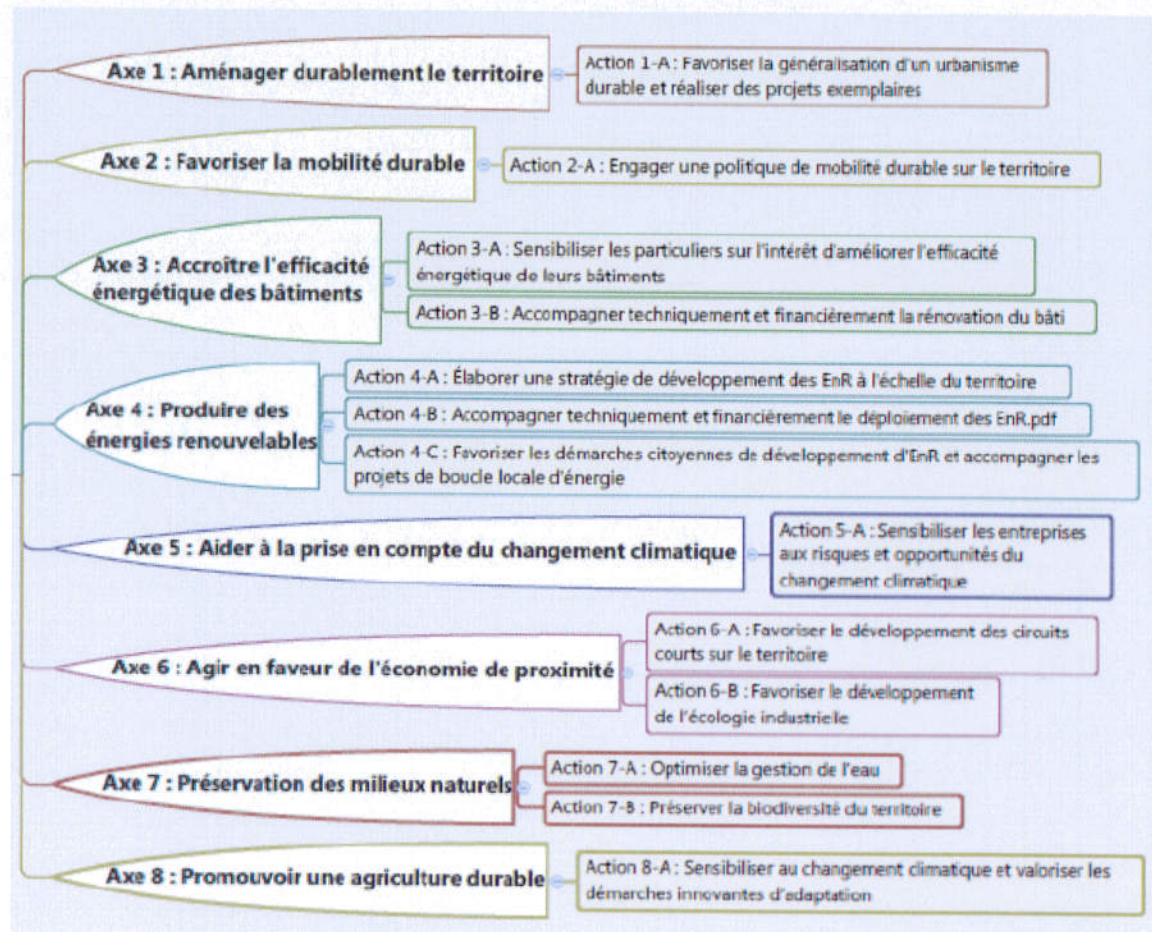
Les objectifs de densité ne sont pas respectés pour les 10% de forme dense du fait de l'absence de disponibilité foncière communale. L'absence de commerces et services et l'absence de transport collectif, ne permet pas d'engager un programme de logement social sur la commune qui permettrait d'atteindre les objectifs de densité.

L'ouverture à l'urbanisation ne concerne que 2,56 ha soit 26 lots ce qui permettra de rattraper le retard par rapport à l'urbanisation prévue initialement.

4.4. 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.

Les projets d'aménagement prennent en compte le PCAET par une conception des aménagements d'ensemble respectueuse de l'environnement.

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

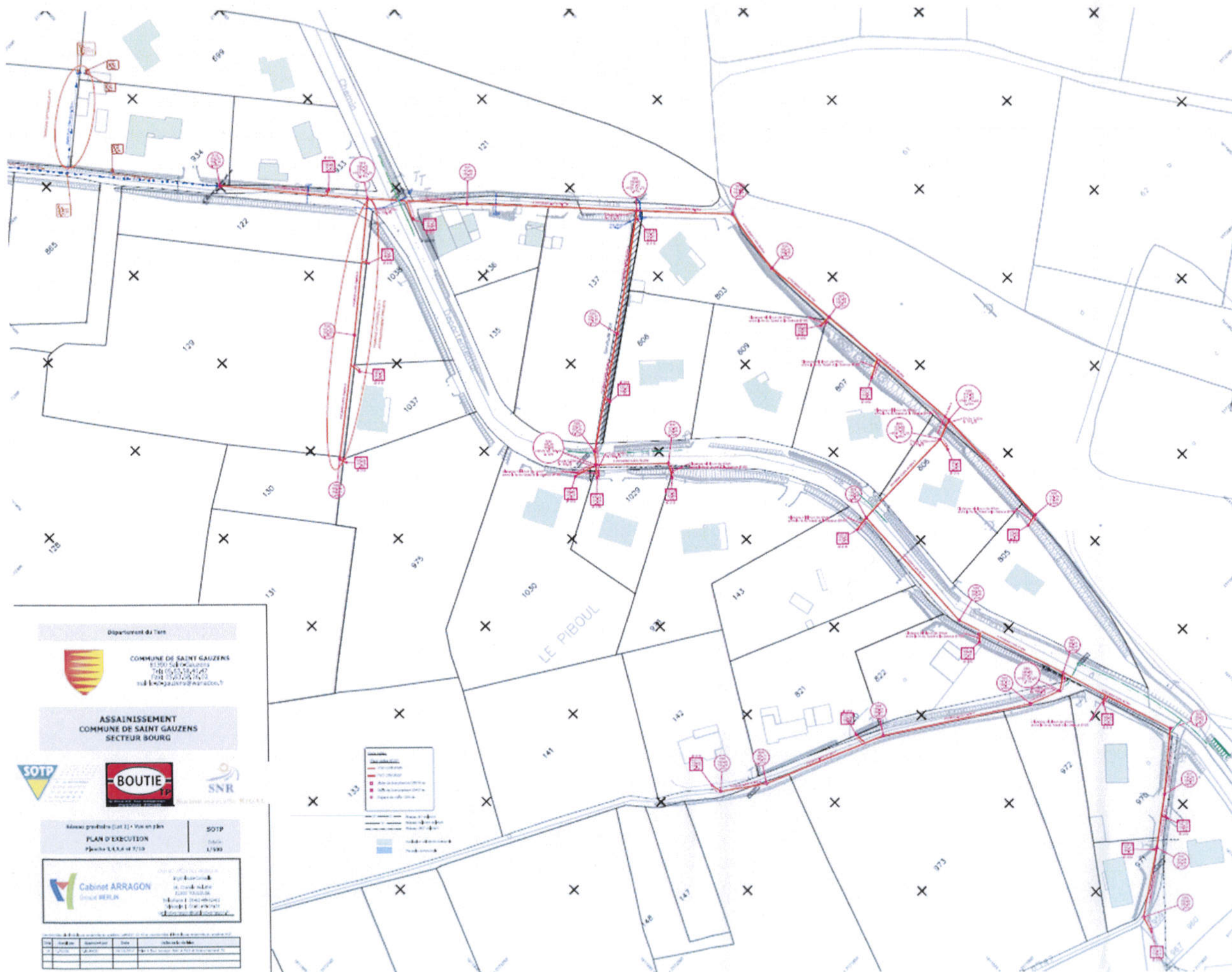
- maintien des haies
- exposition des terrains
- assainissement collectif des eaux usées
- intégration paysagère des constructions

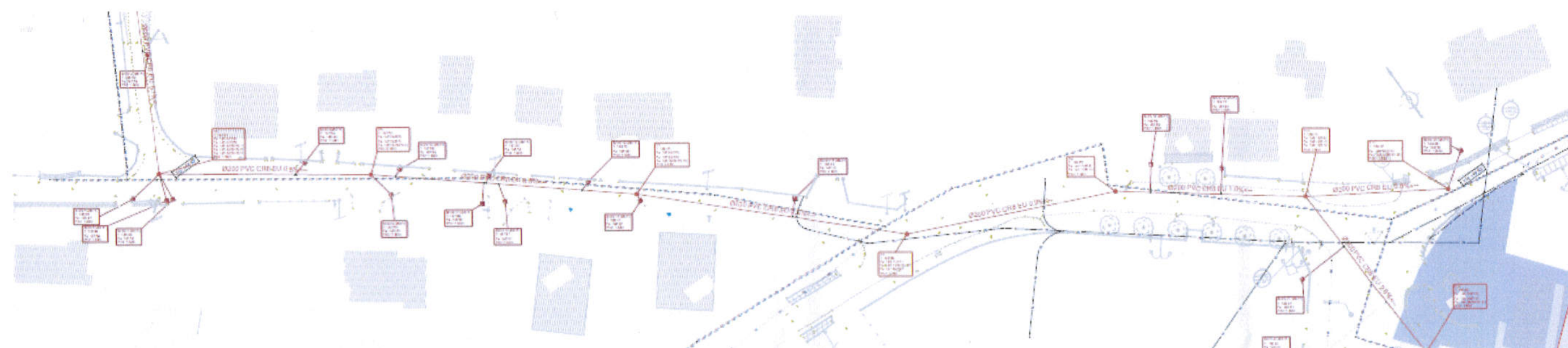
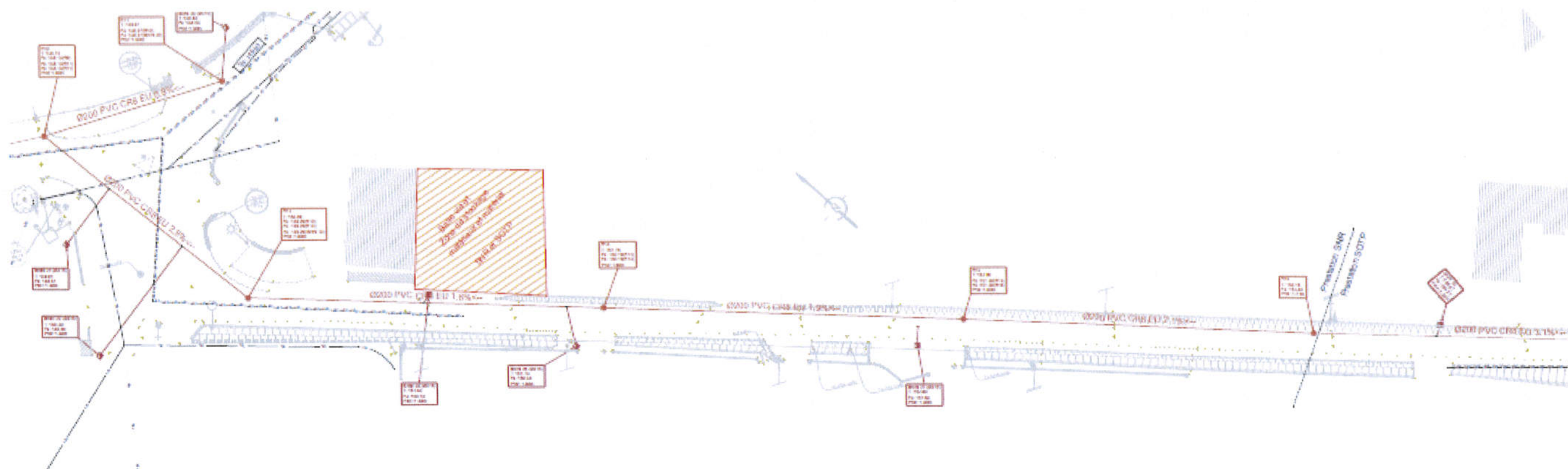
5. CONCLUSION

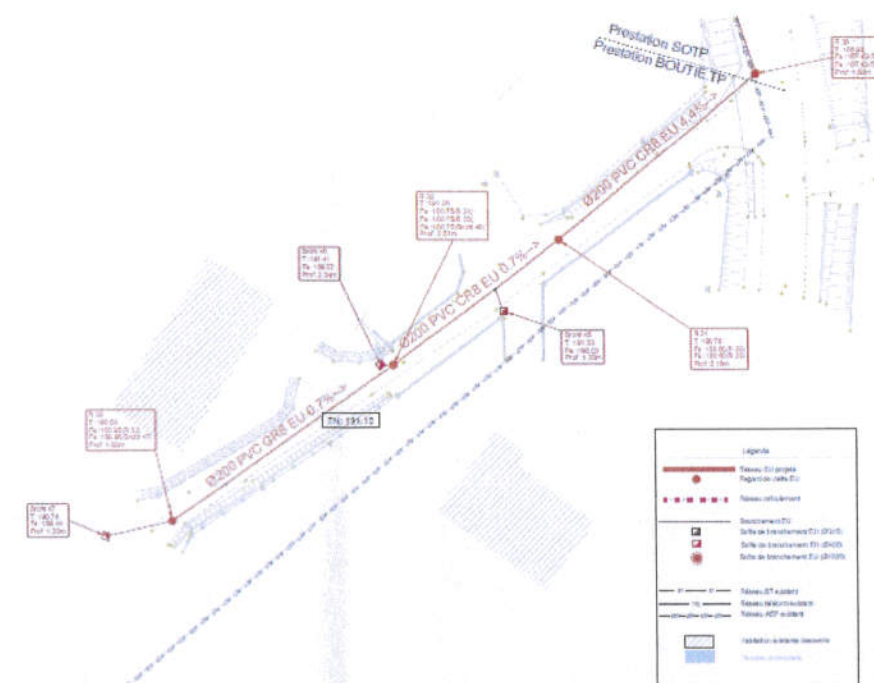
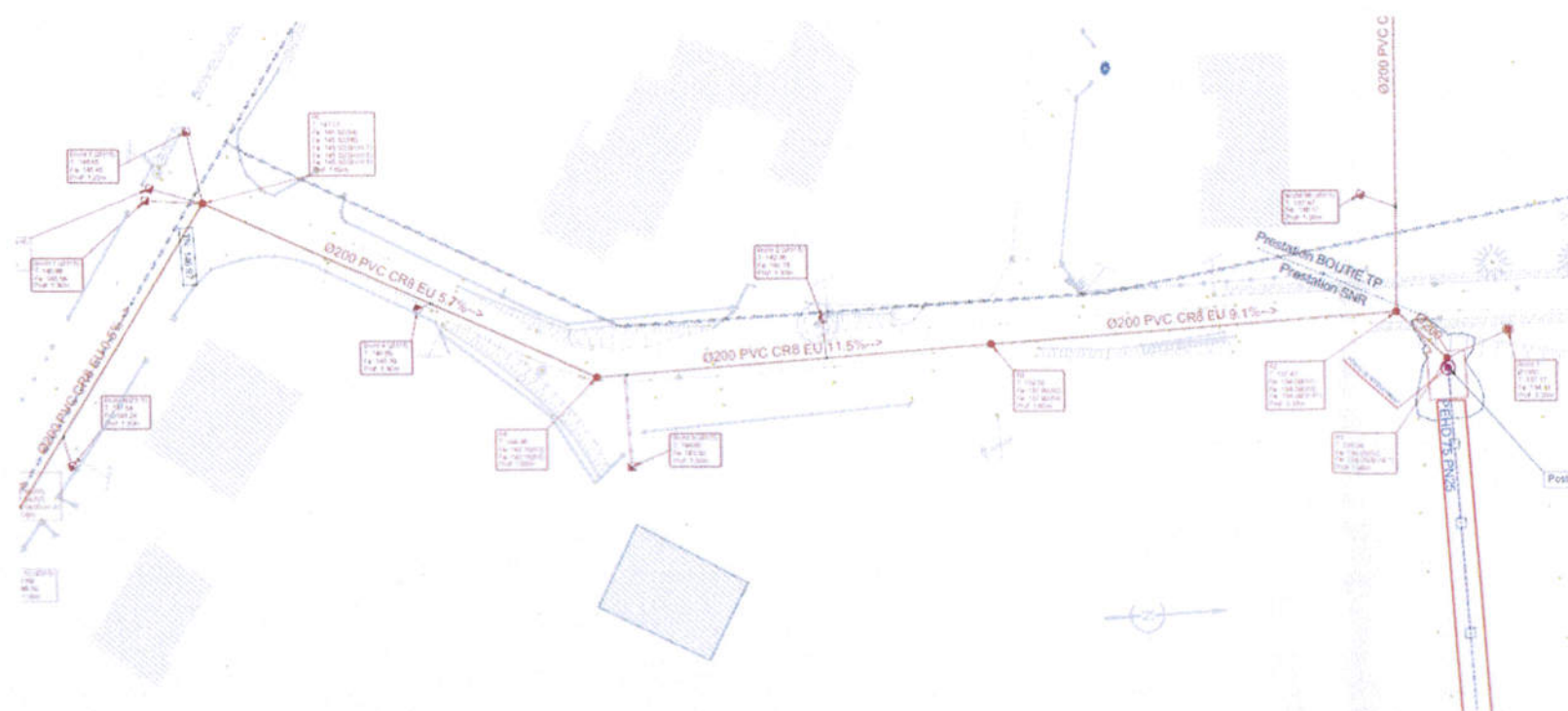
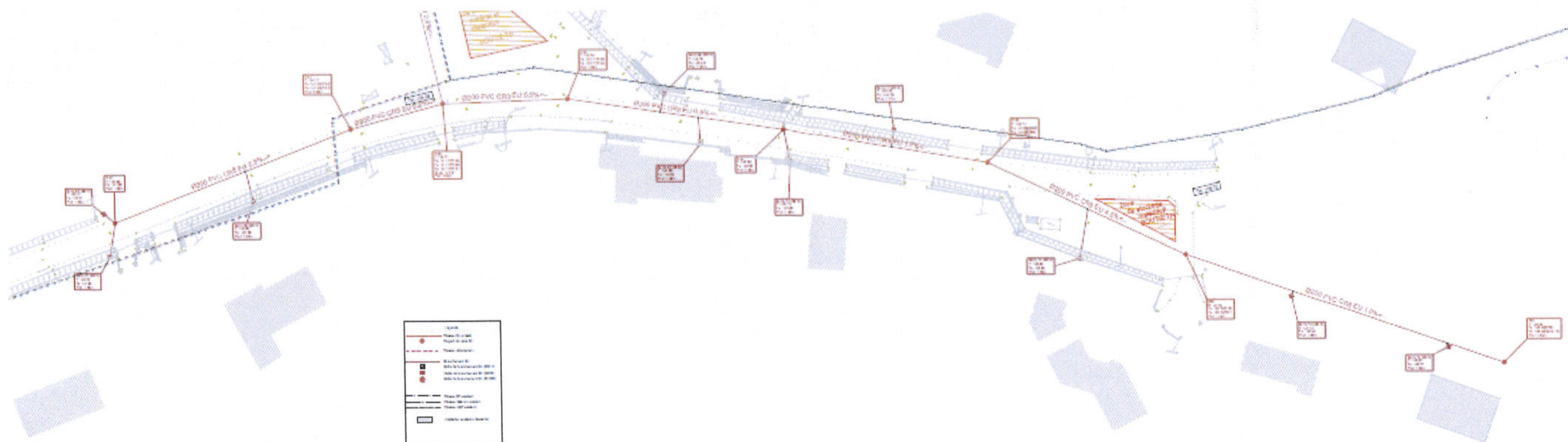
La modification ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des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

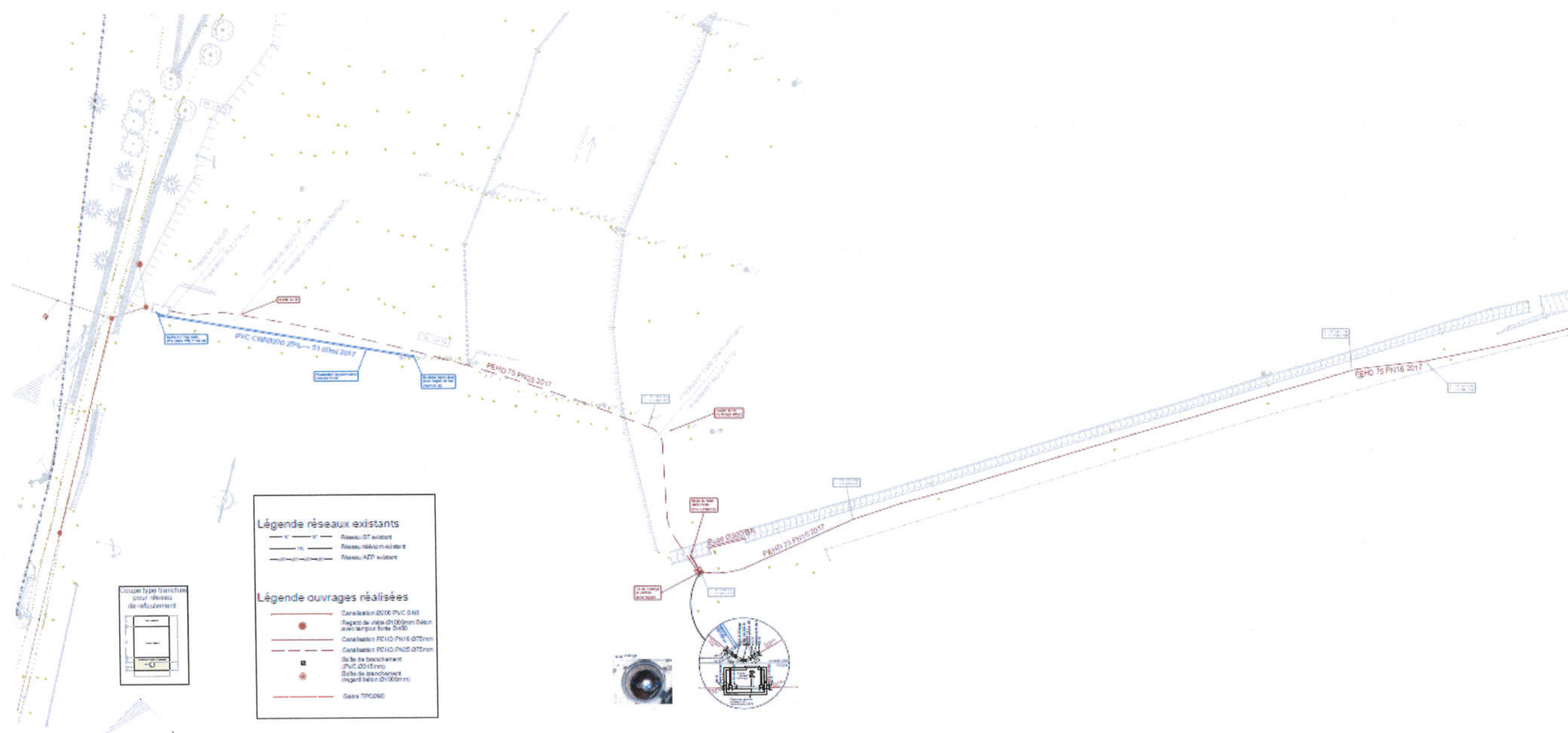
Cette modification est compatible aux orientations du SCOT et du PLH notamment en terme de densité, de mixité sociale et d'aménagement. Il prend en compte le PCAET de Tarn et Dadou.

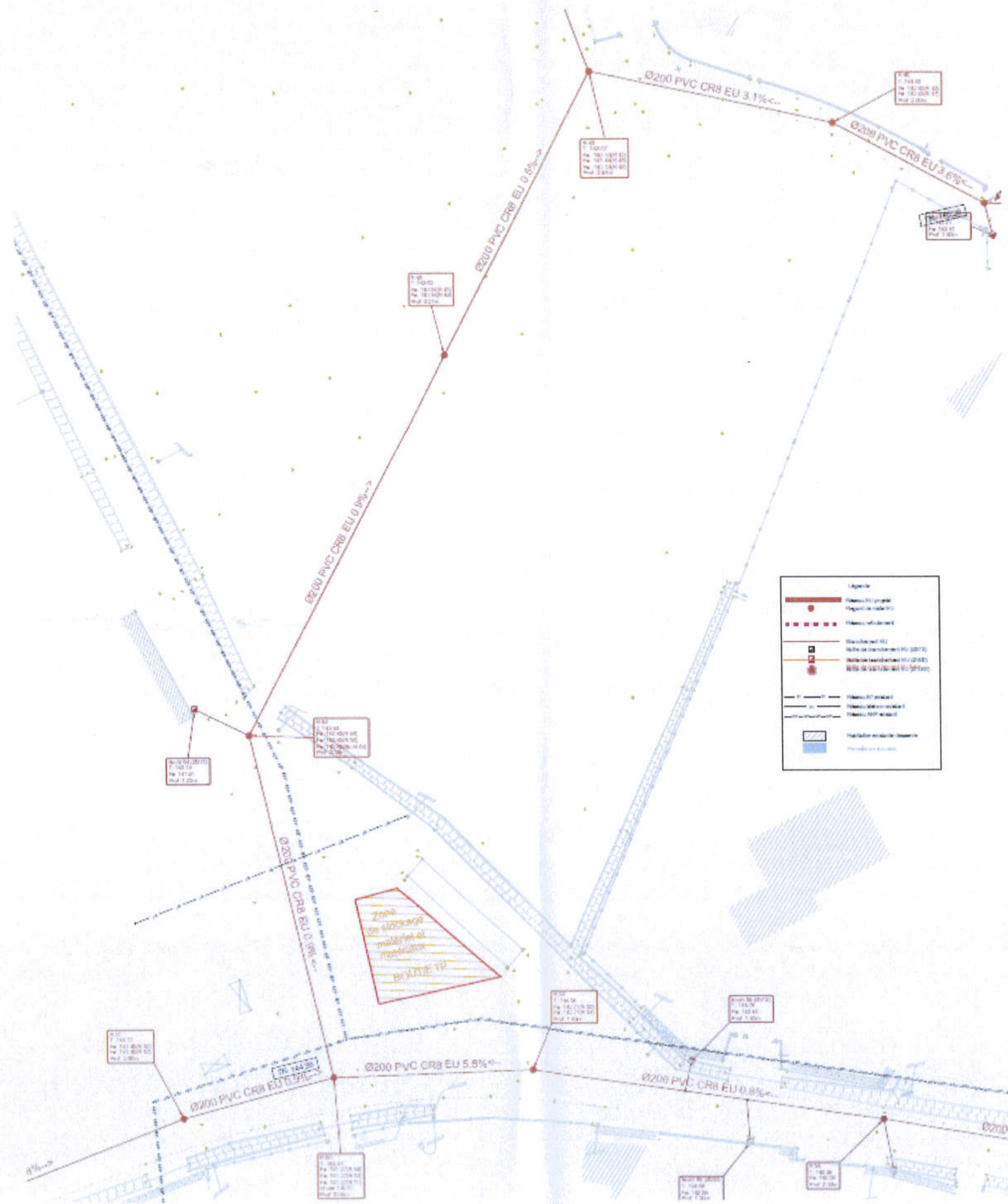
6. ANNEXE











Local d'Urbanisme

Commune de Saint-Gauzens

1- Rapport de Présentation



SOUS PREFECTURE
81100 CASTRES

07 MARS 2014

ARRIVÉE



Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du 18 février 2014

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint-Gauzens

1- Rapport de Présentation 1a- Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement



Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **18 février 2014**

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint-Gauzens

1- Rapport de Présentation 1a- Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement



Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **18 février 2014**

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme



SOMMAIRE

I.1	CONTEXTE LEGISLATIF D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	4
I.2	UN PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL FORMALISE CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME	5
I.3	UNE REFLEXION INTERCOMMUNALE PREALABLE POUR UN PLU D'ECHELLE COMMUNALE	6
CHAP. I -	Positionnement territorial	7
I.1	Une situation géographique privilégiée à proximité d'axes structurants	8
I.2	Une implication dans les projets intercommunaux	9
I.2.1	La Communauté de Communes de Tarn et Dadou	9
I.2.2	Le Pays des Bastides, Vignoble Gaillacois et Val Dadou	10
I.3	L'aire d'influence du Grand Toulouse	11
CHAP. II -	Diagnostic territorial : les hommes et le territoire	12
II.1	Diagnostic socio-démographique	13
II.1.1	Confirmation d'un renouveau démographique amorcé depuis 1999 et d'un rajeunissement de la population	13
II.2	De grands ménages aux revenus élevés	15
II.2.1	Un parc de logement dominé par les résidences principales	17
II.2.2	Un rythme de construction en baisse depuis 2007	20
I.3.1	Analyse de la consommation d'espace	22
	Quelles tendances démographiques et quels besoins en logements ?	25
II.3	Diagnostic socio-économique	26
II.3.1	Une progression de l'activité	26
II.3.2	Une économie très majoritairement agricole	27
II.3.3	Une agriculture soumise à la pression urbaine	28
II.3.4	L'activité économique	42
II.3.5	L'activité touristique	43
II.3.6	Une population active mobile	45
	Quelles perspectives économiques ?	47
II.4	Diagnostic Equipements/Fonctionnement	48
II.4.1	Un niveau d'équipements satisfaisant	48

II.4.2	Une bonne accessibilité	51
II.4.3	Les réseaux urbains	54
	La desserte numérique du territoire	59
	Quelle réponse aux besoins en termes d'infrastructures et de superstructures ?	61
CHAP. III -	Etat Initial de l'Environnement	62
III.1	Etat initial de l'espace et des ressources naturelles	63
III.1.1	Une urbanisation historiquement dispersée, mais une pression accentuée qui « nappe » le territoire	63
III.1.2	Des espaces agricoles de qualité, à préserver	71
III.1.3	Un patrimoine écologique à préserver	73
III.1.4	Un patrimoine écologique à préserver, protéger et mettre en valeur	87
III.1.5	Une ressource en eau à gérer quantitativement et qualitativement	89
	Quelle prise en compte de la consommation de l'espace et des ressources naturelles ?	97
III.2	Etat initial des paysages et du cadre de vie	98
III.2.1	Les composantes paysagères	99
III.2.2	Unités paysagères et perceptions	101
	Quels enjeux paysagers pour les années à venir ?	110
III.3	Etat initial des risques et des nuisances	111
III.3.1	Les risques naturels majeurs	111
III.3.2	Les risques technologiques majeurs et sources de nuisances	113
	Quels enjeux liés aux risques et aux nuisances ?	117
	SYNTHESE	118

Préambule

I.1 CONTEXTE LEGISLATIF D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le 13 décembre 2000 : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Cette loi va réinventer l'approche de l'urbanisme et de la planification urbaine en France

- en passant d'un urbanisme de zonage à un urbanisme de projet...
- en incluant les principes du développement durable

Cette Loi a réformé l'ensemble des documents d'urbanisme. Ainsi, le POS (Plan d'occupation des Sols) a été remplacé par le PLU

Le 2 juillet 2003 : Loi urbanisme et habitat (Loi n° 2003-590). Cette loi a pour ambition de simplifier et de clarifier un certain nombre de dispositions de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13/12/2000.

Le 12 juillet 2010 : la Loi dite Grenelle II, loi 2010-788, portant Engagement National pour l'Environnement, a modifié plusieurs aspects du PLU.

Le 5 janvier 2011 : la Loi n° 2011-12 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne modifie la précédente Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II).

Le 8 février 2011 : un projet de décret est pris pour l'application des articles 17 et 19 de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II) et pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

Le PLU a évolué dans sa forme pour tenir compte des avancées législatives en cours de procédure. Le PLU de Saint-Gauzens est formalisé sous le régime du Grenelle 2 et intègre toutes les dimensions établies par ce texte (objectif de réduction de la consommation foncière, trames vertes et bleues, desserte numérique, etc.)

I.2 - UN PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL FORMALISE CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gauzens comporte les pièces classiques que sont le rapport de présentation, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), les orientations d'aménagement, le règlement, les documents graphiques et les annexes.

Le schéma suivant illustre les trois temps forts de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

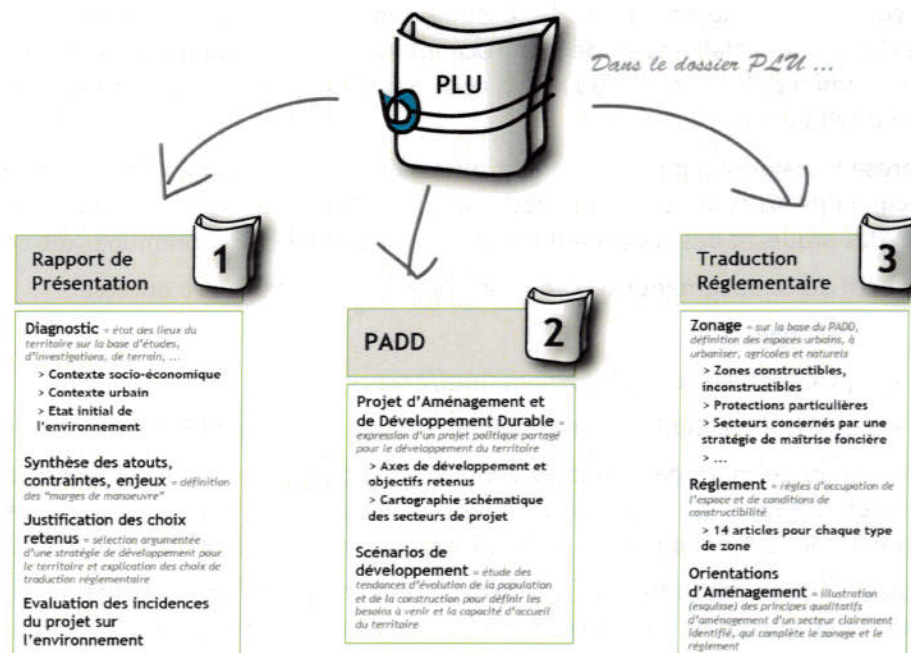
Note : « 1, 2 et 3 » ne font pas référence aux numéros des pièces qui constituent le dossier du Plan Local d'Urbanisme, mais au calendrier d'élaboration

Ce premier volet (1a) du rapport de présentation est dédié aux conclusions de la phase de diagnostic. Il est important de rappeler que cette phase a été établie :

- Suite à de nombreux échanges avec les élus visant à comprendre les attentes et projets de développement de chacune des 10 communes engagées dans la réflexion. Ce document reflète et formalise l'état des lieux du territoire à de multiples échelles emboîtées.
- Suite à des tables rondes et entretiens avec des personnes ressources (Etat, Syndicat Mixte du SCOT, Communauté de Communes Tarn et Dadou, Chambres Consulaires, ...) et de nombreux habitants du territoire
- Au regard des prévisions économiques et démographiques disponibles.

Cette pièce 1.a qui expose l'état des lieux du territoire et l'état initial de l'environnement précède :

- la pièce 1.b. qui justifie et évalue les mesures mises en œuvre dans le projet de territoire.
- La pièce 1.c qui présente les annexes au rapport de présentation



I.3 UNE REFLEXION INTERCOMMUNALE PREALABLE POUR UN PLU D'ECHELLE COMMUNALE

Les communes d'Aussac, Briatexte, Busque, Labessière-Candeil, Lasgraïsses, Missècle, Moulayrès, Peyrole, Puybegon et Saint-Gauzens se sont lancées dans une démarche d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme de compétence communale, tout en conservant une analyse et un travail de concertation à l'échelle supra-communale. Afin de réduire le coût des études et de garantir une réflexion à double échelle (commune et intercommunalité), un groupement de commandes a été établi.

Le présent diagnostic de territoire fait suite à une première phase d'échanges avec les élus visant à comprendre les attentes et projets de développement de chacune des dix communes engagées dans la réflexion. Le document qui suit vise à formaliser l'état des lieux du territoire intercommunal puis à dresser le bilan des atouts et des contraintes propres à chacune des dix communes qui composent le groupement de commandes.

L'objectif de ce document est d'aboutir à une vision du territoire qui soit :

- partagée ;
- prospective (constats/dynamiques/enjeux) ;
- systémique (approche par thèmes et mise en perspectives des interactions entre les thèmes développés)

Cette phase permet également de confirmer ou d'infirmer les hypothèses de développement pressenties dans la phase d'échanges avec les élus compte tenu des réalités et du contexte dans lesquels le projet communal s'inscrit. Cette étude est donc un préalable à la construction du projet communal en lui-même (Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme).

Le diagnostic se veut être à la fois exhaustif, en traitant l'ensemble des thèmes relatifs à l'aménagement du territoire du groupement de communes, et synthétique afin de ne pas noyer le lecteur sous une masse d'informations sans intérêt pour la définition du projet.

Ainsi, chaque thème est traité dans un premier temps sous l'angle des constats et, dans un second temps sous l'angle des enjeux. Le diagnostic est donc synthétique et orienté sur la définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable cohérent.

➔ Présentation du document

Un premier encadré rend compte des constats et des problématiques à l'échelle du groupement des dix communes, voire du canton ou du département.

Le diagnostic « zoom » présente ensuite les spécificités propres à chacune des dix communes, en l'occurrence propres à Saint-Gauzens dans le présent document.

CHAP. I - POSITIONNEMENT TERRITORIAL

I.1 UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE PRIVILEGIEE A PROXIMITE D'AXES STRUCTURANTS

Le territoire du groupement est desservi à son extrémité nord par l'autoroute A 68 qui permet de relier Toulouse à Albi.

L'agglomération toulousaine se situe à environ 75 kilomètres qui peuvent être parcourus en moins d'une heure par l'A 68. Cette autoroute est gratuite sur la majorité de son tracé (seule l'entrée de Toulouse étant payante).

Le territoire est indirectement desservi par les trains express régionaux du fait de la proximité des gares de Gaillac, Saint-Paul Cap-de-Joux, Lavaur, Lisle-sur-Tarn, Marssac-sur-Tarn et Albi.

L'aéroport de Castres-Mazamet permet des déplacements vers Paris et Lyon, par le biais de vols biquotidiens. L'aéroport de Toulouse-Blagnac à une heure de voiture offre quant à lui des opportunités de déplacements longue distance plus importantes.



Un territoire structuré par un maillage routier dense

La RD 964 qui relie Graulhet à Gaillac et la RD 631 qui relie Graulhet à l'A68, sont les deux axes structurants du territoire d'étude. Ces axes traversent respectivement les communes de Labessière-Candeil pour la première et de Saint-Gauzens, Puybégon et Briatexte pour la seconde.

A partir de ces 3 axes structurants (A68, RD 964, RD 631), un important maillage routier secondaire permet une desserte aisée d'une majorité de communes. Seules les communes de Missècle et de Moulayrès sont un peu à l'écart de ces grands axes.

I.2 UNE IMPLICATION DANS LES PROJETS INTERCOMMUNAUX

1.2.1 La Communauté de Communes de Tarn et Dadou

Les communes du groupement font partie de la Communauté de Communes de Tarn et Dadou, qui regroupe au total 29 communes, pour près de 47 000 habitants en 2006.

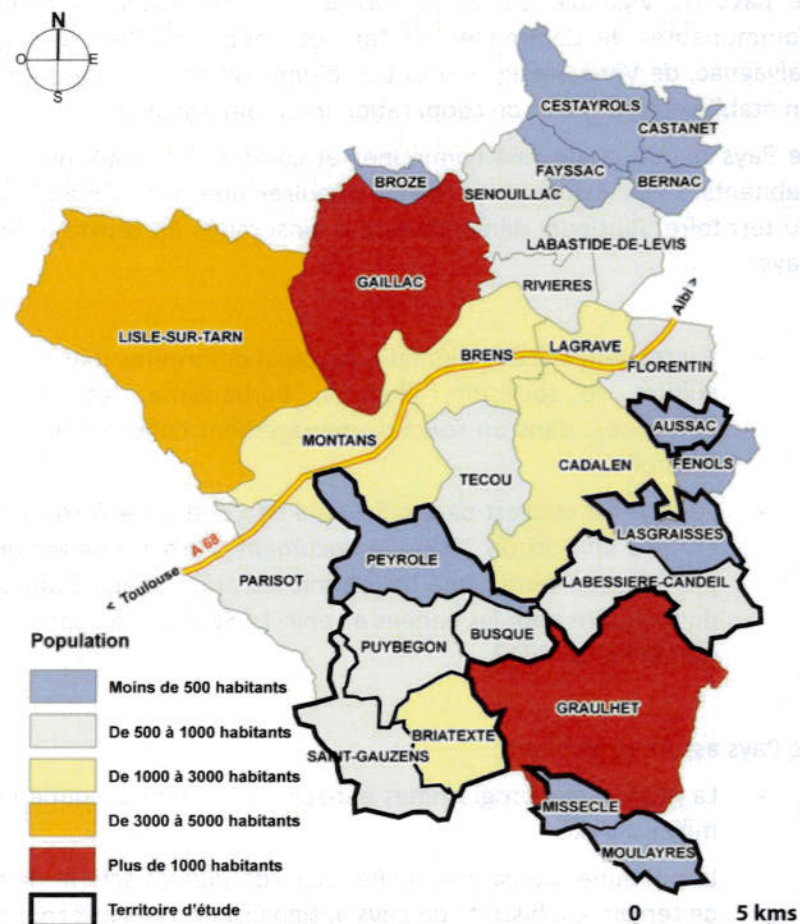
Cette structure joue un rôle important dans l'aménagement du territoire de ses communes membres.

Les compétences obligatoires :

- aménagement de l'espace
- développement économique

Les compétences optionnelles :

- politique du logement et du cadre de vie
- aménagement sportif de l'espace communautaire,
- construction et fonctionnement d'équipements culturels
- action en faveur de la petite enfance et de la jeunesse
- la protection et la mise en valeur de l'environnement, la constitution de réserves foncières et assistance auprès des communes et des syndicats mixtes (SPANC).
- le ramassage et le traitement des ordures ménagères et assimilés.



Source : Communauté de Communes de Tam et Dadou, modifié par CITADIA, décembre 2009

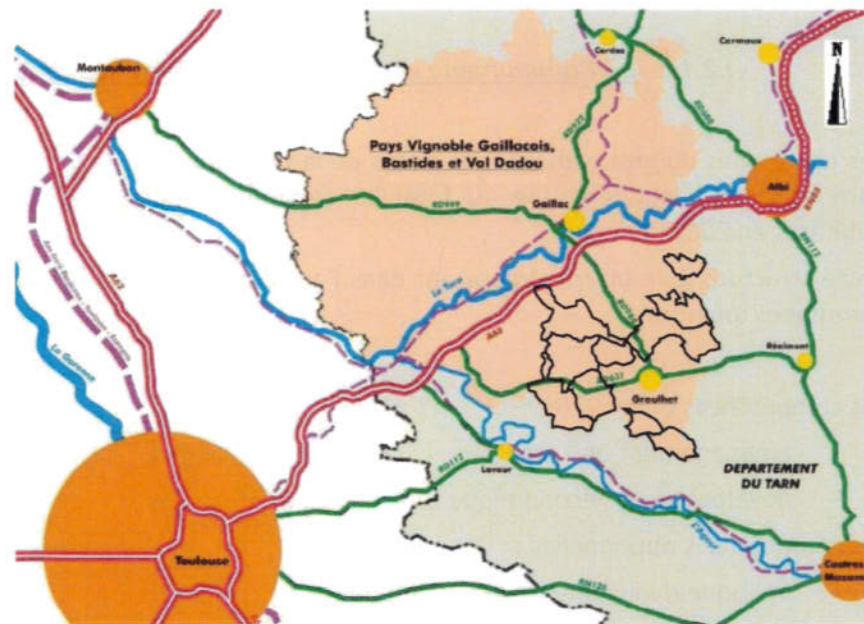
Le pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou se compose des Communautés de Communes de Tarn et Dadou, du Pays Rabastinois, de Salvagnac, de Vère-Grésigne ainsi que d'une commune n'appartenant pas à un établissement public de coopération intercommunale à ce jour.

Le Pays regroupe ainsi 64 communes et comptait en 2008 plus de 62 000 habitants. Cette structure permet d'impulser une dynamique à l'ensemble du territoire. Plusieurs démarches sont ainsi mises en œuvre à l'échelle du Pays :

- Il intervient sur des thématiques aussi différentes que l'économie, la culture, le tourisme, l'habitat, l'urbanisme, les services à la personne... dans un souci d'aménagement cohérent et équilibré du territoire.
- Le Pays est couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) établi à un horizon 2025. Ce document d'urbanisme est un outil de planification territoriale qui définit les orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir. Le SCOT a été approuvé en 2009 et modifié en 2013.

Le Pays assure également :

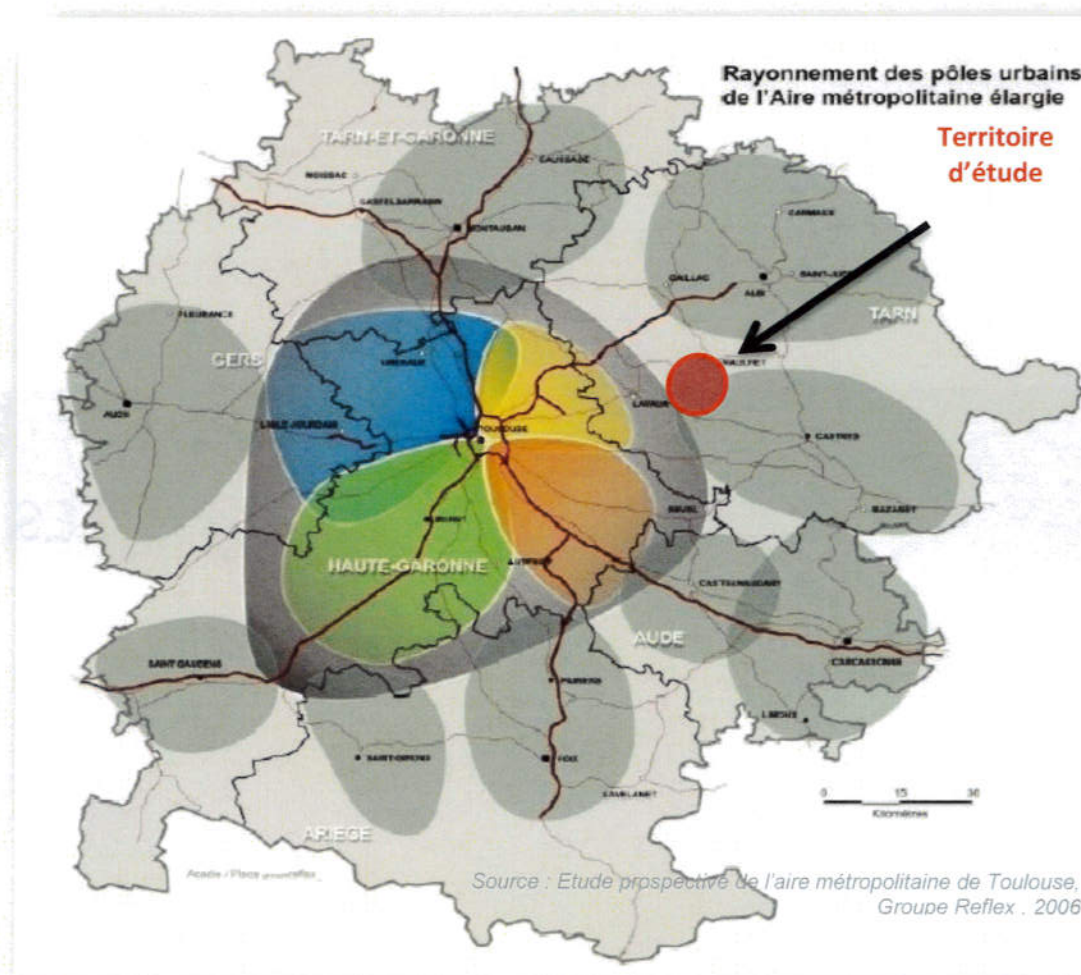
- La gestion des programmes européens Leader qui soutiennent financièrement des projets de développement dans tous les secteurs d'activités du milieu rural.
- La politique touristique : le Pays coordonne des actions de promotion du territoire, mise en réseau des offices de tourisme du territoire, « tourisme de terroir », « bistrots de pays », signalisation des hébergements touristiques...
- La politique culturelle : réflexion sur une stratégie de développement culturel du territoire...
- Réflexion sur les équipements économiques et sportifs
- Mise en œuvre du Pôle d'Excellence Rurale sur la thématique de l'habitat adapté aux personnes âgées et habitat à qualité environnementale.



1.3 L'AIRE D'INFLUENCE DU GRAND TOULOUSE

Le territoire d'études se situe globalement à un peu moins d'une heure de l'agglomération toulousaine. Il est ainsi placé dans la grande aire d'influence de la métropole régionale (entre Albi, Toulouse et Castres), point de convergence des grands flux interrégionaux et internationaux du secteur.

L'aire métropolitaine toulousaine rayonne bien au-delà des seules limites de l'agglomération et certains habitants du territoire d'études ont fait le choix de vivre en milieu rural tout en continuant à exercer une activité professionnelle dans l'agglomération toulousaine.



CHAP. II - DIAGNOSTIC TERRITORIAL : LES HOMMES ET LE TERRITOIRE

II.1 DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

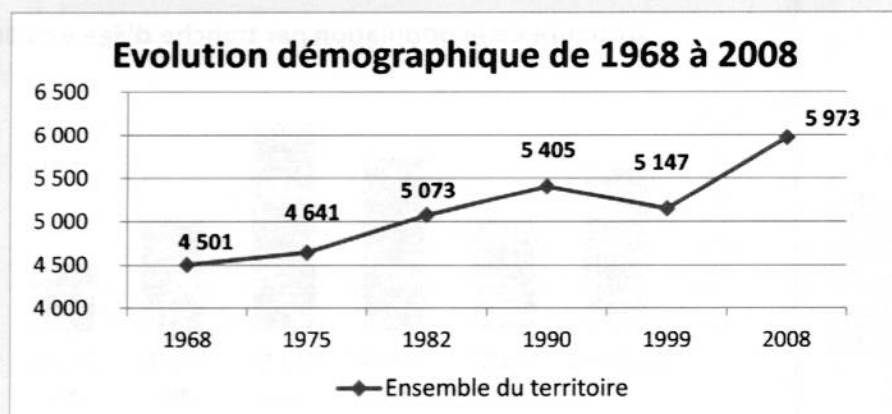
II.1.1 Confirmation d'un renouveau démographique amorcé depuis 1999 et d'un rajeunissement de la population

→ Problématiques partagées à l'échelle du groupement intercommunal

A l'échelle du groupement, la population n'a cessé d'augmenter depuis 1968 hormis dans les années 1990.

Entre 1968 et 2008, le territoire a connu une hausse de sa population de plus de 32 %, passant de 4 501 habitants à 5 973 habitants.

Entre 1999 et 2008, on constate une augmentation de population de 16 % concernant les dix communes du groupement, soit un gain annuel de 92 habitants.

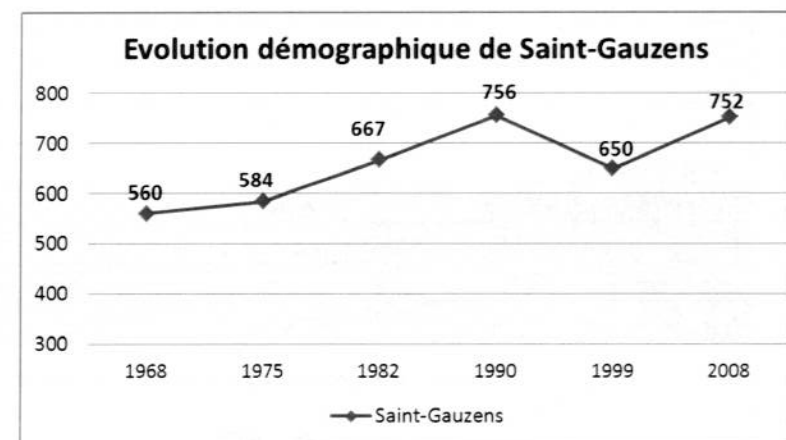


Source : Données INSEE

La population de la commune estimée lors du recensement en 2008 était de 752 habitants, 778 en 2012 (soit +3 %).

Après un déclin progressif entre 1990 et 1999, la commune a retrouvé en 2008 un niveau de population équivalent à celui qu'elle avait en 1990.

Entre 1999 et 2008, la commune a vu sa population progresser de 15,7 % soit un gain moyen de 11 habitants chaque année.



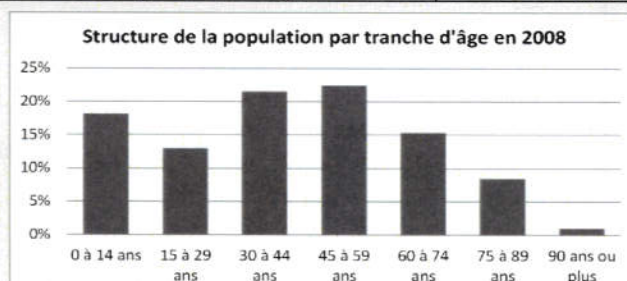
Source : Données INSEE

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

L'indice de jeunesse du groupement (rapport entre les habitants âgés de moins de 20 ans avec ceux de plus de 60 ans) n'a connu d'évolution entre 1999 et 2008, restant à 0,92. Il reste ainsi inférieur à celui de la communauté du Tarn et Dadou et supérieur à celui du département et de la région.

Les communes au nord et à l'ouest sont les plus jeunes du fait de l'installation de jeunes ménages et de familles attirés par un foncier abordable et un cadre rural à proximité de l'autoroute.

	Indice de jeunesse 1999	Indice de jeunesse 2008
Aussac	0,9	1,2
Briatexte	0,7	0,6
Busque	1,6	1,2
Labessière-Candeil	0,9	0,9
Lasgraïsses	1,1	0,9
Missècle	1,0	0,9
Moulayrès	0,8	1,0
Peyrole	1,6	2,1
Puybegon	0,9	1,0
Saint-Gauzens	1,0	1,1
Ensemble du territoire	0,92	0,92
CC Tarn et Dadou	Donnée manquante	1,10
Département	0,70	0,80
Région	0,87	0,90

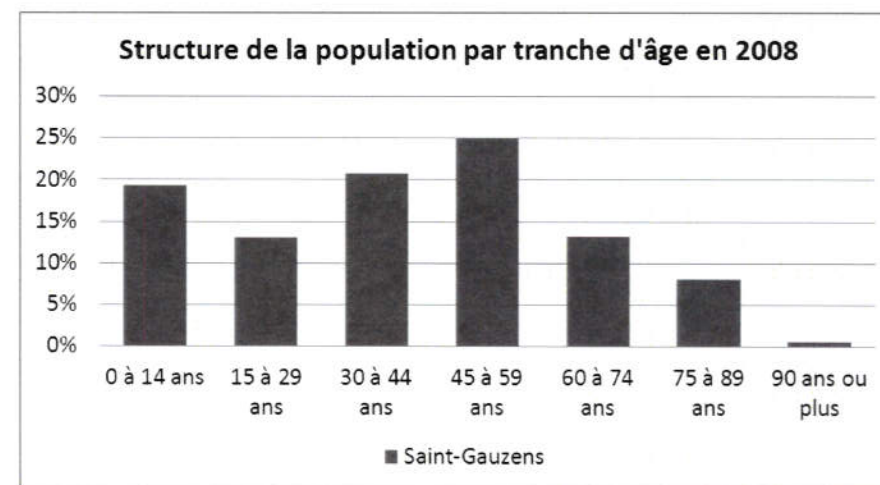


Source : INSEE

Cette évolution est notamment due à un solde migratoire largement positif (+1,4 %). La commune de Saint-Gauzens est attractive pour de jeunes ménages ayant une activité, notamment dans les pôles d'emplois voisins de Lavaur et de Graulhet ou plus lointains (Albi et métropole toulousaine).

Cette arrivée de jeunes ménages a induit un rajeunissement de la population avec un indice de jeunesse qui a augmenté entre 1999 et 2008, passant de 1,0 à 1,1.

En 2008, la part des moins de 20 ans représentait 23% de la population de Saint-Gauzens alors que les personnes de plus de 60 ans représentaient 21 %.



Source : Données Insee, RGP 1999 et 2008

II.2 DE GRANDS MENAGES AUX REVENUS ELEVES

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

En 2008, le territoire comptait 2 329 ménages, contre 1 916 en 1999. Ainsi, le nombre de ménages a augmenté de 22 % entre ces deux dates, soit un gain de près de 47 ménages supplémentaires chaque année sur le territoire du groupement de communes.

	Nombre de ménages en 1999	Nombre de ménages en 2008
Aussac	80	104
Briatexte	680	771
Busque	200	269
Labessière-Candeil	244	282
Lasgraïsses	120	147
Missècle	32	37
Moulayrès	60	64
Peyrole	100	168
Puybegon	168	213
Saint-Gauzens	232	284
Ensemble du territoire	1916	2339

Source : INSEE

La taille moyenne des ménages sur le territoire est supérieure à celle constatée aux niveaux départemental et régional. Elle était en 2008 de 2,6 personnes pour les ménages du groupement, contre 2,2 à l'échelle du département et de la région.

	Nombre de personnes par ménage en 1999	Nombre de personnes par ménage en 2008
Aussac	2,9	2,6
Briatexte	2,4	2,3
Busque	2,9	2,7
Labessière-Candeil	2,8	2,6
Lasgraïsses	2,7	2,4
Missècle	2,5	2,5
Moulayrès	2,7	2,6
Peyrole	2,9	2,8
Puybegon	2,9	2,6
Saint-Gauzens	2,8	2,6
Ensemble du territoire	2,75	2,57
Tarn	2,4	2,2
Région	2,3	2,2

Source : INSEE

La commune de Saint-Gauzens comptait en 2008, 284 ménages, soit 52 de plus que par rapport à 1999. Ainsi, ce sont entre 5 et 6 ménages supplémentaires qui s'installent sur la commune chaque année.

La taille des ménages de la commune correspond à la moyenne observée au niveau du groupement de communes et apparaît légèrement supérieure aux données départementales et régionales. Cela peut s'expliquer par l'arrivée de jeunes ménages avec enfants.

La commune de Saint-Gauzens a un revenu moyen par ménage parmi les plus élevés du groupement, largement supérieur aux moyennes observées à l'échelle intercommunale, départementale et régionale.

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Le revenu médian des ménages à l'échelle de l'ensemble de la communauté de communes est relativement modeste, avec une richesse sur les communes rurales à proximité de l'autoroute et du Dadou (Peyrole, Aussac, Saint-Gauzens et Busque).

Revenu médian fiscal par unité de consommation en 2009

Aussac	19 260 €	Missècle	Non communiqué
Briatexte	15 443 €	Moulayrès	16 044 €
Busque	18 208 €	Peyrole	19 932 €
Labessière-Candeil	17 082 €	Puybegon	17 384 €
Lasgraïsses	14 984 €	Saint-Gauzens	18 603 €
Communauté de communes	16 241 €	Département	16 760 €
Région Midi Pyrénées	18 032 €		

Source : INSEE d'après les données de la Direction Générale des Impôts (DGI)

II.2.1 Un parc de logement dominé par les résidences principales

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

En 2008, le territoire du groupement de communes comptait 2 621 logements.

De manière globale, le parc de logements est plutôt ancien (plus d'un tiers des résidences principales ont été achevées avant 1949) et correspond sensiblement à la moyenne départementale.

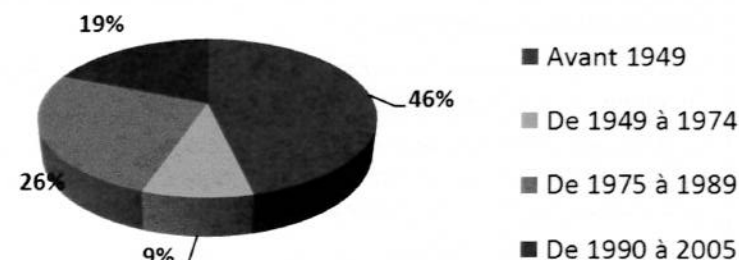
	Nombre de logements en 1999	Nombre de logements en 2008	Ancienneté (Part des RP achevées avant 1949 parmi celles construites avant 2006)
Aussac	89	114	39,8%
Briatexte	777	888	35,7%
Busque	209	285	13,8%
Labessière-Candeil	261	297	39,0%
Lasgraïsses	155	176	44,5%
Missècle	51	48	35,3%
Moulayrès	69	80	41,0%
Peyrole	124	189	38,2%
Puybegon	182	233	33,7%
Saint-Gauzens	251	311	46,3%
Ensemble du territoire	2 168	2 621	35,4%
Tarn	167 321	191 894	35%

Source : Données INSEE

En 2008, la commune de Saint-Gauzens comptait 311 logements, soit 60 logements supplémentaires par rapport à 1999.

La part des résidences principales achevées avant 1949 est de 46,3%, ce qui est bien supérieur à la moyenne du groupement. Cependant le parc se renouvelle depuis avec 46% de logements construits entre 1990 et 2005 (contre 20 % à l'échelle du groupement).

Répartition du parc de logements construits avant 2006 à Saint-Gauzens selon la date d'achèvement des travaux



Source : Données INSEE

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Le parc est très majoritairement constitué de résidences principales. Le taux de résidences secondaires est peu important (4 %).

Répartition du parc de logement du groupement selon le statut d'occupation en 2008



Source : INSEE

La part des résidences principales est légèrement plus élevée que celle observée à l'échelle départementale (84,7 %).

La vacance des logements est quant à elle peu importante (1 logement sur 14 à l'échelle du groupement) et reste inférieure à celle du Tarn (8,1 %).

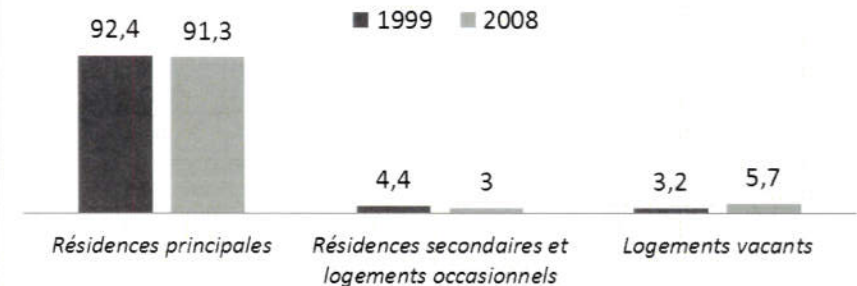
La part des locataires déjà faible diminue sensiblement au profit des propriétaires, passant de 17,5 à 16,5 % entre 1999 et 2008. Leur nombre a toutefois augmenté de 15,5% contre 29 % pour les propriétaires.

Le parc social de logements sociaux et communaux est peu développé sur le groupement. L'offre reste concentrée sur Briatexte et Lasgraïsses. Quatre autres communes comptabilisent entre 1 et 4 logements conventionnés (Aussac, Labessière-Candeil, Puybegon, Saint-Gauzens).

Le parc communal se caractérise par :

- Une part importante de résidences principales (91,3% en 2008).
- Une part de logements vacants dans la commune en augmentation entre 1999 et 2008 (seulement 18 logements vacants en 2008).
- Une part de résidences secondaires en baisse (3% en 2008). Elle est inférieure à la moyenne du groupement. Leur nombre est passé de 11 à 9 entre 1999 et 2008.
- Une suprématie des maisons individuelles en 2008 (98,4%). Il y a 306 maisons individuelles sur un parc 310 de logements.
- Une part de propriétaires importante qui atteint les 84,7% du parc de résidences principales.

Répartition du parc de logement selon le statut d'occupation à Saint-Gauzens (En %)



La commune compte actuellement un seul logement HLM.

Par ailleurs, la commune est intégrée au Plan Local d'Habitat de Tarn et Dadou approuvé le 15 juillet 2008 et à ce titre le PLU devra être compatible avec le PLH. Les principaux enjeux en matière d'habitat sont :

- conforter le parc de logement social pour répondre aux besoins des ménages,
- conforter le volet locatif privé,
- adapter les logements anciens pour les rendre plus attractifs à l'attention de nouveaux accédants (jeunes ménages),
- conforter le parc locatif public et conventionné privé pour faire face au desserrement des ménages et pour répondre aux besoins de ménages plus modestes,
- agir sur la résorption de logements vacants.

Lors de la modification du PLH en 2012, les objectifs ont été territorialisés suivant la typologie des communes :

- les communes urbaines de Gaillac, Graulhet et Lisle-sur-Tarn, qui, de par leur niveau d'équipements, joue un rôle de polarité à l'échelle du territoire intercommunal,
- les bourgs ruraux relais, commune de plus de 1200 habitants avec des équipements et des services pouvant leur permettre de jouer un rôle de polarité à une échelle plus locale,
- les bourgs en émergence, communes qui connaissent une dynamique de développement autour de leur bourg centre et qui commence à structurer une offre de services et d'équipements en lien avec les besoins de leurs habitants. **La commune de Saint-Gauzens se situe dans la catégorie des bourgs ruraux en émergence.**
- les communes rurales qui connaissent un développement plus limité et plus éclaté et qui sont sous la dépendance des communes voisines en matière d'équipements et de services.

Typologie ou secteurs PLH	Objectif démographique	Objectif global de production de logements	Renouvellement urbain	Constructions neuves	Logements locatifs sociaux publics	Logements locatifs sociaux privés	Logements collectifs ou formes urbaines denses	Consommation foncière annuelle
Communes urbaines	330	260	40	220	57	23	75	11
Bourgs ruraux relais	145	90	10	80	15	5	15	6
Bourgs en émergence	135	85	0	85	8	2	10	7
Communes rurales	40	25	0	25	0	0	0	2
Bassin gaillacois	510	310	30	275	65	18	75	16,5
Bassin graulhétien	90	120	20	105	15	10	23	7
Influence pôle albigeois	50	30	0	30	0	2	2	2,5
TOTAL T&D	650	460	50	410	80	30	100	26

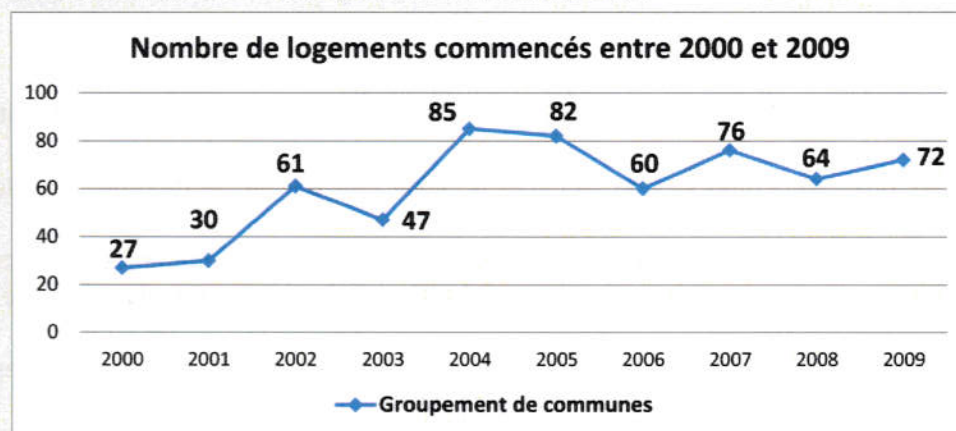
Source : PLH modifié de la communauté de communes
Tarn et Dadou, 2012

II.2.2 Un rythme de construction en baisse depuis 2007

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

La construction est particulièrement dynamique sur le territoire avec en moyenne entre 60 autorisations de constructions délivrées chaque année entre 2000 et 2009.

Toutefois, c'est à partir de 2004 que le nombre de logements commencés augmente de manière significative où 60 à 85 logements sont commencés par an. C'est en 2004 et 2005 que le nombre d'autorisations a été le plus important.

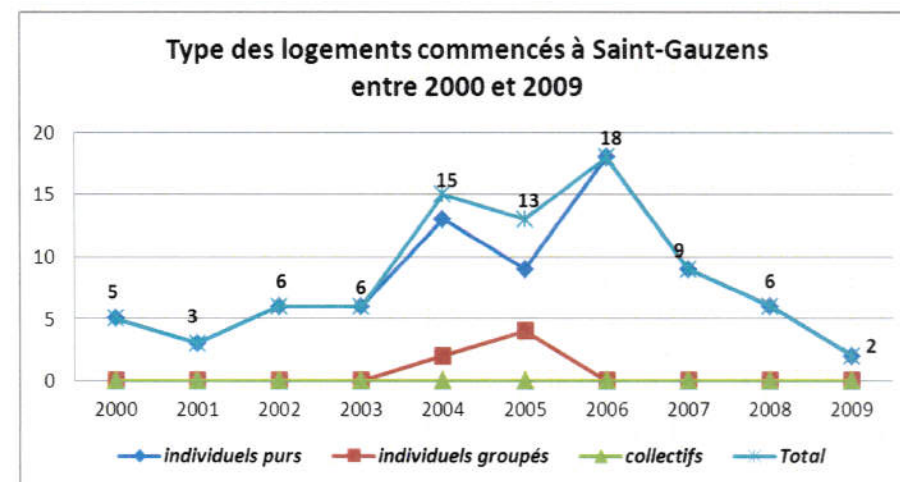


Source : SITADEL

Moyenne annuelle du nombre de logements commencés entre 2000 et 2009			
Aussac	2,6	Missècle	0,4
Briatexte	14	Moulayrès	1,7
Busque	8,3	Peyrole	6,9
Labessière-Candeil	3,2	Puybegon	6,8
Lasgraïsses	8,2	Saint-Gauzens	8,3
Groupement de communes		60,4	

Entre 2000 et 2009, la commune de Saint-Gauzens comptait en moyenne 8,3 logements commencés chaque année, soit au total 83 chantiers entamés.

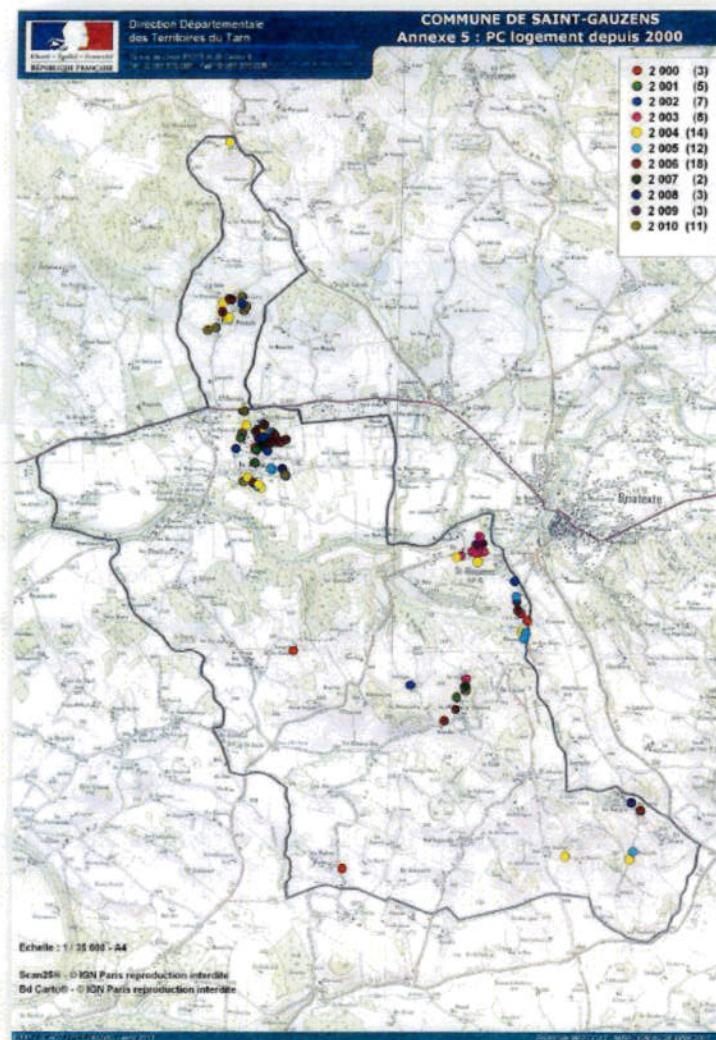
Les logements commencés à Saint-Gauzens entre 2000 et 2009 sont en grande majorité des logements individuels purs. Le rythme des constructions a connu un pic en 2004 et en 2006.



Source : SITADEL

L'urbanisation se développe souvent en pavillonnaire lâche et diffus ce qui entraîne une forte consommation foncière.

Permis de construire depuis 2000



Source : Porter à Connaissance 2011 – DDT 81

I.3.1 Analyse de la consommation d'espace

Consommation d'espace entre 2004 et 2008

La consommation foncière à des fins d'habitat sur la période 2004-2008 est estimée à environ 10 ha. Cette analyse a été menée en comparant deux supports : photo aérienne et fond cadastral.

Consommation d'espace entre 2009 et 2013 (depuis l'approbation du SCoT)

Consommation d'espace globale (en ha)					TOTAL	Consommation d'espace liée à l'habitat		
Agricole	Activités	Equipement	Habitat	Industries		Nbre de logements construits entre 2009 et 2013	Surface consommée pour l'habitat entre 2009 et 2013 (en ha)	Consommation moyenne par logement (en m ²)
0,000	0,150	0,000	1,650	0,000	1,800	9	1,650	1833

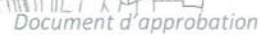
Depuis l'approbation du SCoT en 2009, la commune a consommé globalement, toutes destinations confondues (activités, agricole, équipement, habitat, Industries) une surface 1,8 ha de foncier environ, dont une grande majorité à destination d'habitat (1,65 ha).

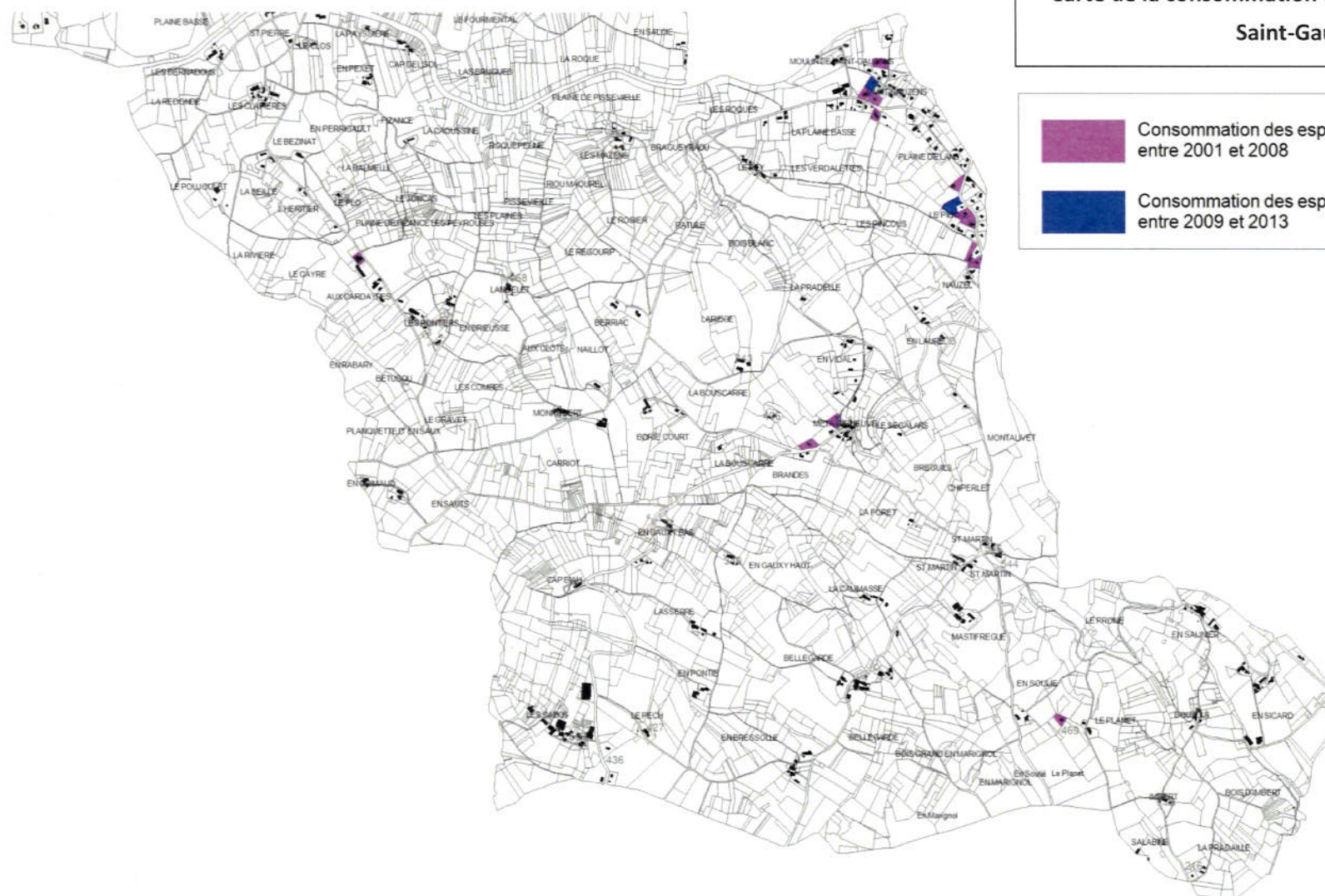
1,65 ha de foncier ont donc été consommés pour la création de 9 logements. Ainsi, la taille moyenne de parcelles pour l'habitat entre 2009 et 2013 est d'environ 1800 m².

Réduction de la consommation d'espace

Le PADD prévoyait une réduction de 50 à 60 % de la consommation foncière.

Si l'on prend les 1800 m² en moyenne consommés par logements entre 2009 et 2013 nous arrivons à une réduction de plus de 50 % de la consommation d'espace (Les moyennes de parcelles pour la définition du zonage étant fixées à 850 m²/logement).





Carte de la consommation d'espace entre 2001 et 2013
Saint-Gauzens Sud

- Consommation des espaces naturels et agricoles entre 2001 et 2008
- Consommation des espaces naturels et agricoles entre 2009 et 2013

QUELLES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES ET QUELS BESOINS EN LOGEMENTS ?

Thèmes	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Démographie	• Dynamisme démographique : la population est en augmentation constante depuis 1999 • Un territoire attractif • De grands ménages aux revenus élevés	• Une évolution tributaire du solde migratoire plus que du solde naturel	➔ Accueillir de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement urbain (maintenir un rythme démographique adapté) ➔ Prendre en considération les besoins des nouveaux habitants (notamment pour la petite enfance) ➔ Maintenir un équilibre intergénérationnel
Habitat	• Un parc majoritairement résidentiel fortement dominé par les résidences principales individuelles. • La part de résidence secondaire en baisse	• Peu de logements de petite taille • Une part de logements vacants en augmentation • Une offre locative restreinte • Manque de parc à vocation sociale (HLM) • Manque de lisibilité du centre bourg	➔ Maintenir l'attractivité du territoire (« vivre à la campagne ») ➔ Développer des formes différentes d'habitat en limitant l'étalement sur les espaces agricoles. ➔ Diversifier le parc de logements en favorisant les logements de petite taille, le parc locatif et logements à caractère sociaux ➔ Favoriser le renforcement du centre-bourg ➔ Fixer un rythme de développement en lien avec l'attractivité du territoire, les équipements, les commerces et services...

II.3 DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

II.3.1 Une progression de l'activité

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Le taux d'activité sur le territoire est relativement important et supérieur aux taux départemental et intercommunal. Cela s'explique notamment par la relative jeunesse de la population. Entre 1999 et 2008, ce taux a augmenté sur la majorité du groupement, hormis Briatexte, Labessière-Candeil et Missècle qui observe une légère baisse.

Le taux de chômage est lui aussi sensiblement inférieur aux taux départemental et intercommunal. Entre 1999 et 2008, le taux de chômage a diminué de manière globale sur l'ensemble des communes. Seul Aussac, Labessière-Candeil et Missècle connaissent une augmentation du chômage sur cette période.

	Taux d'activité des 15-64 ans		Taux de chômage des 15-64 ans	
	en 1999	en 2008	en 1999	en 2008
Aussac	68,4%	76,6%	6,1%	6,6%
Briatexte	71,9%	71,5%	19,1%	10,9%
Busque	69,8%	74,0%	17,0%	7,4%
Labessière-Candeil	71,8%	71,5%	13,0%	13,2%
Lasgrâisses	68,9%	73,4%	17,4%	9,4%
Missècle	79,1%	78,3%	15,1%	21,3%
Moulayrès	71,4%	75,2%	16,9%	8,5%
Peyrole	71,7%	76,4%	14,1%	10,9%
Puybegon	72,4%	79,1%	15,5%	10,0%
Saint-Gauzens	72,1%	74,2%	14,1%	8,5%
Groupement	71,5%	73,8%	16,0%	10,2%
CC Tarn et Dadou	67,8%	71,1%	17,1%	11,7%
Tarn	68,4%	70,5%	13,9%	11,6%

Source : INSEE

Le taux d'activité sur Saint-Gauzens a augmenté depuis 1999, passant de 72,1% à 74,2%. Cette augmentation s'explique par l'arrivée de 66 actifs supplémentaires entre ces deux périodes et à l'augmentation de la part des 30/44ans.

Le taux de chômage a lui baissé de manière significative passant de 14,1 à 8,5 % entre 1999 et 2008. Il est bien en dessous de la moyenne du groupement. Ces données concernant les chiffres du chômage sont à relativiser car ils fluctuent de manière permanente. Toutefois, les tendances observées sont intéressantes.

En parallèle, le nombre d'emplois présents sur la commune a également diminué, avec 13 emplois perdus entre 1999 et 2008, soit une perte de plus de 14% sur cette période. A l'échelle du groupement, on constate inversement une timide création d'emplois.

	Nombre d'emplois dans la zone		Différence entre 1999 et 2008	Variation annuelle
	en 1999	en 2008		
<i>Saint-Gauzens</i>	92	79	-13	-1,4
Groupement	1 061	1 104	43	5
CC Tarn et Dadou	12 961	15 461	2 500	278
Tarn	97 007	132 283	12288	1365,3

II.3.2 Une économie très majoritairement agricole

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Hors agriculture, le territoire compte près de 72 entreprises d'après la base de donnée UNISTATIS du pôle emploi. Toutefois, des disparités existent entre les communes, notamment concernant les commerces et services de proximité, quasi-exclusivement localisés sur Briatexte.

	Nombre total d'entreprises (hors agric.)	Industrie	Construction	Commerces/ Restaurants/ Hébergements	Services divers et Transports	Admin. pub., enseign., santé & activ. sociales.
Aussac	0	0	0	0	0	0
Briatexte	36	9	8	9	6	4
Busque	5	0	2	1	2	0
Labessière- Candeil	5	1	3	0	1	0
Lasgrâisses	4	0	1	3	0	0
Missècle	1	0	1	0	0	0
Moulayrès	2	0	2	0	0	0
Peyrole	2	0	0	0	2	0
Puybegon	7	0	3	1	3	0
Saint- Gauzens	10	3	6	0	1	0
Groupeement de communes	72	13	26	14	15	4

Source : UNISTATIS 2009

Au sein du groupement, Saint-Gauzens est la deuxième commune qui compte le plus d'entreprises sur son territoire. La proximité de Graulhet et la présence de la départementale D631 expliquent en grande partie cette situation. Avec 20 entreprises recensées en 2009 par le service UNISTATIS de Pôle Emploi, Saint-Gauzens propose une offre notable en termes d'industries, d'entreprises de constructions et de services.

II.3.3 Une agriculture soumise à la pression urbaine

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

A l'échelle du groupement, on observe entre 2000 et 2008 une diminution du nombre de déclarants PAC de l'ordre de -4,5% (contre -11,3% à l'échelle du Tarn) et de la surface déclarée de -2,7% (contre -1,4% à l'échelle du Tarn).

Ces évolutions sont toutefois très disparates d'un territoire à un autre. Les communes d'Aussac, Busque, Moulayrès et Peyrole gagnent des agriculteurs tandis que les autres perdent jusqu'à 23 % de leur effectif. En matière de terres exploitées, seul Aussac et Lagrâisses ont un taux positif tandis que Busque, Labessière-Candeil et Peyrole ont des taux inférieurs à -4%, soulignant leur développement urbain ces dernières années.

	Nombre de déclarants PAC		Evolution nb de déclarants	Surface déclarée (ha)		Evolution SAU
	2000	2008	2000-2008	2000	2008	2000-2008
Aussac	12	14	+16,7%	513	520	+1,4%
Briatexte	20	17	-15%	822	810	-1,4%
Busque	11	13	+18,2%	418	391	-6,4%
Labessière-Candeil	32	27	-15,6%	1 779	1 664	-6,5%
Lasgrâisses	26	20	-23,1%	1 048	1 056	+0,7%
Missècle	4	4	0%	352	349	-0,9%
Moulayrès	14	15	+7,1%	558	555	-0,58%
Peyrole	19	22	+15,8%	1148	1097	-4,4%
Puybegon	29	28	-3,4%	1 272	1 244	-2,2%
Saint-Gauzens	33	31	-6,1%	1 265	1 240	-1,9%
Groupement	200	191	-4,5%	9175	8926	-2,7%
Tarn	6549	5810	-11,3%	302 693	298 477	-1,4%

Source : Diagnostic foncier et rural – volet agriculture – Chambre de l'agriculture du Tarn

(Source : Diagnostic foncier, rural et agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture du Tarn en 2011, d'après Recensement Général de l'Agriculture 2000, Inventaire Forestier National 2000, Déclarations Porter à Connaissance 2000 et 2008 DDT Tarn)

Sur la commune de Saint-Gauzens comme sur l'ensemble des communes du groupement, l'agriculture tient une place majeure. Toutefois, les évolutions de ces dernières années (diminution du nombre d'agriculteur, pression croissante de l'urbanisation...) soulignent l'attention qu'il est nécessaire de porter à cette activité, et à ces espaces.

La population agricole

Saint-Gauzens compte 2,2 % d'agriculteurs parmi ses actifs occupés âgés entre 15 et 64 ans (contre 5,1% à l'échelle du groupement) d'après le recensement 2008 de l'INSEE.

La problématique de l'âge des exploitants et de leur succession

Avec 26 exploitants sur 45, âgées de moins de 55 ans, la population agricole de Saint-Gauzens est plus âgée que celle du département. En effet, la tranche des 55 ans et plus est la plus importante.

Parmi les 19 exploitants de plus de 55 ans, 3 déclarent avoir, a priori, une succession assurée. Pour les autres, la succession est incertaine ou inexistante.

L'agriculture constitue non seulement l'activité économique dominante de la commune, mais elle contribue également à l'entretien des paysages et du patrimoine bâti traditionnel.

Des espaces largement dédiés à l'activité agricole

Saint-Gauzens dispose d'une superficie totale de 1 842 hectares répartis comme suit :

- 1 275 ha en surface agricole, soit 69 % (source : Recensement Général de l'Agriculture 2000),
- 248 ha en surface forestière, soit 13,5 % (source : Inventaire Forestier National, 2000),
- 319 ha dédiés aux autres espaces (dont l'urbanisation et les infrastructures), soit 17,5 %.

Une activité agricole bien implantée

Le nombre d'exploitations agricoles déclarées à la PAC a diminué de 6,1 % (2 exploitations) entre 2000 et 2008 ce qui est une évolution plus favorable que celle à l'échelle du département (- 11 %).

En parallèle, les surfaces déclarées à la PAC sur la commune ont connu une évolution moins favorable que celles de l'ensemble du département (diminution de 1,94 %, contre une diminution de 1,4 % pour le Tarn) ; à noter qu'un changement intervenu en 2004 dans le mode de prise en compte des surfaces déclarées à la PAC (passage d'une référence cadastrale à une référence graphique) peut avoir, entre autres, influencé cette évolution.

53 structures – dont 45 exploitations agricoles et 7 personnes sans le statut d'agriculteur – travaillant au moins une parcelle agricole sur la commune de Saint-Gauzens, ont été recensées :

Répartition par âge des 45 exploitants

Tranche d'âge	Moins de 40 ans	40-54 ans	55 ans et plus
Nombre	8	18	19
Moyenne d'âge	33	47	62

Comparaison par rapport aux données départementales (MSA 2006)

Echelon	Moins de 40 ans	40-54 ans	55 ans et plus
Saint-Gauzens (en %)	18%	40%	42%
Tarn (en %)	27%	51%	22%

- 31 d'entre-elles sont issues de la commune de Saint-Gauzens, dont 27 exploitations agricoles. En 2000, le nombre d'exploitations agricoles ayant le siège sur la commune était de 36. 3 « retraités actifs » et 1 non agriculteur exploitent du foncier agricole ;
- 22 structures proviennent des communes voisines, dont 3 « retraités actifs ».

Les 46 structures enquêtées travaillent près de 3 405 ha au total, soit une surface moyenne de plus de 74 ha par exploitation, avec cependant de très grandes variations, entre 1,43 et 470 ha (59,5 ha en moyenne pour les structures basées sur la commune de Saint-Gauzens).

Tableau 1 : Evolution du nombre de déclarations PAC

(source : Déclarations PAC 2000 et 2008, DDT 81)

	Nombre de déclarants PAC 2000 ⁽¹⁾	Nombre de déclarants PAC 2008 ⁽¹⁾	Evolution du nombre de déclarants PAC entre 2000 et 2008	Surface déclarée en 2000 ⁽²⁾ (ha)	Surface déclarée en 2008 ⁽²⁾ (ha)	Evolution de la SAU déclarée entre 2000 et 2008
Commune de Saint-Gauzens	33	31	-6,1 %	1 265	1 240	-1,94 %
Département	6 549	5810	-11,3 %	302 693	298 477	-1,4 %

Source : Diagnostic foncier et rural – volet agriculture – Chambre de l'agriculture du Tarn

La surface exploitée sur la commune de Saint-Gauzens par ces 46 structures est de 1 138,75 ha (soit plus de 89 % de la SAU communale). Compte tenu de la localisation de certains îlots en limite et/ou à cheval sur les limites avec des communes voisines de Briatexte, Fiac, Ambres, Parisot, Puybegon et Graulhet, l'enquête a porté également sur certains de ces îlots ; la surface enquêtée est donc au total de 1 390,86 ha, répartis sur 334 îlots, soit 4,16 ha en moyenne par îlot.

L'espace agricole est composé :

- à 94 % de terres labourables, dont 86 % en céréales, oléoprotéagineux et gel, et 8 % en prairies temporaires ;
- à 5 % en prairies naturelles ;
- à 0,5 % en vignes.

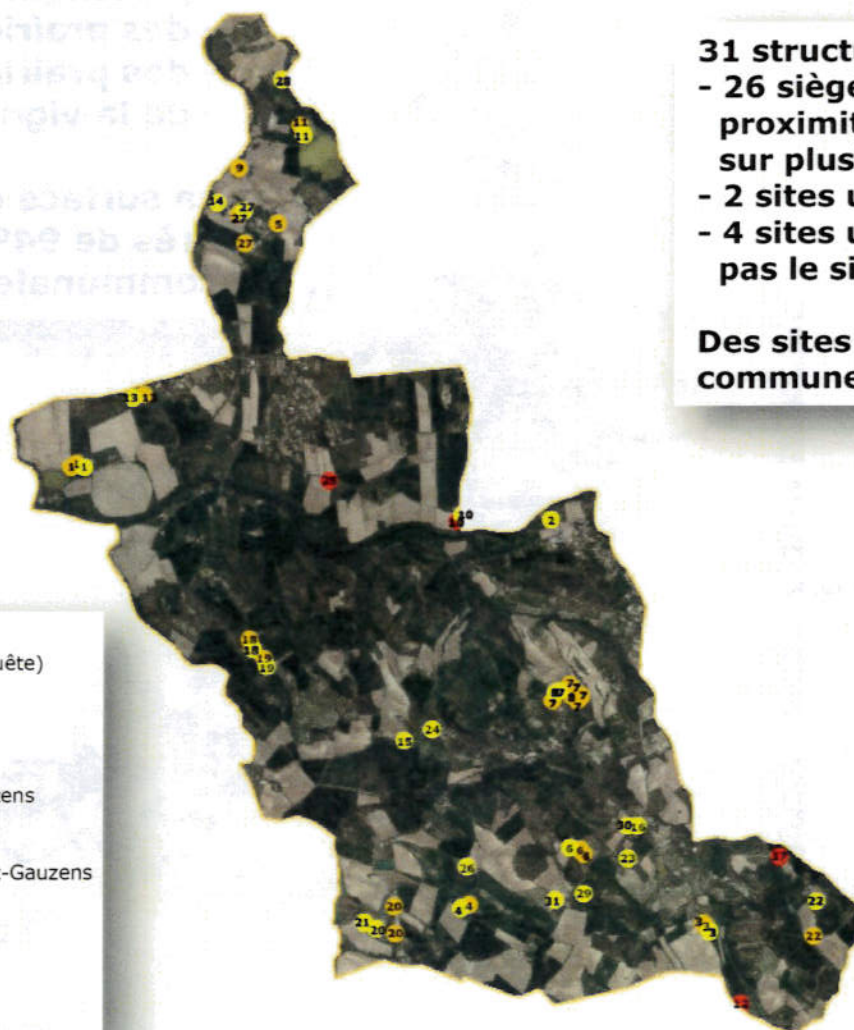
Le foncier agricole est destiné pour 13 % à la production de fourrages pour les animaux ; le reste est destiné à la culture de céréales et oléoprotéagineux, dont la majorité est valorisée par la vente. La commune se trouve également dans l'aire de production de l'Ail Rose de Lautrec.

Localisation des sites à vocation agricole et para-agricole

LEGENDE

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

-  Localisation des sièges sociaux
-  Localisation des sites utilisés par des structures ayant leur siège social sur la commune de Saint-Gauzens
-  Localisation des sites utilisés par des structures n'ayant pas leur siège social sur la commune de Saint-Gauzens
-  Numéro correspondant à une structure agricole (liste ci-dessous)
-  Contour de la commune de Saint-Gauzens



31 structures sur 54 sites :

- 26 sièges sociaux sur la commune ou à proximité, dont 14 exploitations travaillant sur plusieurs sites,
- 2 sites utilisés par des retraités actifs,
- 4 sites utilisés par 4 exploitations n'ayant pas le siège social sur la commune.

Des sites dispersés sur l'ensemble de la commune.

Source : Diagnostic foncier et rural – volet agriculture – Chambre de l'agriculture du Tarn

Occupation de l'espace agricole

L'espace agricole est occupé par :

- des cultures (céréales, oléagineux, protéagineux) : 86 %
- des prairies naturelles : 5 %,
- des prairies temporaires : 8 %
- de la vigne : 0.5 %

La surface en terres labourables occupe près de 94% de la surface agricole communale.

LEGENDE

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

-  Totalité de l'ilot en prairies naturelles
-  Totalité de l'ilot en terres labourables (céréales, prairies temporaires...)
-  Plus de la moitié de la surface de l'ilot en prairies naturelles
-  Plus de la moitié de la surface de l'ilot en terres labourables
-  Ilot en vigne (partiellement ou en totalité)
-  Non renseigné
-  Contour de la commune de Saint-Gauzens
-  Contour des communes de Puybegon et Briatexte



Source : Diagnostic foncier et rural –
volet agriculture – Chambre de
l'agriculture du Tarn

Une prédominance des productions végétales

L'assolement

Type	Nombre d'îlots	Surface concernée (ha)	%
Céréales et Oléo-Protéagineux (COP)	265	1195,86	86%
Prairie temporaire	63	113,19	8%
Prairie naturelle	43	69,42	5%
Autres	20	12,39	1%
Total îlots	391	1390,86	100%

La somme de chaque ligne de la colonne "Nombre d'îlots" est supérieure au nombre total d'îlots car certains îlots ont plusieurs types de couverts

En termes d'ateliers de production, les 40 exploitations ont ensemble 56 ateliers de production ou activités, soit 1,4 ateliers en moyenne par exploitation :

- 15 ateliers d'élevage (soit 27 %), dont 6 « bovins viande », 4 en aviculture,
- 41 ateliers de production végétale (soit 73 %), dont 37 en « grandes cultures ».

Sur les 40 exploitations concernées, 26 exploitations sont spécialisées dans une seule production :

- 1 en bovins viande, 1 en maraichage et 1 en porcins,
- 23 en grandes cultures.

A noter que 16 exploitations ont chacune 2 ateliers de production (voire 3 pour 1 exploitation), dont 10 des exploitations en « polyculture-élevage ».

Répartition des exploitations par type d'atelier de production

Production	Nombre d'ateliers
Aviculture	3
Bovins viande	6
Grandes cultures	37
Maraichage	1
Porcins	2
Viticulture	2
Equins	1
Ovins viande	3
Fourrages	1
Total	56

18 % de la surface a été drainée

43 îlots ont été drainés, ce qui représente au totale de 253,25 ha, soit 18 % de la surface enquêtée. Ces parcelles sont dispersées sur l'ensemble du territoire communal.

1/3 de surfaces irrigables

74 îlots sont irrigables. Ils sont travaillés par 17 exploitations qui utilisent le réseau de l'ASA12 de Saint-Gauzens (8 exploitations) et pour 9 exploitations, des infrastructures « privées » (stations de pompage et canalisations enterrées). Cela correspond à une surface totale de 460,28 ha soit 33 %, majoritairement au nord. Ces conduites d'irrigation et ces surfaces irrigables sont à prendre en compte dans les futurs choix d'aménagement, compte tenu de l'enjeu que représente l'irrigation dans le système de production des exploitations.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ICPE

La loi de réciprocité autour des bâtiments d'élevage – rappelée à l'article L. 111-3 du code rural – instaure un rayon d' « inconstructibilité » autour de ceux-ci. La distance séparant les bâtiments d'élevage et leurs annexes (stockage des fumiers, lisiers...) des habitations de « tiers » (toute personne extérieure à l'exploitation concernée), varie de 50 à 100 mètres selon le nombre maximum d'animaux présents simultanément sur l'exploitation.

C'est ce critère qui détermine le régime réglementaire de l'exploitation : Règlement Sanitaire Départemental – RSD –, ou Installations Classées pour la Protection de l'Environnement – ICPE.

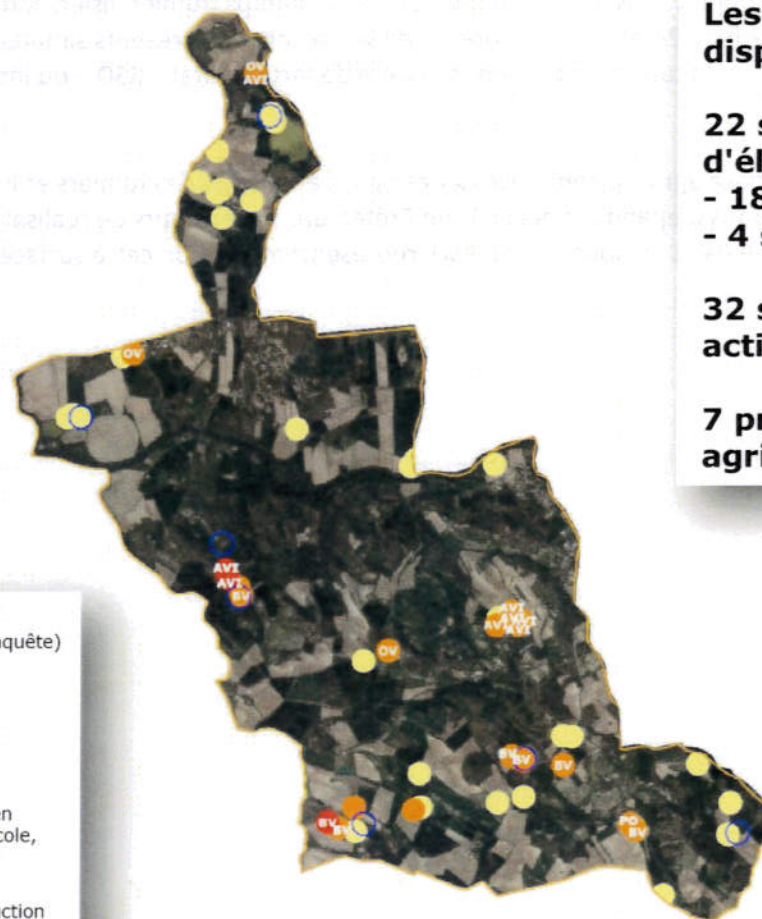
Afin de laisser une marge de manœuvre au développement des exploitations agricoles – qui pourrait conduire à augmenter le troupeau, à agrandir les bâtiments existants, voire à changer de régime réglementaire –, la Chambre d'agriculture du Tarn recommande d'appliquer un rayon de 100 mètres d'inconstructibilité autour des bâtiments d'élevage actuels et en projet.

Diverses autres installations techniques sont nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole ; il peut s'agir de hangars de stockage de fourrage (foin, paille...), de silos, de cellules de stockage de céréales, de hangars de stockage de matériel... Selon leur nature, ces installations peuvent être génératrices de nuisances (bruits, odeurs, poussières...) ou de risque d'incendie.

Selon la Chambre d'agriculture du Tarn, l'ensemble de ces contraintes accroît l'intérêt, tant pour l'agriculteur que pour le tiers, de préserver une zone non constructible dans un rayon de 100 mètres autour de tout bâtiment ou installation technique agricole.

Sur la commune de Saint-Gauzens, 19 sites (35 %) relèvent du Règlement Sanitaire Départemental et 3 sites sont en ICPE (5,5%).

Identification et vocation des sites agricoles



Les 54 sites à vocation agricole sont dispersés sur la commune.

22 sites sont en lien avec une activité d'élevage (RSD ou ICPE) :

- 18 sites avec de l'élevage,
- 4 sites de stockage avec des fourrages.

32 sites agricoles sans lien avec une activité d'élevage.

7 projets de construction de bâtiment agricole (élevage, stockage de matériel).

LEGENDE

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

- 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 lien avec une activité d'élevage (stockage matériel agricole, céréales...)
- Rayon de 100 mètres autour des projets de construction
- Contour de la commune de Saint-Gauzens
- Contour des communes de Puybegon et Briatexte

Elevages présents dans les bâtiments : BV : Bovins Viande, OV : Ovins Viande, AVI : Aviculture, PO : Porcs

Source : Diagnostic foncier, rural et agricole – Chambre de l'Agriculture

Un territoire concerné par les épandages d'effluents d'élevage

L'épandage d'effluents d'élevage sur les parcelles est encadré par la réglementation. Celui-ci doit se réaliser à une distance minimale des habitations, comprise entre 0 et 100 mètres, selon la nature des déjections animales apportées aux champs (fumier, lisier, compost), la pratique utilisée par l'éleveur (enfouissement ou non, délai d'enfouissement – 12 h ou 24 h) et le nombre maximum d'animaux présents simultanément sur l'exploitation. C'est ce dernier critère qui détermine le régime réglementaire de l'exploitation : règlement sanitaire départemental – RSD – ou installations classées pour la protection de l'environnement – ICPE.

Pour la commune de Saint-Gauzens, 31 % de la surface agricole sont nécessaires pour l'épandage des fumiers et lisiers de 11 exploitations, répartis majoritairement au centre de la commune. Les 4 plans d'épandage déposés en Préfecture (ou en cours de réalisation) par 2 élevages soumis à autorisation et 1 soumis à déclaration au titre des ICPE, ainsi que par 1 exploitation au RSD, représentent 35 % de cette surface.

Identification des surfaces dédiées à l'épandage des effluents

LEGENDE

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

 Surface recevant des effluents d'élevage RSD (partiellement ou en totalité)

 Plan d'épandage des effluents d'élevage déposé en Préfecture - RSD

 Plan d'épandage des effluents d'élevage déposé en Préfecture - ICPE déclaration

 Plan d'épandage des effluents d'élevage en cours de réalisation - ICPE autorisation

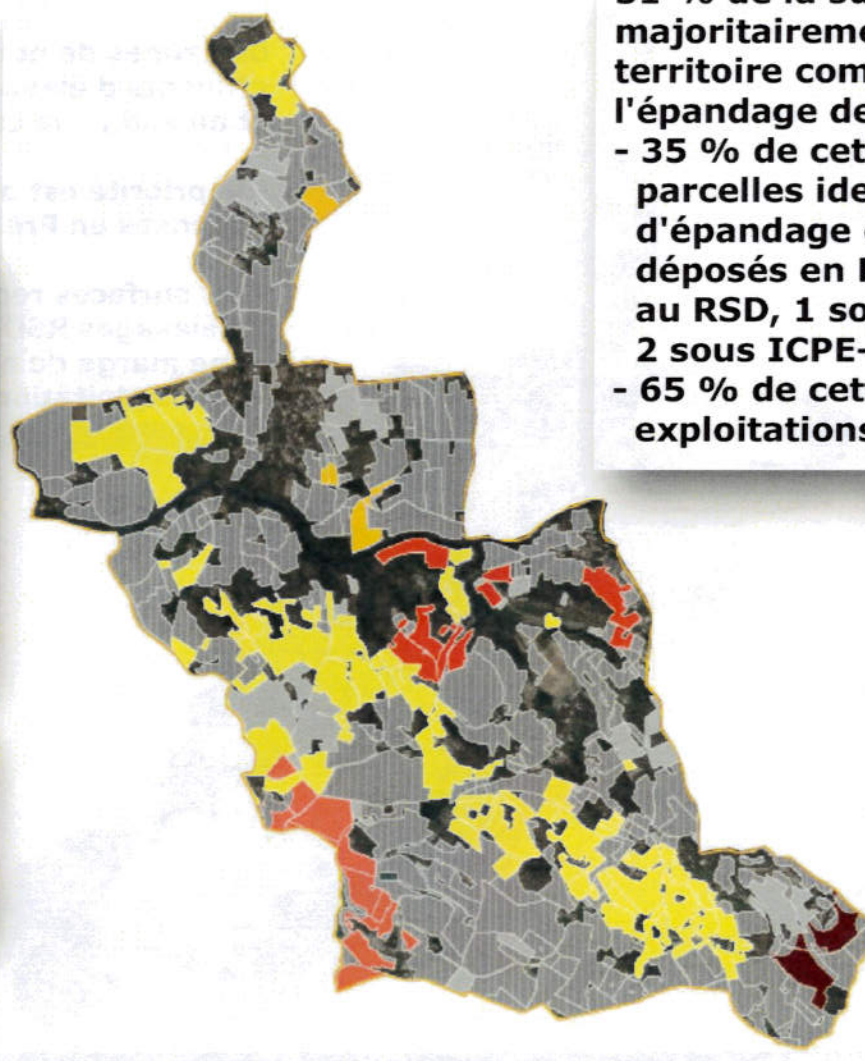
 Plan d'épandage des effluents d'élevage déposé en Préfecture - ICPE autorisation

 Surface ne recevant aucun effluent d'élevage

 Non renseigné

 Contour de la commune de Saint-Gauzens

 Contour des communes de Briatexte et Puybegon



31 % de la surface agricole, répartie majoritairement au centre et au sud du territoire communal, est nécessaire pour l'épandage des fumiers et lisiers :

- 35 % de cette surface correspond aux parcelles identifiées dans 4 plans d'épandage en cours de réalisation ou déposés en Préfecture (1 d'exploitations au RSD, 1 sous ICPE-déclaration, 2 sous ICPE- autorisation),
- 65 % de cette surface correspond à 7 exploitations au RSD sans plan d'épandage.

Identification des surfaces dédiées à l'épandage des effluents et des périmètres de protection

LEGENDE

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

-  Surface recevant des effluents d'élevage RSD (partiellement ou en totalité)
-  Rayon de 100 mètres autour des surfaces recevant des effluents d'élevage RSD
-  Plan d'épandage des effluents d'élevage déposé en Préfecture - RSD
-  Rayon de 100 mètres autour du plan d'épandage des effluents d'élevage RSD déposé en Préfecture
-  Plan d'épandage des effluents d'élevage déposé en Préfecture - ICPE déclaration
-  Rayon de 100 mètres autour du plan d'épandage des effluents d'élevage ICPE déclaration déposé en Préfecture
-  Plan d'épandage des effluents d'élevage en cours de réalisation - ICPE autorisation
-  Rayon de 100 mètres autour du plan d'épandage des effluents d'élevage ICPE-déclaration en cours de réalisation
-  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 ICPE autorisation déposé en Préfecture
-  Surface ne recevant aucun effluent d'élevage
-  Non renseigné
-  Contour de la commune de Saint-Gauzens
-  Contour des communes de Briatexte et Puybegon



Des zones de non-constructibilité liées aux effluents d'élevage sont identifiées au centre et au sud de la commune :

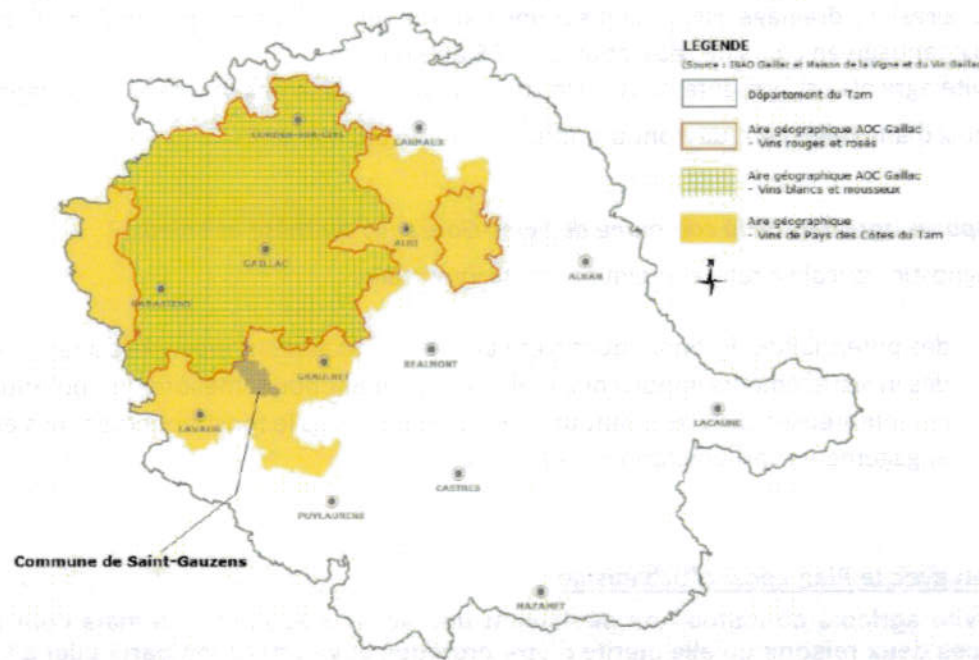
- la priorité est au respect des plans d'épandage déposés en Préfecture ou en cours de réalisation,
- les surfaces recevant des effluents issus d'élevages RSD sont à préserver afin de laisser une marge de manœuvre au développement des exploitations.

Source : Diagnostic foncier, rural et agricole – Chambre de l'Agriculture

Un vignoble rare

La commune de Saint-Gauzens ne fait pas partie de l'aire de production de l'AOC Vins de Gaillac mais de l'aire géographique des Vins de Pays des Côtes du Tarn – IGP. Cependant il ne reste que très peu de vignes sur le territoire communal (environ 0,5% de la SAU).

Figure 2 : Situation de Saint-Gauzens parmi les zones de production de vins dans le Tarn



Les enjeux autour de « Saint-Gauzens »

Le « bourg » de Saint-Gauzens, même si il accueille des constructions reste en partie agricole. 3 exploitations agricoles, toutes de Saint-Gauzens, soit en développement soit en fin de carrière, y utilisent le foncier agricole en propriété ou en fermage. Ce sont des exploitants à titre principal.

Il y a 1 site à vocation agricole (siège social) sans lien avec de l'élevage en limite nord. Les parcelles sont toutes des terres labourables (céréales ou prairies temporaires). Le drainage est présent sur une parcelle mais il n'y a pas d'irrigation. De plus, des îlots reçoivent des épandages d'effluents d'élevage avec un plan d'épandage en cours de réalisation en ICPE autorisation.

L'activité agricole est présente dans cette zone, ce qui entraîne des contraintes par rapport à l'éventuelle urbanisation future.

Les choix d'aménagement devront prendre en compte ces éléments.

Les espaces agricoles de la commune de Saint-Gauzens : synthèse et enjeux

Le diagnostic agricole a relevé quelques points importants :

- des potentialités agronomiques très variables, globalement moyennes avec un potentiel érosif élevé ;
- des investissements importants, réalisés localement pour améliorer ces potentialités (drainage, irrigation) ;
- de nombreuses surfaces ayant un rôle particulier dans le fonctionnement des exploitations (épandages, surfaces drainées et/ou irrigables, engagements agri-environnementaux...).

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

L'activité agricole constitue non seulement une activité économique mais contribue également à l'entretien des paysages et des milieux. C'est pour ces deux raisons qu'elle mérite d'être protégée et valorisée, en particulier à travers les outils que peut offrir un Plan Local d'Urbanisme :

→ Le PLU se doit de préserver les terres agricoles exploitées de tout morcellement et enclavement qui pourrait nuire à la pérennité de l'activité (maîtrise du mitage des terres agricoles par l'urbanisation diffuse).

→ Les espaces agricoles bénéficieront d'un classement et d'un règlement spécifiques (« zone « A »).

→ Le PLU se doit de prendre en compte les périmètres de protection sanitaire autour des exploitations d'élevage en activité, notamment à proximité des espaces urbanisés. Ces périmètres ont pour double objectif de protéger les activités agricoles et de protéger des nuisances éventuelles les habitants (principe de réciprocité).

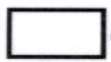
Synthèse des espaces agricoles à enjeux

LEGENDE

Les bâtiments d'exploitation agricole

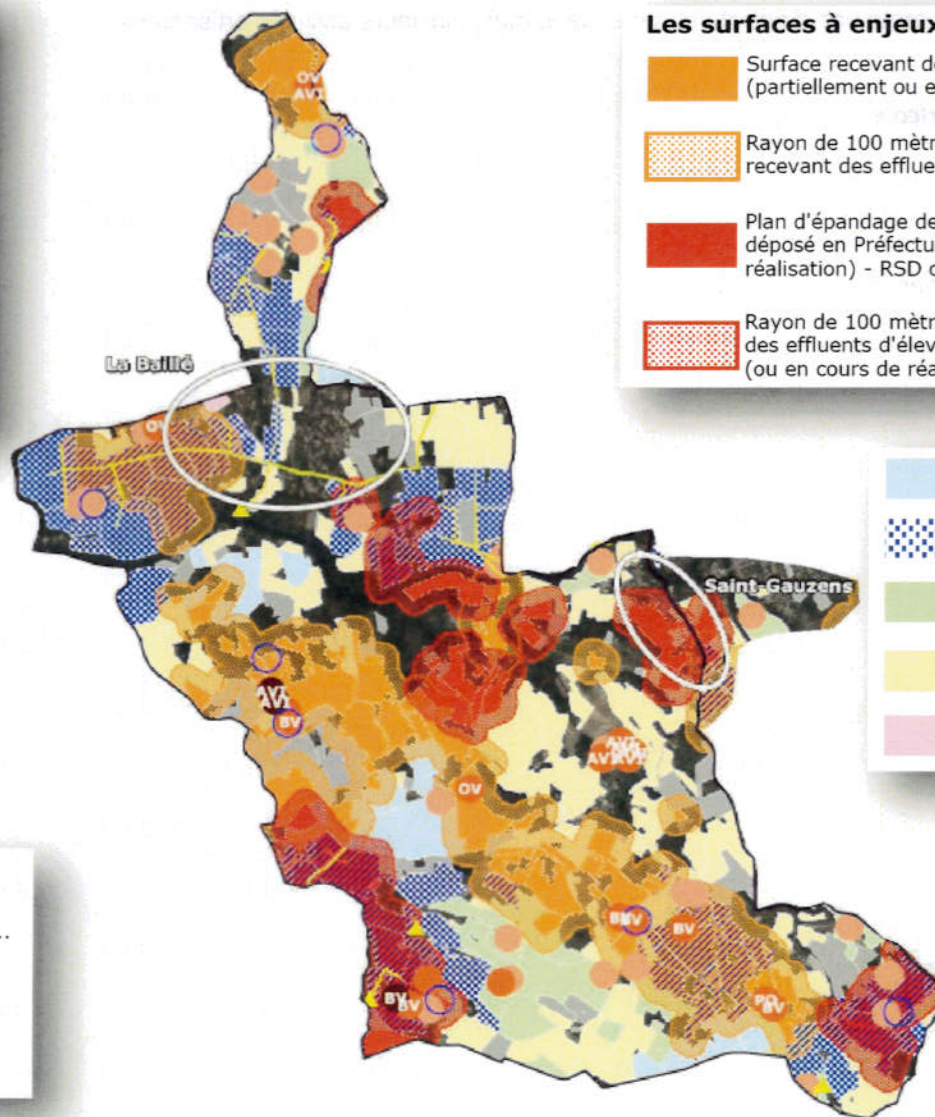
-  Rayon de 100 mètres autour des bâtiments liés à une activité d'élevage - ICPE
-  Rayon de 100 mètres autour des bâtiments liés à une activité d'élevage - RSD
-  Rayon de 100 mètres autour des bâtiments sans lien avec une activité d'élevage (stockage matériel agricole, céréales...)
-  Rayon de 100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

Autres informations

-  Surface agricole non répertoriée comme étant drainée, irrigable, recevant des effluents d'élevage...
-  Contour de la commune de Saint-Gauzens
-  Contour des communes de Briatexte et Puybegon

Les surfaces à enjeux pour l'agriculture

-  Surface recevant des effluents d'élevage RSD (partiellement ou en totalité)
-  Rayon de 100 mètres autour des surfaces recevant des effluents d'élevage RSD
-  Plan d'épandage des effluents d'élevage déposé en Préfecture (ou en cours de réalisation) - RSD ou ICPE
-  Rayon de 100 mètres autour des plans d'épandage des effluents d'élevage déposés en Préfecture (ou en cours de réalisation)
-  Surface drainée (partiellement ou en totalité)
-  Surface irrigable (partiellement ou en totalité)
-  Autre surface stratégique (proximité des bâtiments, MAE, AB)
-  Surface en terres labourables (totalité de l'ilot en céréales, oléo-protéagineux ou prairies temporaires)
-  Surface en vigne (partiellement ou en totalité)



Source : Diagnostic foncier, rural et agricole -
Chambre d'Agriculture du Tarn en 2012,

II.3.4 L'activité économique

La commune de Saint-Gauzens, ne compte pas d'activité commerciale, mais plusieurs activités artisanales

Les entreprises de construction et agricoles

- *Maçon : 3*
- *Plâtrier peintre : 4*
- *Menuisier, charpentier, serrurier : 3*
- *Electricien : 1*

Source : données communales base des équipements INSEE-2010

II.3.5 L'activité touristique

Le territoire bénéficie de nombreux atouts lui permettant d'être attractif d'un point de vue touristique :

- une bonne accessibilité (un réseau de routes départementales, D39, D631, D15, D147, D14)
- un cadre naturel diversifié : coteaux, vallée du Dadou, ruisseaux...
- un patrimoine architectural de qualité : Pigeonniers, etc.
- Quatre gîtes ruraux 3 épis et une chambre d'hôte 3 épis.
- la proximité de lieux touristiques de renommée nationale et régionale : Albi et sa cité épiscopale, Lautrec...

L'ensemble de ces atouts en fait donc un territoire attractif.

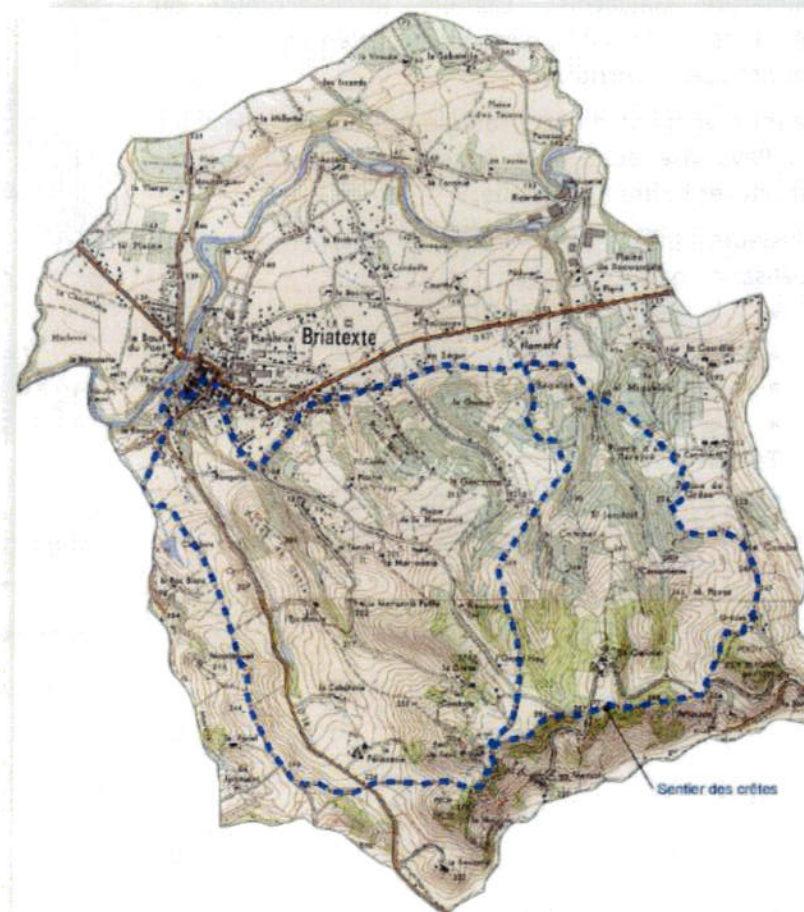
Quelques hébergements touristiques sont recensés sur la commune sous formes de chambres d'hôtes, de gîtes. Rappelons par ailleurs que Saint-Gauzens compte également 9 résidences secondaires en 2008, soit 3 % de son parc de logements.

Les hébergements touristiques

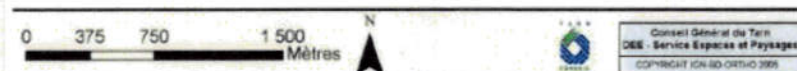
Communes	Gîtes 2 épis	Gîtes 3 épis	Chambres d'hôtes 2 épis	Maisons de vacances	Hôtel
Aussac	2	1			
Briatexte	2	1	1	1	
Busque				3	1
Lasgraisses	2				
Puybegon			2		
Saint-Gauzens		3	1		
Groupeement	6	5	4	4	1

Sources : gites-de-france.com et abritel.fr

Les sentiers de randonnées



Source : Porter à connaissance
2001 – DDT 81



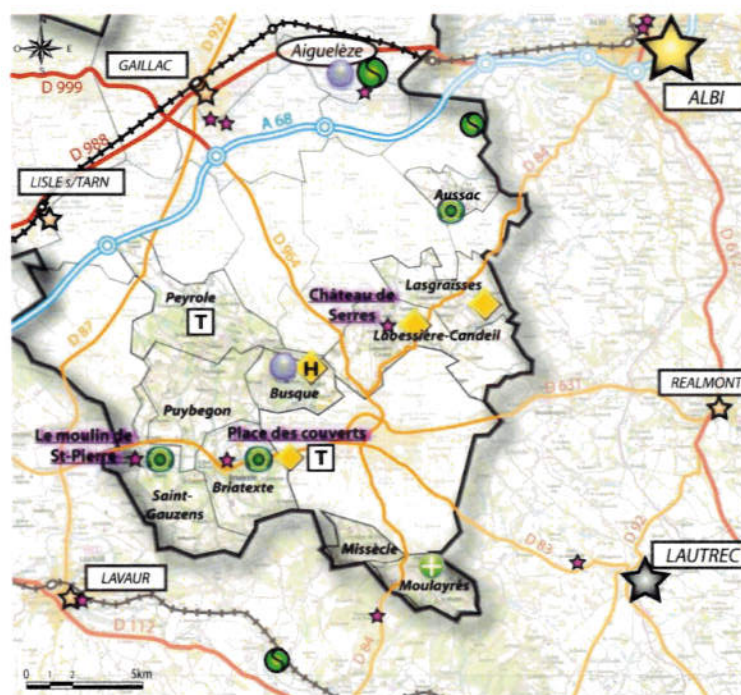
De plus, les lieux touristiques fréquentés sur des communes voisines, Gaillac (Musée de l'Abbaye, musée des Beaux-Arts, Musée d'Histoire naturelle, rail Miniature Gaillacois), Lagrave (Archéocrypte) ou Montans (Archéosite), participent également à l'attrait touristique du territoire.

La mise en place d'une stratégie touristique à l'échelle du Pays vise également à organiser, coordonner et structurer l'offre touristique.

Plusieurs actions sont d'ores et déjà en cours de réalisation et notamment :

- le maillage des offices de tourisme et des syndicats d'initiative
- la mise en place du réseau « Bistrots de Pays »
- la mise en place de la marque « Tourisme de Terroir »
- le travail sur la mise en place d'une signalétique homogène concernant les hébergements
- la création d'un réseau de sentiers labellisés « promenade randonnée » PR.

Les sites et équipements touristiques



Légende

Sites et équipements touristiques

- ★ Site touristique de rayonnement national et international
- ★ Site touristique de rayonnement régional
- ★ Site touristique important
- ★ Patrimoine bâti recensé par l'IGN et lieux remarquables
- ⊙ Terrains de golf
- ⊙ Gîtes et chambres d'hôtes
- ⊙ Base de loisirs
- ⊕ Camping à la ferme
- ◆ Restaurant
- H Hôtel
- T Taxi

Infrastructures de transport

- ⚡ Autoroute A68 et échangeurs
- Routes départementales
- Routes départementales secondaires
- Ligne ferroviaire en service

Source : IGN et Gîtes-de-France.com



Source : IGN, gites-de-france.com et entretiens communaux

II.3.6 Une population active mobile

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Les mobilités domicile-travail sur le territoire sont relativement importantes. A l'échelle du groupement on observe en effet que seulement 21,8 % des actifs travaillent sur leur commune de résidence. Dans le même temps, 11,5 % des actifs ayant un emploi travaillent dans un autre département que le Tarn. Graulhet est sans conteste le pôle d'emploi le plus attractif du fait de sa proximité, viennent ensuite les pôles d'Albi, Gaillac, Lavaur et Toulouse. Le groupement garde cependant 29% de ses actifs sur le territoire (soit 720 personnes). Les emplois présents sont donc occupés pour les deux tiers par des habitants du groupement.

En 2008	Actifs travaillant sur leur commune de résidence		Actifs travaillant dans une autre commune du département		Actifs travaillant dans un autre département	
	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %
Aussac	15	12,0%	102	82,4%	4	3,2%
Briatexte	215	30,3%	408	57,4%	82	11,5%
Busque	49	15,1%	247	76,0%	29	8,9%
Labessière-Candeil	71	23,4%	218	71,4%	15	4,9%
Lasgraïsses	28	18,7%	115	76,1%	6	3,9%
Missècle	9	24,3%	24	64,9%	4	10,8%
Moulayrès	20	24,4%	53	65,4%	7	9,0%
Peyrole	44	21,1%	130	62,3%	28	13,6%
Puybegon	47	18,0%	155	59,9%	54	21,0%
Saint-Gauzens	54	16,2%	217	64,7%	62	18,5%
Groupement	552	21,8%	1669	65,9%	291	11,5%
Tarn et Dadou	7322	38,6%	9215	48,6%	2188	11,5%

Source : INSEE 2008

Les migrations professionnelles des actifs de Saint-Gauzens se réalisent aux 2 tiers dans l'intercommunalité du Tarn-et-Dadou, principalement au sein du pôle d'emploi Graulhet-Briatexte. La commune de Saint-Gauzens compte 364 actifs ayant un emploi en 2008, dont 54 travaillent sur la commune et 62 dans un autre département. Ainsi, 16,2 % de ces actifs possèdent leur emploi sur Saint-Gauzens, alors que dans le même temps 18,5% travaillent à l'extérieur du département du Tarn (agglomération toulousaine essentiellement).

A l'échelle du groupement, Saint-Gauzens possède une des plus basses part d'actifs travaillant sur leur commune de résidence.

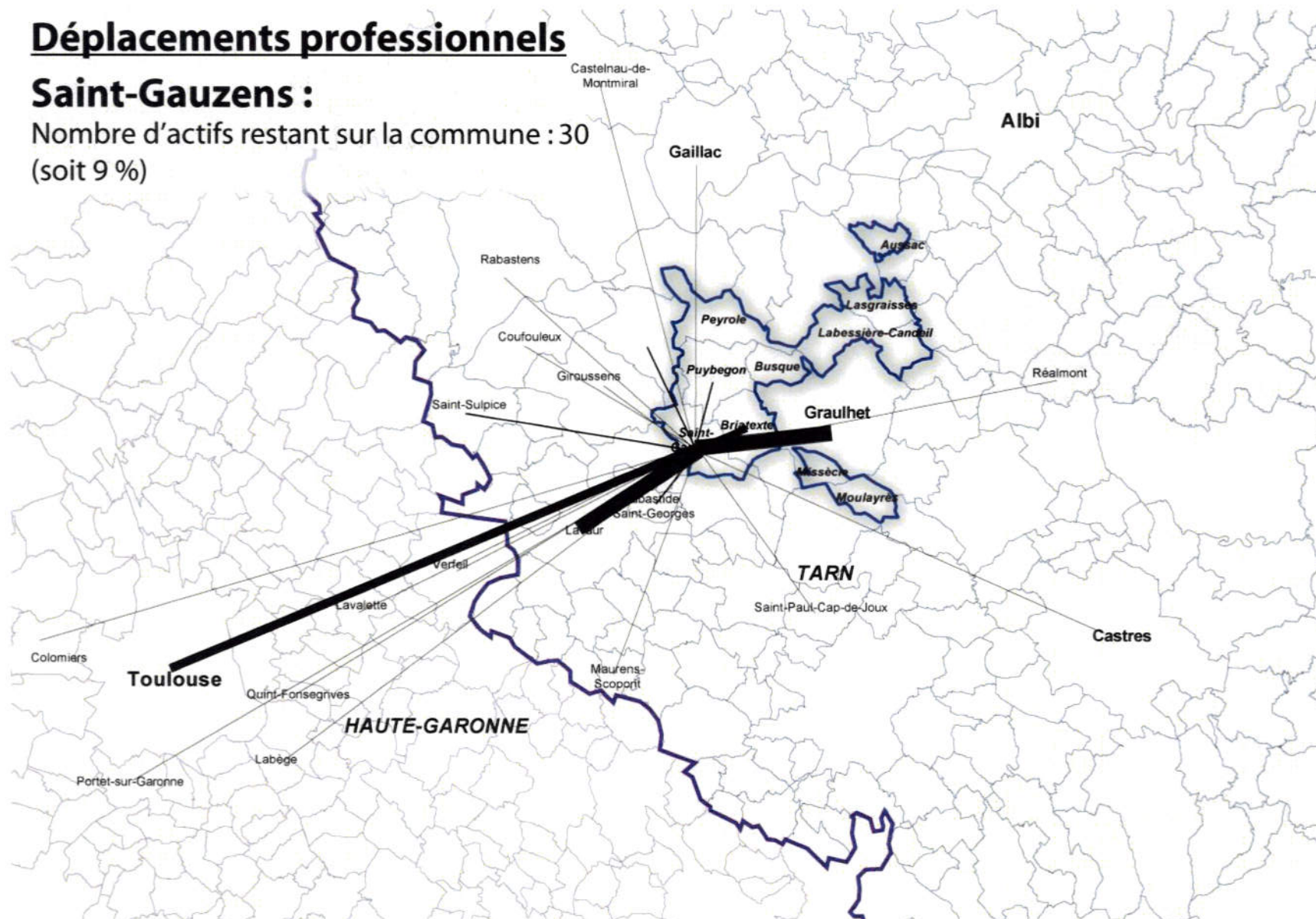
Les habitants de Saint-Gauzens vont travailler en majorité sur Graulhet (23,2%), puis sur Lavaur (22%), Toulouse (12,7%) et Albi (0,9%) et enfin Gaillac (0,9% chacun).

Source : données INSEE

Déplacements professionnels

Saint-Gauzens :

Nombre d'actifs restant sur la commune : 30
(soit 9 %)



QUELLES PERSPECTIVES ECONOMIQUES ?

Thèmes	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Emploi	↑ Un taux d'activité en hausse, en lien avec l'attractivité croissante de Briatexte ↑ Un taux de chômage en forte baisse, et qui est plus bas que la moyenne du groupement	↓ Un nombre d'emploi en baisse ↓ Des actifs très mobiles et dépendants des pôles départementaux et régionaux.	→ Favoriser l'équilibre entre dynamisme démographie et dynamisme de l'emploi afin de diminuer la dépendance aux pôles d'emplois limitrophes → Prendre en considération les déplacements liés à l'emploi pour développer des modes de transports alternatifs à l'automobile individuelle (fréquence des cars, aire de covoiturage...)
Commerces, Services, Administrations publiques, Enseignement, Santé, Social	↑	↓ Une concurrence avec Graulhet et Briatexte ↓ Absence de commerces	→ Assurer un dynamisme démographique en centre-bourg → Assurer la couverture des territoires ruraux par des services aux personnes de qualité → Favoriser la création d'un commerce sur la commune
Industrie, Construction et artisanat	↑ Présence d'entreprises artisanales notamment de constructions		→ Pérenniser, voir développer l'activité artisanale
Agriculture et Viticulture	↑ Un secteur important et diversifié ce qui façonne et entretient le paysage communal	↓ Une agriculture en perte de vitesse (diminution du nombre d'exploitations) ↓ La pression du foncier bâti très forte ↓ Une population d'exploitants agricoles plus vieillissante que le reste du département	→ Soutenir l'agriculture en permettant la diversification des activités (ventes directes, transformation, tourisme...) → Favoriser la vente directe (mettre en place les conditions pour permettre la création d'une coopérative ou de points de vente en corrélation avec la mobilité des ménages) → Renforcer le lien entre le monde agricole et les espaces urbains en traitant les franges urbaines (espaces publics, modes doux, jardins familiaux) et en protégeant les terres agraires de qualité

II.4 DIAGNOSTIC EQUIPEMENTS/FONCTIONNEMENT

II.4.1 Un niveau d'équipements satisfaisant

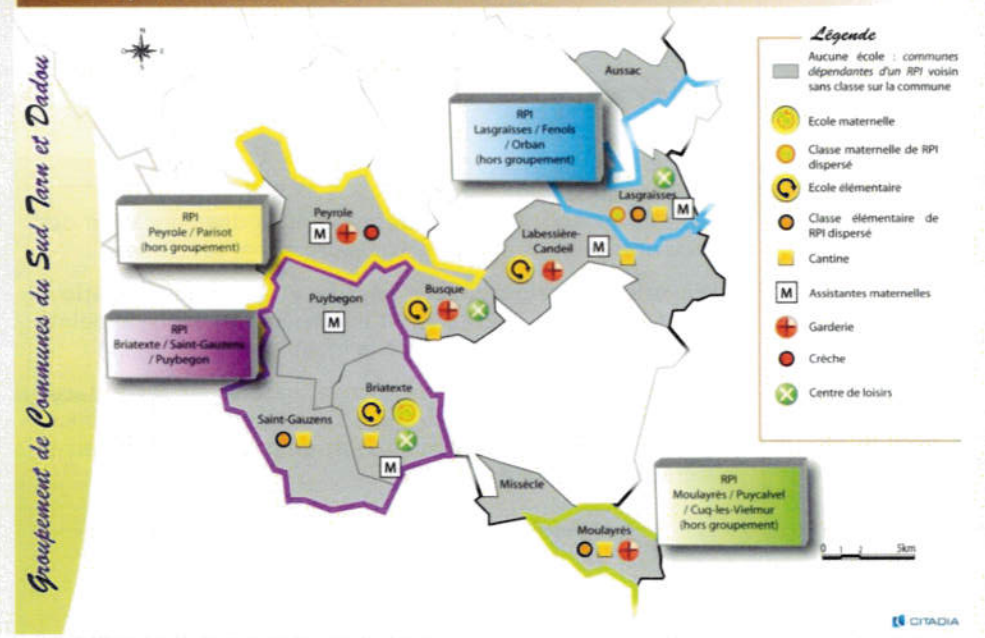
→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

D'une manière générale les communes du groupement possèdent un niveau d'équipement relativement satisfaisant. Elles ont néanmoins recours aux structures et superstructures des villes plus importantes situées à proximité (Graulhet, Gaillac, Albi).

Situé entre l'agglomération toulousaine et la ville d'Albi, et en proximité directe de Graulhet, le territoire bénéficie des équipements et services d'échelles régionale et départementale. Compte tenu de leur accessibilité (A68, TER), l'attractivité de ces pôles urbains ne concerne pas seulement les communes les plus proches.

Les infrastructures dédiées à l'enfance sont relativement dispersées sur le territoire. Cependant, on dénombre peu d'équipements dédiés à la petite enfance (une seule crèche au Pas de Peyrole). Seules les assistantes maternelles contribuent partiellement à une demande toujours croissante.

Equipements scolaires, périscolaires et petite-enfance



Les équipements administratifs ou de services

La commune dispose des équipements suivants :

- Une mairie

Les équipements scolaires et services de la petite enfance

Saint-Gauzens dispose d'une classe élémentaire de RPI dispersé et d'une cantine. La commune fait partie d'un regroupement pédagogique intercommunal (RPI) avec Puybegon et Briatexte, d'environ 220 élèves.

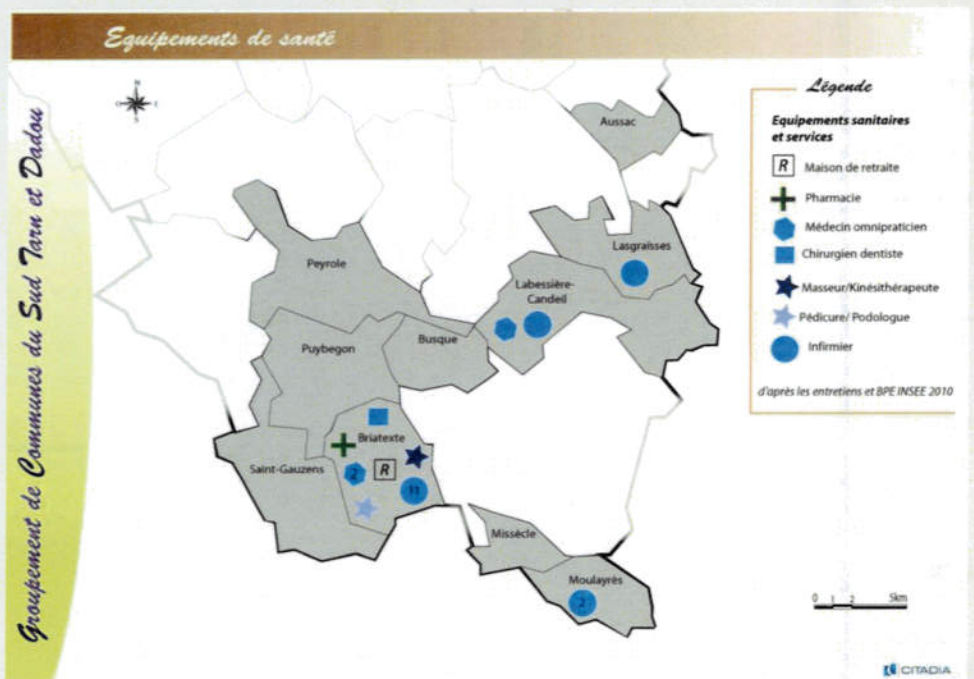
En ce qui concerne l'enseignement secondaire, les enfants se rendent principalement à Graulhet, Gaillac ou à Lavaur.

Pour ce qui est des services à la petite enfance, Saint-Gauzens ne dispose pas de crèche, ni d'assistantes maternelles.

Les équipements de santé et services à la personne

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Les équipements et services dédiés à la santé sont très concentrés sur la commune de Briatexte, malgré la présence de quelques personnels de santé sur les communes de Labessière-Candeil, de Lasgraisses et de Moulayrès. Les migrations s'opèrent donc vers les pôles voisins comme Gaillac, Graulhet, Lavaur et Cadalen.



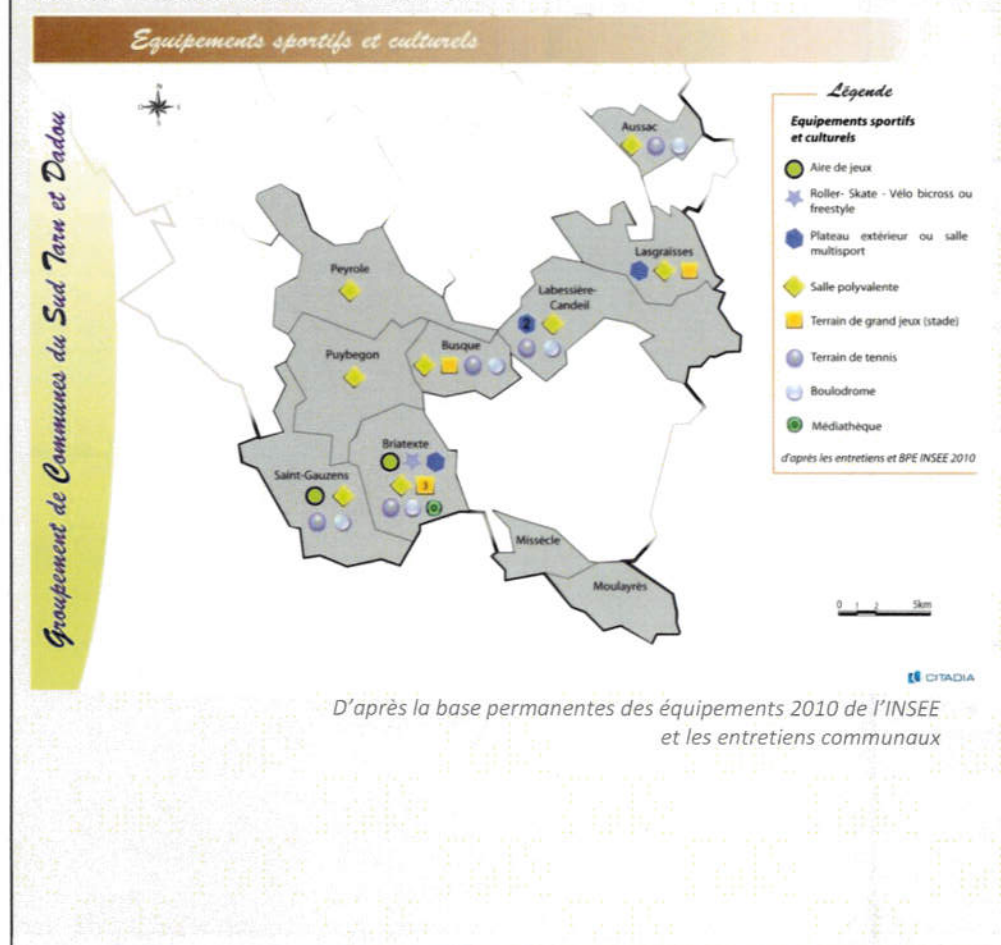
D'après la base permanente des équipements 2010 de l'INSEE
et les entretiens communaux

Il n'y a pas d'équipements de santé sur la commune de Saint-Gauzens.

Les équipements sportifs, culturels et de loisirs

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Les équipements dédiés aux sports et aux loisirs sont relativement diversifiés et dispersés sur le territoire du groupement. Cependant on révèle un manque de piscine publique du fait de la saturation de celles de Gaillac et de Graulhet.



La commune dispose d'une aire de jeux, d'une salle polyvalente, d'un terrain de tennis, et enfin d'un boulodrome.

II.4.2 Une bonne accessibilité

Une desserte routière de qualité

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

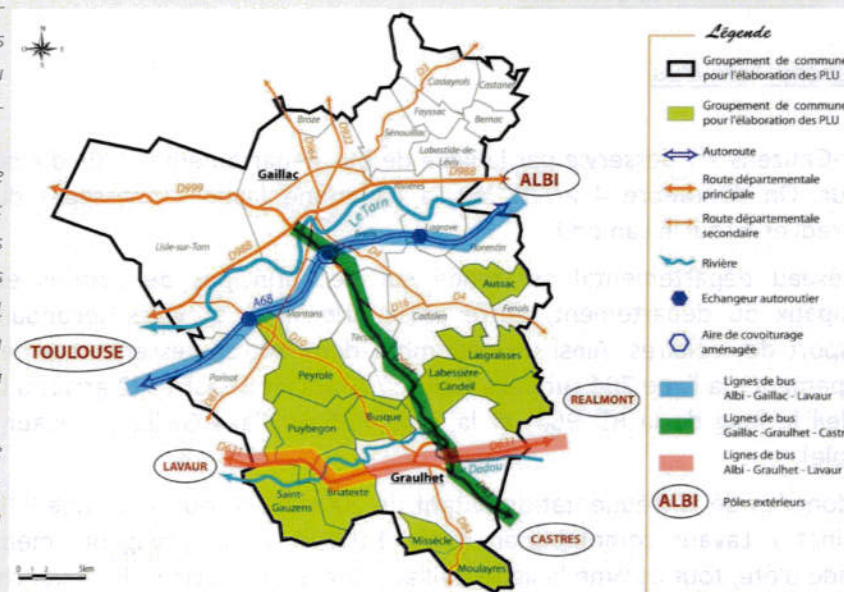
Le territoire se singularise par son positionnement médian entre plusieurs pôles d'influence extérieurs, vecteurs de localisations d'habitat, d'emploi et d'équipements, de grands flux de personnes et de marchandises :

- la métropole toulousaine,
- les agglomérations de plus de 50 000 habitants d'Albi ou de Castres-Mazamet.

Cette situation génère une part importante de besoins en déplacements, qu'il s'agisse de navettes domicile –travail, des effets d'attraction des grands équipements, services ou commerces des agglomérations, ou bien de flux traversant le territoire.

L'architecture du réseau routier irriguant le territoire apparaît aujourd'hui relativement complète grâce à divers renforcements et améliorations, et qui ont permis son intégration progressive au réseau national et régional à grande circulation. La structure du réseau routier du territoire repose principalement sur la hiérarchisation suivante :

- **l'autoroute A68 reliant Toulouse et Albi**, gratuite hors tronçon Montastruc-la-Conseillère – Toulouse. La plupart des échangeurs autoroutiers ont été aménagés d'aires de covoiturage desservie par une ligne de bus gérée par le Conseil Général du Tarn (Tex pour « Transport Express ») reliant Albi à Toulouse via Gaillac et Saint-Sulpice.
- **Le réseau départemental principal** : sur la base de la hiérarchisation adoptée par le département du Tarn dans son schéma routier, ce réseau est classé en deux niveaux : des routes de premières catégories assurant les continuités de grandes liaisons interdépartementales ou départementales, et supports d'une majeure partie des relations interurbaines de proche distance : la RD 964 Gaillac/Graulhet, la RD 631 reliant Graulhet à l'A 68 et des routes de deuxième catégorie reliant et complétant la précédente pour les liaisons plaines/coteaux/plateaux ; la RD 87 reliant Gaillac à Lavaur et la RD 84 reliant Graulhet à Albi.
- **Le réseau secondaire et tertiaire** : Ce réseau forme un chevelu relativement dense de petites routes départementales ou communales dans les parties rurales du territoire. Soumis aux contraintes topographiques inhérentes aux coteaux et plateaux, ce réseau participe à la mise en valeur du territoire agricole et boisé.



La commune de Saint-Gauzens est traversée d'est en ouest par la RD 631 reliant Graulhet à Saint-Sulpice.

Cet axe est important pour la commune en termes d'accessibilité mais crée en contrepartie un trafic important et quelques nuisances notamment sonores.

La commune est aussi traversée sur deux axes Sud-Ouest/Nord-Est que sont la RD15 et la RD147. De plus la commune est desservie par la RD 14 reliant Lisle-sur-Tarn (accès échangeur A68) à Saint-Paul-Cap-de-Joux.

Enfin, un maillage de voies communales est rattaché à ce réseau d'importance locale et permet de relier aisément les zones urbanisées. Ces voies de dessertes sont dans un état satisfaisant. Le réseau de voirie communale est entretenu régulièrement.

En termes d'accidentologie, sur la période 2005-2009, il a été enregistré deux accidents corporels sur la RD 631.

Le PLU devra intégrer une réflexion globale sur le développement urbain aux abords des axes importants afin d'assurer la sécurité routière en particulier aux entrées des zones urbanisées de Saint-Gauzens.

Les transports collectifs

Le réseau Tarn Bus

Saint-Gauzens est desservie par la ligne de bus départementale 705 d'Albi-Graulhet-Lavaur. On dénombre 4 arrêts sur la commune (avec 11 passages du lundi au vendredi et 1 seul le samedi).

Ce réseau départemental est fondé sur des principes de liaisons entre pôles principaux du département, entre pôles principaux et villes secondaires, et de transport de scolaires. Ainsi on dénombre deux autres desservant le territoire du groupement : la ligne 704 sur l'axe Gaillac / Graulhet / Castres (2 arrêts à Labessière-Candeil le long de la RD 964) et la ligne 710 sur l'axe Gaillac / Lavaur (1 arrêt à Peyrole).

Les données de la fréquentation datant de 2004-2005 soulignent que la ligne Albi / Graulhet / Lavaur comptabilisait entre 1.000 à 1.100 voyageurs mensuels hors période d'été, tout comme la ligne Gaillac / Graulhet / Castres. En revanche, le poids des scolaires dans la fréquentation est très important puisque cette catégorie représente de 77 % à 85 % du total des usagers sur ces différentes lignes.

Lignes et principaux pôles desservis par le réseau



Source : site internet tarnbus

La desserte ferrée

Les infrastructures ferroviaires impactant le territoire s'inscrivent dans le réseau en étoile autour de Toulouse, support de grandes lignes régionales et nationales, des relations de proximité assurées par le TER. Ce réseau ferré est accessible à Saint-Sulpice, Rabastens-Couffouleux, Lisle-sur-Tarn, Gaillac, Tessonnières, Marssac, Albi pour la ligne Toulouse-Rodez puis à Lavaur et à Damiatte-Saint-Paul-Cap-de-Joux pour la ligne Toulouse-Castres.

Ainsi les habitants de Saint-Gauzens ne disposent pas d'arrêt sur leur commune, les plus proches étant ceux de Lavaur, Lisle-sur-Tarn et Damiatte-Saint-Paul accessibles entre 15 et 20 minutes en voiture.

La desserte aérienne

Les aérodromes de Gaillac et de Graulhet situés sur le territoire intercommunal sont destinés à des activités de type loisirs ou sportives, et ne sont pas porteurs d'enjeux en termes de transport aérien commercial.

Dans l'environnement du territoire, trois sites d'aéroport sont susceptibles d'assurer du trafic de passagers :

- En premier lieu, l'aéroport international de Toulouse-Blagnac, accessible en environ 1 heure depuis le territoire. Avec plus de 5 millions de passagers, il s'agit du 4^{ème} aéroport provincial français.
- L'aéroport d'intérêt régional d'Albi, bien équipé mais qui n'accueille que très peu de passagers (4.260 en 2004) et sans ligne régulière du fait de la concurrence de l'aéroport toulousain.
- L'aéroport d'intérêt régional de Castres-Mazamet, qui propose 3 lignes régulières à destination de Paris-Orly et Lyon Saint-Exupéry et Ajaccio. Il a accueilli près de 38.000 passagers en 2010.

II.4.3 Les réseaux urbains

L'assainissement

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Type d'assainissement : individuel et collectif sur toutes les communes (sauf Missècle et Moulayrès). La gestion de l'assainissement collectif est de la compétence des communes.

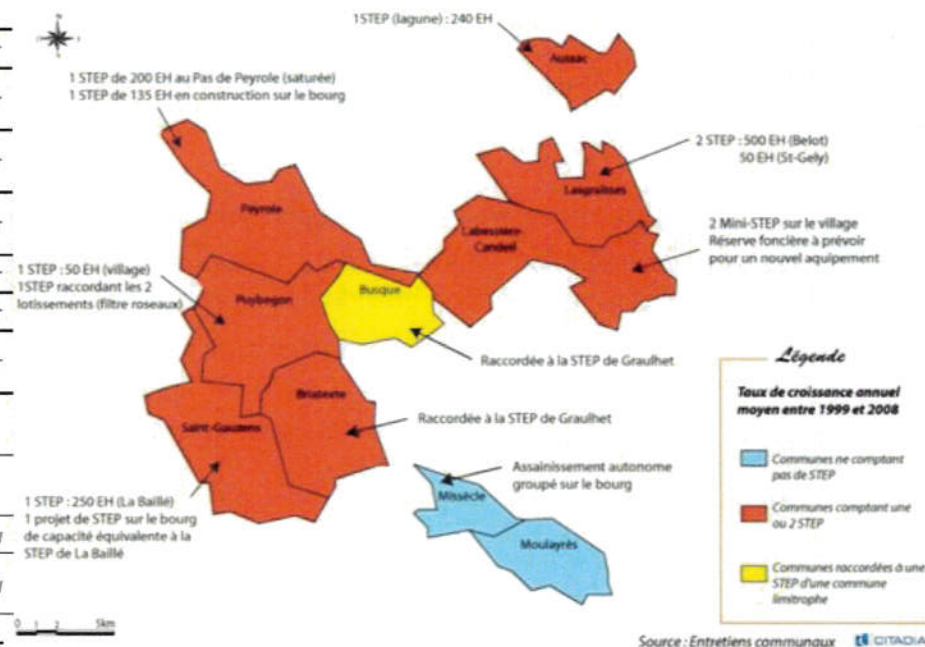
Stations d'épuration	Capacité	Type	Mise en service	Type d'exploitation	Bassin versant
AUSSAC	100	LAS	1995	REGIE	TARN
BRIATEXTE	700	LAS	2005	REGIE	AGOUT
BUSQUE via GRAULHET	30 000	PHY.CH	1991	REGIE	AGOUT
LABESSIERE-CANDEIL – La Pellisarié	100	DD.FB	1985	REGIE	AGOUT
LABESSIERE-CANDEIL – Les Glottes	100	DD.FB	1985	REGIE	AGOUT
LASGRAÏSSES – Village	500		2009		AGOUT
LASGRAÏSSES - Belot	100	DD.FB	1982	REGIE	AGOUT
LASGRAÏSSES – Cussou	50	DD.FB	1989	REGIE	AGOUT
PEYROLE – Pas de Peyrole	200 (saturée)	Filtre roseaux	2002	REGIE	TARN
PEYROLE – Saint-Maurice	135 (en construction)		2012		TARN
PUYBEGON – bourg	50		1980		DADOU
PUYBEGON - Larmès	190	Filtre roseaux	2007		DADOU
SAINT-GAUZENS – La Baillé	250	DD.FS	2004	Exploitant Privé	AGOUT
SAINT-GAUZENS - Bourg	250 (projet)				AGOUT

DD.FB : Décanteur Digesteur Filtre Bactérien Faible Charge

LAS : Lagunage aéré DD.FS : Décanteur digesteur filtre à sable PHY.CH : Physico-chimique

Source : Diagnostic SCOT – 2007

Suivi de l'assainissement autonome : La gestion de l'assainissement non collectif est de la compétence de la Communauté de Communes. Il a été confié au SPANC de Tarn et Dadou.



→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

A l'échelle du groupement, les communes situées à proximité de l'axe A68 sous l'influence de l'agglomération albigeoise et toulousaine connaissent depuis plusieurs années une forte pression urbaine. Seules 2 communes ne disposent pas de dispositif d'assainissement collectif. La plupart des ouvrages existants sont, à ce jour, suffisants pour traiter les eaux usées domestiques et industrielles rejetées. Cependant l'état des lieux des ouvrages de traitement a mis en évidence quelques dysfonctionnements. Des ouvrages sont en limite de capacité comme celui du Pas de Peyrole.

Moyennant la réalisation de projets ou des travaux d'entretien, la plupart des ouvrages pourront contenir à moyen terme l'évolution démographique. En plus de Briatexte, les communes de Saint-Gauzens et Labessière-Candeil prévoient également la création de nouveaux ouvrages d'assainissement ou d'extensions à plus ou moins long terme en fonction des évolutions de la population. Peyrole a entamé la construction d'une nouvelle station d'épuration sur le bourg.

La commune de Saint-Gauzens dispose d'une station d'épuration de capacité 250 EqH sur la Baille, conforme à la directive européenne du 21/05/1991 dite directive "eaux résiduaires urbaines" (ERU).

Concernant l'assainissement non collectif, la Communauté de Communes de Tarn et Dadou a mis en place dans les zones relevant de l'assainissement autonome un service public de contrôle des installations autonomes : le SPANC.

L'écoulement des eaux de pluies ne pose pas de problèmes particuliers sur Saint-Gauzens. Cependant le respect du cheminement naturel des eaux constitue une priorité pour éviter des phénomènes de micro-inondations lors d'évènements pluvieux.

Source : Porter à connaissance, DDT 81, 2011.

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

→ Le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible avec les capacités du réseau d'assainissement.

L'alimentation en eau potable

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Gestion : 4 syndicats d'alimentation en eau potable (AEP) desservent le territoire du groupement :

- Le Syndicat Vallée du Tarn : Busque, Peyrole, Puybegon, Saint-Gauzens
- Le SIAEP du Gaillacois : Labessière-Candeil, Lasgraisses
- La société Veolia Eau : Briatexte, Missècle, Moulayrès, Saint-Gauzens
- Le SIAH du Dadou : Aussac

Alimentation :

- Le territoire ne comporte pas de station de captage. Par conséquent aucune commune n'est concernée par l'établissement de périmètre de protection.

Qualité des eaux distribuées : bonne qualité (ARS)

- La qualité bactériologique est satisfaisante car les unités de traitement sont adaptées et performantes.

La distribution et la production électrique

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

En ce qui concerne le réseau de transport d'électricité, les 10 communes adhèrent au Syndicat départemental d'électrification. Seulement 2 communes sont soumises à des servitudes en lien avec le passage de ligne haute-tension : Labessière Candeil (ligne 63 Kv reliant Rivières à Graulhet) et Peyrole (ligne 225 Kv reliant Pélissier à Verfeil).

Aucune difficulté majeure d'alimentation n'est recensée sur le territoire d'après les entretiens communaux.

La commune de Saint-Gauzens est desservie par le syndicat IAH du Dadou. À ce jour, le syndicat, pour les ressources qui alimentent la commune, a lancé la procédure d'établissement des périmètres de protection. Les études sont en cours.

L'eau distribuée en 2009 par le syndicat dépassait :

- les limites de qualité pour 4,8 % des résultats,
- les références de qualité pour 9,6 % des résultats.

La commune de Saint-Gauzens ne comporte pas de captage sur son territoire et n'est pas concernée par l'établissement de périmètres de protection.

Par ailleurs, il paraît indispensable que le PLU permette la défense extérieure contre l'incendie des diverses zones ouvertes à l'urbanisation.

Source : Porter à connaissance, DDT 81, 2011.

Saint-Gauzens est adhérente au Syndicat Départemental d'Electrification.

Le département du Tarn est décomposé en 16 zones, regroupant 14 secteurs d'énergie (ensemble de communes), ainsi que les villes d'Albi et de Castres.

Source : site SDET

Le Réseau de Transport d'Electricité (RTE) gère les lignes de desserte.

Il n'y a pas de difficultés majeures d'approvisionnement à ce jour.

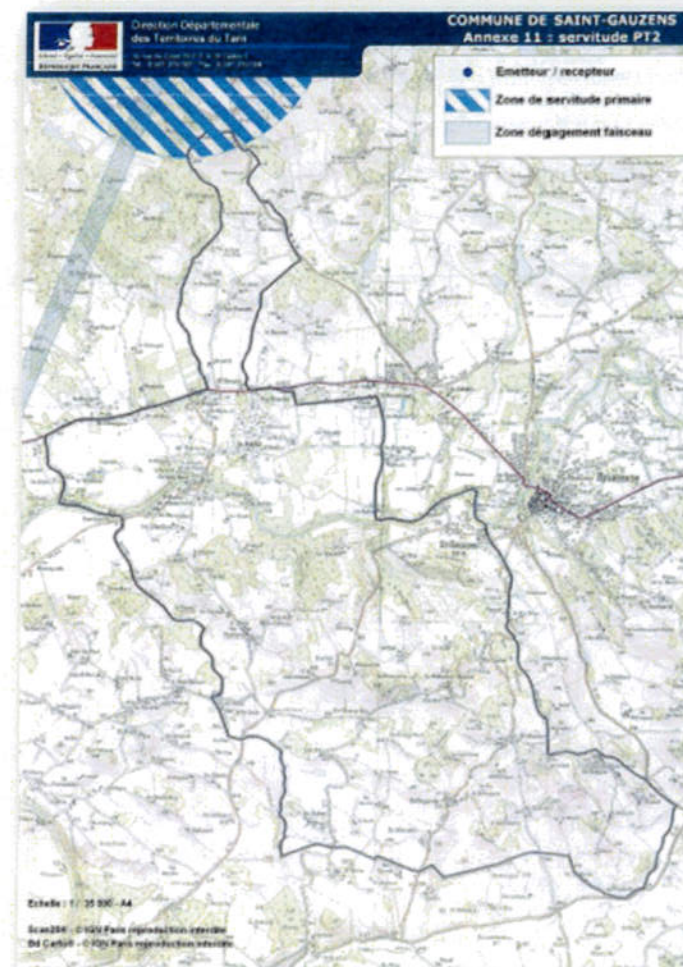
La distribution et la production de gaz

Le territoire de la commune n'est pas traversé par des équipements de conduite de gaz.

Les transmissions radioélectriques

La commune de Saint-Gauzens est concerné par une zone de servitude primaire en rapport avec les transmetteurs radio-électriques. Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles : Station Parisot/Au Rouge.

Source : Porter à connaissance de l'Etat



Source : Porter à connaissance, DDT 81, 2011

La collecte et le traitement des déchets

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés : approuvé par arrêté préfectoral du 8 septembre 1998

Collecte des déchets : depuis le 1er janvier 2010, la Communauté de Communes de Tarn et Dadou assure le ramassage et le traitement des déchets ménagers et assimilés.

Tri des déchets : Le tri sélectif est appliqué, les communes disposent de points de collecte des déchets recyclables par apports volontaires ou du porte à porte

Traitement des déchets : les 10 communes adhèrent au Syndicat mixte pour la valorisation et le traitement des déchets ménagers et assimilés : le TRIFYL.

Aucun stockage n'est répertorié sur la commune de Saint-Gauzens. Le secteur est pauvre en installations de stockage de déchets inertes (ISDI) ouvertes au public.

Source : Porter à connaissance, DDT 81, 2011

La desserte numérique du territoire

Le réseau internet

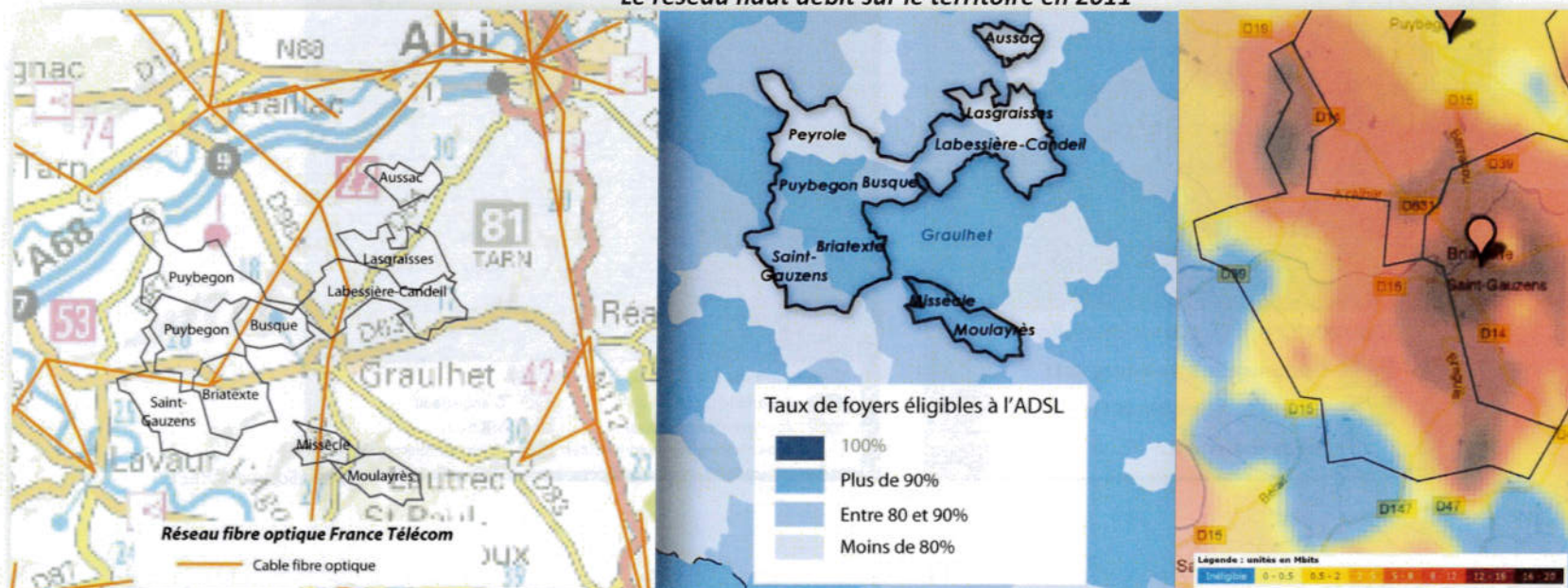
→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Le groupement est desservi par plusieurs réseaux de fibres optiques reliant Gaillac à Saint-Paul-Cap-de-Joux via Graulhet et reliant Albi à Saint-Sulpice via Briatexte. La qualité du réseau est donc satisfaisante sur la plupart des bourgs et villages mais beaucoup moins dans les hameaux et les zones rurales.

Le taux d'éligibilité des foyers à l'ADSL est satisfaisant mais disparate sur l'ensemble du groupement. Ce sont les communes à proximité de la vallée du Dadou qui bénéficient du meilleur accès ADSL avec des taux supérieurs à 90% tandis que celle au nord ont des taux d'éligibilité plus faibles (Peyrole, Lasgrais et Aussac).

La commune de Saint-Gauzens fait partie des communes ayant plus de 90% de ses foyers éligibles à l'ADSL. La qualité du débit reste satisfaisante sur l'ensemble de la commune même si le débit diffère légèrement entre le centre-ville, les hameaux périphériques et les habitations isolées.

Le réseau haut débit sur le territoire en 2011



Le réseau TNT

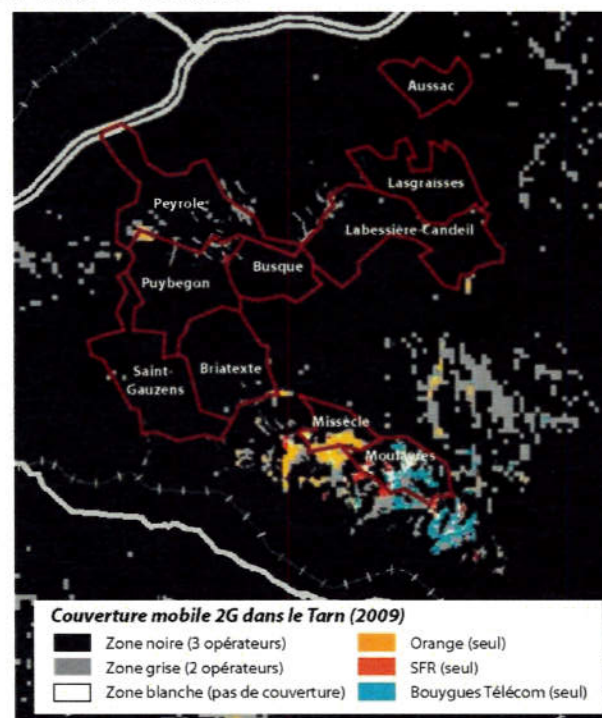
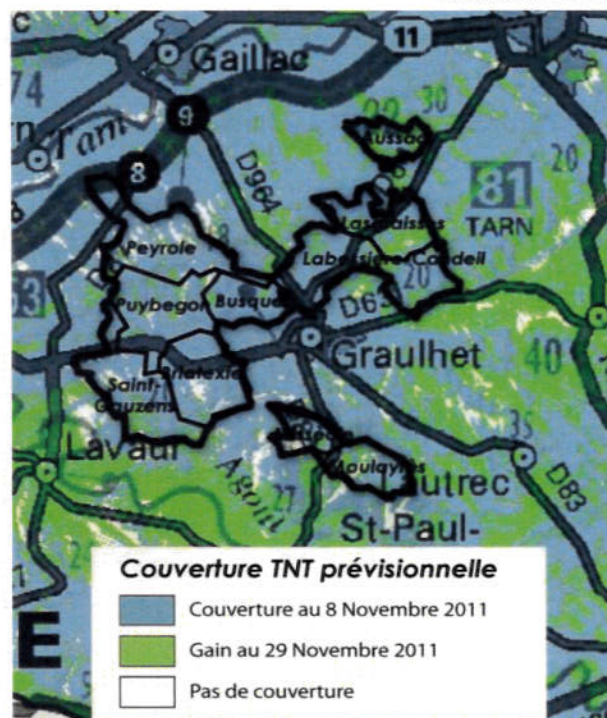
Le territoire du groupement est en grande partie couvert par la télévision numérique terrestre (TNT) depuis fin novembre 2011. Seules les zones boisées et avec un relief contraignant ne reçoivent pas ce réseau à l'heure actuelle. Certaines zones de la commune de Saint-Gauzens sont dans cette situation, elles sont toutefois peu habitées.

Le réseau téléphonique mobile

A l'échelle du groupement, la couverture 2G diffusée par les 3 opérateurs est très étendue. En 2009, seules les communes de Missècle et de Moulayrès possédaient encore quelques zones blanches (pas de réseaux) à cause du relief notamment.

La quasi-totalité du territoire communal de Saint-Gauzens est couvert par les 3 opérateurs (zone noire sur la carte ci-dessous).

Couverture TNT et 2G sur le territoire



Source :ARCEP

QUELLE REPONSE AUX BESOINS EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET DE SUPERSTRUCTURES ?

Thèmes	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Equipements	⇧ Equipement sportifs et de loisir (salle polyvalente, terrain de tennis, boudrome, aire de jeux) ⇧ Equipement scolaire (classe élémentaire et cantine)	⇧ Un manque d'équipements dédiés à la petite enfance	→ Envisager la création d'une structure d'accueil de la petite enfance d'échelle intercommunale sur le groupement (mutualiser les moyens, réflexion intercommunale) → Envisager la création d'un équipement sportif d'échelle intercommunale entre Gaillac et Graulhet (réflexion intercommunale) → Maintenir et conforter les services publics → Favoriser la création d'équipements en lien avec le développement et les besoins de la commune
Déplacements	⇧ La présence d'une desserte routière de niveau départementale ⇧ Une proximité avec l'A68 ⇧ 4 arrêts sur la commune du réseau Tarn Bus	⇩ Une suprématie de la voiture dans les déplacements domicile-travail ⇩ Des cadencements sur les lignes de bus qui ne conviennent pas toujours aux travailleurs ⇩ Des nuisances liées au trafic (notamment sonores) et un sentiment d'insécurité (respect de la vitesse, accidents)	→ Renforcer à l'échelle du groupement les modes de transports alternatifs à la voiture, voire créer les conditions pour leur développement (aire de covoiturage, densification autour des points d'arrêt du car, voies cyclables) → Sécuriser les routes et les traversées du bourg et des hameaux → Renforcer les liens entre le centre-bourg et les franges urbaines (prévoir des cheminements piétons et cycles...)
Réseaux urbains	⇧ Aucune insuffisance constatée des réseaux d'eau, d'assainissement et d'énergie	⇩ Une desserte en haut débit inégal	→ Définir le développement urbain et son rythme en fonction de la présence et de la capacité des réseaux

CHAP. III - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

III.1 ETAT INITIAL DE L'ESPACE ET DES RESSOURCES NATURELLES

III.1.1 Une urbanisation historiquement dispersée, mais une pression accentuée qui « nappe » le territoire

→ Problematisques partagées à l'échelle des 10 communes

A l'échelle du groupement, l'urbanisation apparaît relativement dispersée, voire éclatée.

On observe ainsi une multitude de villages, bourgs, hameaux et zones d'habitat diffus.

Cette urbanisation éclatée historiquement participe à l'identité du territoire et à la qualité de ses paysages (éléments de repères paysagers et architecture locale).

L'urbanisation est adaptée à la fois au relief et aux modes de vie locaux.

Ces bourgs et hameaux apparaissent à la fois fragmentés et connectés entre eux.

Les évolutions récentes de l'urbanisation soulignent d'une part un développement linéaire le long des axes de circulations, notamment sur les lignes de crêtes et les sorties des bourgs et d'autre part un développement de zones d'habitat pavillonnaire excentrées des hameaux. Ces constructions nouvelles sont parfois mal insérées dans le paysage et contrastent de manière évidente avec l'architecture locale traditionnelle.



Tâche urbaine



A l'image du reste du territoire, la commune de Saint-Gauzens présente historiquement une urbanisation éclatée entre bourg centre, secteurs périurbains, hameaux principaux, habitat diffus, écarts isolés... La commune de Saint-Gauzens est composée de deux centralités majeures, le centre bourg avec ses équipements qui à l'échelle communale est peu lisible, et le secteur de « La Baillé ».

Photo aérienne du centre-ville de Saint-Gauzens en 2010



Hameau ancien



La trame urbaine de Saint-Gauzens

Le bourg représente la partie la plus anciennement urbanisée de la commune. Le tissu urbain s'articule autour de plusieurs axes : la RD15, la RD147, ainsi que la rue Plaine de Lans.

Le centre bourg, est peu étoffé et, à l'échelle communale, peu lisible.

Les constructions n'ont pas été réalisées en ordre continu. Le bourg ancien est majoritairement constituées en pavillonnaire lâche et occupent très rarement la totalité de la parcelle.

Bourg ancien de St-Gauzens



Pavillonnaire lâche ou diffus



L'urbanisation de la commune comprend également plusieurs quartiers présentant un habitat dense en ordre continu. Le quartier « *La Baillé* » et de « *Saint-Sernin* » est le plus important en taille. Il est constitué d'îlots pavillonnaires plus ou moins denses, avec des résidences construites dans les années 1970-2000. Certains de ces quartiers sont prisés pour l'urbanisation nouvelle, accueillant majoritairement des maisons individuelles en milieu de parcelle.

D'autres zones urbanisées présentent des densités inférieures. C'est par exemple le cas du secteur de « *Les Passets* » et de « *La Métairie Neuve* » et du hameau excentré « *Bellegarde* ».



Bâti isolé et/ou ancien



Enfin, le territoire communal offre également plusieurs constructions isolées, pour la plupart d'origine agricole.

Ce patrimoine rural est riche en motifs architecturaux dont les récentes extensions d'urbanisation gagneraient parfois à s'inspirer.

Les hameaux et les lieux dits présentent également des vestiges relativement bien préservés de corps de ferme traditionnels.

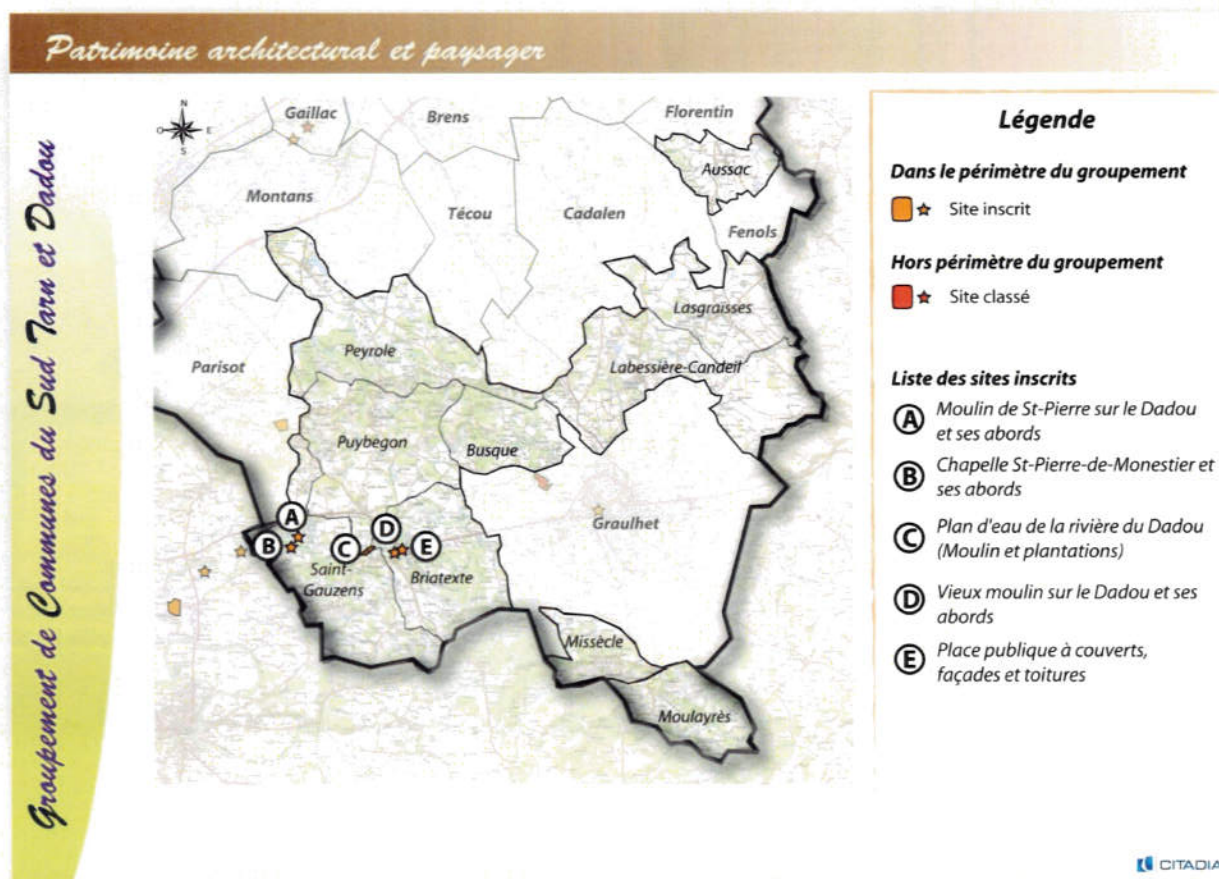


Le patrimoine historique présente des éléments remarquables (église, maisons de maîtres, pigeonniers, moulins). Ces éléments constituent des points d'appel et de repère intéressants.

De plus, la commune de Saint-Gauzens possède sur son territoire trois sites inscrits :

- Chapelle Saint-Pierre-de-Monestie et ses abords
- Moulin de Saint-Pierre sur le Dadou et ses abords
- Plan d'eau de la rivière le Dadou (moulin et plantations)

Source : Porter à connaissance, DDT 81, 2011



Les nouvelles constructions sont le plus souvent en rupture avec le bâti traditionnel (adaptation aux modes de vie actuels) :

- Formes : tandis que l'habitat traditionnel est composé de gros volumes simples, les constructions récentes sont plus découpées, généralement en rez-de-chaussée.
- Matériaux : la pierre et le bois ont laissé place au parpaing enduit de crépis.
- Couleurs : les couleurs traditionnelles sont celles des teintes naturelles de la pierre, de la brique et du bois. Elles sont aujourd'hui remplacées par des enduits roses, ocres ou jaunes.
- Implantation : les constructions récentes sont implantées « en milieu de parcelle », sans continuité avec la logique d'implantation traditionnelle souvent à l'alignement de l'emprise publique. Elles sont très majoritairement clôturées par des murets en parpaings ou des grillages.



Morphologie urbaine

Commune de Saint-Gauzens

Groupement de Communes du Sud Tarn et Dadou



Légende

- **Centre-bourg de Saint-Gauzens**
 - > mixte, R+c ou R+1
 - > architecture traditionnelle
 - > implantation du bâti sur au moins une limite
 - > mairie
- **Hameau ancien**
 - > résidentiel, dense, R+1 ou R+1+c
 - > alignement sur rue
 - > corps de fermes
- **Pavillonnaire lâche ou diffus récent**
 - > résidentiel, peu dense (implantation en retrait des limites), R+c ou R+1
 - > accompagnement végétal
 - > architecture contemporaine
- **Bâti isolé et/ou ancien**
 - > corps de ferme
 - > demeures anciennes
 - > maisons isolées,...
- **Equipements**
- **Activités**

Bourg ancien de St-Gauzens



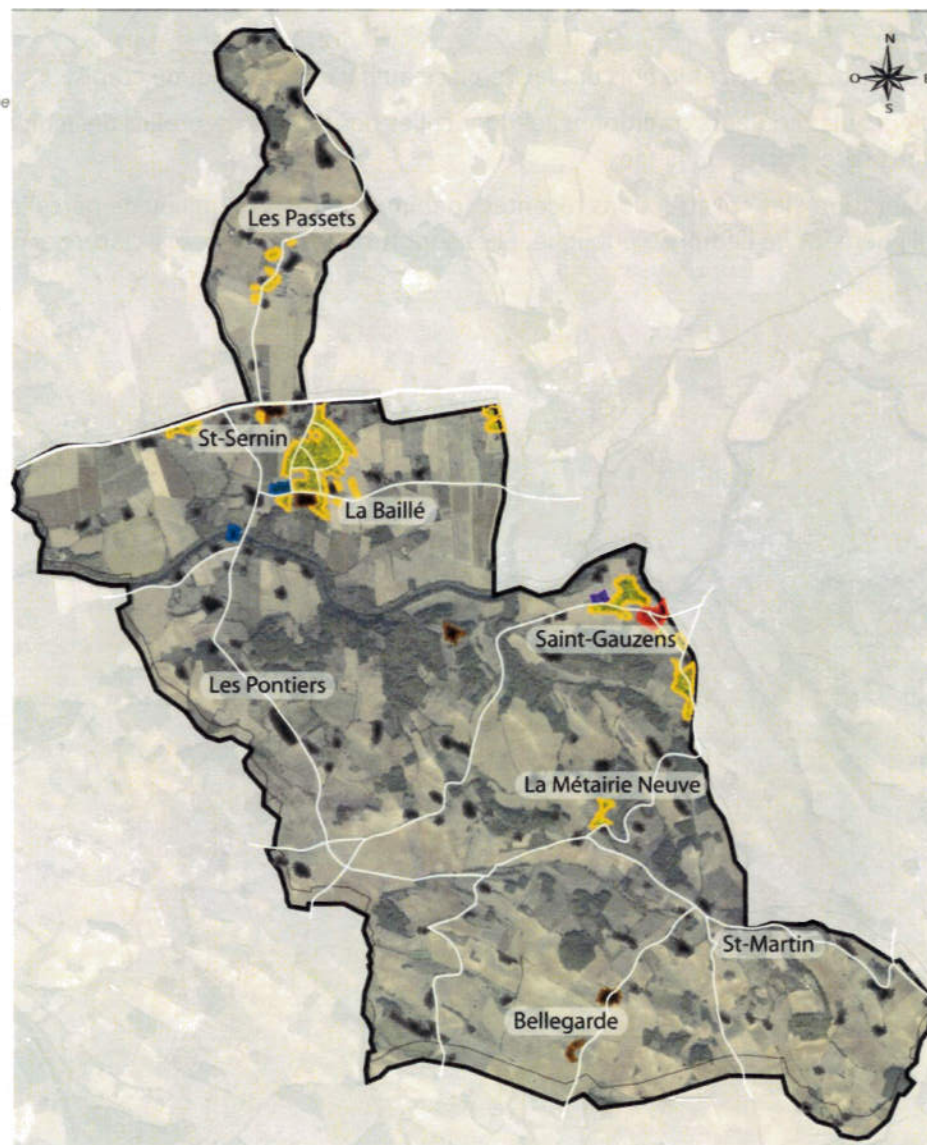
Hameau ancien



Pavillonnaire lâche ou diffus



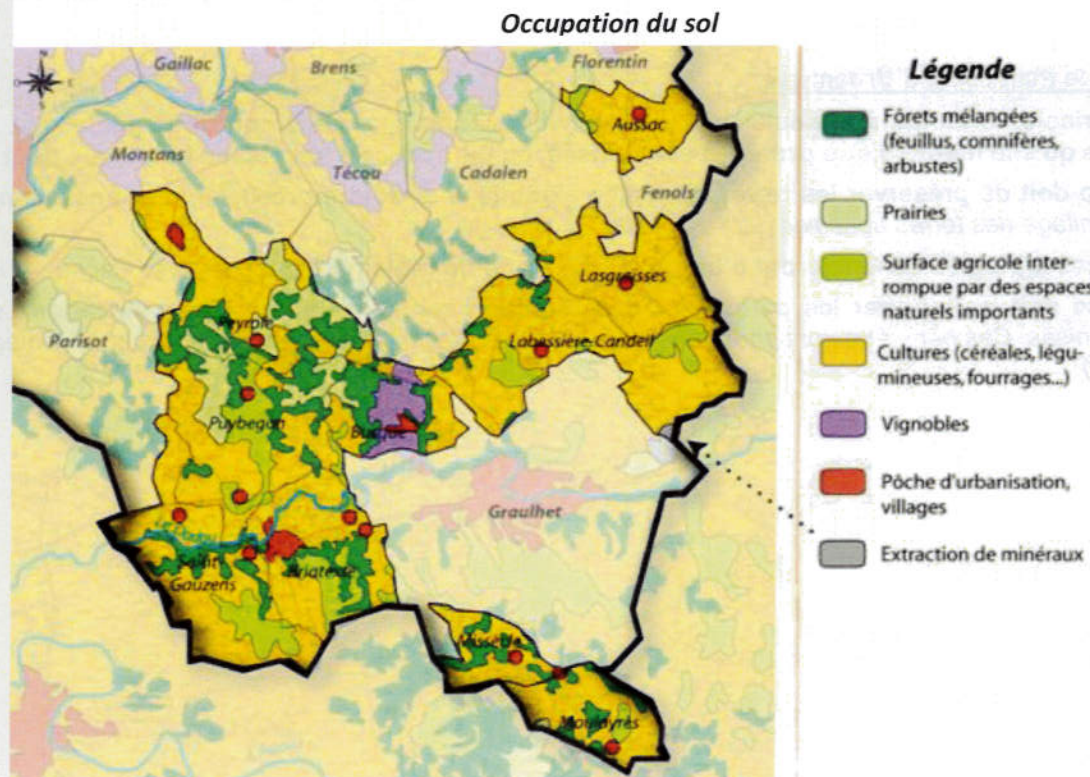
Bâti isolé et/ou ancien



III.1.2 Des espaces agricoles de qualité, à préserver

→ Problematisques partagées à l'échelle supracommunale

- Le territoire du groupement se révèle par son caractère rural et agricole très fort. Les cultures céréalières dominent largement les paysages, notamment dans les collines de Labessière-Candeil et de Lasgraisses. Les prairies et les vignes sont essentiellement regroupées sur les communes de Peyrole, Puybegon et Busque.
- Il est à noter la présence d'un document-cadre en matière de gestion des espaces agricoles et forestiers à l'échelle départementale (DGEAF).
- Par ailleurs, la Chambre d'Agriculture du Tarn a pour objectif que l'ensemble des communes du Tarn dispose d'un diagnostic foncier, rural et agricole. Il a été réalisé sur les 10 communes du groupement en préalable à l'élaboration du PLU.



Source : Données Land Cover 2006

La commune de Saint-Gauzens est majoritairement occupée par des espaces agricoles cultivées (céréales, fourrage).

La forêt est surtout présente le long du Dadou.

Les espaces urbanisés qui étaient historiquement concentrés (village et hameaux) ont eu tendance à s'étaler dans la plaine le long des voies de communications durant les dernières décennies.

Source : diagnostic foncier, rural, volet agriculture, Chambre d'agriculture du Tarn, Janvier 2012.

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

L'activité agricole constitue non seulement une activité économique mais contribue également à l'entretien des paysages et des milieux. C'est dans ce sens qu'elle mérite d'être protégée et valorisée, en particulier à travers les outils que peut offrir un Plan Local d'Urbanisme :

→ Le PLU se doit de préserver les terres agricoles exploitées de tout morcellement et enclavement qui pourrait nuire à la pérennité de l'activité (maîtrise du mitage des terres agricoles par l'urbanisation diffuse).

→ Les espaces agricoles bénéficieront d'un classement et d'un règlement spécifiques (« zone »A »).

→ Le PLU se doit de reporter les périmètres de protection sanitaire autour des exploitations d'élevage en activité, notamment à proximité des espaces urbanisés. Ces périmètres ont pour double objectif de protéger les activités agricoles et de protéger des nuisances éventuelles les habitants (principe de réciprocité).

III.1.3 Un patrimoine écologique à préserver

Un territoire au caractère rural et semi-rural

→ Problématiques partagées à l'échelle des 10 communes

Les 10 communes se présentent avant tout comme des communes rurales ou semi-rurales, traversées par d'importants axes de communication.

L'agriculture, les boisements, les prairies et les vignes occupent l'essentiel de l'espace, créant des habitats naturels dans lesquels la faune et la flore sauvages ont peu à peu trouvé leur place.

A cela s'ajoute le rôle du relief (alternance entre ensemble collinéens et vallée du Dadou), ce dernier ayant influencé l'anthropisation du milieu naturel.

Un patrimoine naturel présent (Analyse de la trame verte)

→ Problématiques partagées à l'échelle des 10 communes

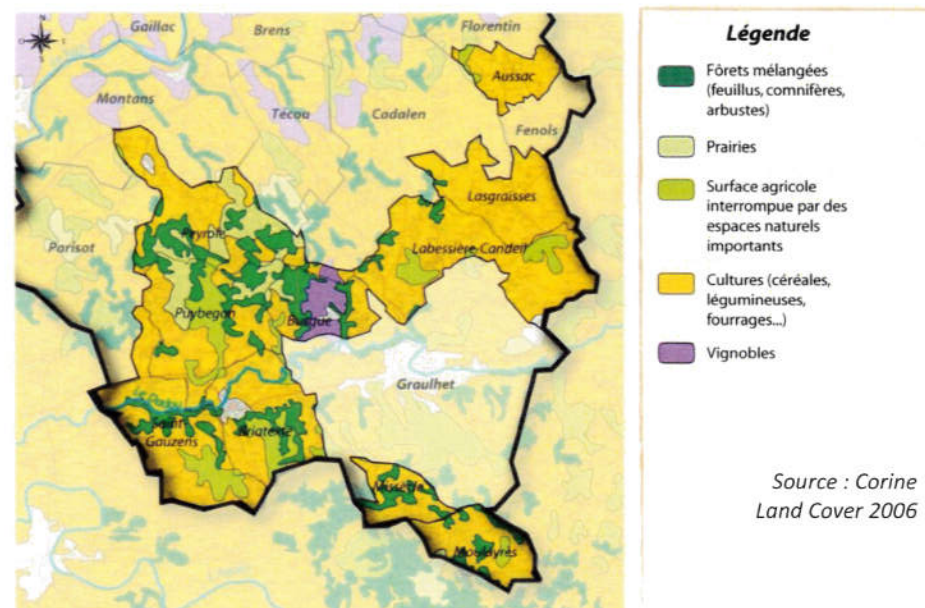
A l'échelle du groupement, la trame végétale est omniprésente et façonne le paysage.

Elle apparaît à la fois diversifiée, fragmentée et connectée.

Plusieurs entités végétales participant à la qualité des paysages sont ainsi identifiables :

- Les massifs boisés (essentiellement présents sur les communes de l'ouest et du sud)
- Les bosquets et résidus bocagers
- Les arbres isolés
- Les ripisylves
- Les cultures, prairies et vignes
- Les jardins de ville et alignements de bord de route, ...

Végétation et agriculture



Sur la commune de Saint-Gauzens, les milieux agricoles occupent une surface prépondérante.

Ainsi, ce sont les « infrastructures agro-écologiques » linéaires ou surfaciques (haies, bandes enherbées, prairies naturelles, zones humides, cours d'eau) qui seront le principal support de la biodiversité "ordinaire".

Par ailleurs, d'autres milieux moins représentés sur la commune (bois, landes, ...) sont à prendre en compte, car ils participent pleinement au maillage écologique communal.

Haies et linéaires arborés

Avec un linéaire total de près de 57 km et une densité de 46 ml/ha de SAU (d'après la photographie aérienne de 2006), le maillage bocager communal peut être qualifié de moyennement dense. Cette situation mérite d'être affinée par secteurs.

• Pour la plaine et les terrasses du Dadou :

Les principaux linéaires existants sont associés aux fossés et aux cours d'eau :

– Les fossés, en limite de parcelles, sont bordés de haies « spontanées » associant saules, sureaux, aubépines, prunelliers... Parfois discontinus ou en mauvais état sanitaire, certaines ont été arasées récemment (vers En Salcie). A contrario, il existe des linéaires arbustifs (saules) denses et continus (près de 500 m). Il faut également souligner la présence de plantations plus ou moins récentes, le long de ces fossés (vers Laprade, par exemple).

– Certains rus ou cours d'eau (ruisseau de la Rouquette) sont associés à des ripisylves bien structurées (larges et continues) à aulne, Chêne pédonculé, peuplier, sureau, ... connectées à la ripisylve du Dadou. Dans ce contexte, ces structures jouent pleinement leur rôle de maintien des berges et de corridors biologiques. Elles accentuent la «



Haie plantée au sein d'une parcelle, le long d'un fossé (Lariège).



Haie coupée le long d'un fossé.

visibilité » des cours d'eau et contribuent à diversifier les perspectives paysagères.

Il faut également noter la présence d'un secteur bocager sur la rive droite du Dadou (St- Pierre-de-Monestier/Les Clapières). Il s'agit d'un maillage d'alignements de Chênes sessiles (platane, ou mûrier en bord de voirie), de haies pluristrates à Chêne pédonculé, troène, aubépine, églantier, ainsi que de quelques mattes arbustives d'aubépines.

• **Pour les coteaux molassiques (versant nord et sud de la vallée du Dadou) :**

– Dans les vallons secondaires, les linéaires comme les ripisylves sont continus et bien structurés. Elles associent l'aulne, le frêne, le peuplier à une strate arbustive dominée par les saules. Se prolongeant parfois par des boisements de bas fond connectés à la ripisylve du Dadou (ruisseau de Montalivet, par exemple), elles constituent des zones de continuités importantes.

– Il faut noter la présence de secteurs bocagers (les Pontiers, Berriac notamment) où l'on retrouve un maillage d'alignements de chênes et de haies pluristrates, plus rarement quelques haies arbustives. Ces linéaires sont de longueur moyenne (200- 300 m) et connectent certains éléments du paysage (bois/ripisylves en particulier).

Les parties sommitales restent plus « ouvertes ».

• **Pour les coteaux calcaires du sud de la commune (autour de Bellegarde/En Sicard) :**



Haie plantée sur plus de 300 m dans la zone de plaine (secteur de Laprade) : orme, aulne, alisier torminal, neflier, ...



Haie arbustive à prunelliers, prolongée par une haie plantée (sud de l'Oustalou).

– Sur cette entité, de nombreux linéaires sont associés à la voirie (chemins, routes), sur les zones de croupes. Il s'agit d'arbres en alignement (chênes, mûriers) ou de haies pluristrates. Ils présentent des continuités et des longueurs intéressantes (de l'ordre de 500 m). Ces structures possèdent des intérêts biologiques, paysagers et souvent, de protection des sols (maintien talus).

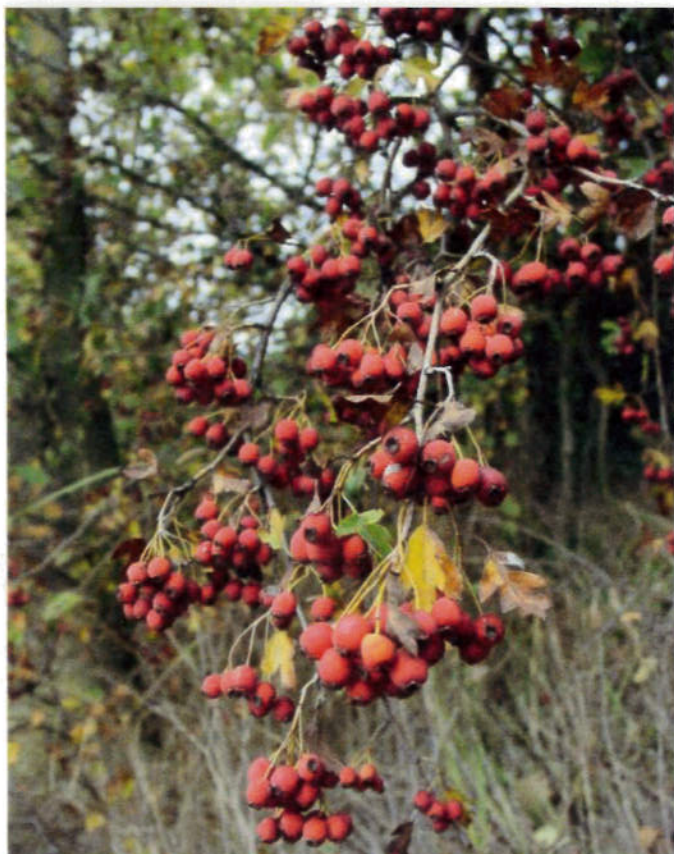
Source : Diagnostic foncier et rural, volet patrimoine naturel
(Chambre d'agriculture 81, 2012) des

– il faut noter l'importance des linéaires associés aux nombreuses ruptures de pente (affleurements calcaires) pour limiter les phénomènes d'érosion. Il s'agit généralement de haies arbustives de faible longueur et parfois discontinues. Elles peuvent être plus étoffées et prendre l'aspect de fourrés arbustifs (prunellier, aubépine, églantier,...), et devenir attractives pour la nidification de certains passereaux.



**Entretien à l'épaveuse sur la strate
arbustive en bordure de route : les
branches de plus gros diamètre sont
conservées.
A noter la présence d'un Chêne vert (le
Pech).**

Source : Diagnostic foncier et rural, volet patrimoine naturel
(Chambre d'agriculture 81, 2012)



Fruits d'aubépine : la diversité des essences composant les haies est garante de ressources complémentaires et étalée dans le temps.
Floraison : insectes pollinisateurs
Fructification : avifaune, petits mammifères.

*Source : Diagnostic foncier et rural, volet patrimoine naturel
(Chambre d'agriculture 81, 2012)*



Zone de coteaux.

*Source : Diagnostic foncier et rural, volet patrimoine naturel
(Chambre d'agriculture 81, 2012)*



**Maillage de haies
arbustives connectives
et ripisylve dans le
vallon en aval Saint-
Martin.**



Zone de plaine.



**Lambeau de haie en
rupture de pente : rôle
anti-érosion.**

Source : Diagnostic foncier et rural, volet patrimoine naturel
(Chambre d'agriculture 81, 2012)



Ripisylve bien structurée le long du ruisseau d'Assou, à peuplier, aulne, frêne, saule, associée à une bande enherbée.



Haie arbustive et alignement de chênes sessiles à mi-versant (Imbert).

**Alignement de Chênes pubescents sur talus très marqué (Boujols).
Il joue un rôle important de protection des sols.**



Haie arbustive « typique » à prunellier, aubépine, cornouiller, fusain, ...

Source : Diagnostic foncier et rural, volet patrimoine naturel
(Chambre d'agriculture 81, 2012)

Bois et bosquets

Avec 318 ha, les surfaces boisées représentent 17 % de la surface de la commune de Saint-Gauzens.

Les surfaces forestières les plus importantes se situent à la l'extrémité des coteaux du versant nord (les Verdalettes, le Bois blanc, ...). Elles surplombent la plaine du Dadou et forment des ensembles de plus de 20 ha. Par ailleurs, des bois de taille plus modeste (de l'ordre de 5 ha), sont présents sur les coteaux sud et sur les coteaux de l'extrémité nord de la commune.

La carte de Cassini (XVIIIème s.) atteste d'un état boisé ancien des bois surmontant la plaine (au-dessus des Mazens). Dans ce même secteur, comme en témoigne la photographie aérienne de 1948, les surfaces boisées ont progressé, prenant la place des parcelles en déprise (vignes probablement). Cette déprise agricole est également visible, plus localement, sur les surfaces à fortes contraintes de pente.

Les différents ensembles associent des peuplements de structure, d'âge et de composition différente :

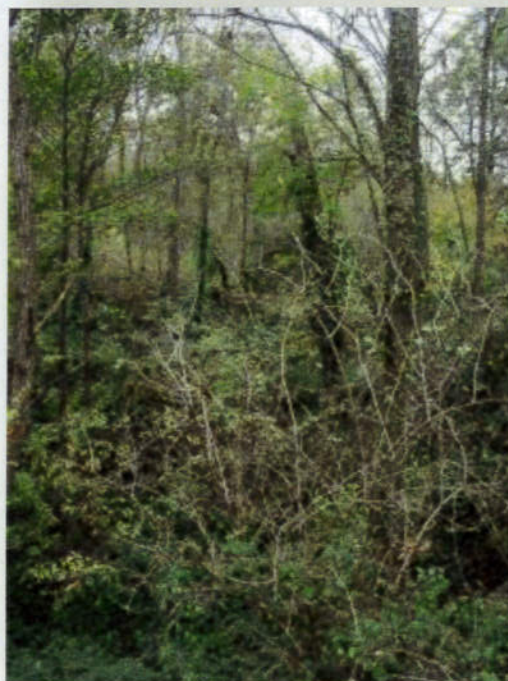
Les peuplements maigres de taillis de Chênes pubescents sont dominants (nombreux taillis avec réserve de type « taillis sous futaie »). Ils associent souvent le châtaignier, le Chêne sessile et l'Alisier torminal sur les coteaux du versant nord de la vallée du Dadou.

En revanche, sur les coteaux calcaires au Sud, il s'agit fréquemment de peuplements de Chêne pubescent avec, en sous étage du fragon, de la Garance voyageuse.

Source : Diagnostic foncier et rural, volet patrimoine naturel
(Chambre d'agriculture 81, 2012)



Plantation de cèdres.



**Corridor boisé (30 m de large) le long d'un petit affluent du Dadou (Est de la Vernière).
Le Robinier faux-acacia est dominant (espèce non indigène) associé au frêne, à l'aulne, au peuplier.**

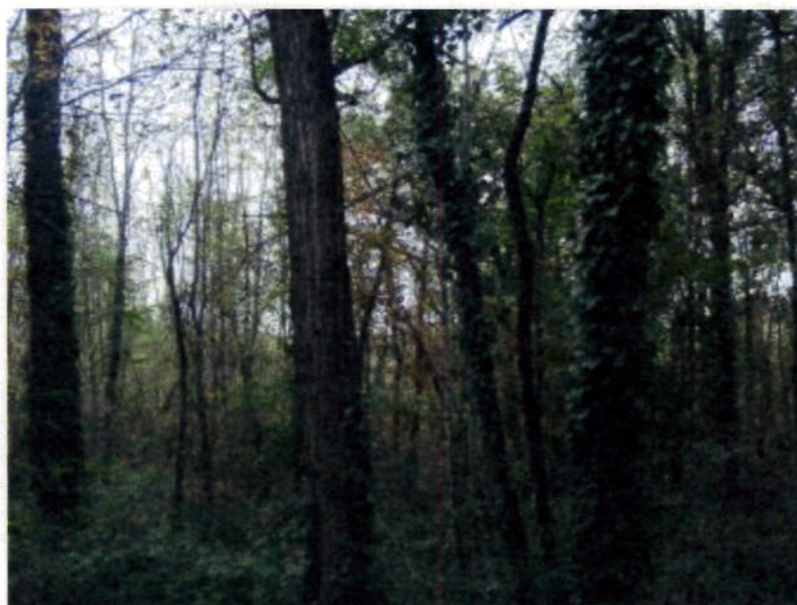
Sur les plus rares secteurs « frais » de bas fond, le Chêne pédonculé, l'Erable champêtre, le troène, font leur apparition jusqu'à des boisements humides (cf. partie suivante). Ces zones de bas fond, difficilement exploitables, conservent de nombreux arbres âgés, des arbres sénescents à cavités et un important volume de bois mort. Certaines forment un continuum forestier avec la ripisylve du Dadou (ruisseau de Montalivet, vallon des Mazens).

La ripisylve du Dadou peut être assimilée, en raison de son emprise, à une formation boisée (100 à 200 m de large). L'étagement des essences (espèces pionnières en bordure du lit mineur puis Saule blanc, Frêne élevé, Aulne glutineux, ...) et la présence d'arbres âgés sont favorables à la présence d'une faune riche et variée (odonates, longicornes, avifaune inféodée aux cours d'eau,...). La bonne continuité de ce corridor en fait une continuité écologique majeure à l'échelle locale et territoriale (ensemble Dadou/Agout/Tarn).

A l'échelle communale, et plus largement au niveau du territoire, les surfaces forestières assurent des fonctions écologiques majeures :

- La présence d'arbres âgés, à cavités ou dépérissants, d'habitats interstitiels (zones plus « ouvertes », clairières) et de peuplements diversifiés, est favorable à de nombreuses espèces forestières (insectes saproxyliques : Grand capricorne par exemple, avifaune forestière...).
- Les différents ensembles boisés sont assez bien connectés entre eux par l'intermédiaire de haies et de corridors boisés. Ils constituent donc un réseau fonctionnel pour les espèces à déplacements importants, des zones refuges pour la faune (faune cynégétique par exemple).

Source : Diagnostic foncier et rural, volet patrimoine naturel
(Chambre d'agriculture 81, 2012)



**Station « fraîche » à
chêne pédonculé,
chêne sessile.**

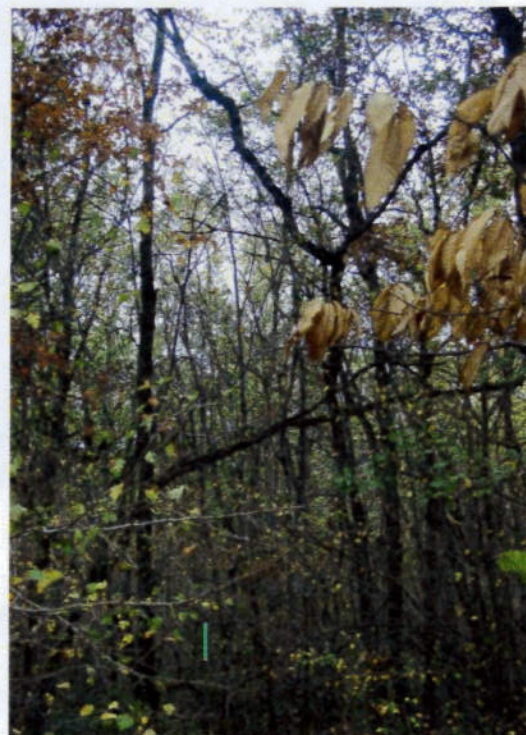


**Ripisylve et corridor
boisé le long du Dadou
(2 x 100 m de large).
Cette continuité est
favorisée par une
forte déclivité des
berges.**



**Taillis « maigre » de chêne pubescent
(vers le Prone)**

**Bois à alisier torminal, châtaignier, Chêne
sessile, troène, des essences fréquentes
mais rarement dominantes dans la
commune (le Bois Blanc)**



– A un niveau supérieur il existe des continuités est/ouest (coteaux et ripisylve du Dadou) et nord/sud (vallons). Dans un contexte de fragmentation, ils participent à la continuité écologique entre les grands massifs.

Source : Diagnostic foncier et rural, volet patrimoine naturel
(Chambre d'agriculture 81, 2012)

Prairies naturelles et surfaces à enherbement permanent

Minoritaires, les prairies naturelles représentent 6 % de la SAU communale. Les 77 ha identifiés correspondent :

- Aux versants pentus des coteaux : en particulier des coteaux calcaires, au sud (St- Martin, En Soulier, ...)
- Aux sites d'élevage et aux secteurs bocagers : Les Clapières, les Pontiers, ...

Quel que soit leur mode de valorisation (fauche/pâturage), ces ensembles prairiaux ont des structures et des compositions hétérogènes, favorables aux insectes pollinisateurs, aux orthoptères (prairies fauchées notamment) ou aux insectes coprophages (pâturages).

Les prairies naturelles constituent donc des zones de ressources alimentaires très importantes pour l'avifaune, les micromammifères, ...

Sur la commune, il est à noter que la diversité des conditions topographiques (versant, fond de vallon) et pédologiques conditionnent des cortèges floristiques variés : allant des espèces des milieux « pauvres » et drainants aux communautés des sols riches en éléments nutritifs. La pérennité des prairies est liée au maintien des systèmes d'élevage.

De plus, les autres surfaces à enherbement permanent (fossés, bandes enherbées, tournières) sont à prendre en compte car elles peuvent constituer des milieux attractifs pour la faune et participent aux continuités écologiques. Leur mode de gestion (fréquence et dates d'intervention) aura des impacts plus ou moins importants sur les cycles biologiques. Sur la commune, plus de 4 km de bandes enherbées sont identifiées (probablement sous-évaluées) en bord de cours d'eau.

Landes et pelouses

La commune compte près de 25 ha de landes et pelouses. Il s'agit de formations typiques des zones calcaires, sur sol peu profond. Elles sont donc principalement regroupées sur la partie sud-est de la commune : En Salinier, St Martin, ...

- Les pelouses et landes calcaires : Il s'agit de milieux herbacés secs et d'arbustes



Le site calcaire de la carrière du Prone abrite des pelouses xérophiles typiques avec une flore diversifiée. Cette dernière souffre de la colonisation par les faciès arbustifs (fruticées à prunellier, à genêt d'Espagne). La présence de ruches témoigne d'ailleurs d'une certaine richesse en plantes mellifères. Cette butte fait office de refuge pour des espèces animales et végétales des milieux secs calcaires. Sur cette ZNIEFF, 3 espèces de cigales et 17 espèces de papillons de jour ont été identifiées.

Source : Diagnostic foncier et rural, volet patrimoine naturel
(Chambre d'agriculture 81, 2012)

associés formant des landes plus ou moins denses. Le Brome érigé, la Koelérie des valais, les petits fétuques sont les graminées qui dominent la strate herbacée, tandis que le genévrier et le spartier sont des arbustes bien représentés.

Les sites les plus ouverts, pâturés (vers Boujols), possèdent un intérêt floristique notable : végétation thermophile riche en espèces méditerranéennes. D'autres faciès, plus « arbustifs », constituent des sites d'alimentation privilégiés pour de nombreux mammifères et offrent des sites de nidification pour certains passereaux nichant au sol (Alouette lulu par exemple).

En l'absence de pâturage, ces sites s'embroussaillent, deviennent plus homogènes et leur intérêt diminue (plus faible diversité floristique). Leur conservation est liée au maintien des systèmes d'élevage.

– Le site de la carrière du Prone : ce site, reconnu pour sa richesse écologique intègre les zones de carrières aujourd'hui abandonnées et vouées à l'évolution spontanée. L'ancien carreau de la carrière accueille des formations de pelouses xérophiles typiques, en mélange avec des tonsures à plantes annuelles.

Les milieux ouverts, mélangés aux zones de fruticées nectarifères, sont favorables à de nombreuses espèces d'invertébrés. Parmi elles, on note 3 espèces de cigales et 17 espèces de papillons de jour. La présence de l'Œdicnème criard, un oiseau limicole terrestre peu commun en Midi-Pyrénées est à souligner.

Compte tenu de sa richesse biologique et de sa fonctionnalité, cet ensemble possède un intérêt écologique majeur à l'échelle de la commune.



Pelouses calcicoles à Brome érigé typiques. Ces pelouses sont pâturées (En Soulier, autour de St Martin) ce qui permet de limiter la colonisation des ligneux. La conservation de ces milieux dépend du maintien de l'activité d'élevage sur la zone.



Source : Diagnostic foncier et rural, volet patrimoine naturel
(Chambre d'agriculture 81, 2012)



Les dalles rocheuses accueillent des formations rases xériques à cardoncelle mou, stéhéline douteuse, leuzée confère (cf. photo),...

imbriquées avec des tonsures à plantes annuelles (Brachypode à deux épis, Germandrée botryde, ...).



Source : Diagnostic foncier et rural, volet patrimoine naturel
(Chambre d'agriculture 81, 2012)

III.1.4 Un patrimoine écologique à préserver, protéger et mettre en valeur

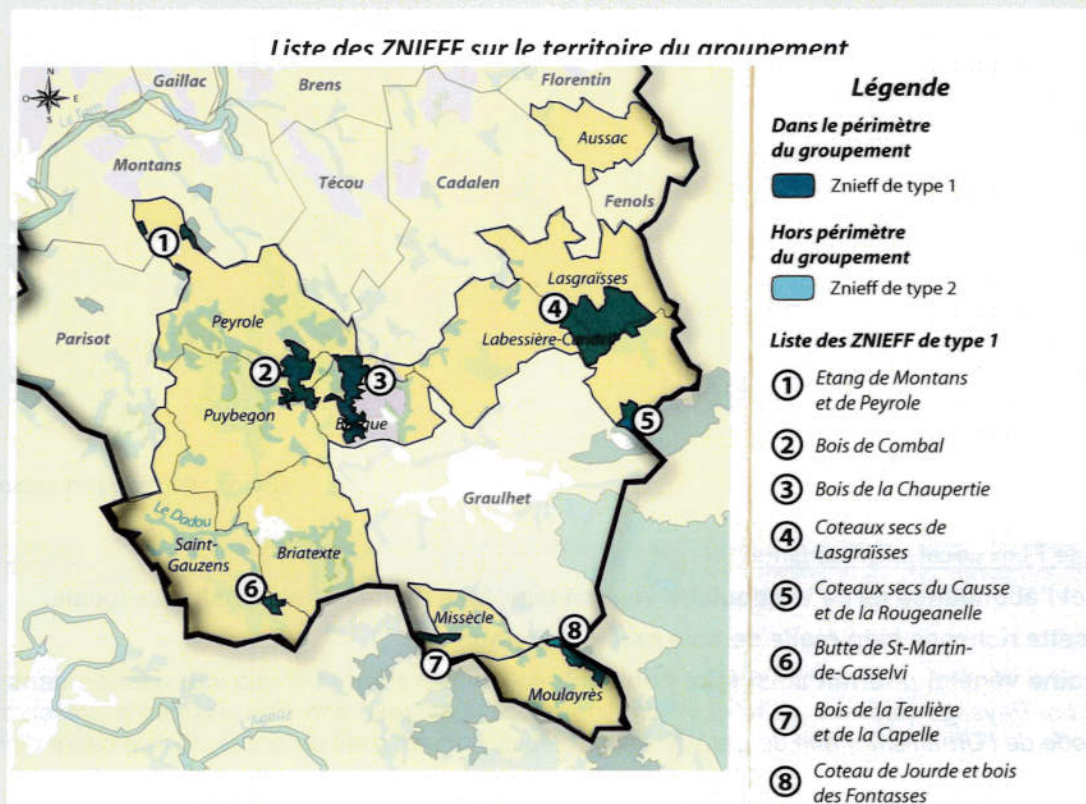
→ Problématiques partagées à l'échelle des 10 communes

- Des zones ont été repérées au titre d'un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement : il s'agit des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).
- Les ZNIEFF constituent un outil de connaissance du patrimoine national de la France et non une mesure de protection juridique directe. Toutefois l'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis à vis du principe de la préservation du patrimoine naturel.

▪ Cet inventaire différencie deux types de zones :

- Les ZNIEFF de type 1 sont des sites, de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne.
- Les ZNIEFF de type 2, concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

- Sur l'ensemble des 10 communes, 8 ZNIEFF de type 1 sont identifiées. D'un grand intérêt ornithologique, elles recouvrent au total plus de 3470 ha dont 900 ha sur le groupement. Une seule ZNIEFF de type 2 se trouve à proximité du territoire, celle des coteaux de Graulhet et de Lautrec.

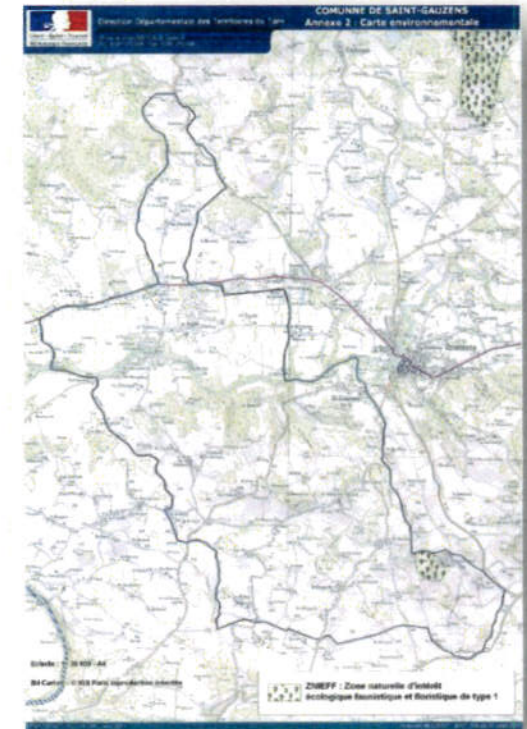


Source : Cartographie Carmen – DREAL Midi-Pyrénées

Saint-Gauzens est concernée par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 : "Butte de Saint-Martin de Casselvi (carrière du Prone)".

Celle-ci s'étend sur près de 22,85 hectares et représentent environ 1% du territoire de la commune. La ZNIEFF intègre les zones de carrières aujourd'hui abandonnées et vouées à l'évolution spontanée.

Toutefois le patrimoine écologique doit faire l'objet d'une attention particulière sur l'ensemble du territoire communal de Saint-Gauzens car la préservation de la biodiversité est un enjeu important face à la détérioration des milieux naturels dont les corollaires sont la disparition à court terme de nombreuses espèces et des potentiels que recèlent leur habitat.



Source : Porter à connaissance de l'Etat

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

La diversité et l'abondance de ce vocabulaire végétal témoigne d'une certaine richesse locale.

Cependant, cette richesse bien réelle semble peu/mal connue.

→ **Le patrimoine végétal pourrait ainsi faire l'objet d'une préservation et d'une valorisation dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme : identification au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-5. §7 du Code de l'Urbanisme) afin d'en assurer la préservation, classement en Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) afin de garantir une protection stricte, mise en scène dans le cadre d'orientations spécifiques d'aménagement, ...**

→ Les ZNIEFF et autres inventaires de la biodiversité ne constituent pas des périmètres de protection réglementaires. Néanmoins ils doivent être pris en compte par le Plan Local d'Urbanisme : classement en zone agricole (A) ou naturelle (N), classement en Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) afin de garantir une protection plus stricte, ...

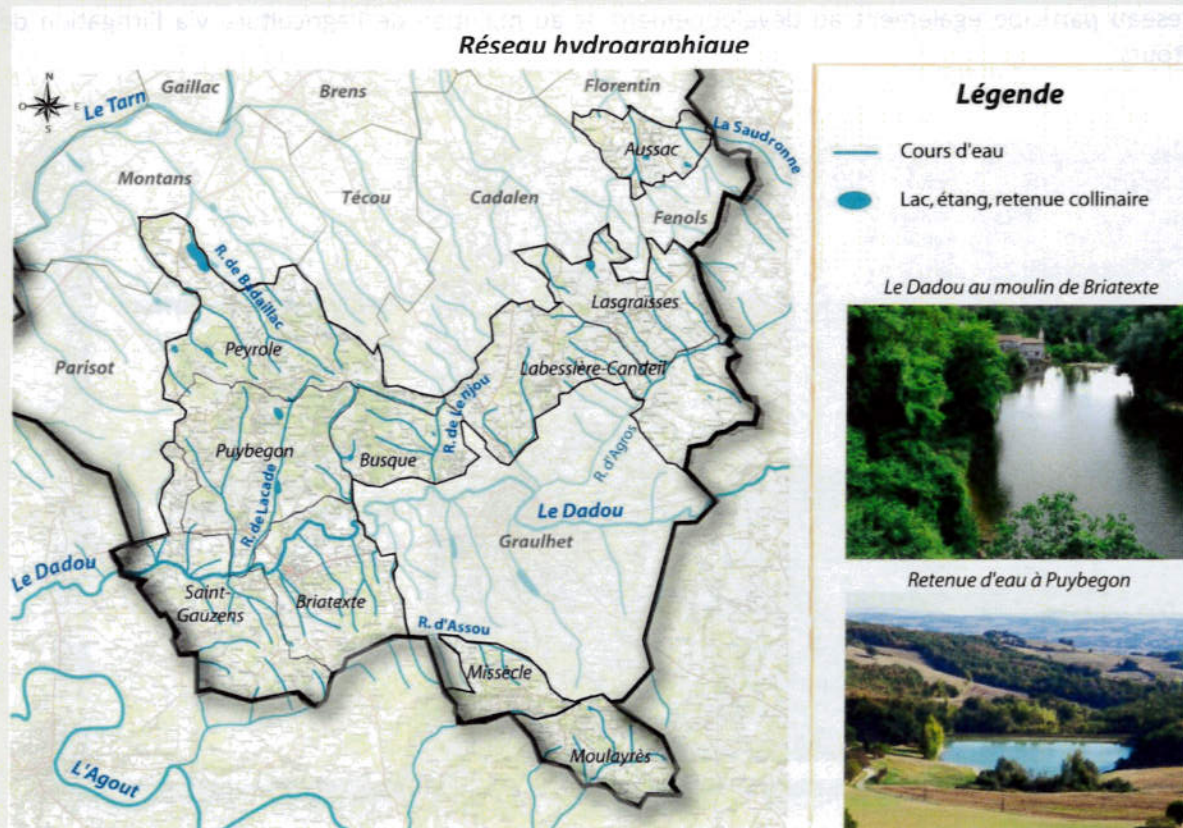
III.1.5 Une ressource en eau à gérer quantitativement et qualitativement

Un réseau hydrographique présent (Analyse de la trame bleue)

→ Problématiques partagées à l'échelle du groupement

Réseau hydrographique

- Cours d'eau majeur : Le Dadou qui traverse le territoire d'est en ouest sur les communes de Briatexte et Saint-Gauzens
- Réseau de cours d'eau secondaires : Saudronne, Angros, Lascade, Lenjou, Badailac, Assou...
- Retenues collinaires surtout sur la partie nord
- Talwegs
- Zones humides
- ...



Le réseau hydrographique a un impact important sur l'identité de la commune avec notamment la présence du Dadou. Le Dadou forme une frontière naturelle et partage le territoire communal d'est en ouest par son centre.

A cause des pressions domestiques et industrielles, son état écologique était jugé en 2006 comme moyen mais en amélioration. Son état hydromorphologique est jugé comme mauvais du fait de la présence d'un barrage qui peut constituer des obstacles à la circulation des sédiments et des espèces aquatiques.

De nombreux ruisseaux (Assou, Bréguils, Rouquette, Cros, Montalivet, Brandes) marquent également le paysage et sont le refuge de nombreuses espèces animales et végétales.

Ce réseau participe également au développement et au maintien de l'agriculture via l'irrigation des champs alentours.



Les
SDAGE
et SAGE
fixent
parmi
leurs
objectifs
de protection, la préservation des zones humides.

Les zones de contact avec la nappe jouent un rôle majeur afin d'éviter les risques de pollution par différents intrants.



**Prairie et boisement
humide (les
Taillades).
Cet ensemble
participe à la
continuité écologique
du cours d'eau, au
soutien d'étiage.**

Source : Diagnostic foncier et rural, volet patrimoine naturel
(Chambre d'agriculture 81, 2012)

Zones humides et points d'eau

Les mares : 13 mares sont recensées sur la commune. Les mares identifiées sont, pour la plupart, associées aux zones de sources. Elles peuvent être isolées en contexte de culture (plaine du Dadou) ou associées aux vallons des secteurs de coteaux. Leur état est variable, certaines peuvent être en phase de comblement et d'embroussaillage.

Les points d'eau, connectés aux ripisylves ou associés aux zones boisées, sont intéressants pour une espèce comme la Salamandre tachetée (les populations semblent importantes sur le secteur). En effet, cette espèce, vivant en milieu forestier, nécessite la présence de points d'eau pour sa reproduction. Au-delà de leur « état », l'attractivité des mares pour la faune aquatique est dépendante des continuités existantes avec d'autres points d'eau en réseau.

- **Les lacs** : 17 lacs sont recensés. Il s'agit principalement de lacs collinaires, servant de réserve pour l'irrigation, qui dépassent rarement les 5 000 m².

Bien que ces infrastructures aient modifié l'hydrologie locale, certaines possèdent un intérêt biologique. La présence de végétation riveraine (végétation hygrophile, surfaces à enherbement permanent, arbres, ...) rend ces lacs attractifs pour certains groupes (odonates, par exemple) et leur inter-connexion (zones humides, ripisylves, surfaces à enherbement permanent) leur confère une certaine fonctionnalité (reproduction des amphibiens).

- **Les zones humides** : 7 ha identifiés, répartis sur 11 sites.

– Zones humides de « queue d'étang » : ce type de zone humide est associé à l'amont de certains lacs collinaires. La



**Zone humide
« tampon » en
bordure de culture.
Cette petite surface
joue un rôle
d'épuration et de
protection des sol
(infiltration des eaux
de ruissellement).**



**Zones
humides(prairie,
saulaie) associées aux
petits vallons qui
entaillent les coteaux.
Elles font partie des
continuités
écologiques allant de
la ripisylve du Dadou
aux coteaux.**

Source : Diagnostic foncier et rural, volet patrimoine naturel
(Chambre d'agriculture 81, 2012)

présence d'eau à faible profondeur permet le développement de différents faciès - prairies humides/hautes herbes/boisement humides - selon la gestion réalisée (broyage régulier, non intervention).

– Boisements humides : il existe quelques formations denses de saules (Saule blanc, Saule marsault,...), généralement en fond de vallon. Sur la zone de plaine, on retrouve ce type de formation de manière plus isolée.

– Les prairies humides : il s'agit de prairies de bas fond, surtout pâturées, associées aux écoulements diffus. Certaines présentent des cortèges floristiques caractéristiques des formations longuement engorgées. Outre leurs fonctions hydrologiques (soutien d'étiage, infiltration, épuration), ces milieux participent aux continuités écologiques associant cours d'eau/points d'eau/zones humides.



Boisement humide à saules et aulnes en zone de source (vers En Pontier).

Source : Diagnostic foncier et rural, volet patrimoine naturel
(Chambre d'agriculture 81, 2012)

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

Les milieux aquatiques sensibles et réserves de biodiversité bénéficieront d'un classement spécifique et adaptés (zones « N »)



Salamandre tachetée
(observée vers En Peyrous).
Cette espèce forestière, devenant rare en plaine, à besoin de cours d'eau peu profonds, de mares pour assurer sa reproduction. Un réseau de points d'eau interconnectés par l'intermédiaire de ripisylves, zones humides est donc favorable.



Lac collinaire d'En Soulier : la présence d'une prairie naturelle en bordure d'une zone humide de « queue d'étang » et de végétaux hygrophiles en bordure (joncs, Iris de marais, ...) lui confère une certaine fonctionnalité écologique.



Mare en cours de comblement : la lame d'eau et couverte de lentilles d'eau tandis que les bordures sont colonisées par la glycérie flottantes (*Glyceria fluitans*).

Source : Diagnostic foncier et rural, volet patrimoine naturel
(Chambre d'agriculture 81, 2012)

Une ressource en eau fragile

→ Problématiques partagées à l'échelle du groupement

Eaux superficielles :

- Nature :
 - Cours d'eau majeur : **le Dadou**
 - Réseau de cours d'eau secondaires : **Saudronne, Angros, Lascade, Lenjou, Badailac, Assou...**
 - Retenues collinaires, talwegs ...
- Quantité des eaux superficielles :
 - Délimitation d'une **Zone de Répartition des Eaux** : zone caractérisée par une **insuffisance chronique des ressources en eau** par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource (bassin hydrographique ou système aquifère) en ZRE constitue le moyen pour l'Etat d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements dans cette ressource, grâce à un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvements.

Eaux souterraines :

- Qualité des eaux souterraines :
 - Vulnérabilité aux nitrates : NON
 - Sensibilité à l'eutrophisation (enrichissement en substances phosphorées et azotées) : OUI
- Quantité des eaux souterraines : Délimitation d'une **Zone de Répartition des Eaux**.

Source : DREAL, Eau-France.fr (Base de donnée nationale)

La principale menace pesant sur la ressource en eau de la commune est celle d'une insuffisance chronique des ressources par rapport aux besoins étant donné que la commune est classée en zone de répartition des eaux (ZRE).

Par ailleurs, la totalité du territoire communal est classé en zone sensible à l'eutrophisation.

Commune	Zone de répartition des eaux	Zone sensible à l'eutrophisation	
		Libellé	Part de la commune
Aussac	Les 10 communes sont concernées par l'arrêté préfectoral du 27 Mars 1996	Le Tarn moyen	100%
Briatexte		L'Agout	100%
Busque		L'Agout	100%
Labessière-Candeil		L'Agout et le Tarn Moyen	100% 0,1%
Lasgraisses		L'Agout et le Tarn Moyen	50% 50%
Missècle		L'Agout	100%
Moulayrès		L'Agout	100%
Peyrole		Le Tarn Moyen et l'Agout	86% 14%
Puybegon		L'Agout et le Tarn Moyen	93% 7%
Saint-Gauzens		L'Agout	100%

Source : DREAL Midi-Pyrénées

Quelles démarches en faveur de la protection et de la valorisation de la ressource en eau ?

→ Problématiques partagées à l'échelle du groupement

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) :

- **SDAGE : Adour-Garonne**
- **Approuvé par arrêté préfectoral en novembre 2009**
- **Les 10 communes sont concernées par le SDAGE Adour-Garonne.**

Objectif : Cet outil de planification établi par la Loi n° 92-3 dite Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 fixe des orientations visant à atteindre une bonne qualité des masses d'eau d'ici 2015. Ainsi, les orientations majeures du SDAGE du bassin Adour-Garonne sont :

- Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance
- Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques
- Gérer durablement les eaux souterraines et préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides
- Assurer une eau de qualité pour des activités et usages respectueux des milieux aquatiques
- Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans une perspective de changement climatique
- Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) :

- **SAGE : - Agout (excepté la commune d'Aussac)**

Objectif : issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et renforcé par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, cet outil de planification est élaboré localement, issu de la concertation, pour organiser et planifier la gestion de l'eau, dans le bassin versant de, l'Agout, à un horizon de 10 ans. Il se décline autour de l'objectif stratégique d'amélioration du bon état des eaux et des milieux d'ici 2015 et doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du bassin Adour-Garonne.

La commune est concernée par les dispositions du SDAGE Adour-Garonne (approuvé en novembre 2009). Il s'agit d'un document-cadre qui contribue à l'entretien et à la gestion du réseau hydrographique.

Il indique que Saint-Gauzens est dans la zone de vigilance aux pesticides et aux nitrates.

Les objectifs du SAGE Agout dont la commune de Saint-Gauzens fait partie sont :

- Une eau potable de qualité, en quantité suffisante, à un « prix abordable »
- Atteindre le bon état au plus tard en 2021 au sens de la directive cadre sur l'eau
- Préserver les milieux et permettre les usages
- Concilier la préservation de la ressource, des milieux et des usages
- Mettre en place une organisation pérenne de la gestion de l'eau en lien avec le territoire.

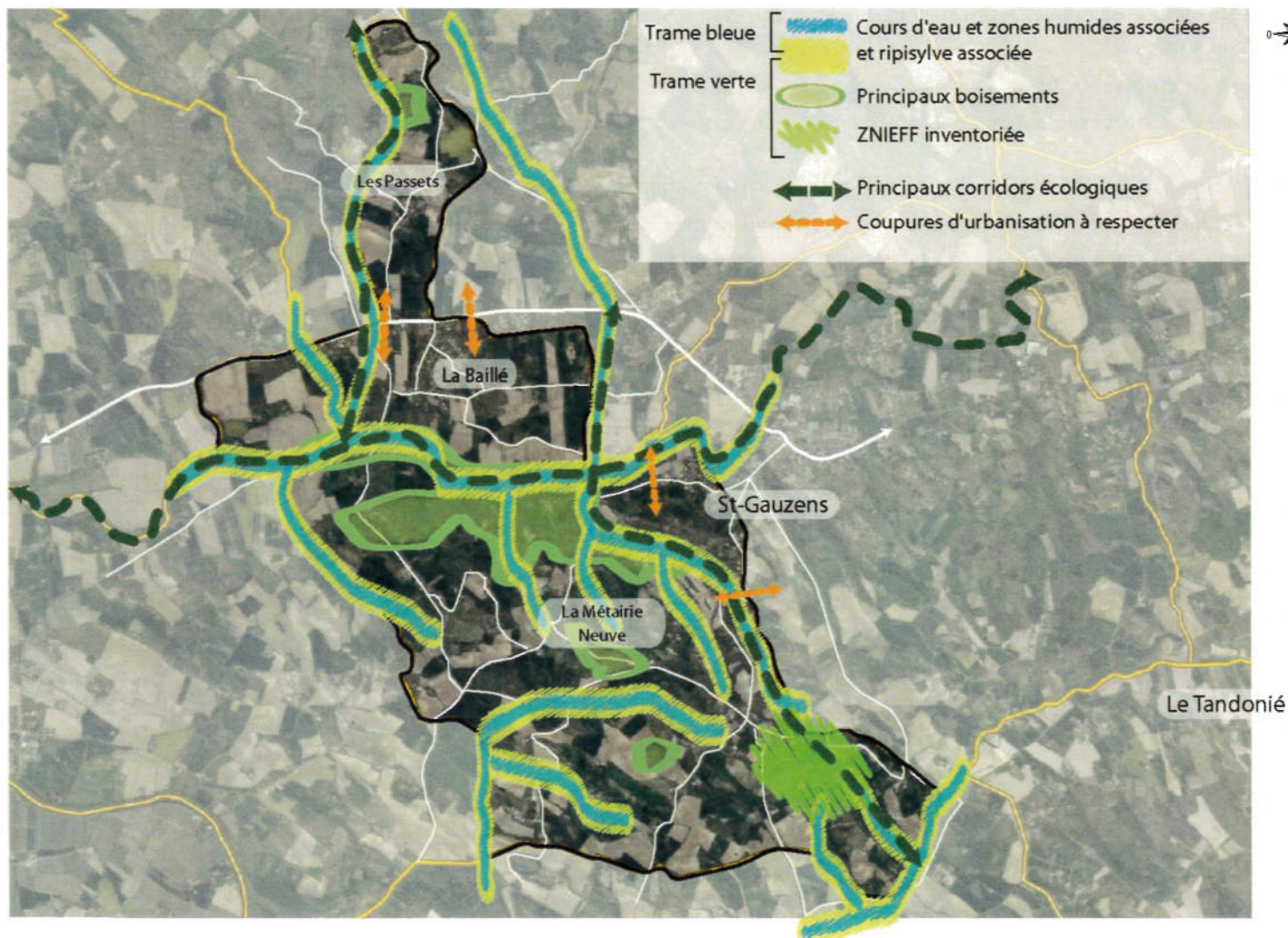
→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

→ Le PLU doit être compatible avec les dispositions du SDAGE et SAGE.

Carte de la trame verte et bleue

Commune de Saint-Gauzens

Groupement de Communes du Sud Tarn et Dadou



QUELLE PRISE EN COMPTE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DES RESSOURCES NATURELLES ?

Thèmes	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Morphologie urbaine	↑ Présence d'un patrimoine architectural ancien de qualité (monument inscrit)	↓ Vers une banalisation de l'urbanisation ? ↓ Une organisation urbaine peu lisible	→ Maîtriser les extensions linéaires le long des axes de communication → Réintégrer des aspects du patrimoine architectural pour les futures opérations (façades, matériaux, hauteur, alignement...) → Stopper le mitage de l'espace agricole et naturel
Biodiversité Ecosystèmes	↑ Un patrimoine naturel bien présent (faune et flore commune en milieu rural et agreste, écosystèmes remarquables) ↑ Un patrimoine naturel reconnu et protégé (ZNIEFF) ↑ Des espaces boisés nombreux ↑ Une agriculture participant à la richesse écologique (polyculture élevage, etc.)	↓ Une urbanisation qui exerce des pressions sur les ressources naturelles	→ Protéger, préserver et valoriser le patrimoine naturel (boisements significatifs, les haies bocagères, les ripisylves, les cours d'eau, ...) vecteurs de biodiversité → Mettre en valeur les sites remarquables (ZNIEFF) → Préserver et valoriser le réseau hydrographique et les milieux aquatiques → Préserver les espaces de productions agricoles servant d'habitat naturel à de nombreuses espèces communes → Concilier l'exercice de l'activité agricole et la préservation des espaces naturels
Ressource Eau	↑ Un réseau hydrographique dense (cours d'eau, retenues collinaires...)	↓ Une ressource sous pression	→ Préserver et valoriser le réseau hydrographique et les milieux aquatiques (en lien avec la gestion de l'assainissement) → Concilier l'exercice de l'activité agricole et la préservation des espaces naturels → Prendre en compte les dispositions du SDAGE et du SAGE
Ressource Sol	↑ Une agriculture très présente	↓ Des terres agricoles menacées de mitage par l'urbanisation	→ Préserver les terres agricoles de l'urbanisation et de l'érosion (entretien et restauration des haies bocagères...)

III.2 ETAT INITIAL DES PAYSAGES ET DU CADRE DE VIE

« Le paysage définit une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations »¹. Le présent chapitre s'attache ainsi à offrir une lecture transversale et thématique des paysages.

Le fil directeur commun à l'appréhension du paysage est celui de la perception humaine, qui passe notamment par :

- l'identification des facteurs physiques (perception « objective ») : *relief, structure de la végétation, morphologie urbaine,...*
- l'identification de codes visuels : *quelles seraient les composantes picturales (formes, couleurs, répétitions, mouvements, ...) qui nous permettraient de caricaturer la scène paysagère en quelques secondes ou quelques traits ?*
- l'identification de motifs paysagers : *quelle est la valeur symbolique/identitaire de l'élément récurrent qui s'offre à la vue ? (il s'agit d'une perception empreinte de davantage de « subjectivité », car liée à notre civilisation en l'occurrence occidentale).*

Le but de cette analyse est de **comprendre ce qui fait l'unicité et l'identité de lieu** : quels seraient dès lors **les éléments à protéger ? Les éléments à valoriser et à mettre en scène ? Comment faire contribuer ces éléments à la qualité du cadre de vie recherchée ?**

¹ Définition du paysage aujourd'hui largement partagée, contenue dans la Convention européenne du paysage, signée dans le cadre du Conseil de l'Europe en 2000. Selon cette définition, le paysage est pluridisciplinaire et fait l'objet d'interprétations.

III.2.1 Les composantes paysagères

Des structures géomorphologiques clairement identifiables

→ Problématiques partagées à l'échelle du groupement

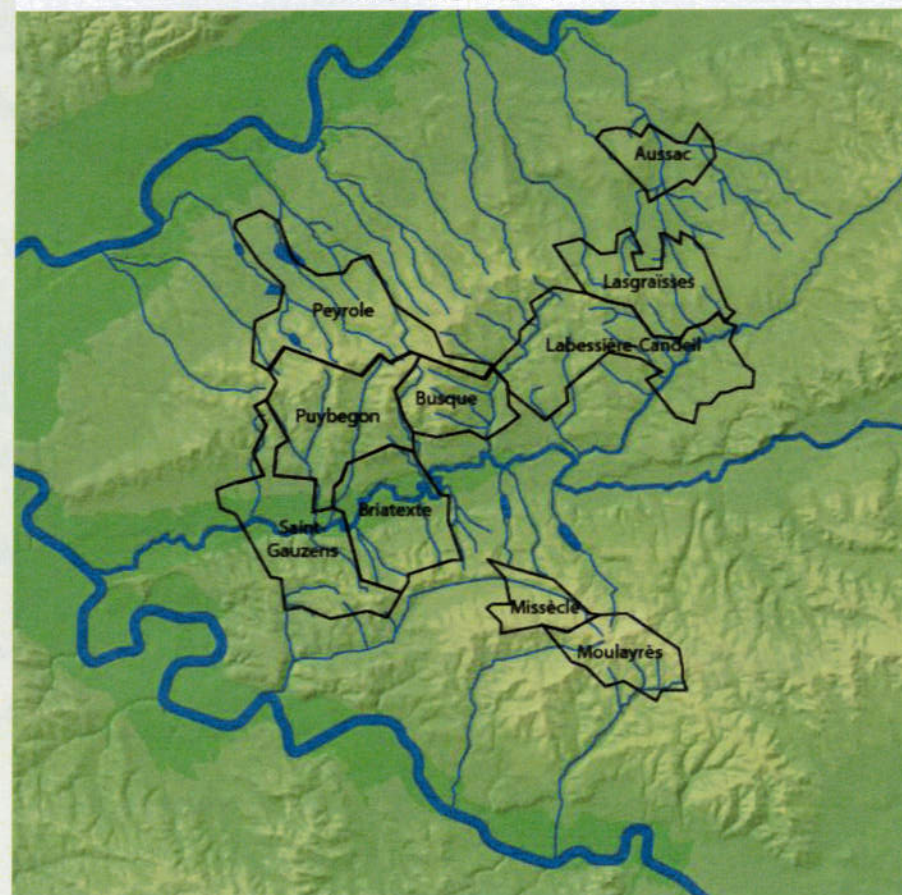
Contexte géographique

- Des structures géomorphologiques clairement identifiables :
 - Plaine et terrasses alluviales du Dadou
 - Coteaux
 - Plateau collinéen

Effets paysagers

- **AMBIANCES**
 - Paysages de plaine et terrasses du Dadou et du Tarn
 - Paysages de collines agricoles
 - Paysages de collines viticoles

Relief et hydrographie



Le territoire de Saint-Gauzens se compose en grande partie de terrasses alluviales urbanisées et agricoles ainsi que des coteaux plus boisés et agricoles. L'altitude est comprise entre 125 à 298 mètres avec une moyenne aux alentours de 211 mètres.

→ Problématiques partagées à l'échelle du groupement

▪ Des éléments structurants lisibles et variés :

Un vocabulaire végétal riche :

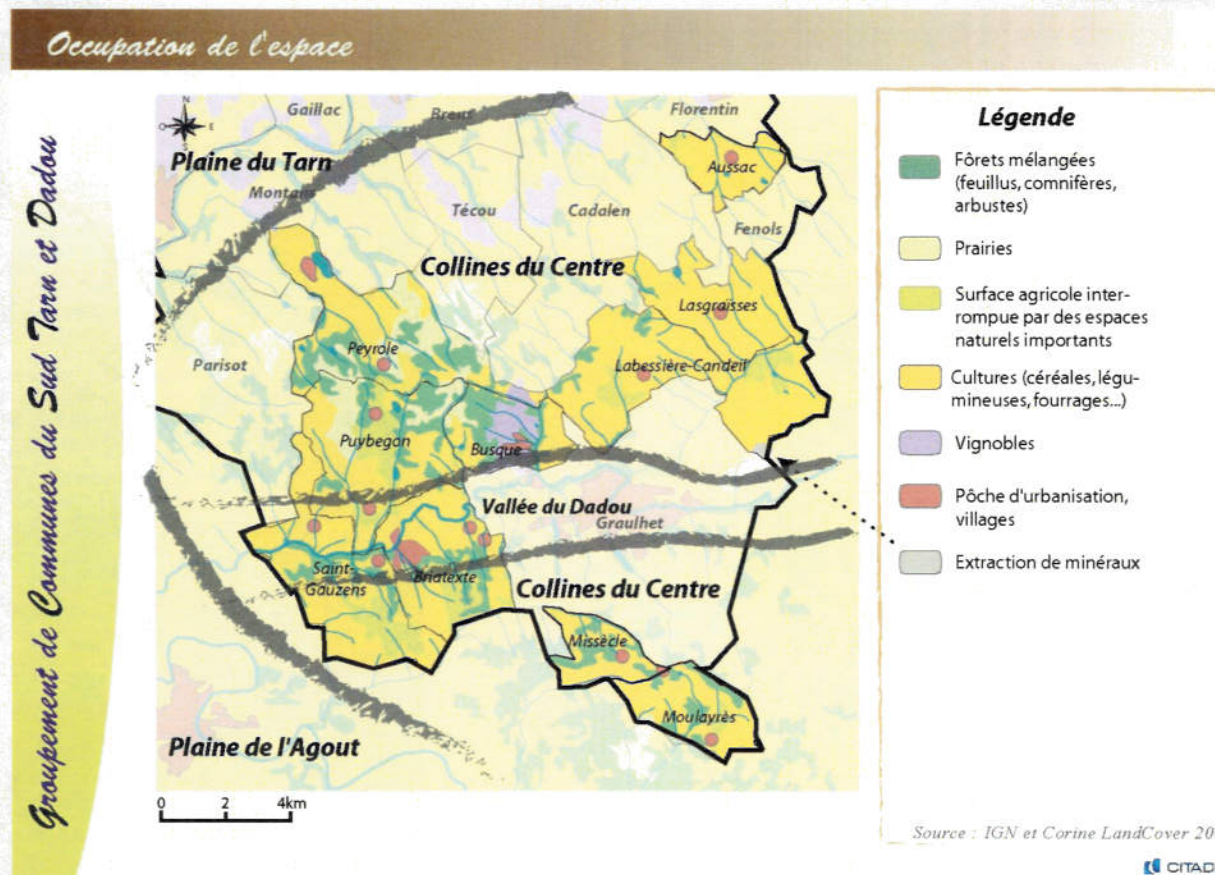
- Cultures
- Vignes
- Bosquets
- Bocage
- Ripisylves
- Arbres isolés
- Alignements arborés...

Des entités urbaines diverses :

- Centres historiques
- Secteurs périurbains
- Hameaux
- Ecartés isolés...

Une trame bleue présente

- Le Dadou
- Cours d'eau secondaires
- Retenues collinaires
- Talwegs
- Zones humides...



III.2.2 Unités paysagères et perceptions

Unités paysagères

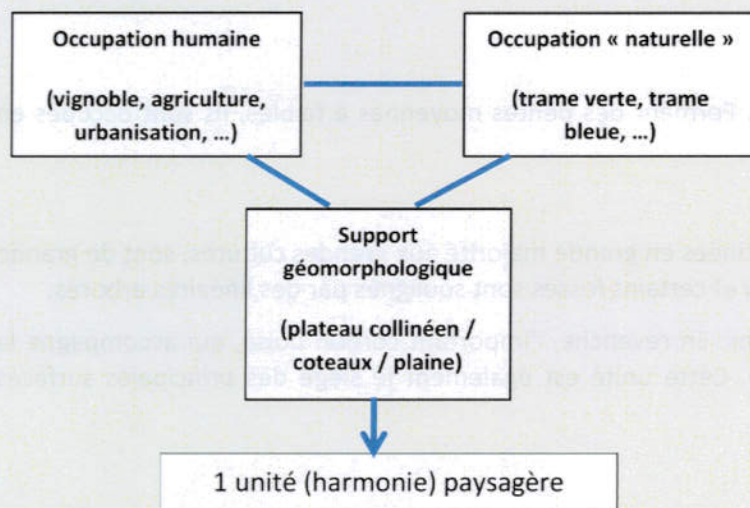
→ Problématiques partagées à l'échelle du groupement

Le Conseil général du Tarn a pris l'initiative de la mise en œuvre d'un inventaire des paysages qui a été confiée au CAUE en 1998. Cette mission importante a abouti à « l'Atlas des Paysages Tarnais » qui comprend une identification des entités paysagères à l'échelle du département.

L'interaction entre le territoire avec ses fondements (géomorphologie, climat, végétation, hydrographie, temps, ...) et son occupation humaine permet de distinguer une seule grande entité paysagère :

- les collines du centre

Sur le territoire du groupement, des limites sont perceptibles entre ces unités paysagères au niveau de Peyrole et d'Aussac où une transition s'opère entre d'un côté des paysages ouverts, urbanisés, agricoles et viticoles de la Plaine du Tarn et de l'autre des collines boisées et agricoles.



Entités paysagères du Tarn



Source : CAUE du Tarn



Source : Atlas paysager du Tarn – CAUE 81

L'ensemble de la commune de Saint-Gauzens est localisé dans les collines du centre. Cette entité paysagère est située au centre du département du Tarn. Il s'agit d'une unité encore très rurale, ceinturée par les espaces de plaine sensibles à la pression urbaine. Les paysages agricoles de collines dominent et reflètent une certaine permanence dans les pratiques agraires.

Il s'agit en effet d'un paysage vallonné qui est plutôt ouvert grâce à la forte présence de l'agriculture. Ces paysages agricoles très entretenus de type polyculturel (céréales, vignes, prairies), se caractérisent par des parcelles de grande taille lorsqu'il s'agit des cultures travaillées avec des techniques modernes. Un parcellaire plus petit est intercalé dans ces grands espaces ouverts (élevage, etc.).

Les bois occupent principalement et de façon morcelée les pentes des collines. Des boisements sont parfois présents aux sommets de ces collines. Les boisements qui sont minoritaires marquent néanmoins les paysages.

Des paysages agricoles plus bocagers, peu fréquents, sont néanmoins à signaler.

A l'approche des bourgs de Briatexte et de Graulhet, la pression urbaine se fait sentir avec des zones d'habitat pavillonnaire rompant avec ces ambiances rurales traditionnelles.

Sous-unités paysagères

Le diagnostic foncier rural identifie 5 sous-unités paysagères :

– Les coteaux du versant sud de la vallée du Dadou :

A l'extrémité sud de la commune, ils appartiennent à l'ensemble des coteaux molassiques. Formant des pentes moyennes à faibles, ils sont occupés en grande majorité par des cultures.

– La plaine et les terrasses du Dadou :

Le relief de plaine et de terrasses est associé à un paysage agricole ouvert. Les parcelles, destinées en grande majorité aux grandes cultures, sont de grande taille (5 à 10 ha). Quelques bois et bosquets ponctuent la rive droite, tandis que le cours d'eau et certains fossés sont soulignés par des linéaires arborés.

Peu de points de vue laissent apercevoir le Dadou, très encaissé au niveau de Saint-Gauzens. En revanche, l'important cordon boisé, qui accompagne la rivière, constitue un linéaire marquant dans le paysage et définit une limite « physique ». Cette unité est également le siège des principales surfaces urbanisées en dehors du bourg : la Baillé/la Brugue.

– Les coteaux du versant nord de la vallée du Dadou :

Ils occupent la large moitié sud de la commune et correspondent à un ensemble de coteaux entaillés par des vallons secondaires assez marqués, où s'écoulent de petits affluents du Dadou (SE/NO). Cette morphologie se traduit par des pentes moyennes, devenant fortes sur les versants des vallons les plus encaissés.

Les conditions morpho-pédologiques influencent fortement l'occupation du sol. Les coteaux pentus, surplombant le Dadou, sont occupés par d'importants ensembles boisés. Les versants et le fond des vallons supportent une mosaïque parcellaire assez fine tandis que les parties sommitales forment un ensemble ouvert de parcelles cultivées.

– Les coteaux et vallons de Bellegarde :

Cette entité, au sud de la commune, se compose de coteaux argilo-calcaires de faible déclivité, tournés vers le bassin-versant de l'Agout. Ils associent de grandes parcelles cultivées et quelques bois et bosquets. Le large vallonnement du ruisseau des brandes est souligné par les linéaires arborés et des bois en bord de cours d'eau.

– Les coteaux calcaires :

A l'extrémité sud-est, les coteaux calcaires impriment un paysage typique, au relief très marqué. Compte tenu des pentes parfois très importantes, les zones non « cultivables » sont occupées par des landes, des pelouses ou des taillis de Chêne pubescent. Plus au sud, le relief s'apaise et les coteaux s'ouvrent sur la vallée d'Assou.

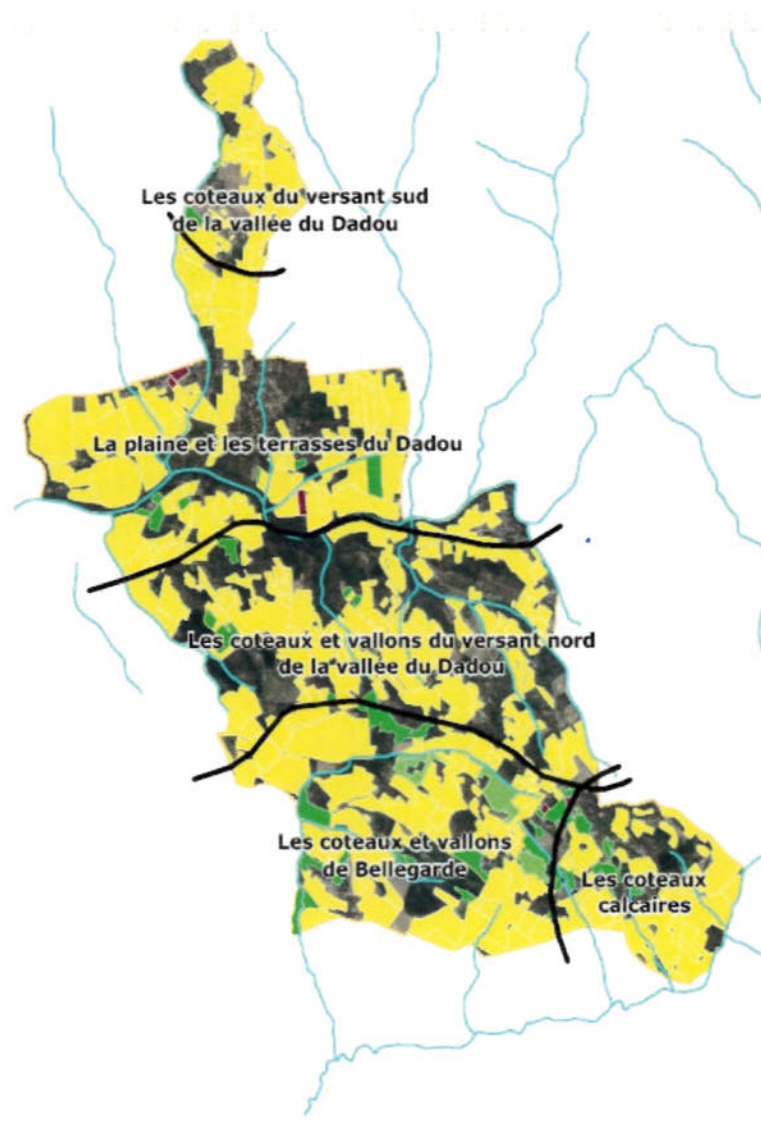
*Source : Diagnostic foncier et rural, volet patrimoine naturel
(Chambre d'agriculture 81, 2012)*

Unités paysagères et types d'utilisation de la SAU – Saint-Gauzens

LEGENDE

(Sources : BDCarto, IGN ; structures ayant répondu à l'enquête ; Chambre d'Agriculture du Tarn, 2011)

- Terre labourable
(céréales, prairies temporaires...)
- Prairie naturelle
- Plus de la moitié de la surface de l'îlot en prairie naturelle
- Vigne
- Cours d'eau / fossé
- Délimitation des ensembles paysagers
- Contour de la commune de Saint-Gauzens



Source : Diagnostic foncier et rural,
volet patrimoine naturel
(Chambre d'agriculture 81, 2012)

Perceptions du paysage

→ Problématiques partagées à l'échelle du groupement

Des paysages remarquables :

- Des unités identitaires dotés d'un patrimoine riche
- Des jeux de perceptions qui rendent le paysage dynamique et attrayant :
 - Vues lointaines, panoramas depuis les points hauts
 - Routes d'intérêts paysagers
 - Rythmes, événements paysagers, points de repères...

Cette rubrique s'attache aux perceptions plus « dynamiques » du paysage, celles d'un observateur qui sillonne le territoire communal à pieds, en voiture, à vélo...

La diversité et l'abondance de ce vocabulaire végétal témoignent d'une certaine richesse locale. Cependant, cette richesse bien réelle semble peu et mal connue. Sur la commune de Saint-Gauzens, on dénombre de nombreux repères paysagers et vues lointaines avec comme support le relief et le patrimoine bâti (bourg dans la plaine, corps de fermes isolées, pigeonniers, trame verte et bleue...).

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

→ Le patrimoine végétal pourrait faire l'objet d'une préservation et d'une valorisation dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme : identification au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-5.§7 du Code de l'Urbanisme) afin d'en assurer la préservation, classement en Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) afin de garantir une protection stricte, mise en scène dans le cadre d'orientations spécifiques d'aménagement...

→ Le PLU veillera à gérer et à maîtriser l'urbanisation, en particulier sur les sites les plus exposés (lignes de crête, promontoire, pentes, ...).

Éléments structurants du paysage

Riche d'une diversité paysagère importante, la commune de Saint-Gauzens possède des milieux d'intérêt écologique et des espaces majeurs de continuité :

- **Un réseau d'espaces boisés**, dont l'agencement, la structure et la composition sont favorables au maintien d'espèces forestières.
- **Des corridors bien structurés** le long des vallons sud-est/nord-ouest, en connexion avec la ripisylve du Dadou. A un niveau supérieur, cette dernière participe au complexe des continuités Dadou/Agout/Tarn.
- **Des formations à végétation thermophiles** - pelouses, landes, dalles rocheuses – abritant des communautés végétales caractéristiques et assurant des fonctions essentielles des espèces sensibles (invertébrés, avifaune).
- **Des sites « bocagers »** et un patrimoine arboré attractifs pour les espèces inféodées aux zones agro-pastorales et à fort intérêt paysager.
- **Des milieux « relais » et des zones de refuge** pour la faune aquatique : réseau de points d'eau et corridors associés au complexe : cours d'eau - fossés/ripisylve/zones humides.

Reconnaissance du patrimoine paysager et outils de mise en œuvre

→ Problématiques partagées à l'échelle du groupement

Des outils de planification et de protection permettent d'assurer la préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager du territoire du groupement.

▪ Traduction des orientations paysagères du SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou a été arrêté en février 2008.

Les PLU des communes du groupement doivent donc être compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale.

Les projets de Plan Local d'Urbanisme devront respecter les grandes orientations fixées par le document et notamment en matière de protection de l'environnement et du paysage :

- préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers
- protéger les qualités paysagères et patrimoniales et utiliser ces qualités dans l'aménagement du territoire
- préserver la ressource naturelle en eau
- prévenir les risques majeurs et veiller à la préservation de la santé humaine
- contribuer à la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre.

▪ La protection réglementaire au titre des Monuments Historiques est présente sur le territoire des 10 communes

Il s'agit d'un **outil opérationnel**, initié et instruit par les services de l'Etat (DRAC) soit au terme d'un recensement systématique, soit à la suite d'une demande (propriétaire ou tiers : collectivité locale, association...).

La protection au titre des Monuments Historiques différencie deux types de protection :

- Le Classement (MHC) : il s'agit de protéger des immeubles ou monuments présentant un intérêt public du point de vue de l'art, de l'histoire, de la science ou de la technique. Cela entraîne **la protection de l'objet et de ses abords proches (500 m)**.
- L'Inscription (MHI) : si le site ne justifie pas un classement immédiat et s'il présente un intérêt, il peut être inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Cela est fait par arrêté du Préfet de Région et est mentionné au registre des hypothèques (pour les propriétaires privés).

▪ Les sites classés et les sites inscrits sont des Servitudes d'Utilité Publique qui doivent être reportées dans les plans locaux d'urbanisme (quand il y a lieu).

La protection au titre des Sites (issue de la loi du 2 mai 1930) a pour but d'assurer la préservation des monuments naturels et des sites dont le caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque relève de l'intérêt général.

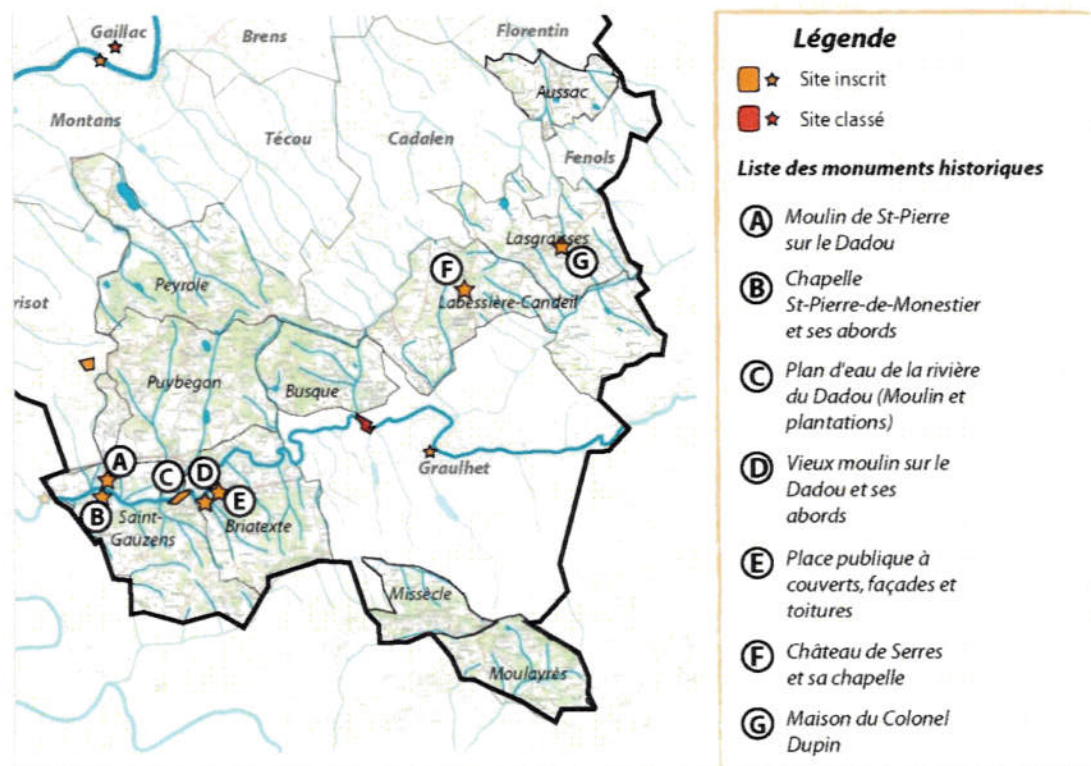
La commune de Saint-Gauzens possède sur son territoire trois sites inscrits :

- Chapelle Saint-Pierre-de-Monestie et ses abords
- Moulin de Saint-Pierre sur le Dadou et ses abords
- Plan d'eau de la rivière le Dadou (moulin et plantations)

Enfin Saint-Gauzens bénéficie d'une richesse archéologique avec 12 sites archéologiques sur le territoire communal (comme le gisement de plein air sur le lieu-dit « Le Prone », ou la station paléolithique ancien à « Le Cayre »).

Outre les monuments et sites protégés pour leurs qualités patrimoniales, il est important de rappeler la présence d'un patrimoine non protégé très varié qui participe également à l'identité locale. Il s'agit notamment de pigeonniers, des maisons de maître, des fermes, des arbres d'alignement, des arbres isolés...

Patrimoine paysager et patrimonial



Protection des monuments naturels et sites inscrits



Source : Porter à connaissance 2011 – DDT 81

QUELS ENJEUX PAYSAGERS POUR LES ANNEES A VENIR ?

Quels sont les grands principes paysagers à prendre en compte ?

Thèmes	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Paysages	↑ Un paysage rural et agreste identitaire et gage d'attractivité pour la commune ↑ Des massifs boisés et des alignements (ripisylves, haies, platanes) nombreux ↑ Des points de vue qui rythment le paysage	↓ Paysages soumis à une pression urbaine indéniable ↓ Des zones d'habitat pavillonnaire rompant avec les ambiances rurales traditionnelles	→ Préserver les espaces viticoles → Gérer la pression de l'urbanisation sur les paysages → Préserver la structuration du bourg et des hameaux en établissant des limites nettes entre espaces agro-naturels et espaces urbains (porter une attention particulière aux franges et limites des enveloppes urbaines) → Préserver les éléments de repères du paysage (clochers, pigeonniers, etc.) → Sauvegarder les vues et les repères paysagers : lignes de crête, boisements et haies, chemins de randonnées, rivières et sources... → Préserver le cadre de vie dans le village et les hameaux (vues sur la campagne, espaces publics fédérateurs, jardins familiaux...)
Patrimoines	↑ Un patrimoine architectural, agricole et naturel de qualité qui participe à la richesse paysagère et à son attractivité	↓ Une banalisation de l'urbanisation	→ Préserver et valoriser le patrimoine vernaculaire et architectural, facteurs d'identité locale → Allier tradition architecturale et modernité de l'habitat (matériaux et forme d'habitat, efficacité énergétique) avec un souci d'intégration

III.3 ETAT INITIAL DES RISQUES ET DES NUISANCES

III.3.1 Les risques naturels majeurs

→ **Problématiques partagées à l'échelle du groupement**

Les risques naturels majeurs

Risques/Aléa	Sismique	Inondation	Tassement
Aussac	Très faible	CIZI	PPRn approuvé le 13/01/2009
Briatexte	Très faible	PPRi du Dadou approuvé le 30/03/12	PPRn approuvé le 13/01/2009
Busque	Très faible	PPRi du Dadou approuvé le 30/03/12	PPRn approuvé le 13/01/2009
Labessière-Candeil	Très faible	PPRi du Dadou approuvé le 30/03/12	PPRn approuvé le 13/01/2009
Lasgraisses	Très faible	PPRi du Dadou approuvé le 30/03/12	PPRn approuvé le 13/01/2009
Missècle	Très faible	Etude des PPR Dadou et Agout mais pas de PPRI	PPRn approuvé le 13/01/2009
Moulayrès	Très faible	Etude des PPR Dadou et Agout mais pas de PPRI	PPRn approuvé le 13/01/2009
Peyrole	Très faible	PPRi du Dadou approuvé le 30/03/12	PPRn approuvé le 13/01/2009
Puybegon	Très faible	PPRi du Dadou approuvé le 30/03/12	PPRn approuvé le 13/01/2009
Saint-Gauzens	Très faible	PPRi du Dadou approuvé le 30/03/12	PPRn approuvé le 13/01/2009

Sources : Porter à connaissance, DIREN

La commune de Saint-Gauzens est concernée par :

▪ **les risques d'inondation :**

La commune de Saint-Gauzens est concernée par le zonage des zones inondables de la DIREN². Un plan de prévention du risque inondation (PPRi) pour la rivière Dadou a été approuvé le 30/03/2012. La commune de Saint-Gauzens est impactée par ce PPRi.

A l'heure actuelle, la commune est déjà impactée par le PPRi de l'Agout-Aval au Sud et au Nord-Ouest du territoire communal. Une zone rouge est répertoriée le long du Dadou au Nord-Est de la commune et au Sud avec l'Assou.

Source : Porter à connaissance de l'Etat

▪ **le risque sismique**

Le risque est jugé comme très faible sur la commune tout comme sur le reste du territoire du groupement.

Source : DREAL Midi-Pyrénées

▪ **le risque de mouvements de terrain**

Une procédure pour l'élaboration d'un plan des risques naturels prévisibles sur les mouvements différentiels du terrain liés au gonflement – retrait des sols argileux a été élaborée sur l'ensemble des communes du département. Le « PPRN retrait gonflement d'argile » a été prescrit par arrêté préfectoral le 3 septembre 2003, modifié le 6 février 2007, et adopté par arrêté préfectoral en date du 13 janvier 2009.

Ces mouvements de terrain entraînent des désordres sur le bâti suite à des périodes de sécheresse exceptionnelle.

Les zones soumises aux PPRN ne font pas l'objet d'interdictions de construire, mais sont soumises à des prescriptions de constructions essentiellement pour les habitations futures).

Le non-respect du PPRN peut conduire à la perte du droit à l'indemnisation, malgré la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

Une fois approuvé, celui-ci constitue une servitude d'utilité publique opposable aux autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

² Direction Régionale de l'Environnement

L'étude « inventaire cartographique des mouvements de terrain » réalisée par le cabinet GEODES » en 1995, identifie un type de mouvement répertorié sur la commune : les tassements superficiels.

→ **Problématiques partagées à l'échelle du groupement**

Les risques technologiques majeurs

Commune/	Transport de matières dangereuses	Canalisation de transport de gaz	ICPE (Installations classées)	Risques industriels
Aussac	faible		2	
Briatexte	faible		4	
Busque	faible		0	
Labessière-Candeil	faible	canalisation DN 200 Brens-Graulhet, catégorie B	8	NITRO BICKFORD périmètre prescrit le 25/05/2009
Lasgraïsses	faible		4	
Missècle	faible		1	
Moulayrès	faible		0	
Peyrole	moyen		7	
Puybegon	faible		1	
Saint-Gauzens	faible		3	

Sources : SCOT du Pays, Porter à connaissance, DREAL

III.3.2 Les risques technologiques majeurs et sources de nuisances

La commune de Saint-Gauzens est concernée par :

▪ **Les risques liés au transport de matières dangereuses**

Le département du Tarn connaît un volume important de transport de matières dangereuses.

Le risque d'accident de transport de matières dangereuses peut se produire par la route et concerne principalement le transport de produits chimiques et pétroliers.

La commune peut être concernée par le risque d'accident des transports de matières dangereuses sur les principaux axes qui la traversent.

▪ **Les Installations classées pour la Protection de l'environnement**

Sur la commune de Saint-Gauzens, 19 sites relèvent du Règlement Sanitaire Départemental et 3 sites sont en ICPE.

→ **Lien avec le document d'urbanisme**

Le PLU veillera dans les choix d'urbanisation à ne pas exposer les populations aux risques.

Les nuisances sonores

→ Problématiques partagées à l'échelle du groupement

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 4 janvier 1999 porte sur classement sonore des infrastructures de transport terrestre du Tarn :

Les infrastructures de transports terrestres, routières ou ferroviaires, actuelles ou projetées font l'objet d'un classement sonore des voies. Le classement porte notamment sur les voies routières dont le trafic moyen journalier est supérieur à 5 000 véhicules par jour.

Les infrastructures situées sur le territoire, induisant des nuisances sonores, ont été classées par arrêté préfectoral du 4 janvier 1999. Trois communes sont concernées : Saint-Gauzens, Briatexte et Labessière-Candeil.

Les axes routiers bruyants du territoire sont la RD 964 et la RD 631.

Le bruit des activités

En ce qui concerne les activités industrielles, les nuisances sont réglementées et leur réduction relève d'une application sur les installations classées.

Sur le territoire, aucun établissement industriel générant des nuisances sonores importantes ne semble être répertorié.

L'insécurité routière

→ Problématiques partagées à l'échelle du groupement

Le territoire présente des infrastructures fortement fréquentées et plus ou moins dangereuses :

	Infrastructures concernées	Trafic (2009)	Nombre d'accidents (2005-2009)
Briatexte	RD 631 RD 15	7660 véh./j (8% Poids Lourds)	0 1
Labessière-Candeil	RD 964	4700 véh./j (5% Poids Lourds)	2
Peyrole	RD 87 RD 10		1 1
Puybegon	RD 631		3
Saint-Gauzens	RD 631	5250 véh./j (5% Poids Lourds)	2

La commune de Saint-Gauzens est traversée par la RD 631, voie relativement fréquentée.

En termes d'accidentologie, sur la période 2005-2009, il a été enregistré 2 accidents corporels sur le réseau départemental RD 631. Le PLU devra intégrer une réflexion globale sur le développement urbain aux abords des axes importants afin d'assurer la sécurité routière en particulier aux entrées d'agglomération.

→ Lien avec le document d'urbanisme

D'une manière générale, le Plan Local d'Urbanisme visera à maîtriser les extensions linéaires de l'urbanisation le long des routes, formes urbaines qui, le plus souvent, mettent en jeu la multiplication des accès et la création de carrefours dangereux.

→ Des aménagements de voirie destinés à améliorer la sécurité routière pourront faire l'objet d'Emplacements Réservés dans le Plan Local d'Urbanisme.

→ Le règlement du PLU intégrera également des dispositions particulières quant à l'implantation des constructions vis-à-vis des voies publiques et quant aux conditions de desserte des zones urbaines et à urbaniser.

Les nuisances d'origine agricole

Selon leur nature, les installations agricoles peuvent être génératrices de nuisances (bruits, odeurs, poussières, ...) ou sont sources de risque d'incendie.

Sur la commune de Saint-Gauzens, il y a trois structures relèvent des Installations Classées pour l'Environnement. De plus, il y a sur le territoire de la commune, 19 exploitations concernées par une activité d'élevage dépendent du Règlement Sanitaire Départemental.

Par ailleurs, pour la commune, 31% de la surface agricole est nécessaire pour l'épandage des fumiers et lisiers de 11 exploitations, répartis principalement sur au centre du territoire communal.

Source : Diagnostic foncier, rural et agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture du Tarn en 2012

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

→ Les périmètres sanitaires seront pris en compte lors de l'élaboration du zonage.

QUELS ENJEUX LIES AUX RISQUES ET AUX NUISANCES ?

Thèmes	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Risques	↑	↓ De multiples risques naturels identifiés	→ Veiller au respect de la prise en compte des risques naturels
Nuisances et accidentologie	↑	↓ Des nuisances sonores et des problèmes d'insécurité liés à la présence d'infrastructures routières ↓ Deux accidents corporels recensés ↓ Présence de nuisances d'origine agricole	→ Limiter les nuisances → Gérer l'urbanisation le long des axes (recul, orientation des façades) et notamment le long de la RD 631

SYNTHESE

Synthèse des enjeux

Dimension socio-démographique :

- Accueillir de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement urbain (maintenir un rythme démographique adapté)
- Prendre en considération les besoins des nouveaux habitants (notamment pour la petite enfance)
- Maintenir un équilibre intergénérationnel
- Maintenir l'attractivité du territoire (« vivre à la campagne »)
- Développer des formes différentes d'habitat en limitant l'étalement sur les espaces agricoles.
- Diversifier le parc de logements en favorisant les logements de petite taille, le parc locatif et logements à caractère sociaux
- Favoriser le renforcement du centre-bourg
- Fixer un rythme de développement en lien avec l'attractivité du territoire, les équipements, les commerces et services...

Dimension socio-économique :

- Favoriser l'équilibre entre dynamisme démographie et dynamisme de l'emploi afin de diminuer la dépendance aux pôles d'emplois limitrophes
- Prendre en considération les déplacements liés à l'emploi pour développer des modes de transports alternatifs à l'automobile individuelle (fréquence des cars, aire de covoiturage...)
- Assurer un dynamisme démographique en centre-bourg
- Assurer la couverture des territoires ruraux par des services aux personnes de qualité
- Favoriser la création d'un commerce sur la commune
- Pérenniser, voir développer l'activité artisanale
- Soutenir l'agriculture en permettant la diversification des activités (ventes directes, transformation, tourisme...)

- Favoriser la vente directe (mettre en place les conditions pour permettre la création d'une coopérative ou de points de vente en corrélation avec la mobilité des ménages)
- Renforcer le lien entre le monde agricole et les espaces urbains en traitant les franges urbaines (espaces publics, modes doux, jardins familiaux) et en protégeant les terres agraires de qualité

Dimension équipements-fonctionnement :

- Envisager la création d'une structure d'accueil de la petite enfance d'échelle intercommunale sur le groupement (mutualiser les moyens, réflexion intercommunale)
- Envisager la création d'un équipement sportif d'échelle intercommunale entre Gaillac et Graulhet (réflexion intercommunale)
- Maintenir et conforter les services publics
- Favoriser la création d'équipements en lien avec le développement et les besoins de la commune
- Renforcer à l'échelle du groupement les modes de transports alternatifs à la voiture, voire créer les conditions pour leur développement (aire de covoiturage, densification autour des points d'arrêt du car, voies cyclables)
- Sécuriser les routes et les traversées du bourg et des hameaux
- Renforcer les liens entre le centre-bourg et les franges urbaines (prévoir des cheminements piétons et cycles...)
- Définir le développement urbain et son rythme en fonction de la présence et de la capacité des réseaux

Dimension environnementale et paysagère :

- Maitriser les extensions linéaires le long des axes de communication
- Réintégrer des aspects du patrimoine architectural pour les futures opérations (façades, matériaux, hauteur, alignement...)
- Stopper le mitage de l'espace agricole et naturel
- Protéger, préserver et valoriser le patrimoine naturel (boisements significatifs, les haies bocagères, les ripisylves, les cours d'eau, ...) vecteurs de biodiversité
- Mettre en valeur les sites remarquables (ZNIEFF)
- Préserver et valoriser le réseau hydrographique et les milieux aquatiques
- Préserver les espaces de productions agricoles servant d'habitat naturel à de nombreuses espèces communes

- Concilier l'exercice de l'activité agricole et la préservation des espaces naturels
- Préserver et valoriser le réseau hydrographique et les milieux aquatiques (en lien avec la gestion de l'assainissement)
- Concilier l'exercice de l'activité agricole et la préservation des espaces naturels
- Prendre en compte les dispositions du SDAGE et du SAGE
- Préserver les terres agricoles de l'urbanisation et de l'érosion (maintien et restauration des haies bocagères...)
- Préserver les espaces viticoles
- Gérer la pression de l'urbanisation sur les paysages
- Préserver la structuration du bourg et des hameaux en établissant des limites nettes entre espaces agro-naturels et espaces urbains (porter une attention particulière aux franges et limites des enveloppes urbaines)
- Préserver les éléments de repères du paysage (clochers, pigeonniers, etc.)
- Sauvegarder les vues et les repères paysagers : lignes de crête, boisements et haies, chemins de randonnées, rivières et sources...
- Préserver le cadre de vie dans le village et les hameaux (vues sur la campagne, espaces publics fédérateurs, jardins familiaux...)
- Préserver et valoriser le patrimoine vernaculaire et architectural, facteurs d'identité locale
- Allier tradition architecturale et modernité de l'habitat (matériaux et forme d'habitat, efficacité énergétique) avec un souci d'intégration

Risques et nuisances :

- Veiller au respect de la prise en compte des risques naturels
- Limiter les nuisances
- Gérer l'urbanisation le long des axes (recul, orientation des façades) et notamment le long de la RD 631

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint-Gauzens

1- Rapport de Présentation 1b- Justifications et évaluation des choix du PLU



Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **18 février 2014**

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint-Gauzens

1- Rapport de Présentation 1b- Justifications et évaluation des choix du PLU



Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **18 février 2014**

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme



SOMMAIRE

[CHAP. I]	JUSTIFICATION DES CHOIX DU PLU	3
I.1.	JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	4
I.1.1	Le scénario envisagé	4
I.1.1	Calcul de la surface à ouvrir à l'urbanisation	5
I.1.2	Réceptivité du territoire : adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD	8
I.1.3	Analyse de la compatibilité du projet au regard des textes en vigueur	19
I.1.4	Les Servitudes d'utilité publique	35
I.2.	JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLAN DE ZONAGE ET LE REGLEMENT	36
I.2.1	Préambule	36
I.2.2	Bilan des surfaces du Plan Local d'Urbanisme	38
I.2.1	Justification des délimitations et des règles	39
[CHAP. II]	COMPARAISON CARTE COMMUNALE / PLU	85
II.1.	COMPARAISON DES SURFACES	86
II.1.1	Bilan des surfaces par type de zone à la carte communale et au PLU 2013	86
II.1.2	Analyse comparative des surfaces CC / PLU	87
[CHAP. III]	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	93
III.1.	GESTION EQUILIBREE DE L'ESPACE ET DES RESSOURCES	94
III.1.1	Les espaces naturels, agricoles et urbanisés	94
III.1.2	Ressources naturelles	95
III.2.	AMENITES PAYSAGERES	98
III.2.1	Patrimoine et Paysages	98
III.2.2	Approche qualitative de l'urbanisme	99
III.3.	RISQUES ET SANTE PUBLIQUE	100
III.3.1	Risques majeurs	100
III.3.2	Qualité de l'air – Déplacements	100
III.3.3	Nuisances sonores	100
[CHAP. IV]	INDICATEURS DE SUIVI	101

[CHAP. I] JUSTIFICATION DES CHOIX DU PLU

I.1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

I.1.1 Le scénario envisagé

La commune de Saint-Gauzens a connu, ces dernières années, un rythme démographique annuel de 1,6 %. Pour les 10 années à venir, la municipalité a choisi de se positionner sur un scénario visant à maîtriser son rythme de développement tout en maintenant une certaine dynamique démographique de manière à pérenniser les équipements communaux, notamment scolaires.

Le rythme d'évolution démographique envisagé est de l'ordre de 1,25 %. Il devrait permettre d'augmenter la population de Saint-Gauzens, sans toutefois subir une trop forte augmentation du nombre d'habitants (synonyme d'investissements supplémentaires).

Ainsi, avec une augmentation annuelle de la population de 1,25 % jusqu'en 2023, la population communale passerait de 835 habitants environ en 2013 à 950 habitants en 2023, soit 10 à 12 nouveaux habitants chaque année sur les 10 prochaines années.

Le tableau ci-dessous met en évidence les évolutions du profil de la population et du parc de logements souhaitées.

	<i>Recensement 1999</i>	<i>Recensement 2008</i>	<i>Estimation 2013</i>	<i>Projection 2023</i>
Population	650	752	835	950
	+ 1,6 % par an, soit environ 12 habitants par an		+ 1,25 % par an, soit environ 11 habitants par an	
Logement (Résidences principales)	232	284	320	387
	+ 2,3 % par an, soit environ 6 logements par an		soit environ 7 logements par an à créer	

Le projet vise ainsi à maintenir la croissance démographique, sans pour autant changer la physionomie de cette commune rurale.

Ces objectifs démographiques intègrent :

- les objectifs fixés par le SCoT du Pays Vignoble Gaillacois Bastides et Val Dadou
- la diminution progressive du nombre de personnes par ménages.

1.1.1 Calcul de la surface à ouvrir à l'urbanisation

Population (en Nbre d'hab.)			
2008	2013 <i>Estimation</i>	2018 <i>Estimation</i>	2023 <i>Estimation</i>
752	836	890	948
Taille moyenne des ménages			
2013	2018	2023	
2,6	2,5	2,45	

Données de cadrage (SCoT) pour le calcul du scénario dans le cas de la commune de Saint-Gauzens	
Part du besoin en logement en construction neuve	95%
Part du besoin en logement en renouvellement urbain	5%
Part de l'habitat individuel	90%
Surface moyenne en habitat individuel	850 m ²
Part de l'habitat dense	10%
Surface moyenne en habitat dense	450 m ²
Part Voirie et Réseaux Divers	20%
Coefficient de rétention foncière	1,5

Calcul des besoins fonciers en appliquant les données de cadrage ci-contre	
Besoins en logements	69
Besoin en logement en construction neuve	65
Besoin en logement en renouvellement urbain	4
Logements en habitat individuel	59
Surface moyenne en habitat individuel (en m ²)	850
Surface totale en habitat individuel (en ha)	5,015
Logements en habitat dense	7
Surface moyenne en habitat dense (en m ²)	450
Surface totale en habitat dense (en ha)	0,315
Besoins fonciers (en ha)	5,33
Part Voirie et Réseaux Divers	20%
Coefficient de rétention foncière	1,5
Foncier à réserver (en ha)	9,9

Afin de définir un objectif de logements à produire pour accueillir cette population, le scénario prend en compte une poursuite de la baisse du nombre de personnes par foyer dans les années à venir, en lien avec le desserrement des ménages. Sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, ce phénomène sociologique entraîne une baisse du nombre de personnes par ménage. La taille des ménages diminuant, il faut de plus en plus de résidences principales pour loger la même population.

Il est envisagé une diminution de la taille des ménages de l'ordre de 0,05 point par tranche de 5 années à horizon 2025, en lien avec les perspectives de l'INSEE à l'échelle nationale. Le nombre moyen de personnes par foyer passerait de 2,6 en 2008 à 2,5 en 2018 et 2,45 à l'horizon 2023 à l'échelle de la commune.

Comme le présente le tableau ci-dessus, le PLU, dans son PADD, prévoit une enveloppe de 9,9 ha de foncier à réserver, pour la création des nouveaux logements. Ce calcul est établi sur la base d'une surface moyenne de terrain de 850 m² en ce qui concerne le logement individuel et une surface moyenne de 450 m² pour ce qui concerne l'habitat dense (comme le préconise le SCoT du Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou pour les communes dites « rurales »), auquel est appliqué un coefficient de rétention foncière de 1,5. Par ailleurs, 20 % de surfaces supplémentaires sont prises en compte pour considérer des surfaces qui seront destinées aux voiries et réseaux dans les futures opérations.

Rappel

Le SCoT du Pays Gaillacois en chiffres...

- ✓ Perspectives d'une population de 80 000 habitants à horizon 2025, soit une croissance annuelle moyenne d'environ 1,5 % et un millier d'habitants supplémentaires chaque année
- ✓ Une production de 11 500 résidences principales d'ici 2025
- ✓ Une consommation foncière de 700 ha pour les besoins en logements
- ✓ 750 m² de terrain en moyenne par logement et plus précisément :
 - 750 m² en moyenne pour les Bourgs ruraux relais (dont Briatexte) avec au minimum 20 % de formes d'habitat denses
 - 800 m² en moyenne pour les Bourgs ruraux en émergence (dont Busque, Labessière-Candeil, Lasgraisses, Saint-Gauzens) avec au minimum 10 % de formes d'habitat denses
 - 1000 m² en moyenne par parcelle sur les communes rurales (Aussac, Missècle, Moulayrès, Peyrole et Puybegon)
- ✓ Une réduction de la consommation foncière pour le logement de 50%.
- ✓ Objectif de 10 à 20 % du parc de logements en renouvellement urbain et plus précisément
 - ✓ 15 % pour les Bourgs ruraux relais (dont Briatexte)
 - ✓ 5 % sur les communes rurales et les bourgs ruraux en émergence (Busque, Labessière-Candeil, Lasgraisses, Saint-Gauzens, Aussac, Missècle, Moulayrès, Peyrole et Puybegon).

Source : SCoT du Gaillacois

Le PLH de Tarn et Dadou en chiffres...

- ✓ Perspectives d'une population de 53 000 habitants à horizon 2014 sur la CC Tarn et Dadou
- ✓ Une production de 460 logements par an dont 85 dans les bourgs en émergence (dont 10 en logements sociaux) : la totalité en construction neuve pour une mobilisation de 7 ha/an à raison de 850 m² par parcelle en individuel
- ✓ 10 % de la production neuve en formes urbaines denses

Source : PLH Tarn et Dadou, modifié en 2012

I.1.2 Réceptivité du territoire : adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD

I.1.2.1. Rappel des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

[AXE n°1] Assurer le renouvellement de la population, programmer l'urbanisation dans le temps, et affirmer la vocation du bourg-centre

La municipalité de Saint-Gauzens souhaite maintenir la tendance démographique connue ces dernières années (croissance de population) tout en maîtrisant son développement. La commune souhaite avoir un rythme de construction raisonnable de manière à renouveler sa population (7 logements/an).

Toutefois, les élus souhaitent organiser ce développement afin que la commune connaisse un apport régulier de population (11 habitants par an).

La municipalité a deux objectifs principaux en termes d'urbanisation :

- Développer le bourg afin de développer des formes d'habitat plus denses et accroître l'effet fédérateur du centre-bourg historique. Ce développement est mettre en corrélation avec la faisabilité (ou non) de réaliser un dispositif d'assainissement collectif sur le centre-bourg.
- Finaliser l'urbanisation sur le secteur de La Baillé. Aujourd'hui, des espaces libres sont imbriqués dans les espaces actuellement urbanisés, il s'agira donc de permettre l'urbanisation de ces derniers, et, par la suite, de stopper l'urbanisation aux dernières constructions.

La municipalité souhaite également finaliser les hameaux des Passets et de la Métairie Neuve et de gérer uniquement le bâti existant sur le reste du territoire pour répondre aux objectifs de diminution de la consommation d'espace.

Les objectifs affichés dans le PADD permettront ainsi de venir enrayer le phénomène de mitage des espaces agricoles et naturels de la commune.

[AXE n°2] Maintenir, voire développer les activités économiques et accompagner le développement résidentiel (équipements, réseaux)

L'agriculture et les activités artisanales sont les principaux vecteurs de l'économie locale. Le projet vise à permettre le développement de ces activités et à pérenniser le nombre d'emplois qu'elles induisent en compatibilité avec la préservation de l'environnement et la valorisation des paysages.

[AXE n°3] Préserver et valoriser les atouts paysagers et environnementaux de la commune

L'analyse de l'état initial de l'environnement a mis en évidence une certaine richesse architecturale (Exemple : pigeonniers, pont, etc.) paysagère (trame bocagère), et écologique (hydrographie, boisements, etc.). Cet objectif du PADD exprime la volonté municipale d'assurer la préservation des aménités paysagères (point de vue depuis la carrière du Prone notamment) de la commune et des équilibres écologiques des espaces naturels (préservation des trames vertes et bleues) mais également d'engager une démarche de qualité environnementale pour mettre en valeur les paysages et les milieux sensibles (sans que cela n'interfère avec les activités existantes).

Les risques servitudes et contraintes sont, de surcroît, pris en considération (inondation, Retraits et gonflements des argiles, etc.).

I.1.2.2. Bilan des surfaces ouvertes à l'urbanisation

Capacité résiduelle des zones U à des fins d'Habitat

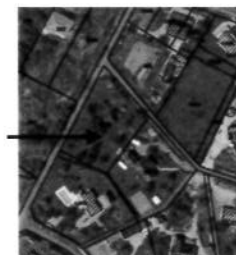
L'évaluation du potentiel constructible en zone urbaine (constructible immédiatement), a été réalisée sur la base d'une analyse de terrain complétée par une analyse cadastrale, et une analyse des photos aériennes (Cf. pages suivantes). Ce calcul tient compte de l'ensemble des parcelles considérées comme vierges de construction.

En effet, il est essentiel de faire une distinction entre les terrains sur lesquels une habitation est construite, de ceux qui sont totalement libres de construction et d'autres utilisés par une activité, un équipement, etc. Cette analyse permet de définir l'occupation foncière de la commune et de pointer avec une fiabilité certaine le potentiel constructible réel.

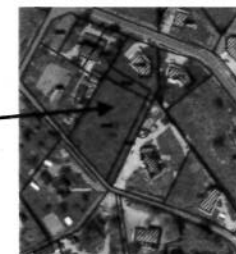
- les parcelles occupées construites, sur lesquelles se trouvent un ou plusieurs bâtiments, de quel que type que ce soit, où les détachements semblent difficiles à opérer,



- les parcelles ou parties de parcelles occupées non bâties (qui font l'objet d'une rétention foncière) : parcelles pouvant servir de jardin à une maison d'habitation, de parking à un bâtiment commercial, ou de zone de loisirs à un bâtiment public par exemple.



- Les parcelles non bâties, vierges de toute construction



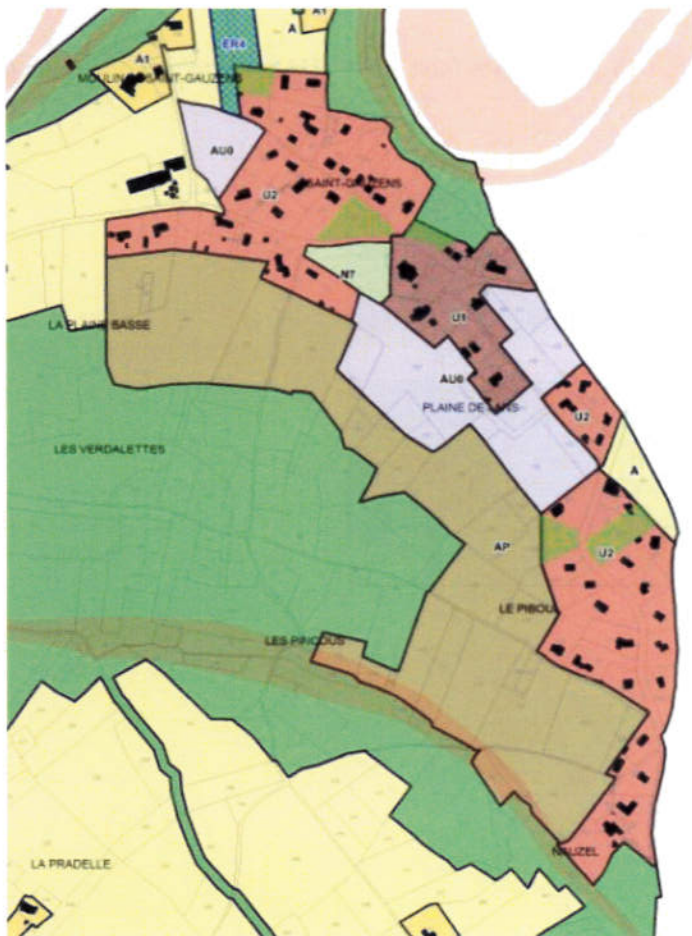
Il ressort de cette analyse un potentiel global de près de 23 logements à l'intérieur des zones urbaines. Toutefois, l'urbanisation des dents creuses en centre-bourg ou dans les hameaux se heurte souvent à des blocages fonciers. Peu de jardins, certes non bâtis mais occupés, seront vraisemblablement bâtis dans les 10 ans à venir. La rétention foncière dans une commune comme Saint-Gauzens est une réalité, d'autant plus quand le nombre d'unités, et donc de propriétaires fonciers, est peu élevé. Le coefficient a été évalué à 1,5.

En prenant en compte cette rétention foncière, le potentiel réel est donc estimé à environ **15 logements** (soit 21 % des besoins estimés dans le PADD), pour 4,2 ha de foncier.

Potentiel constructible à l'intérieur des zones urbaines (U) , en nombre de logements				
Commune	U1	U2	A2	TOTAL
Saint-Gauzens	3	17	3	23
Potentiel constructible à l'intérieur des zones urbaines (U) , en ha				
Commune	U1	U2	A2	TOTAL
Saint-Gauzens	0,4	3,3	0,5	4,2

Localisation du potentiel constructible en zone U et A2

Secteur du bourg

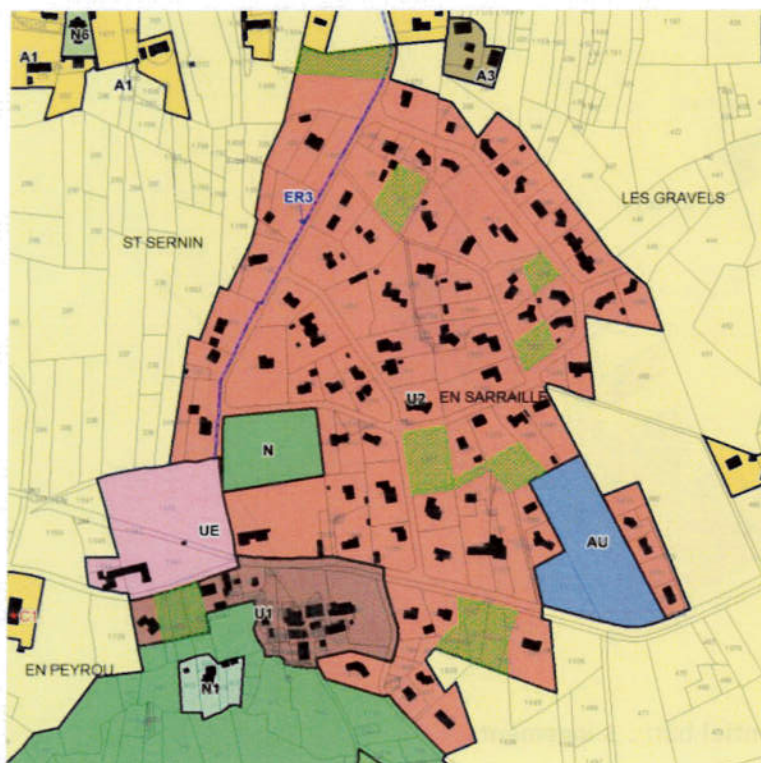


En surface : 12 057 m²

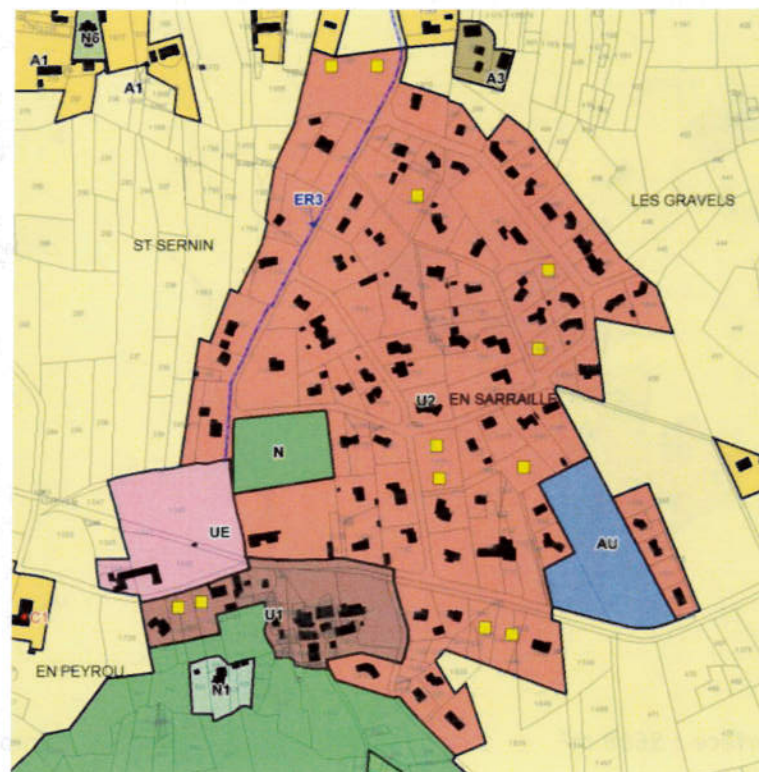


En potentiel bâti : 5 logements

Secteur Saint-Sernin-La Baillé

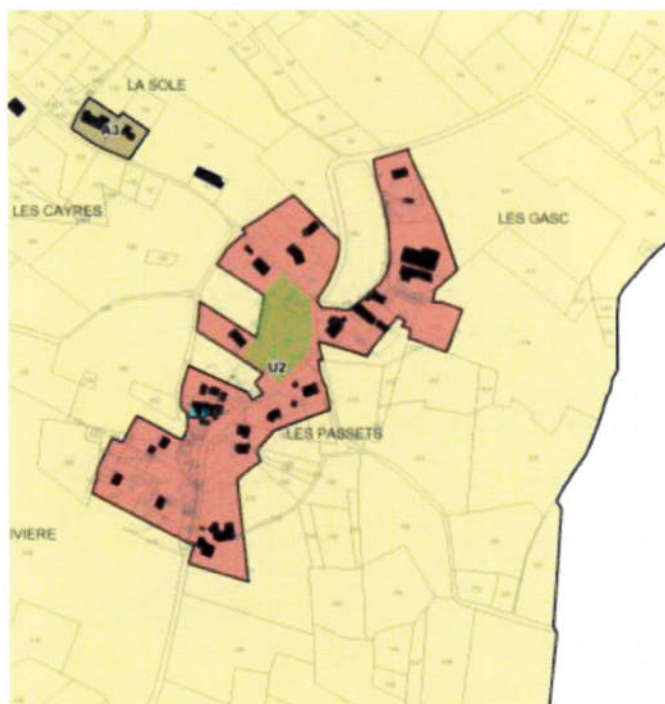


En surface : 19 338 m²

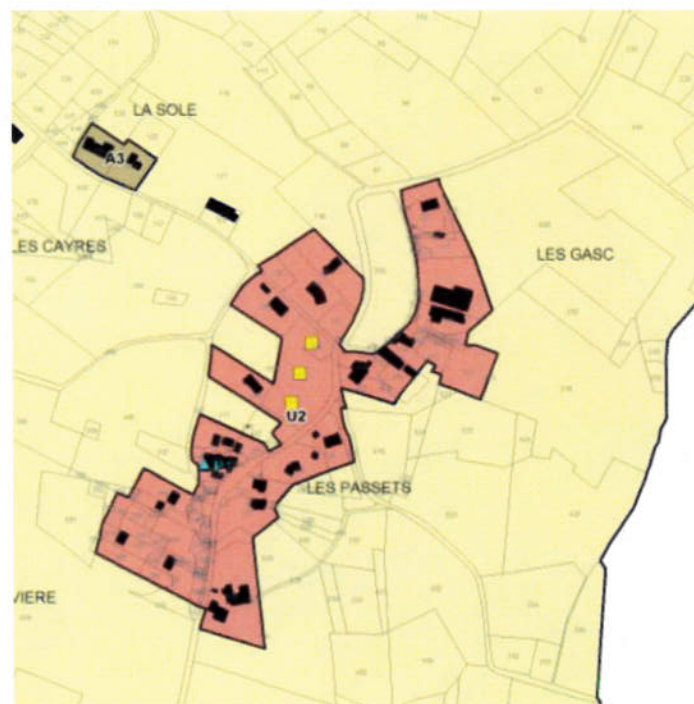


En potentiel bâti : 12 logements

Secteur des Passets

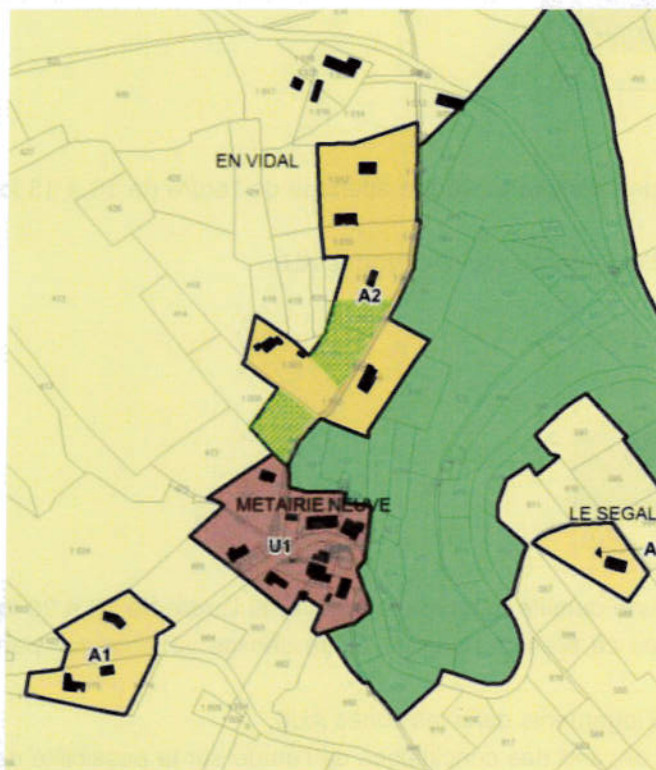


En surface : 5668 m²

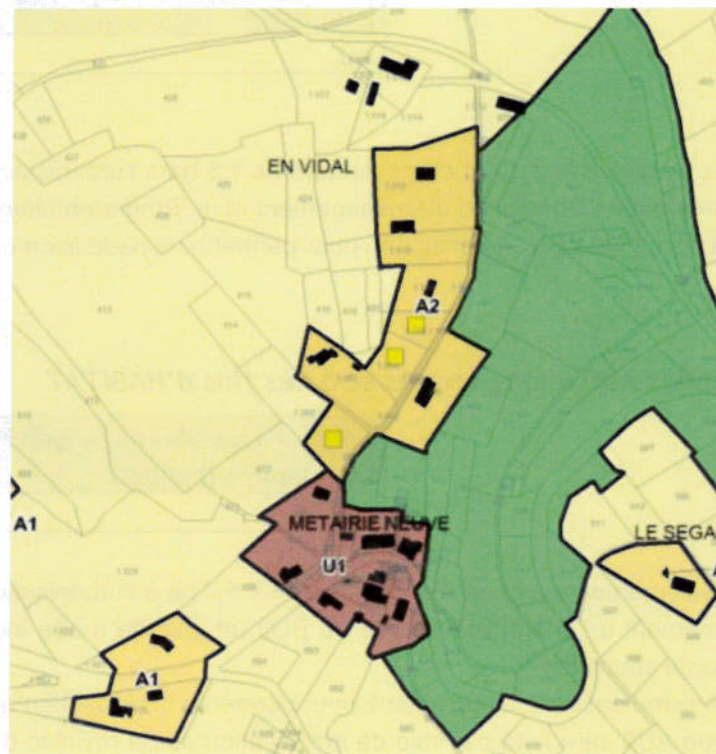


En potentiel bâti : 3 logements

Secteur de la Métairie Neuve



En surface : 4520 m²



En potentiel bâti : 3 logements

Réceptivité de la zone AU à court et moyen termes et à des fins d'HABITAT

Zones A Urbaniser à court terme (habitat)	
AU	1,5 <i>ha</i>

Le Plan Local d'Urbanisme ouvre à court et moyen termes 1,5 ha à l'urbanisation, avec une densité moyenne attendue de l'ordre de 10 à 15 logements par hectare, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation retenue.

Le Plan Local d'Urbanisme est donc dimensionné pour permettre la réalisation de 15 à 20 logements dans les zones AU.

Réceptivité des zones AU0 à long termes et à des fins d'HABITAT

Zones A Urbaniser à moyen ou long termes (habitat)	
AU0	5,7 <i>ha</i>

Le Plan Local d'Urbanisme ouvre à court et moyen termes 5,7 ha à l'urbanisation, avec une densité moyenne attendue de l'ordre de 10 à 20 logements par hectare, conformément à l'orientation prévue au PLU (et insérée à titre indicatif dans ce présent rapport). Cette densité variable doit permettre la mixité urbaine et sociale souhaitée.

Le Plan Local d'Urbanisme est donc dimensionné pour permettre la réalisation de 35 à 40 logements dans les zones AU0.

L'ouverture de la zone AU0 sera faite par voie de modification ou de révision du PLU et dépend des conclusions de l'étude sur la possibilité de réaliser un dispositif d'assainissement collectif sur le bourg.

Bilan global de la capacité d'accueil sur la commune de Saint-Gauzens

Le potentiel de logement des zones AU et AU0 couplé aux logements susceptibles de se créer en zone U et A2 (15 logements) équivaut aux objectifs pressentis dans le PADD qui préconisait la construction d'environ 7 logements par an.

	Logements prévus		Coefficients de rétention foncière et VRD utilisé	Besoins fonciers / Potentiel foncier mobilisable
PADD	70 logements			9,9 ha
Zonage	Capacités résiduelles en zone U1	3	33 % de rétention foncière	4,2 ha disponible en zone U et A2
	Capacités résiduelles en zone U2	17		
	Capacités résiduelles en zone A2	3		
	Capacité résiduelle totale en zones U et A2 (avec prise en compte de la rétention foncière)	15		4,2 ha
	Capacité des zones AU à vocation d'habitat	15	20 % de VRD	1,5 ha
	Capacité des zones AU0 à vocation d'habitat	45		5,7 ha
	Capacité totale en zones AU et AU0	60		7,3 ha
	Capacité totale du zonage	75		
Consommation d'espace moyenne par logements entre 2009 et 2013				1800 m²
Consommation d'espace moyenne annuelle prévue par logement entre 2013 et 2023				900 à 1200 m²
Réduction de la consommation foncière				45 à 50 %

Le calcul a pris en compte l'ensemble du foncier mobilisable en zone U et A2, même celui qui le sera très difficilement (jardins, espaces publics à créer en cas de division parcellaire) et a pris un coefficient pour voirie et réseau en zone AU. Ainsi, si l'on tient compte de ce paramètre de rétention foncière et de surface pour voirie et réseau, la surface moyenne est de l'ordre de 900 à 1200 m² par logement (ce qui est relativement faible par rapport à ce qu'a connu la commune durant les dernières années).

Le PLU est donc compatible avec le SCoT du Pays Vignoble Gaillacois Bastides et Val Dadou sur ce volet capacité d'accueil, foncier mobilisé et densité attendue.

La prise en compte du renouvellement urbain

Pour permettre le renouvellement urbain, le règlement du PLU autorise le changement de destination de quelques constructions dans les secteurs isolés, et le plan de zonage repère 23 bâtisses dans les zones agricoles (A, A1, A2 ou A3) pouvant changer de destination. Le bâti ancien et d'intérêt patrimonial, présent sur ces secteurs pourra donc être reconquis. Toutefois, il est très difficile de quantifier cette reconquête de logements car cela dépend très largement de la volonté des propriétaires. Les bâtis repérés sont souvent en lien avec d'autres constructions occupées.

La prise en compte de la mixité sociale

Le Programme Local de l'Habitat, fixe pour l'ensemble des bourgs ruraux relais (dont fait partie Saint-Gauzens) une production de 10 logements sociaux par an, mais ne territorialise pas les objectifs à la commune.

Ainsi, la Communauté de communes Tarn et Dadou, la commune de Saint-Gauzens et les bailleurs sociaux se sont concertés pour voir s'il serait opportun créer des logements sociaux sur Saint-Gauzens. Etant donné la localisation privilégiée du bourg de Saint-Gauzens par rapport à la commune de Briatexte et à son offre en commerces et services, il serait opportun de permettre à terme une petite opération de logements sociaux sur le bourg (maison mitoyennes par exemple). Toutefois, étant donné que l'urbanisation du bourg est différée du fait de la problématique de l'assainissement (étude de faisabilité sur l'assainissement collectif), le PLU ne définit pas, pour l'heure, d'outils précis pour répondre à ces objectifs de mixité sociale. Les objectifs de mixité sociale seront traduits lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0. Il est difficile de permettre le développement de logements sociaux, hors zone assainie collectivement. En termes de calendrier, il est prévu dans le schéma communal d'assainissement révisé de réaliser ces travaux entre 2014 et 2025.

Pour favoriser la création de logements sociaux, le PLU prévoit tout de même un bonus de Coefficient d'occupation, de hauteur et d'emprise au sol du Sol en zone U1, U2 et AU dans le cas de la création de logements sociaux.

Bilan des surfaces ouvertes à l'urbanisation à l'échelle des 10 communes du groupement de commande et cohérence avec les PADD

Comme expliqué en préambule du rapport de présentation, la commune de Saint-Gauzens s'est lancée dans une démarche de PLU groupés avec 9 autres communes : Aussac, Busque, Briatexte, Labessière-Candeil, Lasgrais, Moulayrès, Peyrole, Puybegon et Missècle. L'élaboration des Projets d'Aménagement et de Développement Durables prévoit d'ouvrir à l'urbanisation 75 ha entre 2013 et 2023. Le tableau¹ ci-dessous présente les surfaces ouvertes à l'urbanisation (surfaces des zones AU et AU0 ainsi que les surfaces disponibles en zone urbaine) sur l'ensemble des communes et l'enveloppe qui était prévue dans chacun des PADD communaux.

Commune	Dents creuses en zones Urbaines ou en zone A2	Surfaces ouvertes en AU et AU0 à vocation d'habitat	Surfaces ouvertes pour l'habitat (U, A2, AU, AU0)	Nbre d'ha prévus au PADD pour répondre aux besoins
AUSSAC	0,8	3,1	3,9	4,00
BUSQUE	1,9	5,4	7,3	9,00
BRIATEXTTE	7,0	10,3	17,3	16,40
LABESSIERE-CANDEIL	3,6	3,6	7,2	7,00
LASGRAISSES	2,6	3,9	6,5	7,00
PEYROLE	2,0	6,3	8,3	9,30
PUYBEGON	1,4	4,5	5,9	6,40
MISSECLE	1,0	0,0	1,0	1,50
MOULAYRES	4,1	0,0	4,1	4,50
SAINT-GAUZENS	4,2	7,3	11,5	9,90
TOTAL	28,6	44,4	73,0	75,00
Total			73,0	75,0

Ainsi, le zonage de la commune de Saint-Gauzens qui offre 11,5 ha est au-dessus des objectifs du PADD (qui prévoyait un besoin foncier de 9,9 ha) mais reste cohérent avec la stratégie intercommunale. Il est par ailleurs important de préciser que vu la petitesse des surfaces ouvertes, le delta est faible.

¹ Le tableau ci-dessus est intégré à titre indicatif car il présente des données qui sont provisoires sur la plupart des communes. Les dossiers de PLU n'étant pas s au même moment, il pourra y avoir quelques ajustements sur les surfaces définies au zonage des neuf autres communes.

I.1.3 Analyse de la compatibilité du projet au regard des textes en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions des documents supra communaux tels que le Schéma Directeur - le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Plan de Déplacement Urbain, le Programme Local de l'Habitat, ...

En plus du respect des normes supérieures, le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gauzens doit respecter un certain nombre de règlements et lois visant à organiser le développement de l'urbanisation.

Les réponses apportées par le Plan Local d'Urbanisme aux différents textes juridiques en vigueur sont analysées de façon thématique par souci de lisibilité et de concision. Parmi les textes les plus importants, citons :

I.1.3.1. La politique territoriale

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document stratégique et prospectif qui fixe des orientations de l'évolution d'un territoire intercommunal.

La commune est incluse dans le périmètre du SCoT du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou approuvé en Conseil Syndical le 11 Mai 2009. Une modification du SCoT a été approuvée le 13 février 2013.

Tout Plan Local d'Urbanisme de commune intégré dans un périmètre de SCoT doit :

- obtenir l'accord de l'établissement public chargé du SCoT pour modifier son Plan Local d'Urbanisme en vue d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs préalablement classés en zone naturelle ou agricole, conformément à l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme ;
- être rendu compatible avec le SCoT, dans un délai de 3 ans suivant l'approbation.

L'objectif stratégique du SCoT du Pays "Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou" est de mettre en œuvre un aménagement équilibré du territoire, favorisant l'emploi par l'activité économique, facilitant le maintien et l'installation de populations et préservant les qualités paysagères et patrimoniales, et de prendre en compte les éléments fondamentaux d'un développement durable.

Le PLU de Saint-Gauzens se doit donc d'être compatible avec cet objectif stratégique et les orientations suivantes :

L'environnement et les paysages

Le SCoT a pour ambition particulière de :

- Préserver les espaces naturels agricoles et forestiers
- Protéger les qualités paysagères et patrimoniales et utiliser ces qualités dans l'aménagement du territoire
- Préserver la ressource naturelle en eau
- Prévenir les risques majeurs et veiller à la préservation de la santé humaine
- Contribuer à la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

D'une manière globale, le Plan Local d'Urbanisme traduit les objectifs généraux du SCoT, dans la mesure où les secteurs ouverts à l'urbanisation sont en lien direct avec les espaces actuellement urbanisés et en cohérence avec la présence d'équipements et d'activités. Par ailleurs, les espaces non urbanisés les plus sensibles au regard de l'environnement sont protégés (espaces naturels, espaces agricoles, boisements classés en Espace Boisé Classé (EBC) au plan de zonage, ...).

Le développement urbain programmé est en accord avec le PADD qui avançait comme objectif le développement du bourg pour accroître son effet fédérateur et la finalisation des secteurs de Saint-Sernin/La Baillé, des Passets et de la Métairie Neuve.

Les surfaces définies en AU correspondent à des parcelles libres à proximité d'espaces déjà urbanisés et situées à proximité des équipements communaux (école, mairie, salle des fêtes, etc.).

Une zone AU a été localisée à proximité des espaces déjà urbanisés de la Baillé. L'urbanisation du bourg, quant à elle, est différée (AU0) du fait de la problématique de l'assainissement (étude de faisabilité sur l'assainissement collectif en cours).

Au-delà du zonage, une orientation d'aménagement et de programmation ont été réalisées sur ces secteurs pour assurer une bonne intégration des constructions nouvelles. L'OAP du bourg n'est pas opposable (du fait du classement des parcelles en AU0) et figure uniquement dans le rapport de présentation, à titre indicatif, de manière à illustrer la réflexion qu'il y a eu sur l'urbanisation de ce secteur.

Le Plan Local d'Urbanisme préserve 1452 ha de terres agricoles (classées en A ou Ap), soit près de 78 % du territoire communal. Le Plan Local d'Urbanisme propose un zonage et un règlement en adéquation avec les objectifs de préservation des espaces naturels et de la biodiversité (trames vertes et bleues) : les principales continuités écologiques et masses boisées sont ainsi maintenues.

Les espaces boisés d'intérêt particulier (boisements structurants, haies ayant un intérêt paysager fort, etc.) sont préservés de l'urbanisation par un classement en zone naturelle voire en espace boisé classé.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation que ce soit en zone U ou en zone AU sont encadrés par des dispositions « qualitatives » en matière d'accompagnement végétal et de gestion des eaux pluviales à travers le règlement et/ou l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

En matière d'utilisation d'énergies renouvelables le règlement du Plan Local d'Urbanisme encourage les constructions novatrices et autorise les dispositifs alternatifs de production d'énergie.

Le Plan Local d'Urbanisme affiche une exigence et une importance particulière à l'intégration paysagère des secteurs ouverts à l'urbanisation à travers le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation : gestion des abords, adaptation des densités selon le rapport au site, accompagnement végétal,...

Une identification des éléments de patrimoine au titre de la Loi Paysage permet de valoriser la richesse architecturale et patrimoniale (utilisation de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) avec notamment la protection de quelques éléments : pigeonniers, petit pont, briqueterie, etc. (cf. 2.2.3.5).

Le PLU a pris en compte les risques majeurs en limitant, voire en interdisant l'urbanisation dans les secteurs concernés (aléa inondation, mouvement de terrains, etc.)

L'habitat et l'économie

Cet objectif se décline comme suit :

- Organiser et maîtriser l'urbanisation
- Créer des emplois pour alimenter la dynamique du territoire
- Mettre en place les conditions nécessaires pour l'accueil des entreprises

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Programme Local de l'Habitat, ne fixe pas d'objectifs en termes de création de logements locatifs sociaux sur les bourgs ruraux en émergence (dont fait partie Saint-Gauzens) mais demande à ce qu'une étude de faisabilité soit menée.

Ainsi, la Communauté de communes Tarn et Dadou, la commune de Saint-Gauzens et les bailleurs sociaux se sont concertés pour voir s'il serait opportun créer des logements sociaux sur Saint-Gauzens. Etant donné la localisation privilégiée du bourg de Saint-Gauzens par rapport à la commune de Briatexte et à son offre en commerces et services, il serait opportun de permettre à terme une petite opération de logements sociaux sur le bourg (maison mitoyennes par exemple). Toutefois, étant donné que l'urbanisation du bourg est différée du fait de la problématique de l'assainissement (étude de faisabilité sur l'assainissement collectif), le PLU ne définit pas, pour l'heure, d'outils précis pour répondre à ces objectifs de mixité sociale. Si mixité sociale il y a, elle sera traduite lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0.

Plusieurs dispositions qui pouvaient être prises pour faciliter la diversification du parc de logements, notamment le locatif social, ont tout de même été portées au document d'urbanisme, notamment dans le règlement. Dans ce dernier, un bonus de COS est intégré en zone U1, U2 et AU si l'opération envisagée crée une part de logement à vocation sociale au sens du Code de la Construction et de l'Habitat.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme vise également à permettre la densification du bâti en permettant la construction sur des dents creuses en zone urbaine. Par ailleurs, le règlement s'attache à respecter les formes urbaines héritées dans les parties actuellement urbanisées (centre-bourg, hameaux). Le PLU concentre le développement urbain à proximité des espaces actuellement urbanisés (La Baillé, le bourg, les Passets, la Métairie Neuve), permettant une concentration des populations sur des espaces restreints et favorisant ainsi l'intérêt d'une amélioration des équipements, des liaisons routières et des cheminements doux.

Le Plan Local d'Urbanisme a pour objectif la mixité des fonctions urbaines. Il favorise ainsi l'implantation d'activités artisanales et commerciales en autorisant les commerces et l'artisanat dans les zones U et AU, afin de relancer l'économie résidentielle et de proximité.

Les services

Le SCoT a pour ambition particulière de :

- Concevoir le développement et la répartition de l'offre de service en cohérence avec l'organisation du territoire
- Anticiper l'adaptation et la mise à niveau de l'offre de services à la population.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU concentre très nettement les capacités de développement urbain sur le centre-bourg et sur la Baillé afin de limiter le mitage et de renforcer l'accès aux équipements et services (école, mairie, etc.)

Il prévoit par ailleurs des possibilités d'extension d'équipements publics afin d'anticiper sur les besoins pour l'avenir. Pour cela, des emplacements réservés ont été définis au plan de zonage : extension du cimetière, création d'un stationnement, création d'un dispositif d'assainissement collectif sur le bourg (sous réserves des conclusions de l'étude en cours).

Les déplacements

Le SCoT a pour objectif de :

- Articuler les stratégies de développement urbain et les politiques de déplacements
- Renforcer le rôle des réseaux collectifs pour les déplacements interurbains
- Développer les réseaux cyclables et inciter au report modal vers le vélo
- Renforcer le réseau routier inter-agglomérations et de contournement urbain autour du pôle Gaillacois
- Préserver le réseau routier primaire, et anticiper son amélioration pour l'adapter à l'évolution des flux.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme a intégré ces dispositions même si pour une commune rurale comme Saint-Gauzens il est difficile de répondre à certains de ces objectifs.

Le PLU prévoit un emplacement réservé pour élargir une voie majeure sur le secteur de Saint-Sernin/la Baillé. Cela permettra d'assurer une meilleure circulation au vu de la croissance de population envisagée. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation intègrent des cheminements doux pour éviter d'avoir sans arrêt recours à l'automobile.

I.1.3.2. La politique de la ville

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, dite « Loi Solidarité et Renouvellement Urbains » et la loi n°2003-590 du 02 juillet 2003, dite « Loi Urbanisme et Habitat »

Retranscrites dans le Code de l'Urbanisme :

L'article L110 du code de l'Urbanisme, modifié par LOI n°2009-967 du 3 août 2009 - art. 8

Cette loi précise que : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement »

L'article L121 du code de l'Urbanisme, modifié par LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 123

Cet article précise que :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

[...]

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les articles L.121-4, L.121-5 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Ces articles visent à faire participer un maximum d'acteurs aux choix de développement de la collectivité et ce, sur deux grands registres : les personnes publiques associées et consultées d'une part et le grand public d'autre part.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et sa traduction réglementaire, veille à répondre aux principes énoncés en favorisant un développement équilibré, progressif, et structuré de la commune et un développement respectueux de l'environnement. Il prévoit une gestion équilibrée des espaces. Il prévoit également plusieurs dispositions destinées à favoriser et induire une diversification du parc de logements (formes, densités, mixité sociale, etc.), l'accueil d'activités économiques, etc.

Les choix du présent document visent à permettre un maintien de la croissance démographique tout en la maîtrisant. Ils visent également à réduire, de façon importante, la consommation d'espace par des mesures destinées à favoriser la production de formes urbaines plus denses, plus qualitatives, au plus près des zones déjà urbanisées (Le Bourg, La Baillé, Les Passets, La Métairie Neuve). L'objectif de réduction de consommation d'espace a été fixé au PADD entre 50 et 60 %.

Le bilan de la concertation, joint au dossier, permet d'apprécier le niveau d'association des différents acteurs autour de l'élaboration de ce PLU. Les réunions de travail avec les personnes publiques associées et consultées, les ateliers de travail sur le diagnostic et le PADD entre les élus et le bureau d'études, les réunions publiques, les expositions, et la mise à disposition du dossier en mairie ont permis de faire évoluer le projet de façon positive.

I.1.3.3. La politique du logement

Trois importantes lois ont notamment contribué la politique du logement social. Elles visent à :

- développer une offre de logements diversifiée, accessible à tous
- assurer une mixité sociale de l'habitat
- adapter les dépenses de logement à la situation des familles
- promouvoir la qualité de l'habitat.

La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006, portant « Engagement National pour le Logement »

La loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale

La loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme veille à diversifier l'offre en logements, aujourd'hui essentiellement « monotypé ». Le règlement donne la possibilité en zone U1, U2 et AU d'une majoration du volume constructible par le biais du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives à la hauteur ou à l'emprise au sol en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au titre de l'article L127-1 du code de l'urbanisme. Des outils en faveur de la création de logements sociaux pourront également être envisagés lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 du centre-bourg.

I.1.3.4. La politique du transport et des déplacements

La loi n°82-1153 du 30 décembre 1982, dite « Loi d'Orientation sur les Transports Intérieurs »

Cette loi fixe les grands objectifs de la politique des transports et précise le rôle des différents acteurs. Elle a été plusieurs fois modifiée afin d'intégrer des préoccupations d'ordre environnemental et de santé publique, en particulier la qualité de l'air et la lutte contre l'effet de serre.

La loi n°96-1236 du 30 décembre 1996, dite « Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie »

Elle redéfinit les objectifs des Plans de Déplacements Urbains.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme positionne un emplacement réservé qui permettra d'élargir une voie majeure du secteur de la Baillé. Il définit également un ER sur le secteur de Saint-Martin pour améliorer le stationnement. Des modes doux (pistes cyclables et cheminements) sont prévus pour pallier le « tout-voiture », au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

I.1.3.5. La politique agricole

Loi de modernisation de l'agriculture du 27 juillet 2010.

Cette loi vise à une « modernisation » de l'agriculture, en particulier par le renforcement de la compétitivité des exploitations agricoles.

La loi vise à réduire la diminution de la surface agricole utile en France, par une politique de préservation du foncier agricole. Elle fixe comme objectif de réduire de moitié à l'échelle nationale d'ici 2020 le rythme d'artificialisation des terres agricoles. Dans chaque département, il est créé une commission départementale de la consommation des espaces agricoles, qui peut être consultée sur toute question relative à la régression des surfaces agricoles.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

La Chambre d'agriculture du Tarn ayant élaboré un diagnostic foncier et agricole au préalable de l'élaboration du présent PLU, cette étude a été en grande partie réintégrée dans le diagnostic du PLU pour prendre pleinement en compte cette activité majeure de la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme favorise la préservation et la valorisation de l'activité agricole en classant en zone agricole les secteurs exploités et en prévoyant une limitation des extensions d'urbanisation. Près de 78 % du territoire communal est classé en zone agricole (A ou Ap).

Le règlement veille à assurer la pérennité des exploitations en prévoyant, au voisinage immédiat des sièges d'exploitation (excepté pour la création d'une nouvelle exploitation), des possibilités de développement de constructions liées et nécessaires à l'activité agricole. Ainsi, les grands ensembles agricoles, encore présents sur la commune sont préservés de tout développement urbain.

I.1.3.6. La politique de protection et de valorisation du patrimoine naturel

La politique de protection de la nature a pour objectif premier d'assurer la conservation des espèces sauvages animales et végétales, le maintien de la biodiversité, du patrimoine et des équilibres biologiques sur le territoire.

La loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature

La loi n°95-101 du 2 février 1995, dite « Loi Barnier », relative au renforcement de la protection de l'environnement.

La loi Barnier édicte plusieurs principes majeurs :

- le principe de précaution, qui doit conduire à prendre à priori des mesures de prévention de dommages éventuels de caractère irréversible ;
- le principe de prévention, consistant à supprimer ou réduire à la source, chaque fois que cela est possible, les atteintes à l'environnement ;
- la connaissance de la sensibilité des territoires est donnée par l'État au travers d'inventaires (ZNIEFF, ZICO, NATURA 2000). Ces inventaires constituent des outils d'aménagement et de gestion du territoire précieux dans la mesure où ils permettent d'orienter la destination des terrains inventoriés.

Les Directives communautaires relatives à la protection des espèces et des milieux, transposées en Droit Français par l'ordonnance n°2001-321 du 11 avril 2001

La Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement est une loi française de programmation qui formalise les 268 engagements du Grenelle de l'environnement.

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, ou loi Grenelle II, qui décline les objectifs de la Loi Grenelle I de 2009 en dispositions plus précises. Cette loi tend à constituer un cadre d'action pour répondre à l'urgence écologique.

Arrêté n° 2012-3355 du 22 août 2012 fixant la liste prévue au IV de l'article L 414-4 du code de l'environnement des documents de planification, programmes, projets, manifestations et interventions soumis à l'évaluation des incidences Natura 2000

La commune de Saint-Gauzens n'est pas concernée par un périmètre Natura 2000.

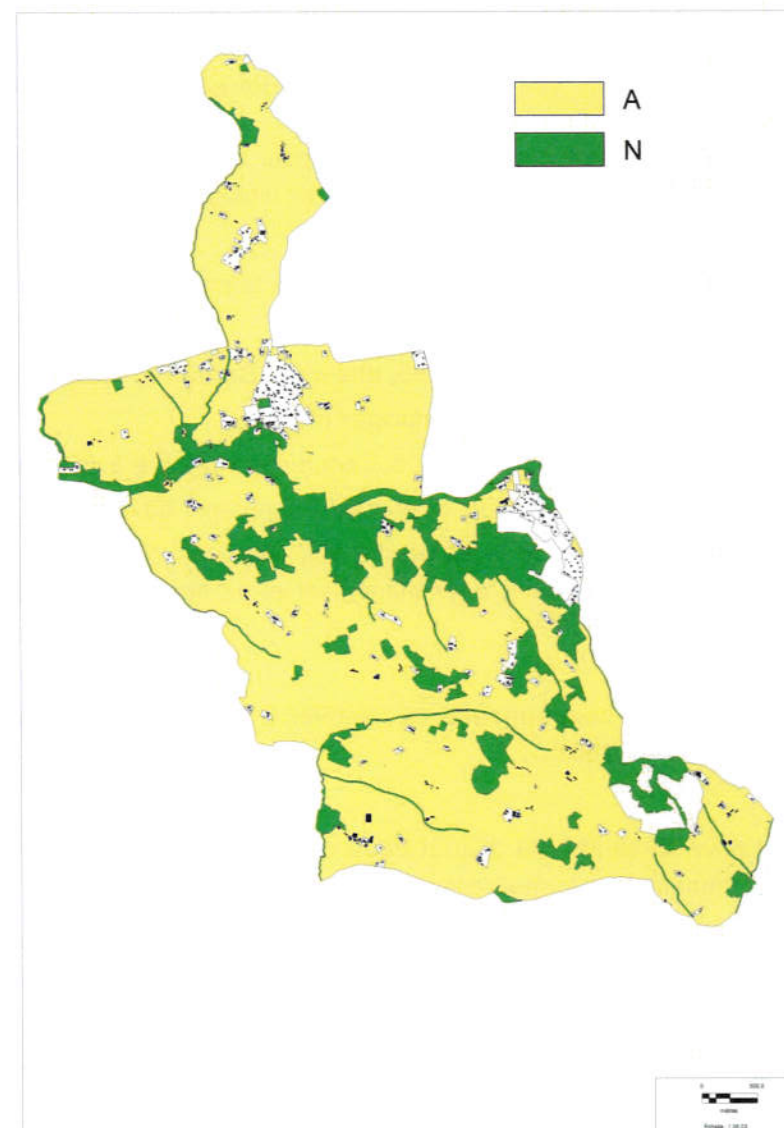
Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme veille à préserver et valoriser le patrimoine environnemental (trames vertes et bleues) en classant en zone inconstructible les secteurs les plus sensibles (ZNIEFF « Butte de Saint-Martin de Casselvi », massifs boisés, principaux éléments de la trame bleue dont le Dadou, etc.). Ceux-ci sont identifiés précisément, notamment au travers du document graphique qui accompagne le règlement.

Les orientations du PLU allant dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement (prise en compte des milieux sensibles par un classement en zone naturelle, etc.), ses choix n'engendreront aucun risque d'altération, ou somme toute minimales sur l'environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme veille à assurer une consommation limitée de foncier à des fins urbaines (consommation limitée à 11,5 ha environ).

Le Plan Local d'Urbanisme veille à assurer une consommation limitée de foncier à des fins urbaines et à ce que les nouvelles constructions en zone AU soient raccordées au réseau d'assainissement



I.1.3.7. La politique de protection de la ressource en eau

La loi n°92-3 du 3 janvier 1992, dite « Loi sur l'eau », et notamment son article 38II

La loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et milieux aquatiques

La loi n°2004-338 du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau.

La directive cadre européenne (DCE) du 22 décembre 2000, transposée en Droit Français par la loi du 21 avril 2004.

Ces lois imposent 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.

Elles ont deux objectifs fondamentaux :

- Donner les outils aux acteurs de l'eau en général pour reconquérir la qualité des eaux et atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique fixés par la directive cadre européenne (DCE) du 22 décembre 2000, et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins dans une perspective de développement durable des activités économiques utilisatrices d'eau
- Donner aux collectivités territoriales les moyens d'adapter les services publics d'eau potable et d'assainissement aux nouveaux enjeux. Parallèlement cette loi permet d'atteindre d'autres objectifs et notamment moderniser l'organisation des structures fédératives de la pêche en eau douce.

Ces lois sont prolongées par de nombreux outils de planification et programmes d'actions (Plans, Schémas), notamment :

- **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux prévu par les art. L. 212-1 et 212-2 du Code de l'Environnement**

Le SDAGE, approuvé par l'Etat, constitue le document de référence fondamental du bassin Adour-Garonne pour mettre en œuvre la politique de l'eau, notamment pour la préparation des SAGE - Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux - dans les sous bassins.

Le SDAGE fixe les objectifs fondamentaux à respecter dans le domaine de l'eau et qui relèvent de la gestion et la protection des milieux aquatiques, de la gestion qualitative et quantitative de la ressource et de la gestion des risques (crues et inondations). Le SDAGE met en évidence l'importance de la protection des zones humides majeures ainsi que celle des milieux aquatiques.

La commune de Saint-Gauzens est concernée par le SDAGE du bassin Adour Garonne 2010-2015, approuvé le 9 décembre 2009.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme vise à protéger les espaces sensibles du point de vue écologique en y empêchant tout développement de l'urbanisation. Les principaux cours d'eau et les zones humides sont classés en zone naturelle.

Il vise à assurer une meilleure gestion de la qualité et de la quantité des eaux de surface. Les projets de développement qui peuvent générer une imperméabilisation des sols ou une modification du régime hydrique s'inscriront dans le respect des objectifs fixés par le SDAGE en termes de gestion quantitative de la ressource. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme vise à gérer les eaux pluviales de toute nouvelle construction sur son emprise foncière et à limiter le rejet des eaux pluviales vers les exutoires naturels. L'article 4 du règlement prévoit, à cet effet, des dispositifs de collecte et de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Par ailleurs, l'article 4 oblige au raccordement à l'assainissement collectif de l'ensemble des zones à urbaniser, lorsque ce réseau existe.

I.1.3.8. La politique de protection et de valorisation des paysages

Les lois suivantes visent un triple objectif :

- connaissance générale des architectures et des paysages
- protection du bâti et des paysages remarquables
- prise en compte systématique du bâti et des paysages remarquables dans les projets d'aménagement.

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993, dite « Loi Paysage »

La Loi Paysage impose que soient prises en compte dans les documents d'urbanisme la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution (article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gauzens présente un inventaire des éléments patrimoniaux et paysagers identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage). Plusieurs éléments présents sur la commune (pigeonniers, briqueterie, petit pont) ont été identifiés.

La problématique paysagère a été prise en compte tout au long de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Une zone Ap a d'ailleurs été intégrée au zonage autour de la butte de Saint-Martin de Casselvi (Prône) afin de préserver les vues paysagères depuis ce lieu ainsi que sur la partie Ouest du bourg pour préserver la Zone tampon entre le village et les boisements.

Les principaux éléments du grand paysage, notamment les boisements et espaces agricoles ouverts sont préservés de tout développement par un classement en zone naturelle ou agricole.

Quelques boisements, notamment ceux situés au Nord de la commune (peu nombreux) sont classés en Espaces Boisés Classés de manière à préserver les paysages.

La combinaison des différents outils de protection, de préservation et de valorisation mis en œuvre à l'échelle de la commune permettent de garantir une réelle prise en compte des éléments à protéger et valoriser sur le territoire communal.

Afin de compléter le dispositif, et de réellement permettre « la préservation et la valorisation du cadre de vie » qui constitue une des orientations fortes du PADD, les articles 11 et 13 du règlement du Plan Local d'Urbanisme ont été réglemmentés. Dans l'ensemble des zones, ces articles reformulés, visent à assurer : une préservation de la qualité patrimoniale des entités urbaines, une meilleure insertion des constructions dans leur environnement, une préservation de la végétation existante, notamment dans les espaces urbanisés. Enfin, les articles 6, 7 et 10 ont été travaillés avec attention dans l'ensemble des zones afin de maîtriser la forme urbaine et son évolution.

La Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et Loi du 2 mai 1930 sur la protection des sites

La commune de Saint-Gauzens possède sur son territoire 1 monument historique :

- Le portail de la Chapelle Saint-Pierre-de-Monestie

La commune de Saint-Gauzens possède sur son territoire trois sites inscrits :

- Chapelle Saint-Pierre-de-Monestie et ses abords
- Moulin de Saint-Pierre sur le Dadou et ses abords
- Plan d'eau de la rivière le Dadou (moulin et plantations)

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU a pris en compte ces servitudes, notamment à travers le plan établi par les services de l'Etat, intégré aux annexes

La loi n°95-101 du 2 février 1995 retranscrite à l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

La commune n'est pas concernée par l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme.

1.1.3.9. La politique de protection du patrimoine archéologique

La loi n°41-1011 du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003

L'archéologie préventive a pour but d'assurer la protection des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles de l'être par des travaux concourant à l'aménagement.

Article R.111-3-2 du Code de l'urbanisme :

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.»

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

La commune de Saint-Gauzens est concernée par de nombreux sites archéologiques cités ci-contre. Le PLU a donc pris en compte la présence de Sites archéologiques. Ils sont localisés sur une carte annexée au présent PLU (Annexes - Servitudes d'Utilité Publiques).

Saint Gauzens bénéficie d'une richesse archéologique comme en témoigne la liste ci-après de tous les sites archéologiques référencés sur le territoire de la commune.

Numéro de Site	Lieu-dit	Nature du Site
81 248 1 AP	Le Cayre	Station – Paléolithique ancien
81 248 2 AP	Le Prone	Gisement de plein air – Paléolithique ancien
81 248 3 AP	Bragueyrou	Station – Bronze moyen
81 248 4 AP	Mont Robert	Station – Paléolithique ancien et moyen
81 248 5 AP	Le Prone	Station – Néolithique Station - Paléolithique ancien
81 248 6 AP	Les Planos	Station – Néolithique Station - Paléolithique ancien
81 248 7 AP	Cap Biau – La Serre	Site de nature indéterminée – Néolithique Site de nature indéterminée - Paléolithique ancien
81 248 8 AP	Berriac	Site de nature indéterminée – Néolithique Site de nature indéterminée - Paléolithique ancien
81 248 9 AP	Berriac	Site de nature indéterminée - Paléolithique supérieur
81 248 10 AP	En Grimaud	Sépulture pleine terre – Indéterminé Station - Néolithique Station Paléolithique supérieur
81 248 11 AP	En Buisse	Site de nature indéterminé – Néolithique Site de nature indéterminé - Paléolithique ancien
81 248 12 AP	Vigne du Gravet	Station – Néolithique Station Paléolithique - ancien Site de nature indéterminée – Paléolithique moyen

JHEZURBANISME.DOC

I.1.3.10. La politique de lutte contre les nuisances et de protection contre les risques

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995

Cette loi prévoit notamment le recensement et le classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

La commune de Saint-Gauzens est exposée aux nuisances sonores dues à la proximité de la RD631.

La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels

Le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction énoncent différentes prescriptions relatives à la prise en compte des risques, dans le prolongement de cette loi.

L'état des lieux des risques, concernant la commune de Saint-Gauzens, est exposé dans le chapitre Etat Initial de l'Environnement du présent rapport.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Les zones à risques d'inondation sont mentionnées sur le plan de zonage mais les dispositions des PPR sont intégrées dans les annexes (Servitudes d'Utilité Publique) et doivent être consultées pour tout projet (servitudes).

I.1.3.1. La politique de lutte contre le changement climatique

L'article L110 du code de l'Urbanisme, modifié par LOI n°2009-967 du 3 août 2009 - art. 8

Cette loi précise que : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement »

L'article L121 du code de l'Urbanisme, modifié par LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 123

Cet article précise que :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

[...]

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

La prise en compte des Plans Climat Energie Territoriaux (PCET) du département du Tarn et du Schéma Régional Climat Air Energie

Un Plan Climat Energie Territorial, dénommé PCET, a été élaboré à l'échelle départementale. C'est un cadre volontaire pour lutter contre les émissions de gaz à effet de serre, jugées responsables du changement climatique. Ses objectifs, définis par la réglementation, sont l'atteinte du fameux « 3 fois 20 » en 2020 : réduire de 20 % la consommation énergétique d'ici 2020 ; réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020 par rapport à leur niveau de 1990 ; porter à 23 % la part d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie.

La Région en partenariat avec l'Etat a élaboré quant à elle un Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) afin de mener une action cohérente dans le domaine du climat, de l'air et de l'énergie sur tout le territoire. Le SRCAE doit permettre notamment de décliner les engagements nationaux et internationaux à l'horizon 2020, en tenant compte des spécificités et enjeux locaux.

Le schéma Régional Climat Air Energie fixe 5 objectifs stratégiques à l'horizon 2020, concernant :

- la réduction des consommations énergétiques,
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- le développement des énergies renouvelables,
- de la qualité de l'air,
- l'adaptation au changement climatique.

Ainsi, sont notamment visées une réduction de 15% des consommations énergétiques dans le secteur du bâtiment de 10% dans les transports, ainsi qu'une augmentation de 50% de la production d'énergies renouvelables.

LES DISPOSITIONS DU PLU

Le PLU favorise le développement des énergies renouvelables individuelles (solaires, géothermie, etc.) à travers le règlement.

Le PLU intègre des dispositions à l'article 11 en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions. Toutefois, sur le volet « bâtiment » le PLU a peu de marges d'actions, celles-ci relèvent bien plus largement de la réglementation thermique.

Par ailleurs, le PLU recentre l'essentiel du potentiel urbanisable sur le centre-bourg et les zones actuellement urbanisées (la Baillé), ce qui contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre (limitation des déplacements, etc.). Par ailleurs, les changements de destination positionné sur le territoire ont notamment vocation à permettre aux salariés agricoles de pouvoir s'installer à proximité de leur lieu de travail qui est parfois isolé. Ces orientations participent à réduire les besoins en déplacements.

Le PLU favorise le développement des mobilités douces, en particulier aux travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1.1.4 Les Servitudes d'utilité publique

code	Nom de la Servitude	Texte Législatif	Acte d'institution	Service responsable
AC1	Protection des monuments historiques : - chapelle St Pierre de Monesté ; - portail	Articles 1 ^{er} à 5 de la loi du 31/12/1913 modifiée Article 28 de la loi du 02/05/1930 modifiée	Cl. M.H. : arrêté du 1 ^{er} juillet 1960	Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine
AC2	Protection des monuments naturels et sites : - <u>inscrits</u> : - chapelle St Pierre de Monesté et ses abords - plan d'eau de la rivière le Dadou, moulin et plantations - moulin de St Pierre et ses abords	Article 17 de la loi du 02/05/1930 modifiée	Arrêté du 26/11/1942 Arrêté du 23/11/1942 Arrêté du 03/12/1942	DREAL Midi-Pyrénées
PM1	Plan de prévention des risques retrait et gonflement des argiles	Article L.562-1 du Code de l'environnement	Arrêté préfectoral du 13 janvier 2009	Préfecture du Tarn
PT2	Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles : - Station Parisot/Au Rouge	Articles L.54 à L.56 et R.21 à R.26 et R.39 du Code des Postes et Télécommunications		France Télécom Unité infrastructure Réseau Albi

Source : Porter à Connaissance de l'Etat.

+ Servitude PPR inondation du Dadou approuvé par arrêté le 30 mars 2012

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Les Servitudes d'Utilité Publiques sont reportées en totalité dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme. Elles ont été pleinement intégrées à la réflexion.

I.2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLAN DE ZONAGE ET LE REGLEMENT

I.2.1 Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, est composé de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Chaque type de zone fait l'objet d'un découpage établi en fonction des usages actuels ou souhaités (notamment pour les zones agricoles et naturelles) et de la morphologie urbaine du quartier.

De plus, un classement spécifique de certains secteurs particuliers permet d'ajuster la traduction réglementaire.

Le document est organisé comme suit :

Zonage

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES Dites « U »	1/ ... selon la vocation 2/ ... selon la morphologie urbaine 3/ ... selon le gradient de densité du bâti	<u>Mixtes / habitat dominant</u> : U1, U2 <u>Equipements</u> : UE
A URBANISER Dites « AU »	1/ ... selon la temporisation (<i>ouverture différée dans le temps</i>) 2/ ... selon la vocation et la densité du bâti	<u>Court terme / Habitat</u> : AU <u>Moyen ou long terme / Habitat</u> : AU0
AGRICOLES Dites « A »	1/ ... selon la vocation	<u>Agricoles</u> : A <u>Agricoles paysagères</u> : Ap <u>Agricoles habitées ou activités</u> : A1, A2, A3
NATURELLES Dites « N »	1/ ... selon la vocation	<u>Naturelles</u> : N <u>Naturelles habitées</u> : N1 , <u>Naturelles spécifiques (stations, épuration, équipements publics en zone naturelle, espace vert/jardins.)</u> : N5, N6, N7

Classements particuliers

ER : Emplacements Réservés

Article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme : Eléments remarquables au sens de la Loi Paysage

EBC : Espaces Boisés Classés

L.123-3-1 du Code de l'urbanisme : Bâtiment identifié en zone agricole pouvant changer de destination.

1.2.2 Bilan des surfaces du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme vise à permettre l'évolution et la densification du tissu urbain existant et des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation et à favoriser le développement des espaces situés en continuité du bâti existant. Les principaux espaces agricoles et naturels sont préservés de tout développement à des fins urbaines.

Bilan des surfaces par type de zone au PLU

Zones Urbaines	49,8 ha
U1	6,4 ha
U2	41,6 ha
UE	1,8 ha

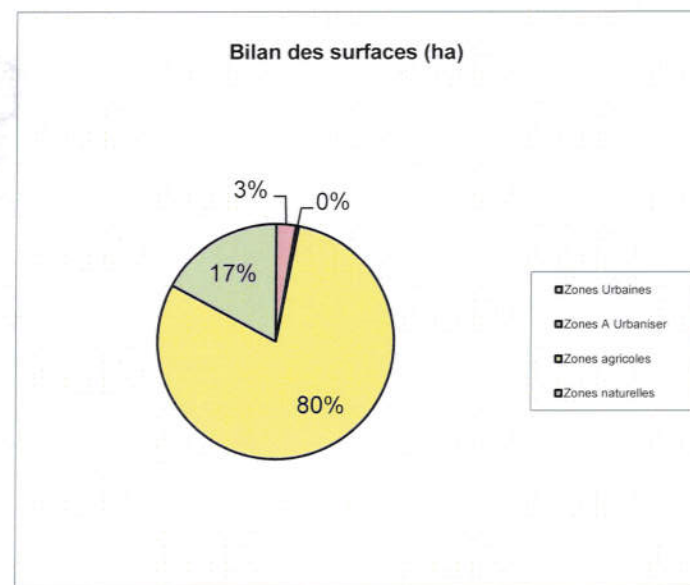
Zones A Urbaniser	7,2 ha
AU	1,5 ha
AU0	5,7 ha

Zones agricoles	1483,8 ha
A	1397,2 ha
Ap	42,2 ha
A1	38,1 ha
A2	2,4 ha
A3	3,9 ha

Zones naturelles	317,1 ha
N	312,2 ha
N1	2,1 ha
N5	1,1 ha
N6	1,2 ha
N7	0,6 ha

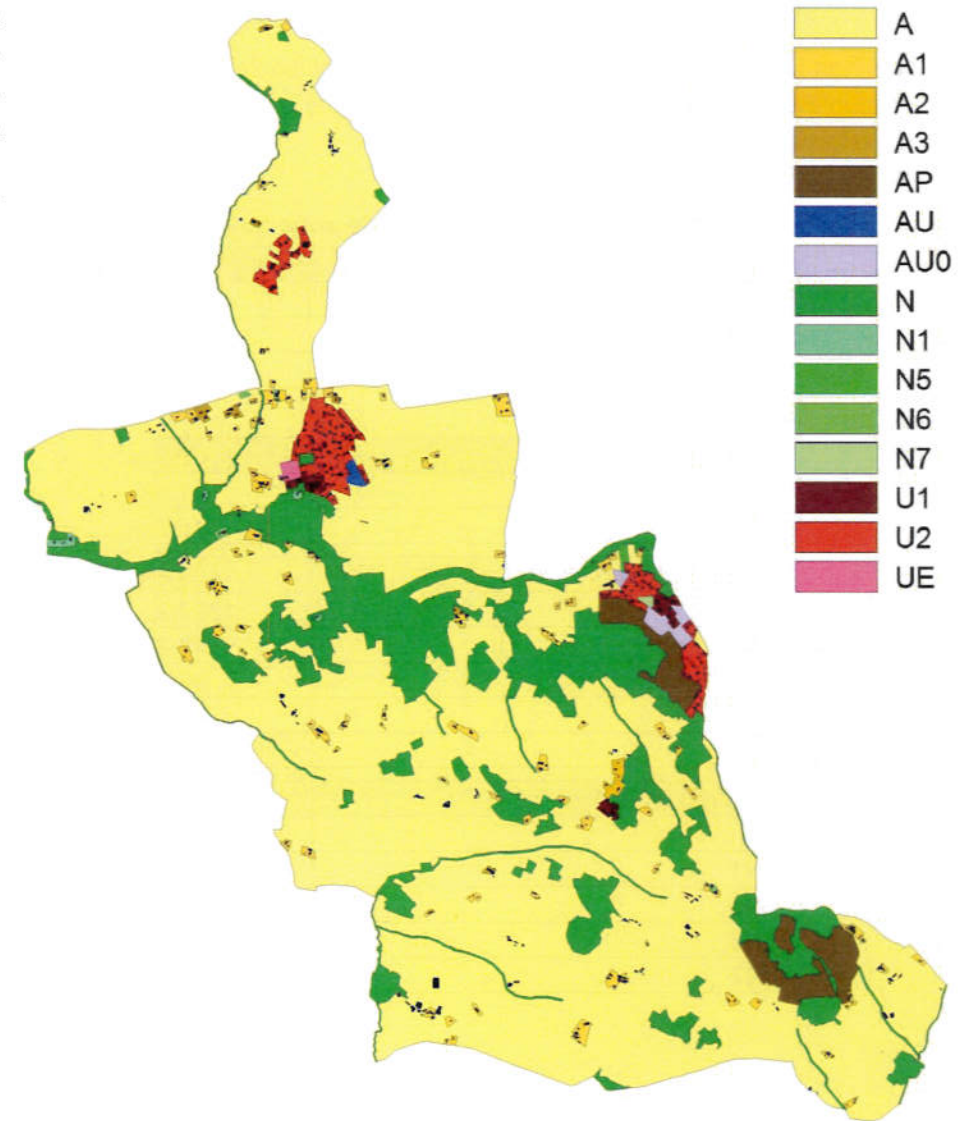
Total zones 1857,9 ha

EBC	9,55 ha
Boisements	9,55 ha



1.2.1 Justification des délimitations et des règles

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, est composé de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Chaque type de zone fait l'objet d'un découpage établi en fonction des usages actuels ou souhaités (notamment pour les zones agricoles et naturelles) et de la morphologie urbaine du quartier (analysée en phase diagnostic). Un classement spécifique de certains secteurs particuliers permet d'ajuster la traduction réglementaire (utilisation d'indices pour les différencier).



Sommaire

LES ZONES U1.....	42
LES ZONES U2.....	46
LA ZONE UE.....	51
LA ZONE AU	56
LA ZONE AU0	61
LES ZONES A.....	64
LES ZONES AP.....	65
LES SECTEURS A1.....	65
LES SECTEURS A2.....	66
LES SECTEURS A3.....	66
LES ZONES N	73
LES SECTEURS N1	74
LES SECTEURS N5	74
LE SECTEUR N6.....	75
LE SECTEUR N7.....	75

I.2.1.1. Les choix relatifs aux zones urbaines

Rappel de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

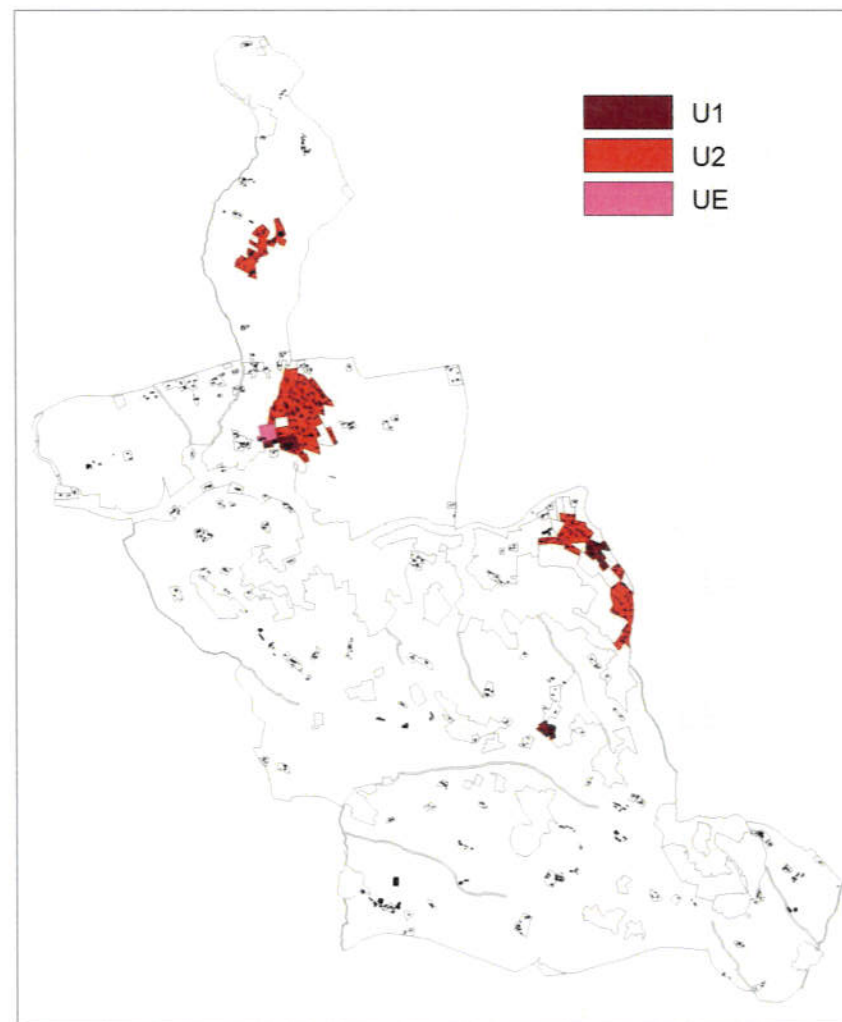
Plusieurs types de zones urbaines ont été mis en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux de la commune. Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les fonctions sont différentes.

Les zones urbaines sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics, ou destinées à l'être, dans lesquelles sont admises, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipements, de bâtiments professionnels, ou les constructions d'activités économiques. Le Plan Local d'Urbanisme retient 3 types de zones urbaines :

- la zone U1
- la zone U2
- La zone UE

Les règles d'urbanisme des zones urbaines ont été définies à partir des connaissances précises des quartiers, de leur morphologie, de leurs spécificités qui ont notamment été détaillés dans le diagnostic (Cf. Fiches Formes Urbaines)

Les zones urbaines couvrent au total 49,8 ha soit 2,7% de la surface communale.



Les Zones U1

Objectif et destination de la zone U1

La zone U1 correspond aux noyaux les plus anciens et le plus denses de la commune de Saint-Gauzens. Cette zone correspond au centre-bourg de Saint-Gauzens, au hameau ancien de la Baillé et au hameau ancien de la Métairie Neuve

Cette zone a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat, mais également des activités économiques et des équipements dans la limite des possibilités laissées dans le règlement d'urbanisme.

Le règlement de la zone U1 vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle du bâti (densité, aspect des constructions,...).



La zone urbaine U1 couvre au total 6,3 ha.

Justification du zonage

La zone U1 du présent PLU correspond à la délimitation du centre ancien de Saint-Gauzens et des hameaux anciens de la Baillé et de la Métairie Neuve, dont les caractéristiques ont été précisées dans le diagnostic (Cf. Fiche « Morphologie urbaine »). Pour rappel, cette zone se caractérise par un bâti dense.

L'implantation du bâti est essentiellement alignée sur la rue. Les bâtisses comptent le plus souvent des jardins ou des parcs à l'arrière qui font office d'espaces de respiration à l'intérieur de cet espace bâti relativement dense.



L'emprise au sol du bâti de la zone U1 est élevée, ce quartier tranche ainsi fortement avec les hameaux résidentiels pavillonnaires situés à proximité.

Justification du règlement

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à condition

La zone U1 interdit les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole, l'ouverture et l'exploitation de carrières, les campings,... Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, toutes les occupations qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées (parfois sous certaines conditions précisées à l'article 2 comme les activités artisanales et commerciales qui ne présentent pas de nuisances).

Articles 3 et 4 : Accès et voirie / conditions d'accès par les réseaux

Ces deux articles sont réglementés de façon simple. Par exemple, l'article 3 impose des accès qui doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

L'article 4 impose que les constructions ou installations nouvelles soient équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il régleme également la gestion des eaux pluviales afin de ne pas augmenter les débits par rapport à la situation actuelle.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

La commune de Saint-Gauzens est en partie uniquement reliée à l'assainissement collectif (suivant les secteurs). Ainsi, en l'absence d'assainissement collectif, le règlement impose que les constructions soient implantées sur une surface suffisante permettant la mise en place d'un assainissement autonome en lien avec les prescriptions du schéma communal d'assainissement.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques privilégient le maintien du principe d'alignement dominant du centre-bourg ou de hameau ancien en y apportant quelques exceptions dans les rares cas où notamment une construction se situerait en continuité d'une construction implantée en retrait. Cette politique vise à maintenir tant les alignements existants que les fonds de parcelles non bâtis.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation privilégient, là encore, le maintien des principes d'implantation relevés sur le centre du village où dominant des implantations sur les 2 limites séparatives. Seule une différenciation est apportée sur les possibilités d'implantation en limite lorsque la façade des parcelles est supérieure à 10 m de large afin d'éviter à un éventuel pétitionnaire de réaliser une façade de 30 ou 50 mètres s'il possède un terrain de grande largeur. Dans ce cas, la construction peut s'implanter sur une seule limite séparative. Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m peuvent s'implanter sur une seule limite séparative.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé en zone U1 pour permettre la densification de cette zone. Les extensions ou les nouvelles constructions doivent pouvoir se faire en continuité des constructions existantes pour une meilleure insertion des projets dans les formes urbaines traditionnelles.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée afin de favoriser l'optimisation des rares opportunités foncières.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de la zone U1 du présent PLU est limitée à 8 m à la sablière, ce qui correspond aux hauteurs des bâtiments existants aujourd'hui, notamment sur les hameaux anciens. Compte tenu du gabarit de certains bâtiments, réglementer la hauteur au faîtage n'est pas évident si l'on souhaite conserver une pente de toiture traditionnelle en accord avec les matériaux utilisés (principalement la tuile canal). La hauteur est donc réglementée à la sablière pour assurer une cohérence sur le front de rue (sans interdire les débords de toiture comme ils peuvent exister sur certains édifices anciens).

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

L'article 11, qui concerne l'aspect extérieur des constructions, a été rédigé de façon à assurer une parfaite cohérence entre constructions nouvelles et bâti ancien et le souhait des élus de favoriser des formes urbaines ne compromettant pas le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements et le caractère architectural des constructions traditionnelles). Toutefois, le règlement autorise les dispositifs photovoltaïques en toiture (production eau chaude ou électricité) sous condition qu'il s'intègre au bâti traditionnel.

Les clôtures, participant à l'image de l'espace public, ont été réglementées. Les règles insérées sur les clôtures en article 11 correspondent à la spécificité de la zone U1 : murs de soutènement limités à 0.60 mètres en façade pouvant toutefois être surmontés de dispositifs à claire-voie dans la limite de 1,50 m afin de ne pas créer un « effet barrière ». Il est également demandé dans la mesure du possible de préserver les clôtures anciennes qui participent souvent en centre-bourg à la qualité architecturale des lieux.

Le règlement permet le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale est autorisé à condition que les éléments soient bien intégrés dans le paysage urbain et naturel environnant.

Article 12 : Stationnement

Le PLU prévoit des normes de stationnement relativement souples. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 13 : Espaces libres et plantations

L'article 13 précise que « les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale » et renvoi pour information à une annexe du rapport de présentation qui présente des essences « locales » sans être limitative.

Cet article permet également de limiter la hauteur des haies végétales en zone urbaine (1,5 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative).

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé dans la zone U1, l'ensemble des autres règles permettant de garantir le maintien de la morphologie de son bâti.

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Cet article n'est pas réglementé dans la zone U1.

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

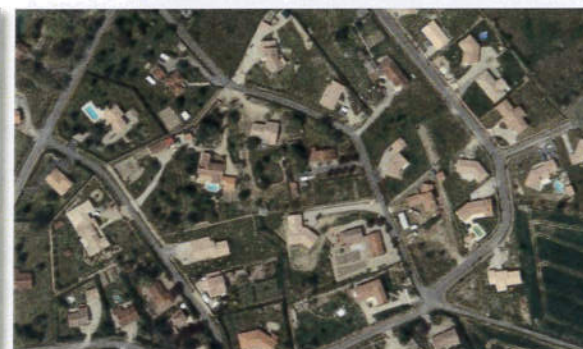
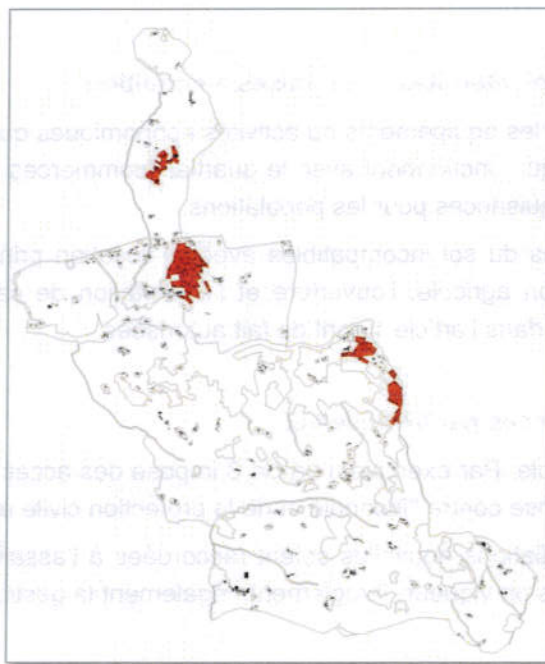
Cet article n'est pas réglementé dans la zone U1.

Les Zones U2

Objectif et destination de la zone U2

La zone U2 correspond aux hameaux pavillonnaires.

La zone urbaine U2 couvre au total 41,6 ha.



Justification du zonage

Cette zone de densité plus faible que la zone U1 regroupe les hameaux pavillonnaires situés à proximité du centre-bourg, du la Baillé et sur les Passets. Ces secteurs U2 sont situés en continuité du cœur du bourg ou de hameaux anciens. Ils correspondent aux quartiers résidentiels qui se sont développés ces dernières décennies et où les maisons sont presque exclusivement implantées en milieu de parcelle. Dans ces secteurs, souvent sensibles en termes d'impact paysager, le règlement a été écrit de façon à permettre le comblement des dents creuses sans chercher une densification accrue, afin de ne pas fragiliser les réseaux présents.

Justification du règlement

Article 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à condition

La vocation principale de la zone reste l'habitat et les équipements ou activités économiques qui lui sont liés. Ainsi les constructions à usage artisanal ou commercial sont autorisées s'il s'agit d'activités qui fonctionnent avec le quartier (commerces de proximité, artisans), c'est pourquoi elles sont limitées aux activités ne présentant pas de risques ou de nuisances pour les populations.

La zone U2 interdit les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole, l'ouverture et l'exploitation de carrières, les campings,... Rappelons néanmoins que les occupations qui ne sont pas strictement interdites dans l'article 1 sont de fait autorisées.

Articles 3 et 4 : Accès et voirie / conditions d'accès par les réseaux

Ces deux articles sont réglementés de façon simple. Par exemple, l'article 3 impose des accès qui doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

L'article 4 impose que les constructions ou installations nouvelles soient raccordées à l'assainissement collectif, ou, à défaut, équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il réglemente également la gestion des eaux pluviales afin de ne pas augmenter les débits par rapport à la situation actuelle.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

La commune de Saint-Gauzens est en intégralité en assainissement autonome. Comme en zone U1, le règlement impose, en l'absence d'assainissement collectif, que les constructions soient implantées sur une surface suffisante permettant la mise en place d'un assainissement autonome en lien avec les prescriptions du schéma communal d'assainissement.

Article 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Les règles d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes de la zone U1 étant donné que l'on se situe sur des secteurs pavillonnaires peu denses. Ainsi, le règlement impose l'implantation des constructions dans une bande de 0 à 15 mètres par rapport à l'emprise publique. Le règlement donne la possibilité à l'article 7 d'implanter les constructions sur une seule limite ou en retrait des deux limites. La zone U2 est aujourd'hui composée de constructions pavillonnaires en milieu de parcelles, une sur-densification pourrait poser de réels problèmes de gestion des réseaux et d'intégration dans le paysage à moyen terme.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé en zone U2 pour permettre de réaliser les extensions ou les nouvelles constructions en continuité des constructions existantes pour une meilleure insertion des projets dans les formes urbaines existantes. Cela permet aussi de limiter la dispersion des constructions sur une même parcelle.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Pour favoriser la densification tout en ne créant pas de ruptures franches avec les formes urbaines actuelles, l'emprise au sol décroît depuis les zones U1 vers les zones U2.

Elle n'est pas réglementée en zone U1 de manière à donner des possibilités de densification importantes sur le centre du village. Dans les zones U2, le CES est fixé à 60 % afin d'assurer la préservation de 40 % du terrain en espaces libres.

Cela permet de conserver une part importante du foncier en espaces récréatifs tout en permettant une densification.

Toutefois, en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 20 %, conformément à l'article L127-1 du code de l'urbanisme.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est dégressive en fonction de la densité des zones. Ainsi, sur le centre-bourg, la hauteur est limitée à 8m à la sablière, et sur les zones U2, la hauteur est limitée à 6 m à la sablière (R+1) ce qui donne des possibilités de densification collectifs sans permettre la création de bâtis trop hauts qui impacteraient le paysage.

Tout comme pour la zone U1, la hauteur est définie à la sablière afin de permettre la réalisation de constructions en profondeur et de respecter les pentes de toitures caractéristiques de ce secteur géographique.

Enfin comme pour le coefficient d'emprise au sol, en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20 %, conformément à l'article L127-1 du code de l'urbanisme.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

En matière d'architecture et de qualité du cadre de vie, l'article 11 du règlement, vise à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble, ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures,...) sans pour autant limiter l'expression architecturale. Le règlement renvoie au nuancier du CAUE annexé au rapport de présentation (pièce 1.c du PLU).

La zone U2 étant une zone pavillonnaire, les règles sont un peu moins strictes qu'en zone U1 en matière d'aspect extérieur des constructions.

Les clôtures, participant à l'image de l'espace public, ont été règlementées. Les règles insérées sur les clôtures en article 11 correspondent aux caractéristiques de la zone U2: murs de soutènement limités à 0.60 mètres en façade pouvant toutefois être surmontés de dispositifs à claire-voie dans la limite de 1,50 m afin de ne pas créer un « effet barrière ». Il est également demandé dans la mesure du possible de préserver les clôtures anciennes qui participent souvent en centre-bourg à la qualité architecturale des lieux.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale est autorisé à condition que les éléments soient bien intégrés dans le paysage urbain et naturel environnant.

Article 12 : Stationnement

Les règles sur le stationnement varient par rapport à la zone U1. Pour éviter le stationnement sur les espaces publics, l'article 12 de la zone U2 impose 1 place minimum de stationnement et 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les constructions individuelles.

Article 13 : Espaces libres et plantations

L'article 13 précise que « les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale » et renvoi pour information à une annexe au rapport de présentation qui présente des essences « locales » sans être limitative.

Cet article permet également de limiter la hauteur des haies végétales en zone U2. Ces dernières sont limitées à 1,5 mètre sur rue et à 2 mètres sur limite séparative.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Permettre la reconquête des dents creuses à l'intérieur des zones U est un des objectifs du PLU. Le COS défini dans la zone U2 permet à la fois de densifier sans bouleverser la morphologie actuelle de ces espaces par une sur-densification qui remettrait en cause certains équilibres. Il est ainsi fixé à 0,40.

Dans son article 14 des zones U2, le règlement donne une possibilité de majoration du COS en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Les zones U2 correspondent aux secteurs pavillonnaires diffus produits ces dernières décennies. Ils présentent une configuration de type pavillonnaire de densité faible à moyenne (parcellaire compris entre 900 et 2500 m² le plus souvent).

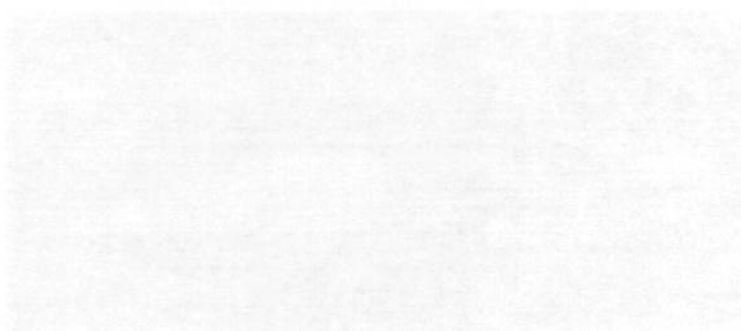
La mise en place d'un COS résiduel vise à limiter, non pas les divisions foncières, qui sont logiques et permettent une utilisation économe de l'espace mais les « sur-divisions » en évitant des découpages par 4 ou 5 d'unités foncières initiales qui porteraient atteinte au bon fonctionnement des réseaux urbains et à la qualité des intégrations urbaines et paysagères dans ces quartiers déjà constitués.

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Cet article n'est pas règlementé dans la zone U2.

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cet article n'est pas règlementé dans la zone U2.



La Zone UE

Objectif et destination de la zone UE

La zone UE est une zone à vocation d'équipements.

Cette zone couvre au total 1,8 hectare.

Justification du zonage

La zone UE correspond à l'emprise de l'école et des terrains de sports sur le hameau de La Baillé. Cette zone couvre les équipements dont la forme et les gabarits ne sont pas toujours cohérents avec le règlement des autres zones U.

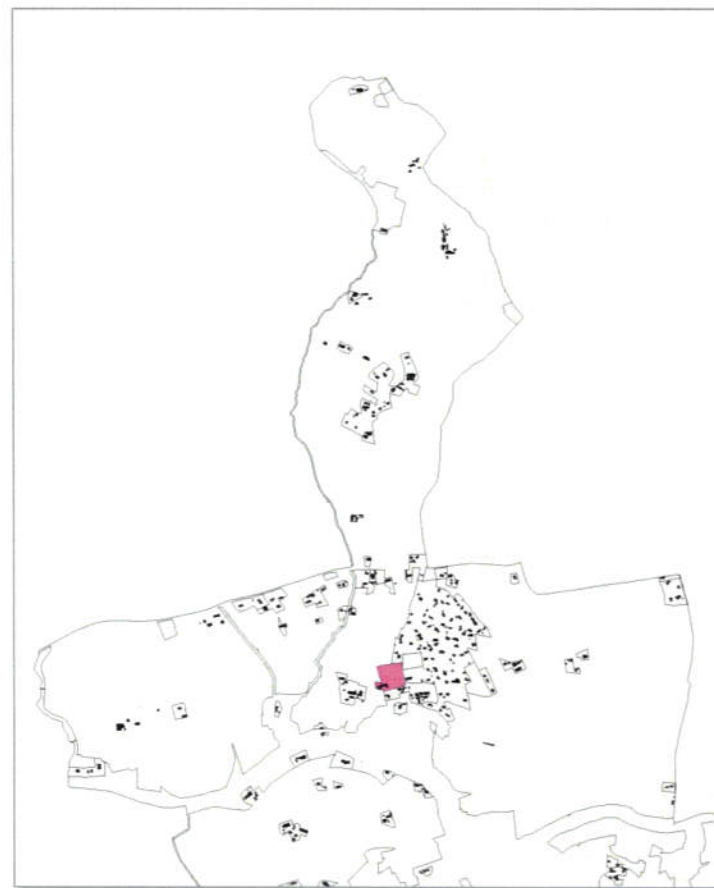
Justification du règlement

Article 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à condition

Les occupations du sol sont limitées au fonctionnement des équipements actuels (extensions, nouvelles constructions, ...) et le règlement y est particulièrement adapté.

Compte tenu de la spécificité de la zone, le règlement interdit :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités non liées à l'exercice d'un service public,
- Les constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerces,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions et installations soumis à autorisation ICPE,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les résidences hôtelières et parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles.



Toutefois, si une présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations nécessaires aux services publics (gardien), le règlement autorise à l'article 2 les constructions à usage d'habitation dans la limite de 60 m² de surface de plancher. Il impose que ces constructions à usage d'habitation soient réalisées en même temps que le(s) équipement(s)

Articles 3 et 4 : Accès et voirie / conditions d'accès par les réseaux

L'article 3 est réglementé de façon simple. Il préconise des accès et voiries adaptés aux opérations et permettant la circulation des véhicules de secours. L'article 4 impose que les constructions ou installations nouvelles soient reliées à l'assainissement collectif, ou, à défaut, équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il réglemente également la gestion des eaux pluviales afin de ne pas augmenter les débits par rapport à la situation actuelle.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, le règlement impose que les constructions soient implantées sur une surface suffisante permettant la mise en place d'un assainissement autonome en lien avec les prescriptions du schéma communal d'assainissement.

Article 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

En matière de formes urbaines il est laissé une certaine souplesse sur les équipements publics ou d'intérêt général. Ainsi, l'article 6 impose l'alignement ou un retrait de 5 m minimum.

Le règlement donne la possibilité à l'article 7 d'implanter les constructions sur une limite séparative ou en retrait de ces dernières.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé en zone UE pour permettre de réaliser les extensions ou les nouvelles constructions en continuité des constructions existantes pour une meilleure insertion des projets dans les formes urbaines existantes.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol en zone UE n'est pas réglementée afin de favoriser l'optimisation des rares opportunités foncières et la réalisation ou le développement de projets d'équipements d'intérêt général.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur est limitée à 10 m afin d'assurer l'intégration paysagère des équipements et des constructions ou installations nécessaires aux services publics tout en permettant la création de bâtiments aux caractéristiques spécifiques.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

En matière d'architecture et de qualité du cadre de vie, l'article 11 du règlement, vise à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures,...) sans pour autant limiter l'expression architecturale. Le règlement renvoie toutefois au nuancier du CAUE annexé au rapport de présentation (pièce 1.c du PLU).

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions à haute qualité environnementale (HQE®) est autorisé.

Article 12 : Stationnement

Le PLU prévoit des normes de stationnement relativement souples. Le stationnement doit être adapté à l'opération et au fonctionnement des équipements.

Article 13 : Espaces libres et plantations

L'article 13 précise que « les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale » avec un renvoi à l'annexe du rapport de présentation présentant les essences conseillées.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé sur cette zone pour faciliter la mise en place des projets d'équipements d'intérêt général ou leur développement.

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Cet article n'est pas réglementé dans la zone UE.

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cet article n'est pas réglementé dans la zone UE.

I.2.1.2. Les choix relatifs aux zones à urbaniser

Rappel de l'article R.123-6 :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Les zones considérées comme « à urbaniser » sont les grandes parcelles considérées comme des secteurs stratégiques de développement pour l'urbanisation ou les équipements. L'aménagement des zones AU dites « ouvertes » est possible dès lors que les réseaux sont suffisants. L'aménagement des réseaux est à la charge de l'aménageur dans ces secteurs. Ces zones ont fait l'objet de réflexions particulières (schémas d'aménagement) qui orientent les choix des aménageurs et permettent à la collectivité d'assurer une continuité du tissu urbain (dans la forme du bâti, dans la création de liaisons viaires, cyclables et piétonnes ou dans la préservation ou la reconstitution de liaisons vertes par exemple). Les zones dites « à urbaniser » constituent, avec les possibilités de construction des « dents creuses » en zone U et A2, l'essentiel du potentiel de développement de la commune.

La zone AU0 est aujourd'hui considérée comme une réserve de développement pour les prochaines années. Elle n'est à ce jour pas ouverte à l'urbanisation afin de permettre à la collectivité de maîtriser quelque peu son rythme de développement et de finaliser l'étude de faisabilité relative à l'assainissement collectif sur le centre du village.

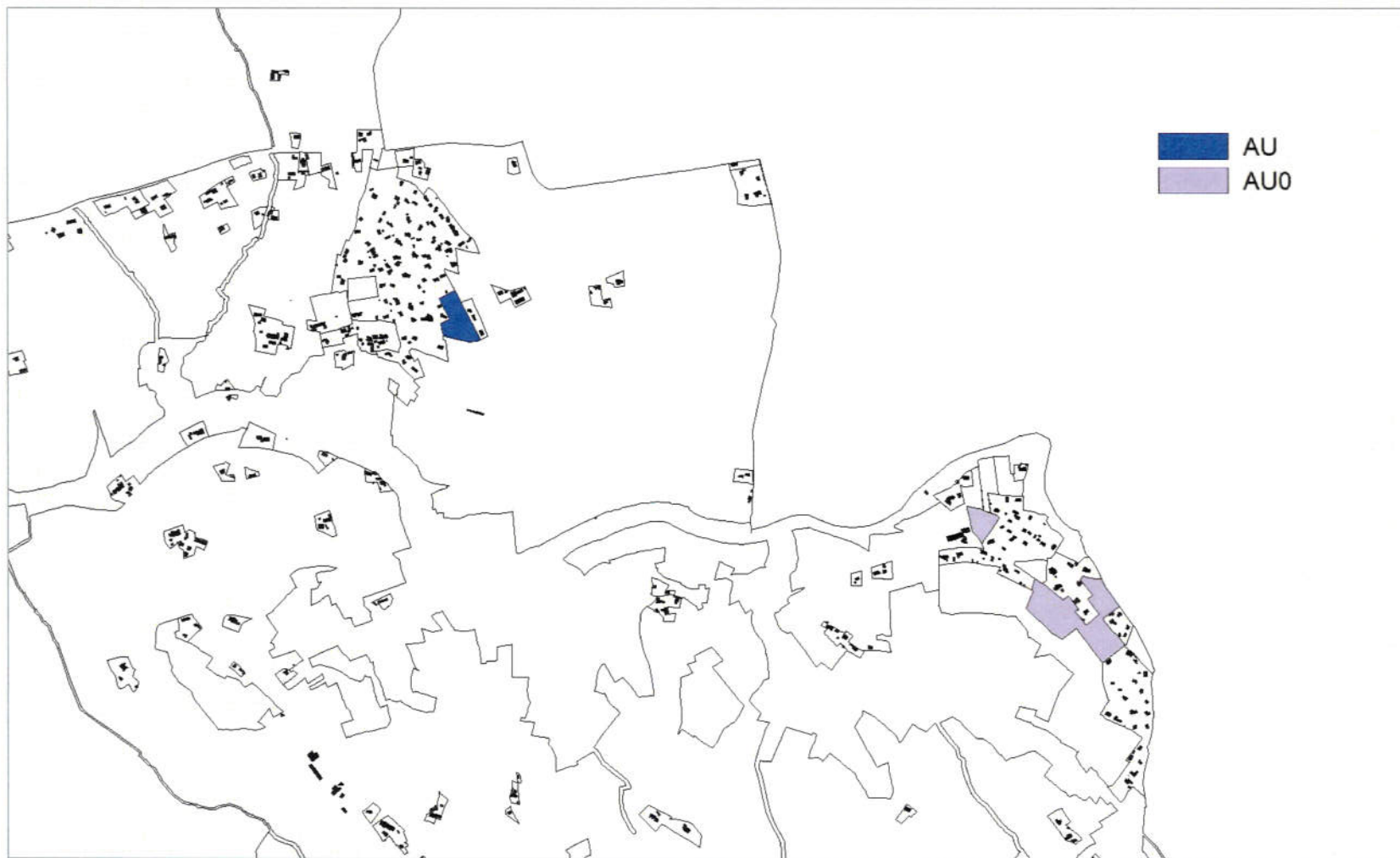
Par ailleurs, une ouverture directe à l'urbanisation de l'ensemble des zones U et AU risquerait de générer une croissance démographique et urbaine trop importante par rapport à la capacité d'accueil de la commune et de ses équipements, notamment scolaires. Ces zones AU0 ne disposent à ce jour d'aucun droit particulier mais d'une simple orientation de développement.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gauzens a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés AU au plan de zonage :

- AU : Elles seront urbanisées à court et moyen terme.
- AU0 : Elles seront urbanisées à long terme.

Zones A Urbaniser	7,2	ha
AU	1,5	ha
AU0	5,7	ha

L'ensemble des zones à urbaniser (AU et AU0) couvre 7,2 ha (soit 0,4 % du territoire communal) et est localisé à proximité immédiate des zones U du centre-bourg ou de la Baillé.



La Zone AU

Objectif et destination de la zone AU

La zone AU correspond à une zone d'urbanisation future insuffisamment équipée. Son ouverture est conditionnée à la réalisation des équipements de voiries et de réseaux.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe les densités attendues ainsi que les modes d'alignement, les principes d'aménagement paysagers et les modalités de desserte pour tous les modes de déplacement.

Une seule zone a été définie en zone AU sur le secteur de la Baillé.

La zone AU couvre aujourd'hui 1,5 hectares soit 0,1 % du territoire communal.

Cette zone a une capacité d'accueil globale d'environ 15 à 20 logements.

Justification du zonage

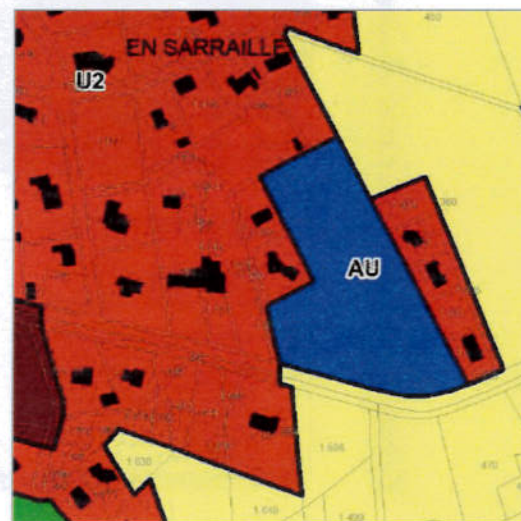
La zone AU se situe en continuité des espaces urbanisés de La Baillé.

L'aménagement de ce secteur permet, à travers un travail sur l'intégration paysagère par le végétal, de créer une « couture urbaine » entre les différentes parties urbanisées et venir « rattraper » 5 constructions construites sur l'espace agricole ces dernières années afin de finaliser cette zone.

La trame végétale environnante, les espaces agricoles et les caractéristiques des quartiers résidentiels limitrophes sont autant de paramètres qui ont été pris en compte dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de ce secteur.

Ce secteur est voué à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme.

 AU



L'orientation d'aménagement et de programmation réalisée sur le secteur AU (Cf. pièce 3 du présent dossier de PLU) :

Commune de Saint Gauzens

Secteur n°1 : La Bédisse



Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur consiste à finaliser l'urbanisation sur le quartier de La Baillé, au Nord de la commune de Saint-Gauzens. Il s'agit de créer une opération en habitat individuel afin de clore les espaces entre les constructions et constituer une unique entité. Une attention devra être portée sur l'orientation des constructions.

Les espaces verts présents et la végétalisation du site permettront de maintenir un lien avec la nature omniprésente et de créer un cadre de vie agréable aux futurs résidents. Les espaces publics créés auront un rôle d'espaces fédérateurs.

La trame viaire devra être créée pour la desserte des lots. Elle débouchera sur une voie menant à la RD631, voie structurante à l'échelle régionale.

Un principe de liaison douce devra desservir le nouveau quartier. Cette liaison pourra être réalisée en "voirie partagée".

Les projets pourront être adaptés si les alignements imposés dans l'OAP posent soucis au regard de la présence d'une canalisation existante.

Éléments de programmation

Surface totale de la zone : 1,5 ha

Surface cessible : 1,2 ha

Surface moyenne des parcelles : 600 à 800 m²

Logements attendus : 15 à 20 logements, majoritairement en habitat individuel.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Principes d'occupation de l'espace

- Habitat : individuel pavillonnaire**
> 10-15 logements/ha, Rtc max
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire
- Création d'une placette avec stationnements
- Principe de rapprochement des constructions vis-à-vis d'un espace public fédérateur : alignement ou faible recul compensés par l'édification d'un élément bâti (muret, façade d'une annexe, ...) à l'alignement. Ainsi les jardins bénéficient d'une exposition ensoleillée.

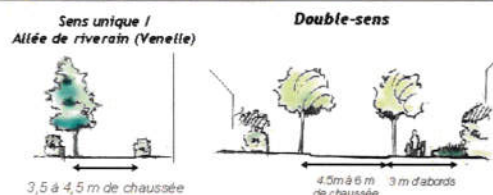
Principes paysagers et environnementaux

- Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe idéalement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, ...)
- Principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone par un alignement arboré champêtre

Principes d'accès et de desserte

- Voie de desserte principale existante
- Carrefour à aménager / sécuriser
- Principe de voirie interne à créer : double-sens
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de liaisons futures
- Favoriser une entrée/sortie de zone en sens unique

Profil de voirie (à titre indicatif)



Justification du règlement

Article 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à condition

Les occupations du sol sont principalement destinées à un usage résidentiel. Ainsi, les bâtiments agricoles, les commerces et entrepôts de plus de 250 m² de surface de plancher, les bâtiments industriels, artisanaux ou entrepôts qui ne sont pas compatibles avec le voisinage des habitations sont proscrits en zone AU.

Le règlement précise que l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, dans le respect des conditions définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'opération d'ensemble pourra être réalisée en plusieurs tranches et, si elle ne porte pas sur la totalité de la zone AU, elle portera à minima sur un ensemble foncier cohérent au regard des orientations d'aménagement. La réalisation de cet aménagement et des constructions associées ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.

Articles 3 et 4 : Accès et voirie / conditions d'accès par les réseaux

Ces deux articles sont réglementés de façon simple. Par exemple, l'article 3 impose des accès qui doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

L'article 4 impose que les constructions ou installations nouvelles soit reliées à l'assainissement collectif, ou, à défaut équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il réglemente également la gestion des eaux pluviales afin de ne pas augmenter les débits par rapport à la situation actuelle.

Articles 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, le règlement impose que les constructions soient implantées sur une surface suffisante permettant la mise en place d'un assainissement autonome en lien avec les prescriptions du schéma communal d'assainissement.

Article 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Les règles d'implantation sont identiques à celles des zones U2 visent à assurer des continuités dans les formes urbaines de la commune.

Le règlement à l'article 7, impose l'implantation des constructions sur deux limites (dans le cas où la façade du terrain est inférieure à 10 m), sur une seule limite séparative (dans le cas où la façade du terrain est comprise entre 10 et 20 m), ou en retrait de ces dernières (dans le cas où la façade du terrain est supérieure à 20 m).

Articles 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé en zone AU pour permettre la densification de ces secteurs. Ainsi, les nouvelles constructions doivent se faire en continuité des constructions existantes pour une meilleure insertion des projets dans les formes urbaines d'origine. Cela permet d'éviter la dispersion des constructions sur une même parcelle.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de la zone AU est identique à celle de la zone U2. Dans les zones AU, le CES est fixé à 60 % afin d'assurer la préservation de 40 % du terrain en espaces libres. Cela permet de conserver une part importante du foncier en espaces récréatifs tout en permettant une densification.

Toutefois, en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 20 %, conformément à l'article L127-1 du code de l'urbanisme.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

En zone AU les hauteurs maximales sont de 6 mètres à la sablière (R+1). La définition de la hauteur à la sablière permet de gérer à la fois la hauteur des constructions couvertes de façon traditionnelle (notamment en tuile canal) ou les toitures terrasses (la sablière correspond dans ce cas à l'acrotère). Ces hauteurs permettront de réaliser des opérations d'habitat groupé, sans toutefois permettre l'implantation de constructions qui ne seraient pas en harmonie avec les formes urbaines environnantes.

Comme dans les zones urbaines, le règlement offre un bonus de hauteur de 20 % en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Dans cette zone à caractère résidentiel, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions y sont recherchées. L'article 11 a été travaillé de façon similaire aux zones U2 (souci de cohérence dans les formes urbaines).

L'objectif est de ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures,...) sans pour autant limiter l'expression architecturale. Pour cela un nuancier, réalisé par le CAUE du Tarn, a été intégré pour information, en annexe du rapport de présentation.

Les clôtures, participant à l'image de l'espace public, ont été réglementées. Elles correspondent aux spécificités des zones pavillonnaires. Les clôtures seront réalisées avec des murs de soutènement de faible taille surmontés de dispositifs à claire voie à l'image de la réglementation sur les clôtures établie en zone U2 (recherche d'homogénéité).

Article 12 : Stationnement

Le PLU prévoit des normes de stationnement relativement souples. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques. Il demande toutefois d'avoir un nombre de place minimum pour les constructions à usage d'habitat individuel ou d'habitat collectif.

Article 13 : Espaces libres et plantations

L'article 13 précise que « les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale ».

Le règlement impose que les parties non construites soient obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 250 m² de surface libre.

Cet article permet également de limiter la hauteur des haies végétales en zone AU à 1,50 m sur rue et 2 m en limite séparative, notamment afin de gérer la visibilité depuis les axes de communications (carrefours, etc.)

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Permettre une densification des nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation est un des objectifs du PLU, toutefois, le COS défini permet de préserver des densités semblables aux densités des zones résidentielles avoisinantes. Le règlement impose donc un Coefficient d'Occupation des Sols de 0,45 comme en zone U2. Le Règlement du PLU, dans son article 14 des zones AU, donne une possibilité de majoration du COS en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Cet article n'est pas réglementé dans la zone AU.

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Afin de faciliter le développement des réseaux numériques, l'article 16 des zones AU impose aux constructions nouvelles d'être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

La Zone AU0

Objectif et destination de la zone AU0

La zone AU0 correspond à une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée.

Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification.

Quatre zones AU0 ont été définies aux abords des actuelles zones urbaines du centre-bourg.

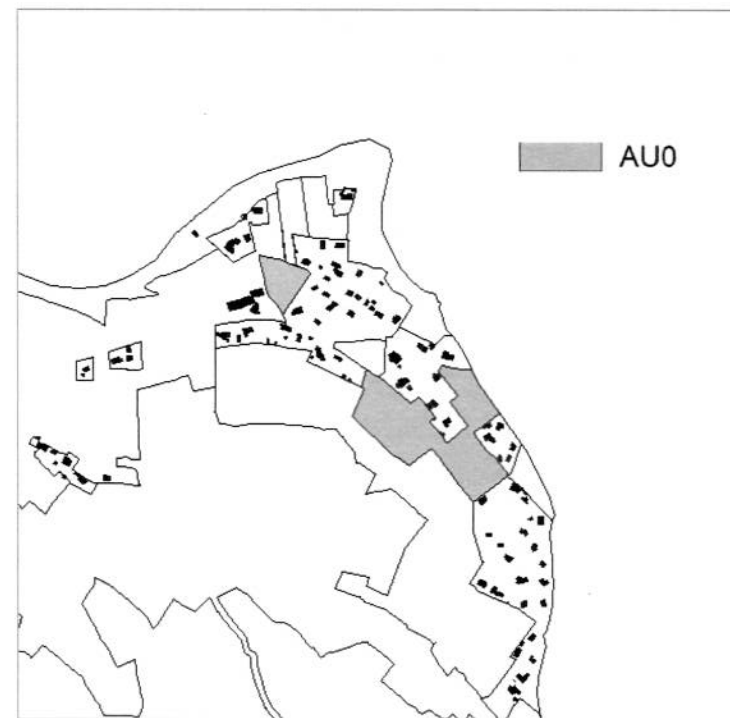
La zone AU0 couvre aujourd'hui 5,7 hectares soit 0,3 % du territoire communal.

Cette zone a une capacité d'accueil globale d'environ 35 à 40 logements.

Justification du zonage

Ce secteur correspond aux extensions en continuité des zones urbanisées (après urbanisation des zones AU). Trois de ces zones sont imbriquées dans les zones urbaines du centre-bourg et la dernière se situe à proximité du hameau de Lendrevié-Basse qui est en passe d'être desservi par l'assainissement collectif.

Ces secteurs pourront accueillir, à terme, environ 100 à 110 logements.



Justification du règlement

Cette zone n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation du fait d'une étude en cours sur la faisabilité ou non d'un dispositif d'assainissement collectif sur le bourg. Le règlement de cette zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme après justification de la mise en place des réseaux pour les desservir et de l'intérêt de leur ouverture à l'urbanisation (rythme envisagé dans le PADD).

L'orientation d'aménagement réalisée à titre indicatif sur la zone AUO du bourg :

Commune de Saint Gauzens

Secteur du bourg
Secteur à urbaniser à long terme : Orientation d'Aménagement à titre indicatif



Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur consiste à structurer le bourg de Saint-Gauzens qui manque pour l'heure de lisibilité. Il s'agit de mixer les types d'habitat (individuel et individuel groupé) pour offrir un habitat diversifié sur ce bourg limitrophe à la commune de Briatexte, offrant des équipements et des commerces de proximité.

Les espaces verts présents et la végétalisation du site permettront de maintenir un lien avec la nature omniprésente et de créer un cadre de vie agréable aux futurs résidents. Il sera important de recréer des espaces publics à l'intérieur des nouvelles opérations (placettes, espaces verts). La gestion des eaux pluviales se fera en prenant appui sur le réseau de fossés existants.

Une grande partie de la trame viaire devra être créée pour la desserte des lots. Les carrefours devront être aménagés et sécurisés.

Les liaisons douces devront desservir le nouveau secteur bâti et pourront être réalisées en site propre, le long des voies ou en "voiries partagées".

Éléments de programmation

Surface de la zone AUO : 5,7 ha

Nombre de logements attendus : entre 40 et 50

Habitat individuel groupé : 8 à 10 logements

Habitat individuel : 25 à 30 logements

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Principes d'occupation de l'espace

- Habitat : individuel pavillonnaire**
> 10-15 logements/ha, R+2 max
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire
- Habitat : maisons mitoyennes**
> 15-20 logements/ha, R+1 max
Formes majoritaires : individuel mitoyen et en bande
- Création d'une placette avec stationnements
- Principe de rapprochement des constructions vis-à-vis d'un espace public fédérateur : alignement ou faible recul compensé par l'édification d'un élément bâti (muret, façade d'une annexe, ...) à l'alignement. Ainsi les jardins bénéficient d'une exposition ensoleillée.

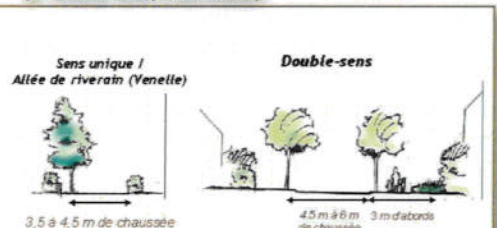
Principes paysagers et environnementaux

- Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe idéalement plantés : (re)plantation arborée alléatoire, haie champêtre, ...)
- Principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone par un alignement arboré champêtre

Principes d'accès et de desserte

- Voirie de desserte principale existante
- Carrefour à aménager / sécuriser
- Principe de voirie interne à créer : double-sens
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de liaisons futures

Profil de voirie (à titre indicatif)



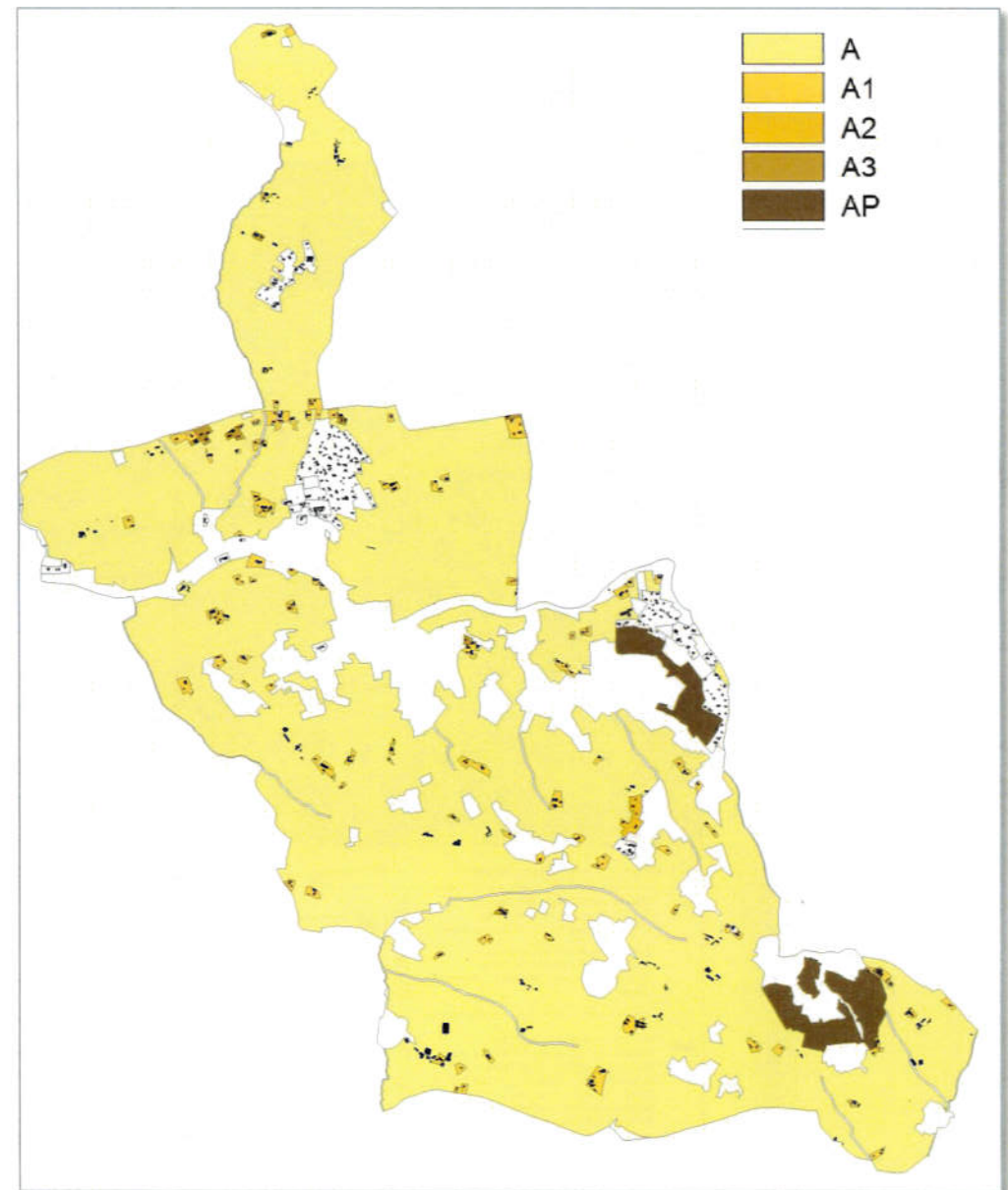
CITADIA

I.2.1.3. Les choix relatifs aux zones agricoles

Objectif et destination de la zone A

Aujourd'hui la zone agricole (A+Ap+A1+A2+ A3) recouvre environ 1484 hectares (soit 80 % du territoire communal).

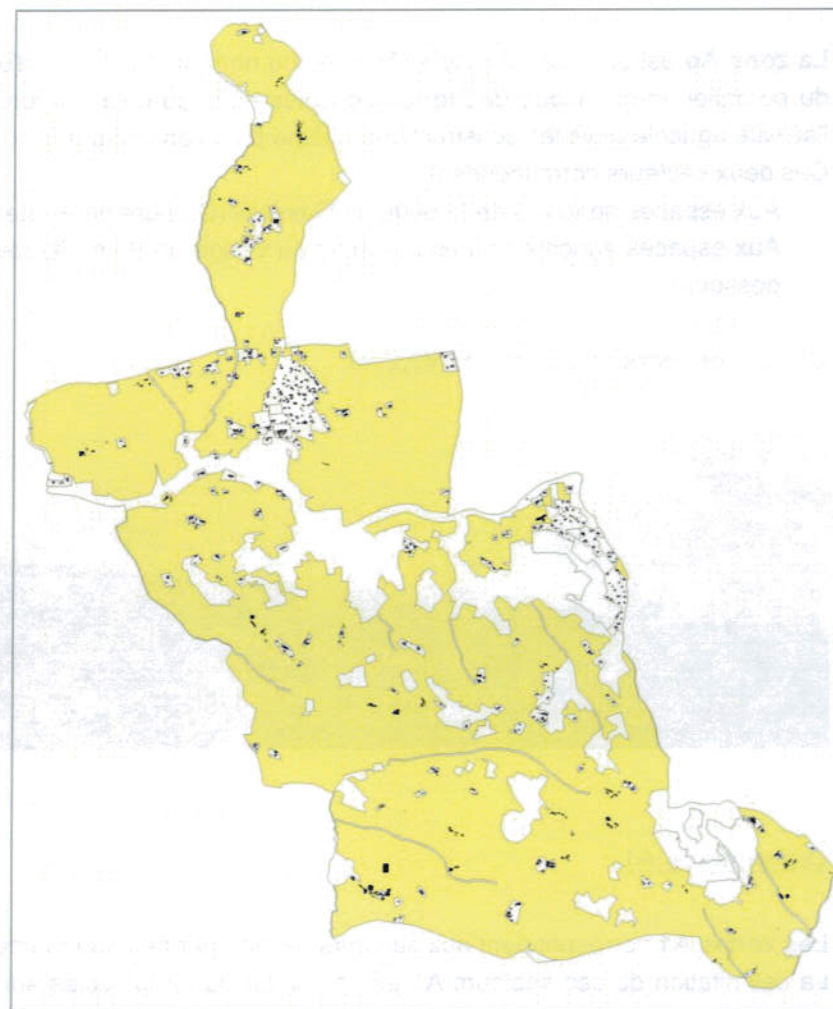
Les zones agricoles de production (A et Ap) comptent environ 1440 ha (soit 77,5 % du territoire communal).



Les zones A

La zone A est une zone agricole (équipée ou non) qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Ces zones recouvrent près de 1397 ha.



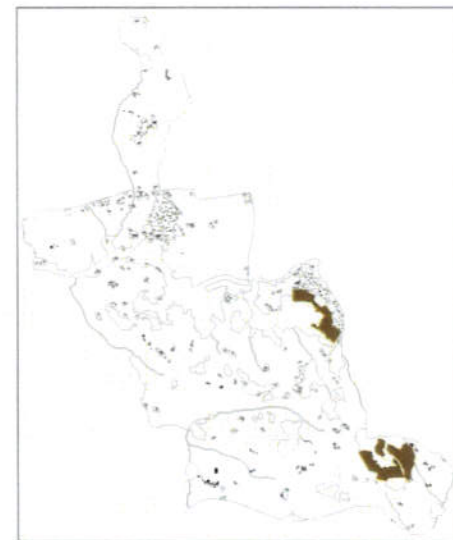
Les zones Ap

La zone Ap est une zone agricole (équipée ou non) qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique des terres agricoles mais au-delà, en fonction de son intérêt paysager. Elle est destinée à l'activité agricole mais les constructions, même pour l'agriculture, y sont interdites.

Ces deux secteurs correspondent :

- Aux espaces agricoles de la butte de Casselvi (Carrière du Prône) qui correspond à un point haut de la commune
- Aux espaces agricoles situés à l'Ouest du village de Saint-Gauzens entre le bourg et les espaces boisés (photo ci-dessous)

Ces zones recouvrent près de 42,2 ha.

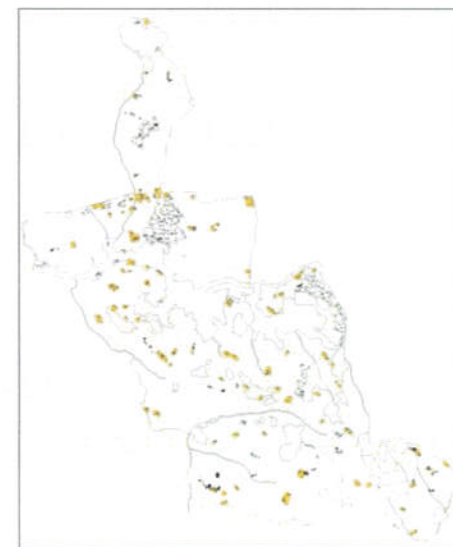


Les secteurs A1

Les zones A1 correspondent aux secteurs habités par des non-agriculteurs au sein des espaces agricoles.

La délimitation de ces secteurs A1 est la plupart du temps calée sur le parcellaire cadastral pour faciliter la lecture du plan de zonage, ce qui explique parfois l'importante superficie des zones A1.

Ces zones recouvrent près de 38,1 ha.

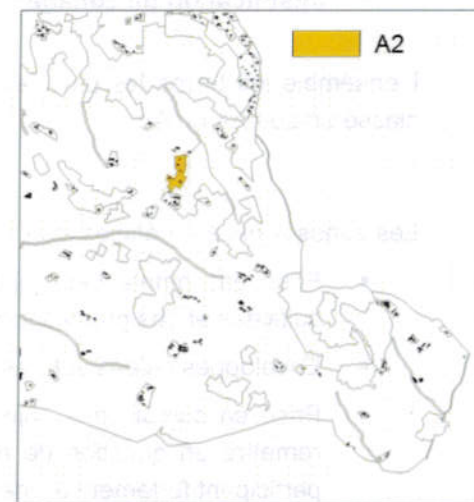


Les secteurs A2

La zone A2, correspond à un regroupement d'habitations ou des hameaux habités par des non-agriculteurs au sein des espaces agricoles. Ce secteur a une constructibilité limitée, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

Seule une partie du hameau de la Métairie Neuve a été classé en A2 au regard des investissements qui ont été réalisés ces dernières années sur les réseaux pour desservir ce hameau.

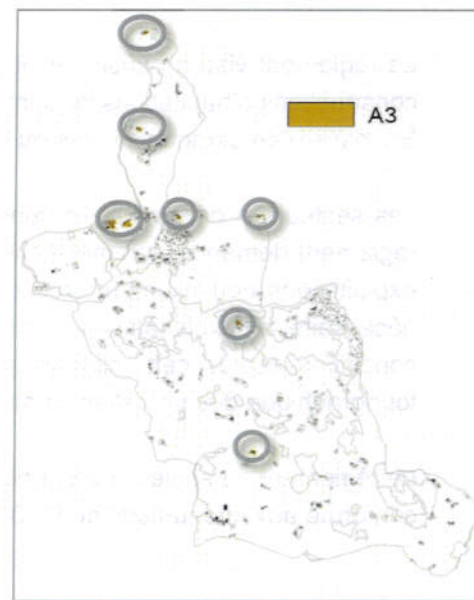
Ces zones recouvrent 2,4 ha.



Les secteurs A3

Les sous-secteurs A3 correspondent aux activités artisanales implantées sur des secteurs à dominante agricole.

Cette zone recouvre 3,9 ha.



Justification du zonage

L'ensemble des terres les plus favorables au maintien de l'activité (potentiel agronomique reconnu, caractère mécanisable, parcellaire adapté,...) est classé en zone A ou Ap.

Les zones A ont été définies avec précision et avec la volonté de garantir des ensembles agricoles et viticoles cohérents :

- Prise en compte des enjeux agricoles et viticoles : valorisation du terroir, préservation des abords des exploitations en activité, des terres cultivées et des prairies temporaires associées à la vigne.
- Enveloppes calées sur des limites lisibles (boisement, chemin, route, frange urbanisée).
- Prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux : seuls les espaces pouvant accueillir des bâtiments agricoles et viticoles sans remettre en question de manière notable la qualité des paysages ont été retenus en zone A. Les espaces exploités par l'agriculture mais participant fortement à l'identité des paysages ont été classés en zone Ap ou en zone naturelle.

Justification du règlement

Le règlement vise à conserver et protéger les fonctions agricoles de l'espace afin d'assurer son exploitation dans les meilleures conditions. Ainsi, les constructions d'habitations ne sont autorisées en zone A que si elles sont nécessaires à l'activité agricole.

En matière de caractéristiques du bâti, il est difficile d'apprécier les caractéristiques de ces secteurs qui sont, par nature, non urbains.

Les secteurs A ont une réglementation qui permet de faciliter l'exercice de l'activité agricole tout en respectant les formes urbaines traditionnelles. Le règlement demande notamment à ce que les constructions agricoles soient situées à proximité de bâtiments d'exploitation existants (excepté pour les exploitations nouvellement créées). Aujourd'hui, la charte de constructibilité en milieu rural préconise que le logement de fonction, directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole soit implanté dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation. Toutefois, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmentée par des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la forme ou la situation topographique des parcelles, la nature des bâtiments d'exploitation.

Le règlement du secteur Ap est plus strict puisqu'aucune construction ou installation n'est autorisée (hormis les installations d'intérêt général), afin d'être conforme aux orientations du PADD visant à préserver les entités paysagères sensibles.

Les secteurs A1, qui correspondent aux constructions n'ayant pas de vocation agricole à l'intérieur des grandes entités agricoles, permettent de faire évoluer le bâti (extension modérée des habitations, création d'annexes à l'habitation) sans pour autant créer de nouvelles constructions.

L'extension et la surélévation des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30 % de la superficie initiale et de 300 m² de surface de plancher totale. Pour mieux comprendre prenons deux exemples :

- Cas n°1 : Si un bâtiment a une superficie initiale de 100 m² de surface plancher, le bâtiment après extension ne pourra pas excéder 130 m² au total (Dans ce cas-là, la règle des 30 % s'applique).
- Si la superficie initiale du bâtiment est de 250 m² de surface plancher, la surface plancher totale après extension sera au maximum de 300 m² (Dans ce cas-là s'applique la limite des 300 m² de surface plancher).

Le cumul de ces deux règles permet aux très grandes bâtisses de pouvoir avoir une extension modérée sans pour autant venir dénaturer la bâtisse avec une extension trop importante.

La zone A2 permet la gestion du bâti existant comme pour les zones A1 ainsi que quelques nouvelles constructions dans la limite de 250 m² de surface de plancher par unité foncière.

Les zones A3, qui correspondent aux zones accueillant des activités isolées à l'intérieur des grands espaces agricoles, ont des règles similaires aux zones A1. La seule différence avec les zones A1 est l'autorisation de nouvelles constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales, ainsi que l'extension et la surélévation des constructions existantes.

L'article 2 liste les possibilités de chaque zone notamment en termes de possibilités de constructions.

	Art.6 : Implantation / voies	Art.7 : Implantation / limites séparatives	Art. 9 : Coefficient d'Emprise au sol	Art. 10 : Hauteur maximale des constructions	Art. 14 : Coefficient d'Occupation du Sol
A	35 m minimum de part et d'autre de l'axe de la RD 631 15 m minimum de l'axe ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres, pour les autres routes départementales 5 mètres de la limite d'emprise des voies communales	Retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m	Non réglementé	H max = 12 m au faitage pour les bâtiments agricoles et 6 m à la sablière pour les constructions d'habitation	Non réglementé
Ap				Pas d'objet.	

	Art.6 : Implantation / voies	Art.7 : Implantation / limites séparatives	Art. 9 : Coefficient d'Emprise au sol	Art. 10 : Hauteur maximale des constructions	Art. 14 : Coefficient d'Occupation du Sol
A1	35 m minimum de part et d'autre de l'axe de la RD 631 15 m minimum de l'axe ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres, pour les autres routes départementales 5 mètres de la limite d'emprise des voies communales	Implantation en limite ou retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.	50 %	H max = 6 m à la sablière ou à l'acrotère pour les constructions et 3 m à la sablière pour les annexes	Non réglementé
A2			50 %		
A3			50 %	H max = 6 m à la sablière ou à l'acrotère pour constructions d'habitation et H max = 10 m au faitage pour les bâtiments d'activités	

En matière d'architecture, de paysage et de qualité du cadre de vie, l'article 11 du règlement des zones A vise une bonne intégration paysagère des futures constructions (bâtiments fermés sur trois côtés ou seulement deux avec justification, haie arbustive de 3 à 6 m de hauteur autour des bâtiments, etc.). De plus, les conditions d'implantation des constructions régies aux articles 6 et 7 du règlement garantissent l'atténuation de l'impact des nuisances (sonores, olfactives) générées par les activités.

L'article 11 des zones A1 est similaire à celui des zones U2. Il vise à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures,...) sans pour autant limiter l'expression architecturale.

Les articles 8 et 9 ne sont pas réglementés dans les zones A afin de ne pas porter préjudice aux besoins fonctionnels des agriculteurs, ainsi que pour ne pas risquer d'imposer des normes inadaptées avec la pérennisation de corps de ferme. Par ailleurs, il n'est pas retenu de fixer de règle d'emprise au sol compte tenu de la spécificité du parcellaire (grandes et petites parcelles à la fois) et de son évolution (regroupement de parcelles notamment), pour ne pas contraindre la réalisation de locaux de surfaces importantes nécessaires au développement des exploitations.

Un coefficient d'emprise au sol a toutefois été défini sur les secteurs A1 pour éviter l'artificialisation à outrance de ces secteurs. Il est fixé à 50 %.

La hauteur des bâtiments d'activités agricoles (A) a été définie au faîtage pour éviter tout risque de développement de constructions « trop hautes » du fait de la grande largeur des bâtiments agricoles. Elle est fixée à 10 mètres.

En matière d'exigence environnementale, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est particulièrement sensible. Dans le cas où les réseaux d'eaux pluviales ne sont pas établis, il est exigé, de la part des constructeurs, l'installation de dispositifs de stockage (limiter l'aggravation de l'écoulement d'eaux pluviales sur les fonds inférieurs).

Vingt-trois bâtisses présentant un intérêt patrimonial et pouvant bénéficier d'un changement de destination ont été inventoriées sur la commune au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme (Cf. Annexe au rapport de présentation). Ces changements de destination peuvent participer à la diversification agricole mais également au maintien du patrimoine rural. Ne pas permettre un changement de destination sur des bâtisses présentant un intérêt patrimonial et architectural irait à l'encontre de la préservation du patrimoine bâti (volonté politique affichée dans le PADD).

Exemple de fiche identifiant les bâtisses pouvant changer de destination

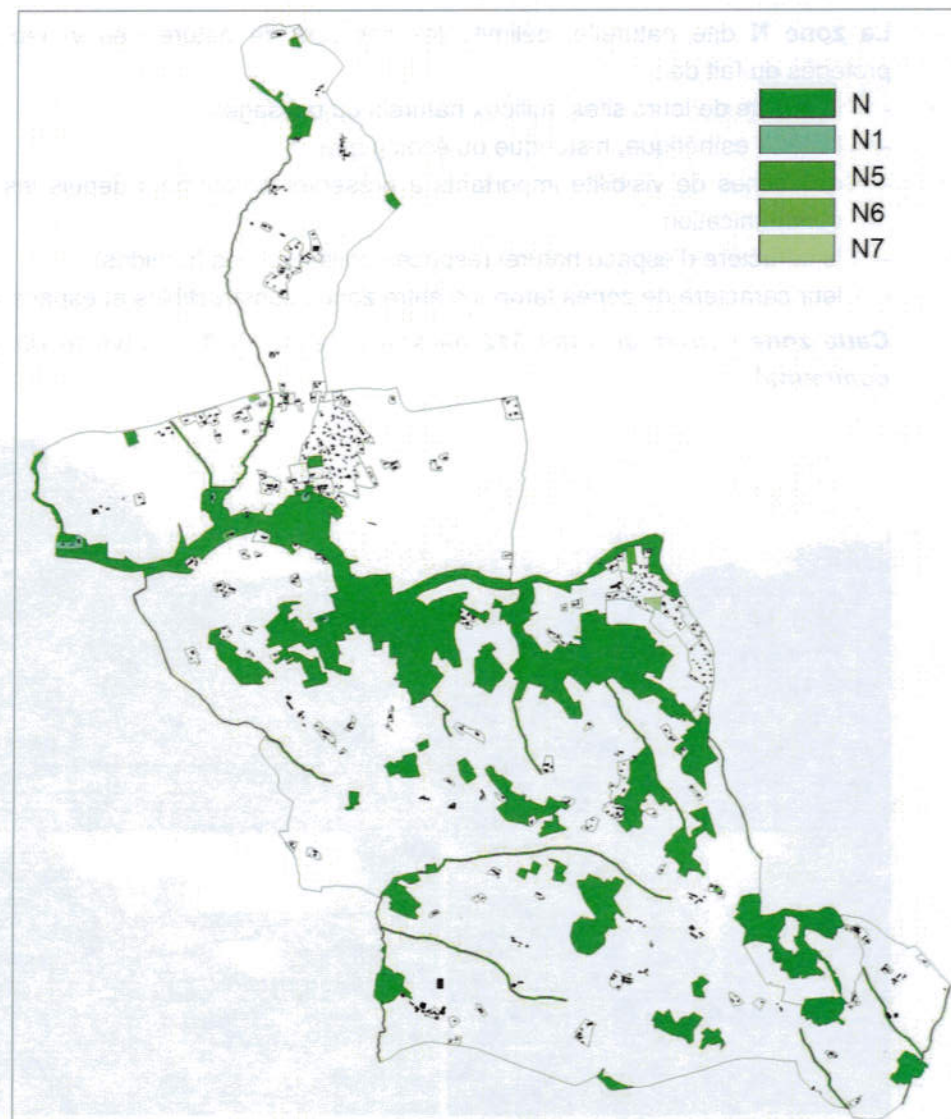
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C6	Les Mazens	F745	Ancienne grange-dépendances
Intérêts			
• Architecture : traditionnelle, tuiles canal, murs en pierre • Etat extérieur : Bon • Utilisation : abri, remise • Bâtiment : adossé à la maison d'habitation • Volume intéressant • Cadre paysager agricole			
			

I.2.1.4. Les choix relatifs aux zones naturelles

Objectif et destination des zones naturelles

Les zones naturelles recouvrent des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages et de la valeur des boisements. Ces zones sont inconstructibles en dehors des cas prévus à l'article N 2.

L'ensemble des zones N couvre 317 hectares soit 17,1 % du territoire communal.



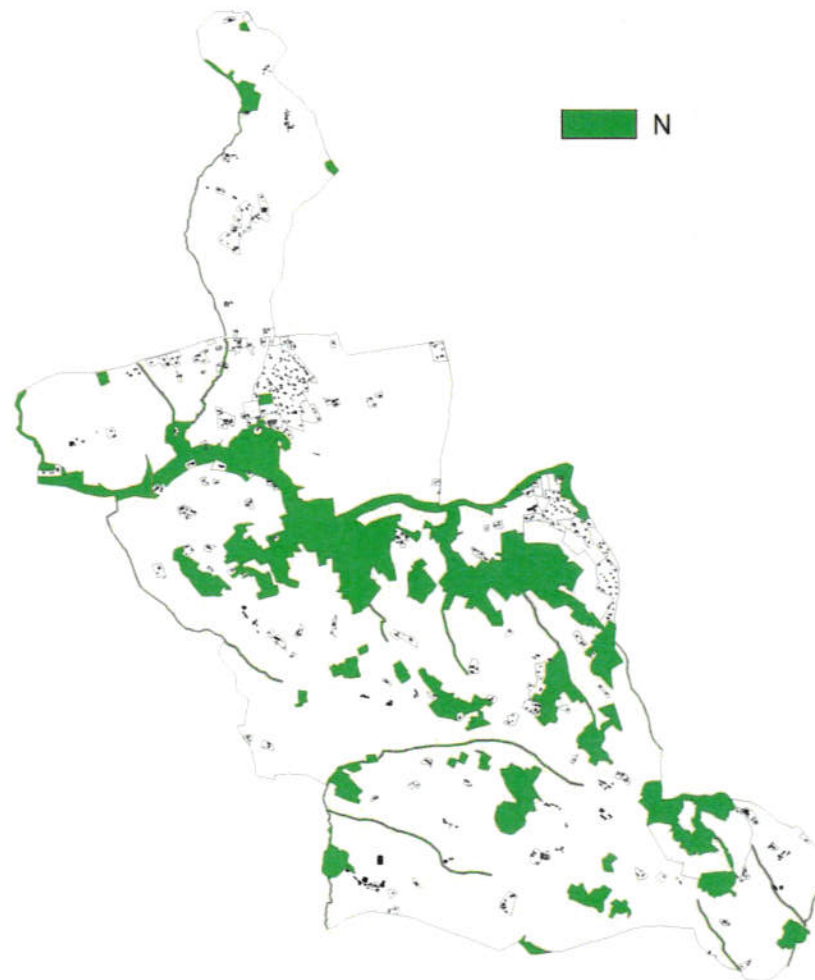
Justification du zonage

Les zones N

La zone N dite naturelle, délimite les secteurs de nature très variée qui sont protégés du fait de :

- la qualité de leurs sites, milieux naturels ou paysages
- l'intérêt esthétique, historique ou écologique
- des cônes de visibilité importants à préserver notamment depuis les axes de communication
- le caractère d'espace naturel (espaces boisés, zones humides)
- leur caractère de zones tampons entre zones constructibles et espace agricole

Cette zone couvre au total 312 ha soit près de 16,8 % environ du territoire communal.



Les secteurs N1

Les secteurs N1 recouvrent ponctuellement les constructions isolées de la commune à l'intérieur des grands secteurs naturels. Ces constructions présentent par ailleurs le plus souvent un caractère patrimonial.

Ces zones N1 couvrent au total 2,1 ha environ soit 0,1 % du territoire communal.



Les secteurs N5

Les secteurs N5 accueille la station d'épuration existante sur le secteur de La Baillé et couvre également les sites potentiels pour l'accueil de futurs dispositifs de traitements d'eaux usées (étude de faisabilité en cours sur le bourg centre pour un assainissement collectif).

Ce secteur couvre au total 1,1 ha



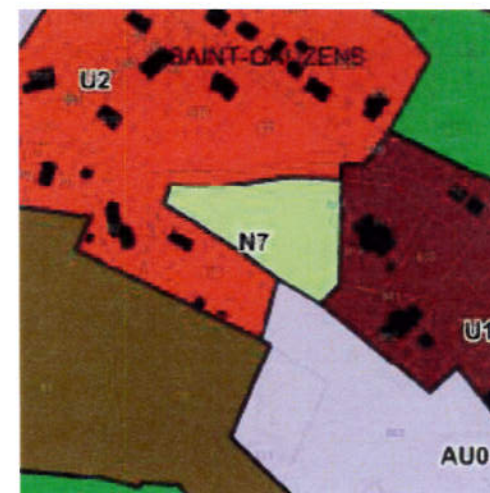
Le secteur N6

Les secteurs N6 sont des secteurs dédiés aux équipements publics isolés en zone N (cimetière, églises, parking...).



Le secteur N7

Le secteur N7 est un secteur dédié aux jardins publics et espaces verts à préserver à l'intérieur des zones urbanisées.



Justification du règlement

La zone N (stricto sensu) rassemble les espaces boisés et les espaces entretenus par l'agriculture sur lesquels l'implantation d'une construction (habitation ou exploitation) pourrait avoir un fort impact visuel et/ou environnemental.

Le Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion de clarifier l'intérêt « naturel » ou « agricole » des terres de la commune puisque seuls ont été classés en N : les zones boisées ou la trame bleue de la commune.

La zone N (stricto sensu) est inconstructible (sauf constructions particulières mentionnées à l'article N2) et ne compromet pas l'entretien agricole ou pastoral.

La zone N1 gère l'habitat isolé : le règlement est à la fois relativement souple pour ne pas compromettre l'évolution de l'habitat existant, la gestion et le développement des habitations existantes est relativement strict pour limiter les impacts de l'urbanisation sur la qualité des écosystèmes et des paysages. Les nouvelles constructions principales ne sont pas autorisées.

L'extension et la surélévation des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30 % de la superficie initiale et de 300 m² de surface de plancher totale.

Certaines activités spécifiques sont toutefois autorisées et ont un classement particulier :

- Secteurs dédiés aux stations d'épuration (N5).
- Secteurs dédiés aux équipements publics (N6).
- Secteurs dédiés aux zones de jardins et espaces verts (N7).

L'article 2 liste les possibilités de chaque zone notamment en termes de possibilités de constructions.

En matière de forme urbaine, il est difficile d'apprécier les caractéristiques de ces secteurs qui sont, par nature, non urbains. La seule différence entre les zones est liée aux activités et équipements autorisés dans la zone.

	Art.6 : Implantation / voies	Art.7 : Implantation / limites séparatives	Art. 9 : Coefficient d'Emprise au sol	Art. 10 : Hauteur maximale des constructions	Art. 14 : Coefficient d'Occupation du Sol
N	Sans objet	Sans objet	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
N1	35 m minimum de l'axe de la RD931 15 m minimum de l'axe des autres RD et 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres 10 m minimum de l'axe des autres voies	En limite séparative ou retrait de 3 m minimum	50 %	H max = 6 m à la sablière	
N5	35 m minimum de l'axe de la RD931 15 m minimum de l'axe des autres RD et 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres	Retrait de 3 m minimum	Non réglementé	H max = 3 m à la sablière	
N6			Non réglementé	H max = 10 m à la sablière	
N7		En limite séparative ou idéalement en limite de fond de parcelle.	L'emprise au sol des constructions est limitée à 9 m² par jardin « individuel ».	H max = 3 m à la sablière	

En matière d'architecture, de paysage et de qualité du cadre de vie, le règlement a une portée limitée puisque la presque intégralité des constructions nouvelles est interdite. Le coefficient d'occupation du sol n'y est d'ailleurs pas réglementé.

I.2.1.5. Les choix relatifs à la protection des éléments patrimoniaux

Les Espaces Boisés Classés (L130-1 du Code de l'urbanisme)

Les espaces boisés classés contribuent à un renforcement de la protection des masses végétales nécessaires au maintien de la qualité des paysages.

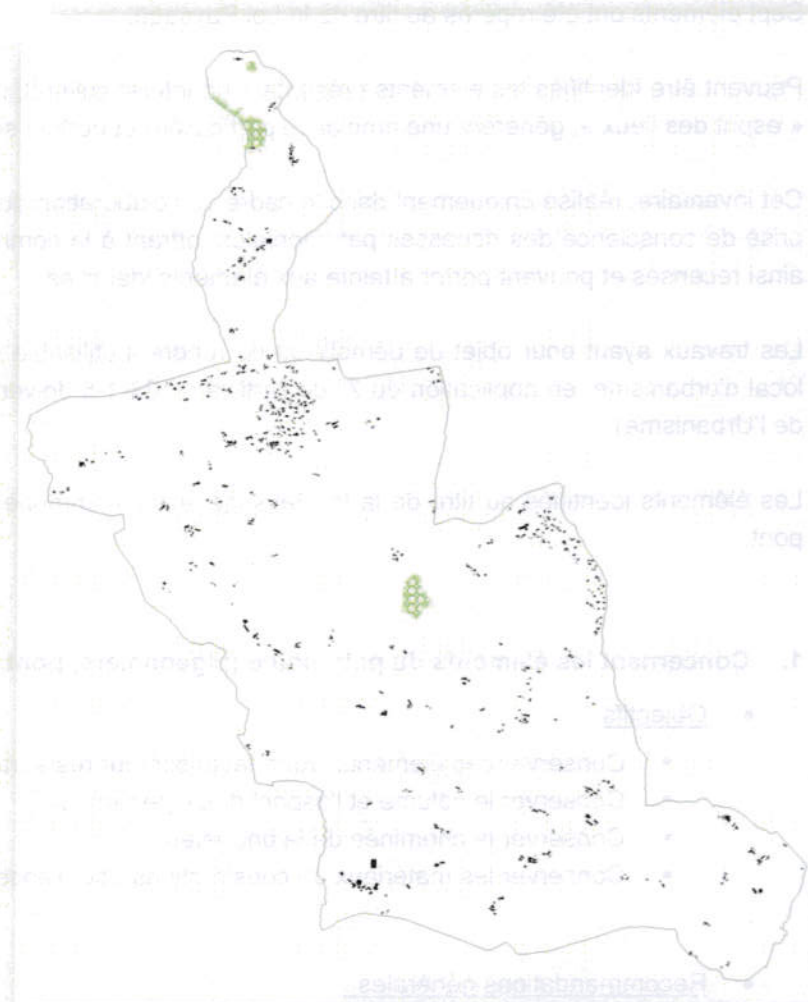
Seuls ont été classés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) les boisements situés au Nord de la RD631, car ils sont peu nombreux sur ce secteur et leur disparition serait problématique pour l'équilibre paysager.

Un autre boisement présentant un intérêt, et présentant des risques de défrichements, a été classé en EBC au centre de la commune.

Ainsi, 9,55 ha ont été classés en Espaces Boisés Classés sur la commune.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent aux éléments repérés au plan.



Les éléments Loi Paysage (article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme)

Sept éléments ont été repérés au titre de la Loi Paysage.

Peuvent être identifiés les éléments présentant un intérêt culturel, historique ou écologique. Ces éléments, vecteurs d'identité du territoire, expriment un « esprit des lieux », génèrent une ambiance particulière et portent souvent un sens dans l'«imaginaire collectif ».

Cet inventaire, réalisé uniquement dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, n'a pas valeur de protection « stricte ». Il s'agit d'un outil de prise de conscience des richesses patrimoniales, offrant à la commune un droit de regard sur les potentiels projets d'urbanisme prévus dans ces sites ainsi recensés et pouvant porter atteinte aux éléments identifiés.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1-5 doivent être précédés d'un permis de démolir (application de l'article R*421-28 e) du Code de l'Urbanisme).

Les éléments identifiés au titre de la loi Paysage sur la commune de Saint-Gauzens concernent des pigeonniers, une ancienne briqueterie et un petit pont.

1. Concernant les éléments du patrimoine (pigeonniers, pont, briqueterie) :

- **Objectifs**

- Conserver ces éléments, voire favoriser leur restauration
- Conserver le volume et l'aspect des pigeonniers
- Conserver la cheminée de la briqueterie
- Conserver les matériaux de constructions pour l'ensemble des éléments

- **Recommandations générales :**

- Réfection souhaitable des enduits
- Modifications des ouvertures à éviter
- Conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles de mise en œuvre si possible.

2. Concernant l'accompagnement paysager des abords des éléments identifiés :

- Les plantations seront conservées et entretenues. Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.
- Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration préalable.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Dans le règlement du PLU, des dispositions particulières s'appliquent aux éléments repérés au plan.

Ces règles visent à notamment à assurer pour ces éléments repérés leur préservation, leur reconstitution en état d'origine, leur modification et/ou leur extension dans le respect des principes architecturaux et paysagers.

Les dispositions réglementaires établies pour ces éléments ont pour objectifs essentiels de protéger les édifices recensés (préserver leur intérêt pittoresque) et de valoriser et mettre en scène l'écrin paysager dans lequel ces éléments se sont intégrés.

Les prescriptions suivantes sont destinées à assurer leur protection et leur mise en valeur.

I.2.1.6. Les choix relatifs aux emplacements réservés

La municipalité a choisi de mettre au plan de zonage 4 emplacements réservés en vue d'un meilleur aménagement de l'espace public. Les emplacements réservés concernent la voirie, le stationnement, la création d'un dispositif d'assainissement collectif et l'extension d'un cimetière.

N°	Destination	Bénéficiaire
<i>Numéro</i>	<i>Désignation</i>	<i>Bénéficiaire</i>
1	Aménagement d'un espace public et de stationnement	Commune
2	Extension du cimetière	Commune
3	Elargissement de la voirie (Emprise 2m)	Commune
4	Aménagement d'une station d'épuration	Commune

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Les emplacements réservés visent à anticiper sur les nécessaires évolutions en lien avec le développement de la commune.

I.2.1.7. Justification globale des limites de zones (page suivante)

ent limité du secteur
s Passets

n de la trame bleue :
ix cours d'eaux et
associés (zones
s, ripisylves, etc.)

l'habitat
zone
elle

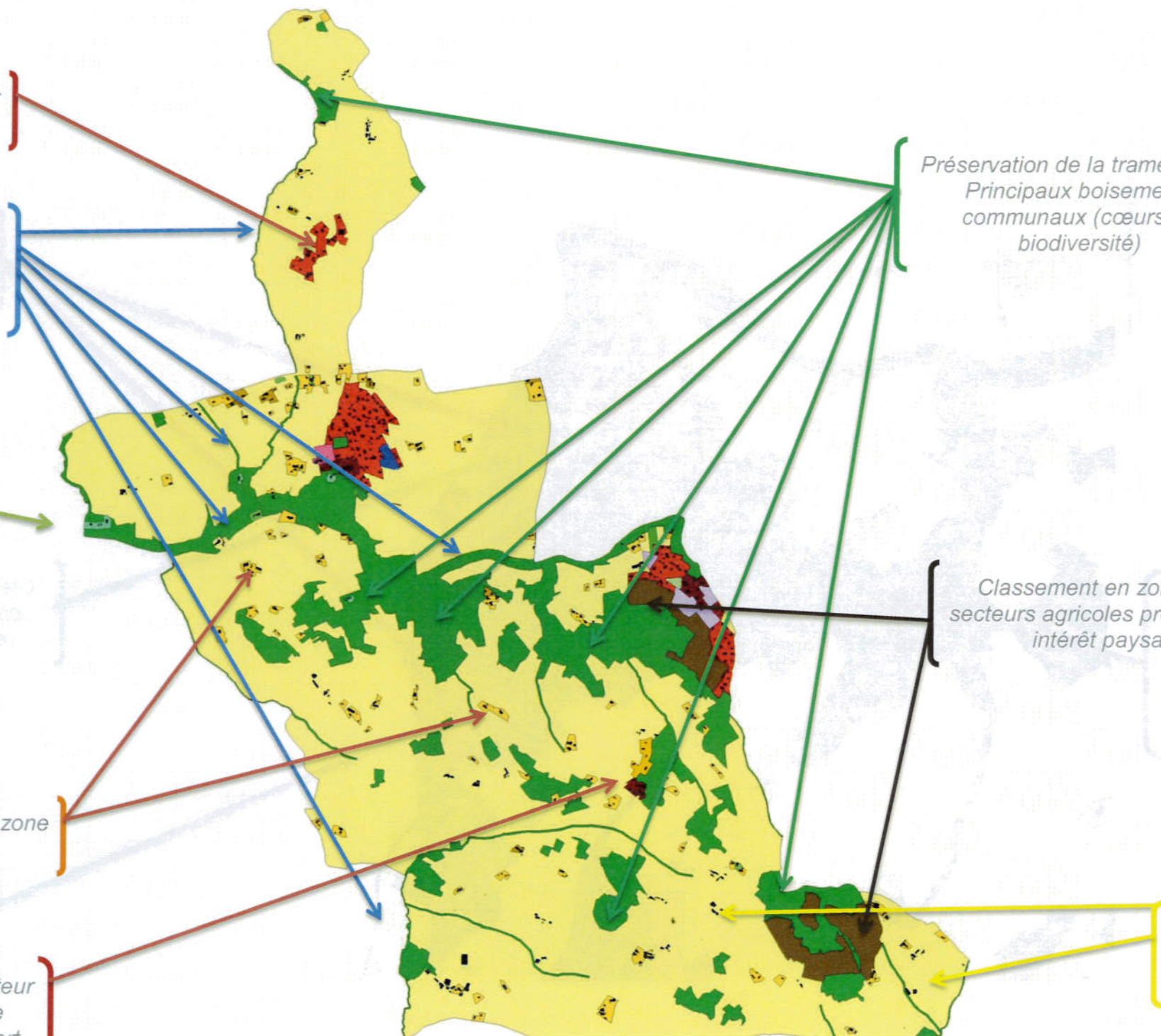
de l'habitat isolé en zone
agricole

pement limité du secteur
Métairie Neuve par le
secteur A2, regroupant

Préservation de la trame verte :
Principaux boisements
communaux (cœurs de
biodiversité)

Classement en zone Ap de
secteurs agricoles présentant un
intérêt paysager

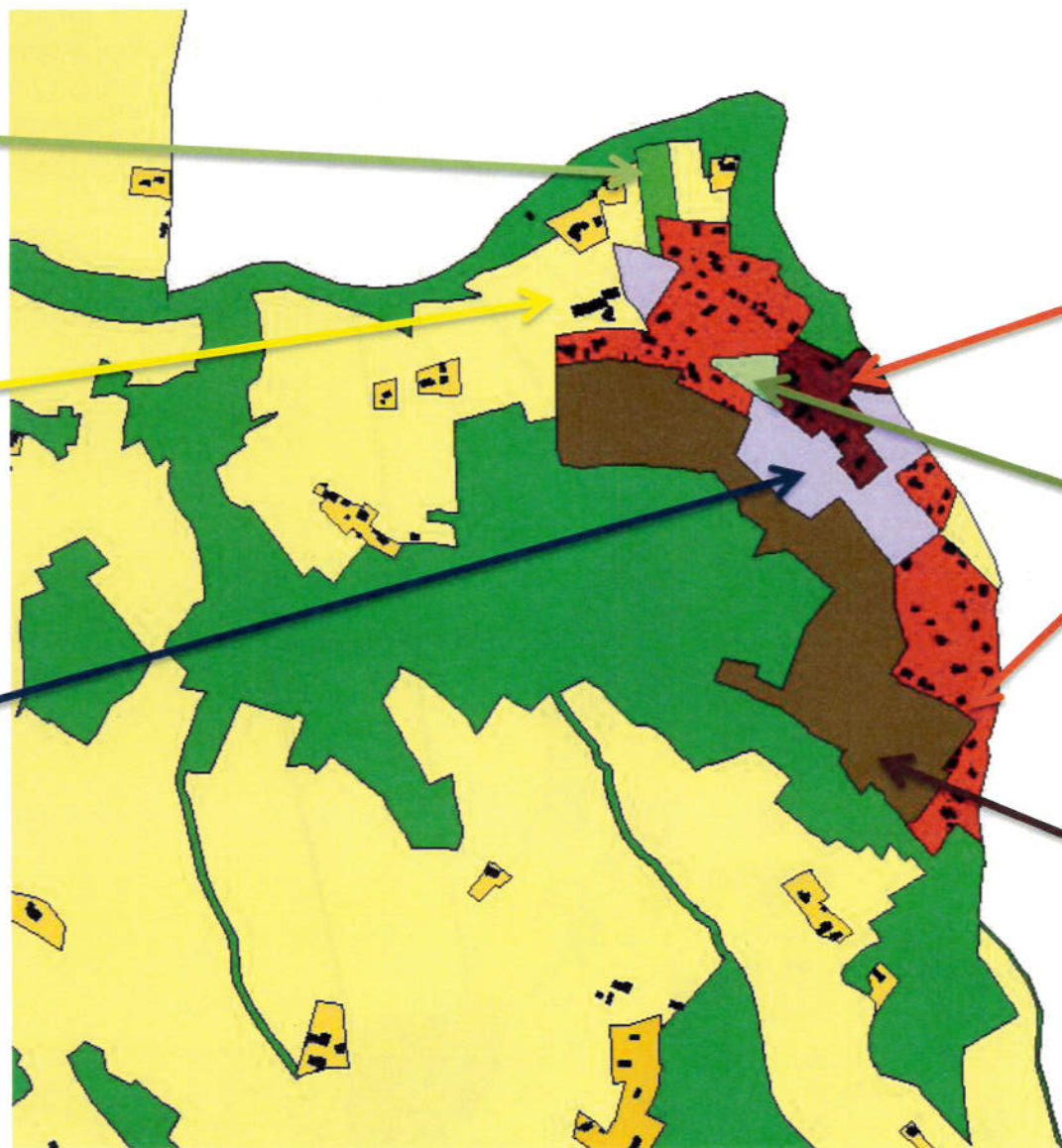
Préservation
agricoles et de
(permettre leur c



aménagement d'un
secteur réservé et
en zone N5 d'un
aptible de recevoir
de traitement des
eaux usées

la coopérative en
agricole

ne zone AU0 à
proximité au plus près
des équipements
pour différer du fait
en cours sur la
d'assainissement.).



Création de deux zones
(U1 et U2) qui tiennent
compte de la morphologie

Création d'une zone N7
création d'un espace vert
pour la respiration en centre-ville

Création d'une zone
pour préserver les terres
d'intérêt paysager
du bourg et les bois
de la partie Ouest

*Le PLU permet uniquement la
gestion du bâti existant le long de
la RD631*

Création de deux z (U1 et U2) qui tient morphologie

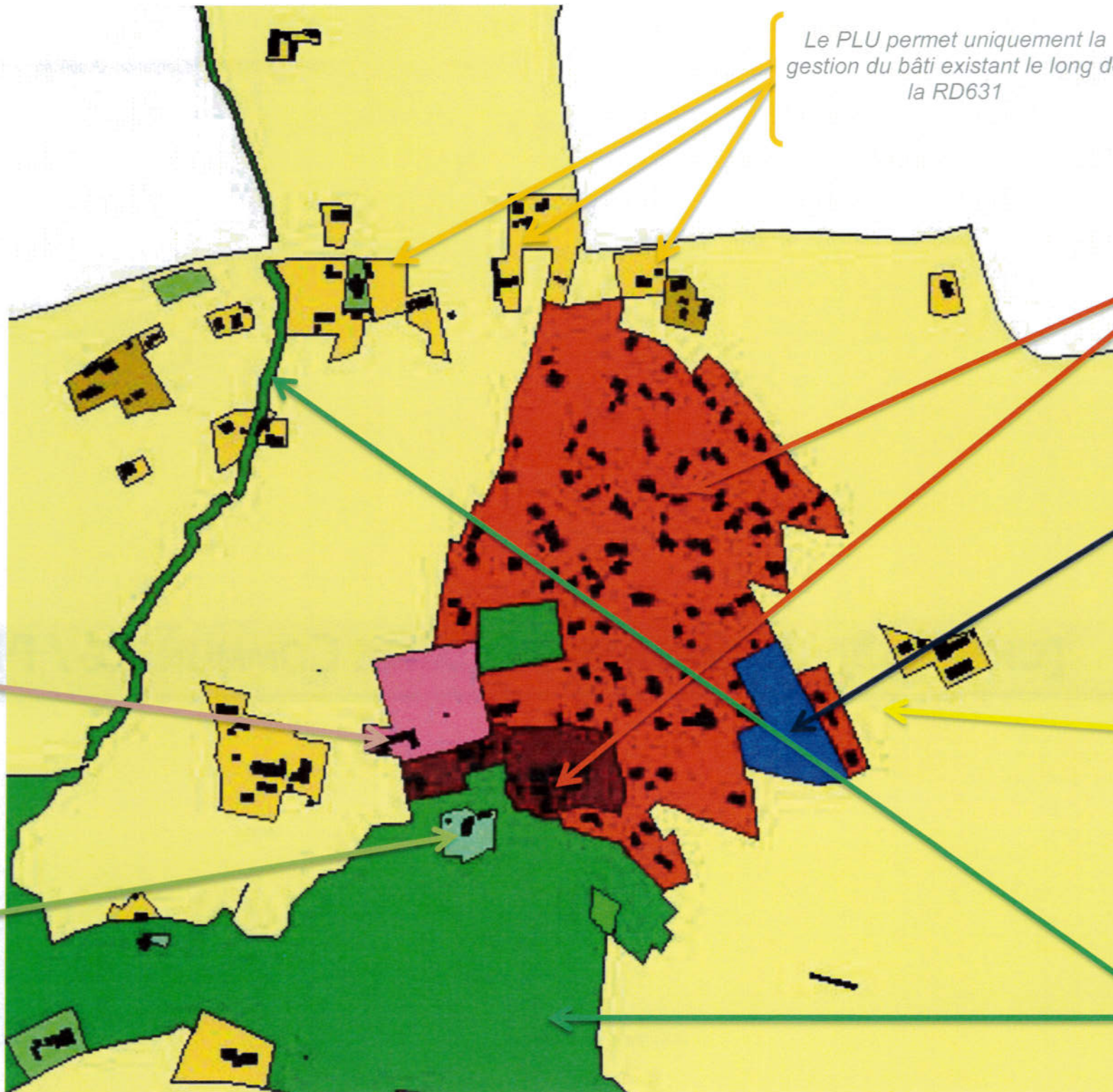
Création d'une :
vocation d'habitat
des zones urbani
zone permet d
l'urbanisation de

Maintien d'un
d'urbanis

Création d'une zone
prenant en compte
la végétation verte et bleue
et le boisement

une UE pour
vements
e, stade, etc.)

☐ one N6 pour
☐ et le parking
☐ onnement
☐ mplacement
☐ andissement
☐ ère



[CHAP. II] COMPARAISON CARTE COMMUNALE / PLU

II.1. COMPARAISON DES SURFACES

II.1.1 Bilan des surfaces par type de zone à la carte communale et au PLU 2013

Bilan des surfaces par type de zones à la carte communale	
Zone U	68,40 ha
Zone N	1782,56 ha
Total	1850,96 ha

Bilan des surfaces par type de zone au PLU

Zones Urbaines	49,8 ha
U1	6,4 ha
U2	41,6 ha
UE	1,8 ha
Zones A Urbaniser	7,2 ha
AU	1,5 ha
AU0	5,7 ha
Zones agricoles	1483,8 ha
A	1397,2 ha
Ap	42,2 ha
A1	38,1 ha
A2	2,4 ha
A3	3,9 ha
Zones naturelles	317,1 ha
N	312,2 ha
N1	2,1 ha
N5	1,1 ha
N6	1,2 ha
N7	0,6 ha

Total zones 1857,9 ha

II.1.2 Analyse comparative des surfaces CC / PLU

II.1.2.1. En termes d'espaces urbanisés

Surfaces donnant droits à construire			
Zones U		68,4	ha
Zones Urbaines		49,8	ha
U1		6,4	ha
U2		41,6	ha
UE		1,8	ha
CC			
PLU			
TOTAL		68,4	ha
TOTAL		49,8	ha

CC /PLU : les surfaces ont diminué de 19 hectares environ

Les espaces urbains ont été clarifiés dans le Plan Local d'Urbanisme. Un découpage plus précis a été réalisé en fonction de la vocation et de la densité. Les zones U de la carte communale se retrouvent seulement en partie en zone constructible dans le Plan Local d'Urbanisme. Quelques zones urbaines ont été reclassées en zone A, N ou AU.

La densification a été adaptée en fonction de la vocation et des caractéristiques du bâti existant : les modalités d'implantation des constructions, les coefficients d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols résiduel, etc. ont été examinés et ajustés au cas par cas.

Des dispositions réglementaires ont été introduites pour favoriser la création de logements aidés et par voie de conséquence la mixité sociale et urbaine, dans les zones U2 destinées à recevoir de l'habitat (avec un bonus de COS, d'emprise au sol ou de hauteur notamment)

2.1.2.1. En termes d'espaces à urbaniser

Surfaces à urbaniser			
		Zones A Urbaniser	7,2 ha
		AU	1,5 ha
		AUo	5,7 ha
CC		PLU	
TOTAL	0,0 ha	TOTAL	7,2 ha

CC /PLU : 7,2 ha ont été classés en zone AU

Des espaces à urbaniser ont été créés dans le Plan Local d'Urbanisme. Les terrains reclassés en zone AU étaient majoritairement classés en zone U à la carte communale.

La définition des secteurs à urbaniser a été déterminée en cohérence avec les zones U : le Plan Local d'Urbanisme vise ainsi à restructurer des continuités urbaines, à recréer des liens entre les quartiers par la mise en œuvre de « greffes » et de « coutures » urbaines entre des secteurs construits. La question des réseaux a également été prise en compte. Les secteurs concernés par les zones AU sont les secteurs majeurs de la commune, à savoir, les secteurs du bourg et de la Baillé.

Un phasage des zones AU permet au Plan Local d'Urbanisme d'ouvrir progressivement (dans le temps et dans l'espace) à l'urbanisation les secteurs les plus stratégiques et de répondre au fur et à mesure aux besoins générés.

La densification a été adaptée en fonction de la vocation et de l'environnement urbain immédiat : les modalités d'implantation des constructions, les coefficients d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols résiduel, etc. ont été examinés et ajustés au cas par cas.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent plus qualitativement le zonage et les dispositions du règlement pour TOUTES les zones AU.

Des dispositions réglementaires ont été introduites pour favoriser la création de logements sociaux (bonus de COS, d'emprise au sol ou de hauteur).

II.1.2.2. En termes d'espaces agricoles

Surfaces agricoles			
		Zones Agricoles	1 483,8
		A	1 397,2
		A _n	47,7
		A1	38,1
		A2	2,4
		A3	3,9
CC		PLU	
TOTAL	0,0	TOTAL	1 483,8

CC /PLU : 1483ha de zones agricoles ont été classés en zone A au PLU

Les espaces agricoles dans le Plan Local d'Urbanisme ont une superficie de 1483 ha. Etant donné que la commune disposait d'une carte communale, les espaces agricoles n'étaient pas identifiés clairement et faisaient l'objet d'un classement en zone N pour la majorité d'entre eux.

Le PLU permet ainsi l'identification précise des espaces agricoles. La définition de ces espaces agricoles se base notamment sur le diagnostic réalisé par la chambre d'agriculture du Tarn.

Les zones A ne concernent que les terres non urbanisées et présentant le plus fort potentiel agronomique. Toutefois, certaines zones classées en zone urbaine de la carte communale ont retrouvées leur caractère agricole au PLU afin de limiter l'étalement de l'urbanisation et le mitage des espaces.

Des dispositions ont également été prises dans le règlement pour limiter la dispersion des bâtiments agricoles sur le territoire communal. Le regroupement des constructions est ainsi favorisé.

II.1.2.3. En termes d'espaces naturels

Surfaces naturelles			
Zones N	1 782,6	ha	
CC			
TOTAL	1 782,6	ha	
Zones Naturelles		317,1	ha
N		312,2	ha
N1		2,1	ha
N5		1,1	ha
N6		1,2	ha
N7		0,6	ha
PLU			
TOTAL		317,1	ha

CC /PLU : les surfaces en zones naturelles ont diminuées de 1465 ha environ au profit des espaces agricoles

Au PLU, les zones N ne concernent que les espaces naturels sensibles (ruisseaux, zones humides, boisements, abords des cours d'eau) et les espaces naturels non urbanisés.

La part des zones N a fortement diminué du fait de la création de zones agricoles, lesquelles n'existaient pas en carte communale. Ainsi les espaces agricoles, classés majoritairement en zone naturelle à la carte communale ont été reclassés en zone A au PLU. Sont restés en zones naturelles les principaux cœurs de biodiversité et les corridors écologiques.

2.1.2.1. Conclusions du bilan CC/PLU²

Surfaces donnant droits à construire			
CC		PLU	
TOTAL	68,4	TOTAL	49,8
			soit -18,6 ha
Surfaces à urbaniser			
CC		PLU	
TOTAL	0,0	TOTAL	7,2
			soit 7,2 ha
Surfaces agricoles			
CC		PLU	
TOTAL	0,0	TOTAL	1 483,8
			soit 1 483,8 ha
Surfaces naturelles			
CC		PLU	
TOTAL	1 782,6	TOTAL	317,1
			soit -1 465,5 ha
TOTAL CC	1 851,0	TOTAL PLU	1 857,9

En termes d'espaces urbanisés, il y a eu une diminution des surfaces de près de 19 ha entre la carte communale et le PLU. Cette surface est reclassée en zone agricole, naturelle ou à urbaniser. 7,2 ha ont été créés en zone à urbaniser. Ainsi on peut évaluer à 10 ha environ les espaces urbanisés ou à urbaniser qui ont été retiré de la construction entre la carte communale et le PLU.

En carte communale, les espaces agricoles n'étaient pas identifiés. Le PLU a donc permis de clarifier ces espaces qui s'élèvent à une surface de 1483 ha environ. De fait, les espaces naturels ont fortement diminués au profit des espaces agricoles.

² Le tableau récapitulatif présente le comparatif entre la carte communale et le PLU de Saint-Gauzens suivant les grands types de zones (cf. détail des calculs dans les paragraphes qui précèdent).

LEGENDE

- Zones A ou N passant en U o
- Zones U ou AU passant en A
- Zones U ou AU passant en N
- Zones U passant en A1/N1/A (Affirmation du caractère de constructibilité limitée)

Hameau des Passets :

Arrêt de l'urbanisation aux dernières constructions et retrait des terrains situés au-delà. Prise en compte en zone U des autorisations d'urbanisme délivrées (et en vigueur).

Village :

La constructibilité sur le village a été retravaillée pour délimiter des zones urbaines et à urbaniser qui permettent de réaliser un projet urbain de qualité (cf. OAP réalisée sur le bourg à titre indicatif). Les dispositions prises sur le bourg permettent de renforcer "l'effet village" affiché dans le PADD.
Un terrain a également été reclassé en zone N7 pour favoriser la création d'un espace vert central.

Métairie Neuve :

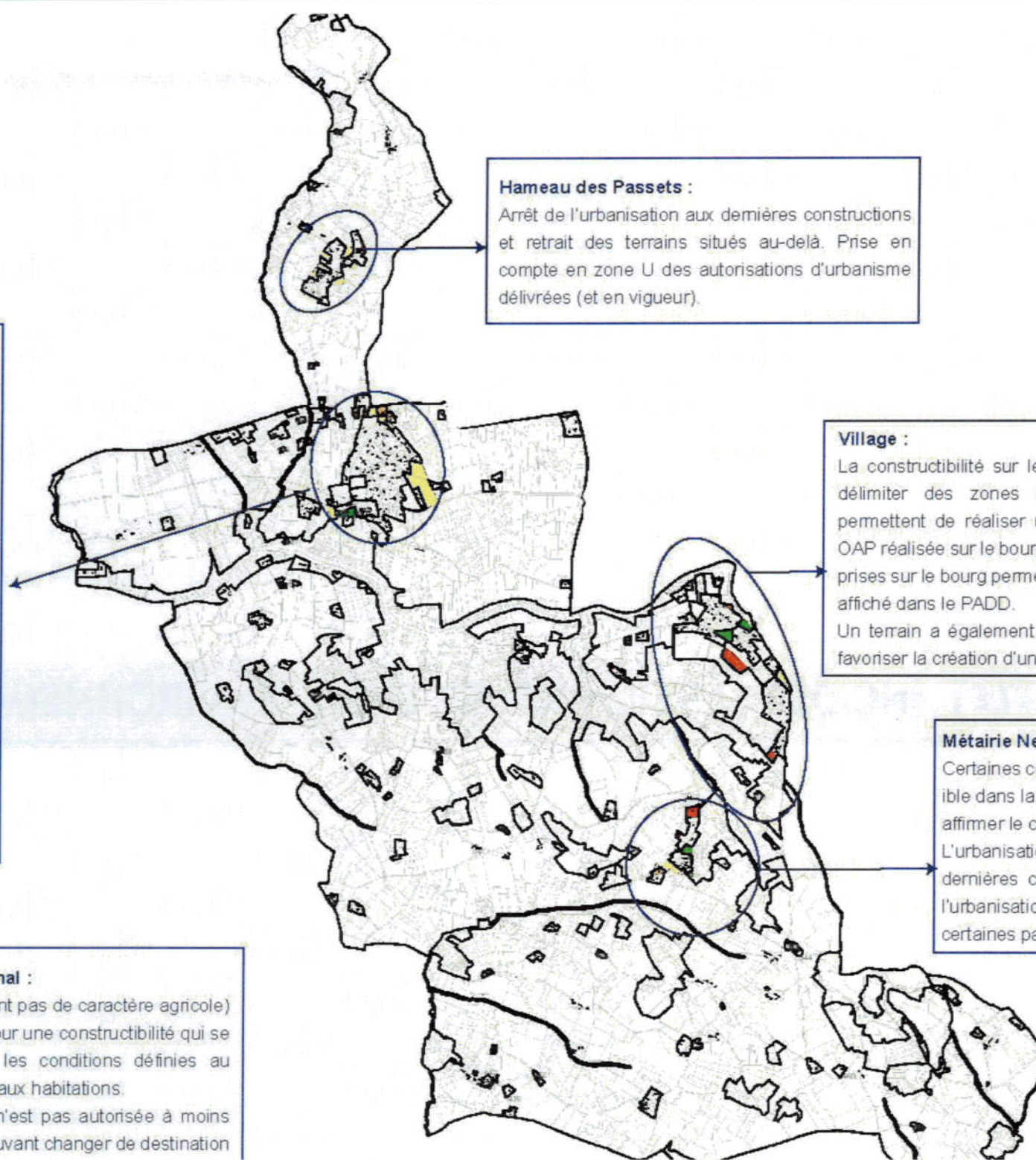
Certaines constructions existantes qui n'étaient pas en zone urbaine dans la carte communale ont été reclassées dans la zone U pour affirmer le caractère de hameau.
L'urbanisation sur les abords du hameau ancien a été stoppée aux dernières constructions (du fait de l'enveloppe foncière de l'urbanisation affichée au PADD) ce qui a entraîné le déclassement de certaines parcelles aujourd'hui vierges.

Le hameau :

Développer ce quartier du hameau en fonction du groupe scolaire existant au vu des objectifs affichés au PADD et des problèmes liés à l'habitat sur la RD631.
Le maintien d'une seule zone U permet d'arrêter de l'urbanisation aux dernières constructions.
Une grande zone à l'Est du hameau sur la carte communale : son caractère agricole, les surfaces ouvertes à l'agriculture, l'arrêt de l'urbanisation aux dernières constructions bâties ces dernières années qui marque une limite entre une zone à urbaniser et la zone agricole.

Le territoire communal :

Sur les zones isolées, l'habitat (n'ayant pas de caractère agricole) est en zones A1, A3 ou N1 pour une constructibilité qui se limite aux extensions (dans les conditions définies au PADD) et la création d'annexes aux habitations.
La construction de nouveaux logements n'est pas autorisée à moins qu'elle soit repérée comme pouvant changer de destination.



[CHAP. III] INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

III.1. GESTION EQUILIBREE DE L'ESPACE ET DES RESSOURCES

III.1.1 Les espaces naturels, agricoles et urbanisés

Le développement urbain d'un territoire est souvent consommateur d'espace, généralement au détriment des zones naturelles ou occupées par l'agriculture. L'enjeu d'un document d'urbanisme est par conséquent de trouver un équilibre juste entre les zones N, A, U et AU afin que ces différentes utilisations de l'espace puissent cohabiter de la manière la plus harmonieuse possible.

III.1.1.1. Les espaces urbanisés

Le Plan Local d'Urbanisme privilégie la définition d'enveloppes urbaines qui tend à cantonner l'urbanisation autour du bourg et des zones de la Baillé, Les Passets et la Métairie Neuve.

Le PLU tend à proposer un projet sur le cœur du bourg afin de renforcer sa lisibilité et privilégie le développement de la commune à l'intérieur ou à proximité de secteurs déjà urbanisés, cités ci-dessus.

En parallèle de l'urbanisation future liée à l'habitat, le PLU vise à permettre la création ou l'agrandissement d'équipements (cimetière, station d'épuration) et à renforcer la densité du bâti.

Dans une logique de développement de l'urbanisation à moyen à long terme et de développement durable, le PLU s'attache à contrôler l'extension de l'urbanisation.

Dans un premier temps cette extension se fera sur les dents creuses à l'intérieur des espaces déjà urbanisés et ensuite sur la zone AU des Barrières au fur et à mesure de la présence des réseaux.

III.1.1.2. Les espaces naturels

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte la qualité des espaces naturels.

L'état initial de l'environnement a mis en évidence la présence d'éléments naturels sensibles du point de vue écologique et paysager (massifs boisés ou boisements ponctuels d'intérêt, réseau hydrographique dense, Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique, etc.).

Ces espaces sont protégés du développement urbain par :

- leur classement en zones naturelles (N),
- leur identification au titre des Espaces Boisés Classés.
- Leur classement en zone agricole

III.1.1.3. Les espaces agricoles

La gestion du terroir agricole nécessite de limiter la consommation d'espace à des fins urbaines mais aussi et surtout de préserver les terres agricoles, outil principal de l'activité agricole.

A travers le présent Plan Local d'Urbanisme, ces espaces sont protégés du développement urbain par :

- la limitation des extensions urbaines pour préserver les terres agricoles les plus intéressantes. Les zones U et AU permettent de « contenir » l'urbanisation et de laisser de grandes possibilités d'exploitation agricole. Ces zones se situent sur des secteurs qui, majoritairement ne sont plus occupés par des activités agricoles du fait de leur imbrication dans le tissu urbain.
- le classement en zone agricole (A) des exploitations agricoles pour permettre leur développement au plus près de bâtiments déjà existants de façon à limiter le mitage de l'espace. Seules les exploitations nouvellement créées pourront déroger à cette règle « d'implantation à proximité ».
- Le classement en zone Ap des autres terres agricoles présentant un intérêt paysager certain. Le classement en zone Ap ne compromet en rien l'utilisation des terres pour l'activité agricole (élevage, cultures, prairies, etc.). Seule la majorité des constructions y est interdite.
- Le maintien de l'ensemble de ces espaces agricoles (et de l'agriculture en général) permet de pérenniser leur développement et leurs fonctions économiques, paysagères et identitaires.

III.1.2 Ressources naturelles

III.1.2.1. Ressource « Biodiversité »

La commune de Saint-Gauzens possède des milieux d'intérêt écologique et un ensemble d'infrastructures agro-écologiques participant aux continuités écologiques :

- des milieux intéressants d'un point de vue écologique, comme notamment les abords des cours d'eau et les milieux associés (zones humides, berges, ripisylves, etc.)

- Des milieux « relais » comme le réseau de petits boisements ou de haies bocagères, les retenues collinaires, présents sur toute la commune. Ces milieux peuvent constituer des lieux d'habitats pour la faune. Ils sont relativement présents et donc difficilement cartographiables.

Le Plan Local d'Urbanisme propose un zonage adapté, en faveur d'une protection de ces trames vertes et bleues et des habitats naturels les plus sensibles, par le classement en zone naturelle :

- des espaces boisés significatifs
- des principaux cours d'eau et de leurs abords

Ces milieux naturels ne sont pas incompatibles avec les activités humaines bien au contraire, dès lors qu'elles sont pratiquées de manière extensive. Ainsi, un bon nombre de ces milieux a été notamment classé en zone agricole. L'activité agricole, en maintenant des espaces ouverts, contribue au maintien voire au déploiement de la biodiversité.

III.1.2.2. Ressource « Eau »

La traduction réglementaire et le découpage du territoire en zones respectent les orientations et les contraintes liées aux problèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales. Ainsi, de nombreuses prescriptions sont intégrées aux articles 4 des différentes zones.

Par ailleurs la commune de Saint-Gauzens est dotée d'un Schéma Communal d'Assainissement.

III.1.2.3. Ressource « Sol »

La gestion du terroir agricole nécessite de limiter la consommation d'espaces à des fins urbaines mais aussi et surtout de préserver les terres présentant un potentiel agronomique connu ou sensibles d'un point de vue paysager.

A travers le présent Plan Local d'Urbanisme, ces espaces sont protégés du développement urbain par :

- la limitation des extensions urbaines pour préserver les terres agricoles les plus intéressantes. Les zones U et AU permettent de « contenir » l'urbanisation et de laisser de grandes possibilités d'exploitation agricole.
- le classement en zone agricole (A) des terres autour des exploitations pour permettre le développement et la pérennité de ces exploitations.
- Un règlement prescrivant la construction des nouveaux bâtiments au plus près de bâtiments déjà existants de manière à limiter la dispersion des bâtiments agricoles et leur impact sur les paysages (excepté pour les exploitations nouvellement créées).

Depuis l'approbation du SCoT en 2009, la commune a consommé globalement, toutes destinations confondues (activités, agricole, équipement, habitat, Industries) une surface 1,8 ha de foncier environ, dont une grande majorité à destination d'habitat (1,65 ha).

1,65 ha de foncier ont donc été consommés pour la création de 9 logements. Ainsi, la taille moyenne de parcelles pour l'habitat entre 2009 et 2013 est d'environ 1800 m².

Le PADD prévoyait une réduction de 50 à 60 % de la consommation foncière.

D'après le bilan du PLU, 15 logements peuvent être créés sur les « dents creuses » en zone U et A2 sur une surface de 4,5 ha. Avec 30 % de rétention foncière, on arrive donc à une surface moyenne par logement un peu élevée sur les dents creuses du fait de la configuration des terrains (1800 m² environ). Quant aux zones AU, ce sont 60 logements que le PLU prévoit de produire sur 7,3 ha (1,5 ha en AU et 5,7 ha en AU0) en prenant uniquement un coefficient de voirie et réseau de 0,2 (- 20 % de la surface). Sur les zones AU et AU0 on arrive donc à une surface moyenne par logement de 900 m².

Au global, nous sommes sur une réduction de 50 % sur les futures zones à urbaniser et de 45 % sur l'ensemble du PLU.

III.2. AMENITES PAYSAGERES

III.2.1 Patrimoine et Paysages

III.2.1.1. La valorisation des perceptions sur le paysage

La protection et la mise en valeur des paysages naturels et bâtis ont été prises en compte.

Ainsi, sont particulièrement protégés :

- les grands espaces agricoles et paysagers : 1440 ha environs classés en zones A et Ap
- les massifs boisés, les cours d'eau : 312 ha environ classés en zones naturelles auxquels viennent se rajouter des espaces de protection au titre des espaces boisés classés

III.2.1.2. La préservation et la valorisation du bâti patrimonial

Des dispositions réglementaires dans la continuité de l'existant

Le règlement des zones AU s'inspire de celui des zones U afin de proposer une architecture contemporaine qui respecte au mieux les pratiques architecturales traditionnelles et qui s'intègre plus facilement dans son environnement urbain proche.

Une mise en scène des éléments identitaires

Les aménagements futurs pourront mettre en scène les éléments identitaires du paysage, détourner les motifs paysagers et jouer avec les codes visuels pour créer des espaces d'agrément vivants et en harmonie avec "l'esprit des lieux".

Des éléments remarquables (pigeonniers, briqueterie, pont) ont été repérés et identifiés au titre de la loi Paysage (article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme) pour être valorisés et préservés.

III.2.2 Approche qualitative de l'urbanisme

III.2.2.1. Une valorisation des paysages urbains résidentiels

Le respect des pratiques urbaines traditionnelles

Le diagnostic a mis en évidence les problématiques liées à l'étalement urbain.

Des extensions récentes se sont développées de manière diffuse, sans lien avec le noyau central, notamment sur les secteurs de La Baillé. L'étalement urbain le long des voies de communication a mité le paysage et entraîné une perte de cohérence du tissu urbain. Les dispositions prises dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme sont de nature à concourir à redonner une certaine homogénéité au tissu urbain. Les limites des périmètres urbanisés et urbanisables à court et moyen terme sont clairement définies et cherchent à enrayer le phénomène de l'étalement urbain avec des zones urbaines bien définies : arrêt de l'urbanisation aux dernières constructions sur la majorité des secteurs urbanisés. Aussi, le long de la RD631, seul la gestion du bâti existant n'est autorisée.

Des « coutures urbaines » pour recréer des liens entre les quartiers

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à créer des « coutures urbaines » entre les différentes parties déjà urbanisées sur le bourg et La Baillé grâce à :

- des dispositions qualitatives en termes de traitement des espaces publics,
- un accompagnement végétal
- la création d'un espace vert sur le bourg,
- la création de liaisons douces

III.3. RISQUES ET SANTE PUBLIQUE

III.3.1 Risques majeurs

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme veille à exclure des zones ouvertes à l'urbanisation (AU) les secteurs fortement soumis aux aléas de mouvements de terrain et inondation.

Une trame a été intégrée au plan de zonage pour prévenir des risques éventuels (principe de précaution, notamment par rapport au risque d'inondation). Ainsi toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique au titre de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

III.3.2 Qualité de l'air – Déplacements

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur AU prévoit notamment la mise en place de circulations douces.

Cette disposition contribue ainsi à étoffer le maillage de la commune en modes doux.

Aussi, le PLU vise à recentrer l'urbanisation future sur les zones déjà urbanisées (comblement des dents creuses) et éviter l'éparpillement de la construction sur le territoire communal. Cela permet de limiter les besoins en déplacements.

III.3.3 Nuisances sonores

La question des nuisances sonores a été prise en compte. Par exemple, seule la gestion du bâti existant à vocation d'habitat sera possible le long de la RD631, source de nuisances sonores pour les riverains.

[CHAP. IV] INDICATEURS DE SUIVI

1- Satisfaction des besoins en logements

Indicateur de suivi : Satisfaction des besoins en logements	
Evolution du nombre de logements sur la commune	X logements /an
Evolution de la surface artificialisée	X ha
Respect du rythme de développement envisagé au PADD	Nombre de logements par période de 3 ans
Types de logements produits	Taille
	Répartition géographique (bourgs ? hameaux ?)

2- Biodiversité et espaces naturels :

Indicateur de suivi : Evaluation de l'étendue des espaces naturels	
Etendue des espaces naturels (N) en 2013	312 ha

3- Paysages et patrimoine

Indicateur de suivi : Etendue des Espaces Boisés Classés	
Etendue des EBC en 2013	9,55 ha
Indicateur de suivi : Nombre de bâtiments repérés en zone A pouvant changer de destination	
Nombre d'éléments identifiés au zonage en 2013	23

4- Sols

Indicateur de suivi : Evolution des surfaces agricoles	
Etendue des espaces agricoles (A et Ap) en 2013	1440 ha
Indicateur de suivi : Etendue des espaces U « occupés »	
Etendue des espaces U occupés en 2013	Zones urbaines - 4,2 ha de « dents creuses » = 45,6 ha
Indicateur de suivi : Etendue des espaces AU « occupés »	
Etendue des espaces U occupés en 2013	0 ha

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint-Gauzens

1- Rapport de Présentation 1c- Annexes au Rapport de Présentation



Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **18 février 2014**

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint-Gauzens

1- Rapport de Présentation 1c- Annexes au Rapport de Présentation



Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **18 février 2014**

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme



SOMMAIRE

LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME	3
LISTE DES ELEMENTS REPERES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ARTICLE L.123-1-5.7° DU CODE DE L'URBANISME)	29
DEFINITIONS	40
SCHEMAS EXPLICATIFS DU REGLEMENT	51
ESSENCES LOCALES CONSEILLEES	61
NUANCIER	62
DIAGNOSTIC FONCIER, RURAL (VOLET AGRICULTURE)	76
DIAGNOSTIC FONCIER, RURAL (VOLET PATRIMOINE NATUREL)	78

LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dispositions réglementaires

ARTICLE R.123-7 DU CODE DE L'URBANISME

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

ARTICLE R.123-12 DU CODE DE L'URBANISME

« Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

[...]

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

ARTICLE L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME

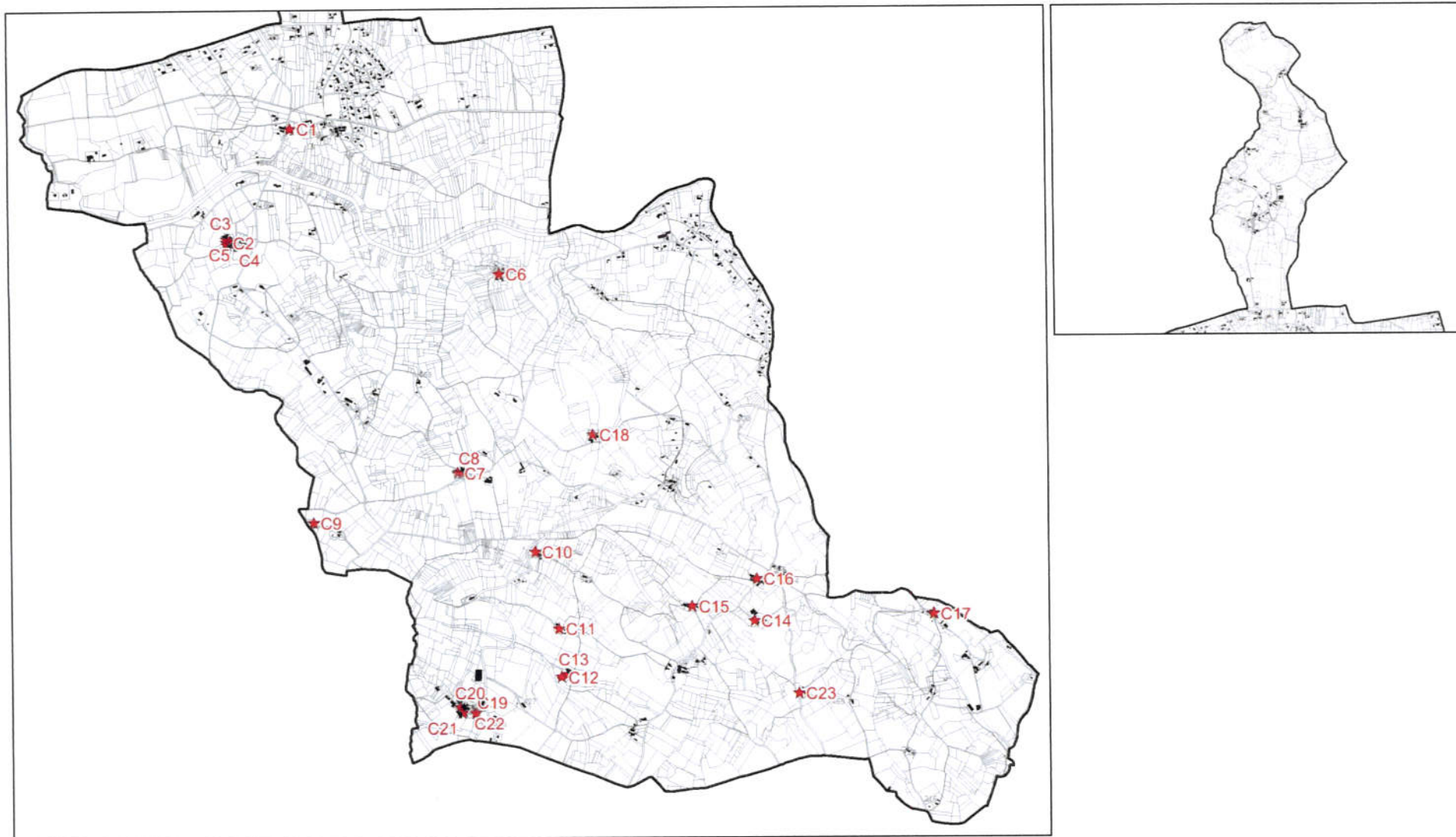
« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

Eléments identifiés

En application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés et repérés au plan de zonage les éléments présentant un intérêt patrimonial en zone agricole :

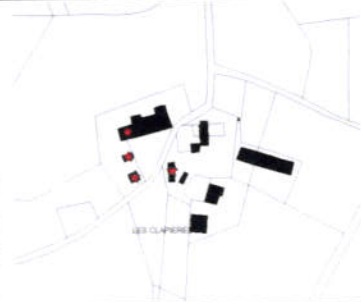
Inventaire des bâtiments agricoles patrimoniaux susceptibles de changer de destination (art. L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)			
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C1	En Peyrou	B1053	Ancienne grange
C2	Les Clapières	F35	Ancienne grange
C3	Les Clapières	F35	Ancienne Grange et étable
C4	Les Clapières	F35	Ancienne Grange
C5	Les Clapières	F40	Anciennes dépendances
C6	Les Mazens	F745	Ancienne grange-dépendances
C7	Monrobert	F941	Ancienne grange
C8	Monrobert	F941	Ancienne grange
C9	En Grimaud	E614	Ancienne grange
C10	En Gauxy Bas	E973	Grange / Abri matériel
C11	Lasserre	E1021	Ancienne Grange / étable
C12	En Pontié	E1038	Ancienne Grange / étable
C13	En Pontie	E1038	Ancienne Grange / étable
C14	Mastifregue	D417	Ancienne grange/étable
C15	La Calimasse	E1513	Ancienne grange
C16	Saint Martin	E57	Granges
C17	En Salinier	D876	Dépendances, Granges
C18	La Bouscarre	C243	Ancienne étable / Grange
C19	Les Sabos	E464	Ancienne étable / Grange
C20	Les Sabos	E536	Ancienne annexe agricole
C21	Les Sabos	E541	Ancienne annexe agricole
C22	Les Sabos	E546	Ancienne Grange
C23	En Soulié	D473	Ancienne Grange

Plan de situation des bâtisses identifiées

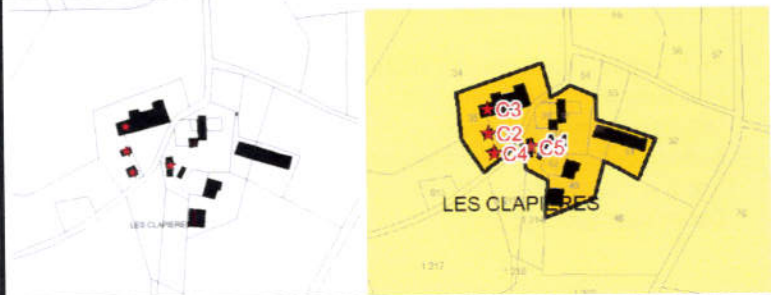


Fiches des éléments identifiés

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C1	En Peyrou	B1053	Ancienne grange
Intérêts			
• Architecture : traditionnelle, tuiles canal, murs en pierre, bardage • Etat extérieur : Assez bon • Utilisation : abri, remise • Bâtiment : dissocié • Volume intéressant • Cadre paysager agricole			
			

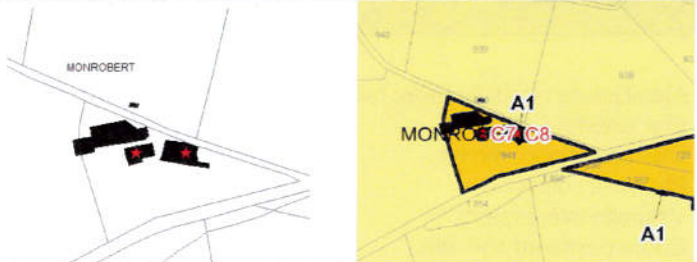
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C2	Les Clapières	F35	Ancienne grange
Intérêts			
• Architecture : traditionnelle • Etat extérieur : bon • Utilisation : abri, remise • Bâtiment : dissocié • Volume modeste • Cadre paysager agricole			 
			

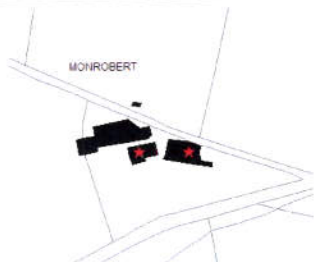
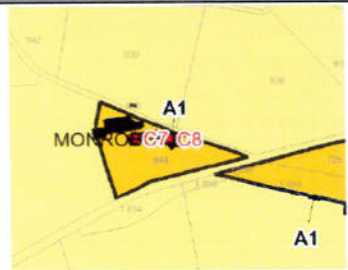
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C3	Les Clapières	F35	Ancienne Grange et étable
Intérêts			
• Architecture : traditionnelle, murs en pierre crépis, tuiles canal • Etat extérieur : Très Bon • Utilisation : garage, remise • Bâtiment : adossé à la maison d'habitation • Volume intéressant • Cadre paysager agricole			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C4	Les Clapières	F35	Ancienne Grange
Intérêts			
• Architecture : traditionnelle, murs en pierre, tuiles canal • Etat extérieur : Bon • Utilisation : abri, remise • Bâtiment : dissocié • Volume intéressant • Cadre paysager agricole			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C5	Les Clapières	F40	Anciennes dépendances
Intérêts			
• Architecture : traditionnelle, tuiles canal, murs en pierre traditionnels • Etat extérieur : Assez bon • Utilisation : abri, remise • Bâtiment : dissocié • Volume intéressant • Cadre paysager agricole			
			

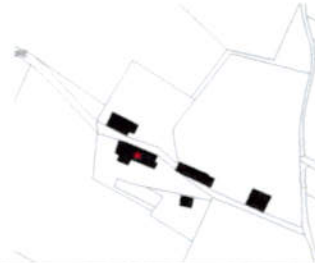
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C6	Les Mazens	F745	Ancienne grange-dépendances
Intérêts			
• Architecture : traditionnelle, tuiles canal, murs en pierre • Etat extérieur : Bon • Utilisation : abri, remise • Bâtiment : adossé à la maison d'habitation • Volume intéressant • Cadre paysager agricole			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C7	Monrobert	F941	Ancienne grange
Intérêts			
• Architecture : traditionnelle, tuiles canal, murs en pierre crépis • Etat extérieur : Bon • Utilisation : abri, remise • Bâtiment : dissocié • Volumes intéressants • Cadre paysager agricole			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C8	Monrobert	F941	Ancienne grange
Intérêts			
• Architecture : traditionnelle, tuiles canal, murs en pierre crépis, bardage bois • Etat extérieur : Bon • Utilisation : abri, remise • Bâtiment : dissocié • Volumes intéressants • Cadre paysager agricole			 
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C9	En Grimaud	E614	Ancienne grange
Intérêts			
• Architecture : traditionnelle, tuiles canal, murs en pierre crépis • Etat extérieur : Bon • Utilisation : abri, remise • Bâtiment : dissocié • Volume intéressant • Cadre paysager agricole			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C10	En Gauxy Bas	E973	Grange / Abri matériel
Intérêts			
• Architecture : traditionnelle, tuiles canal, murs en pierre • Etat extérieur : Assez bon • Utilisation : abri, remise • Bâtiment : Adossé à maison d'habitation • Volume intéressant • Cadre paysager agricole			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C11	Lasserre	E1021	Ancienne Grange / étable
Intérêts			
• Architecture : traditionnelle, murs en pierre • Etat extérieur : bon • Utilisation : abri, remise • Bâtiment : dissocié • Volume intéressant • Cadre paysager agricole			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C12	En Pontie	E1038	Ancienne Grange / étable
Intérêts			
• Architecture : traditionnelle, tuiles canal, murs en pierre crépis • Etat extérieur : Très bon • Utilisation : abri, remise • Bâtiment : dissocié • Volume très intéressant • Cadre paysager agricole			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C13	En Pontie	E1038	Ancienne Grange / étable
Intérêts			
• Architecture : traditionnelle, tuiles canal, murs en pierre • Etat extérieur : Assez bon • Utilisation : abri, remise • Bâtiment : accolé à maison d'habitation • Volume intéressant • Cadre paysager agricole			
			

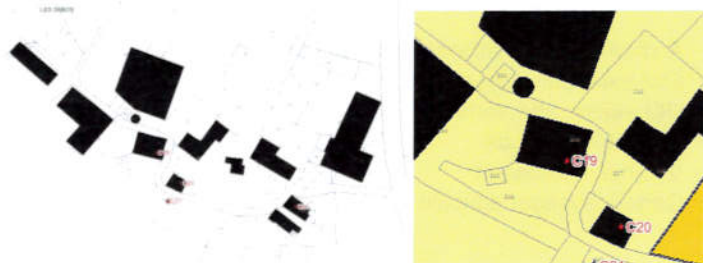
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C14	Mastifregue	D417	Ancienne grange/étable
Intérêts			
• Architecture : traditionnelle, tuiles canal, murs en pierre • Etat extérieur : Très bon • Utilisation : abri, remise, garage • Bâtiment : dissocié • Volume très intéressant • Cadre paysager agricole			
			

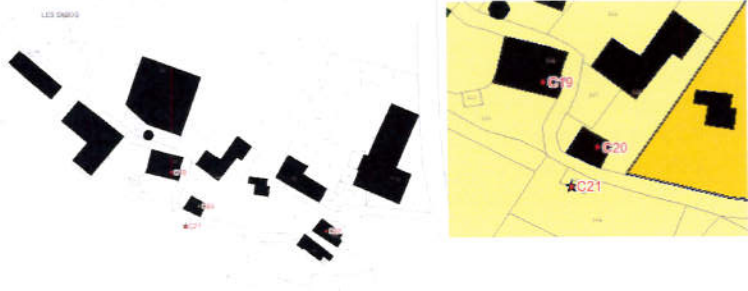
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C15	La Calimasse	E1513	Ancienne grange
Intérêts			
• Architecture : traditionnelle, tuiles canal, murs en pierre • Etat extérieur : Bon • Utilisation : abri, remise • Bâtiment : dissocié • Volume intéressant • Cadre paysager agricole			
			

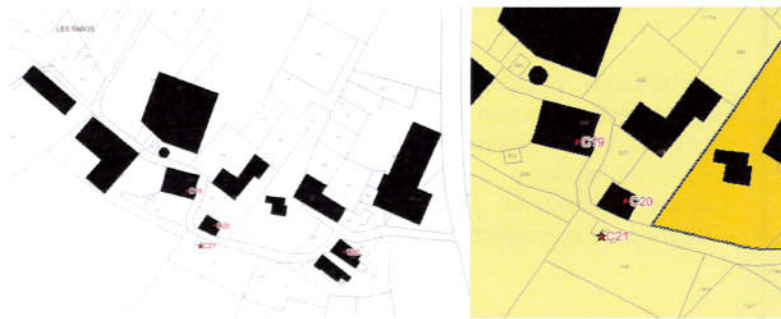
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C16	Saint Martin	E57	Granges
Intérêts			
• Architecture : traditionnelle, tuiles canal, murs en pierre • Etat extérieur : Bon • Utilisation : abri, remise • Bâtiment : Accolé à la maison d'habitation • Volume très intéressant • Cadre paysager agricole			
			

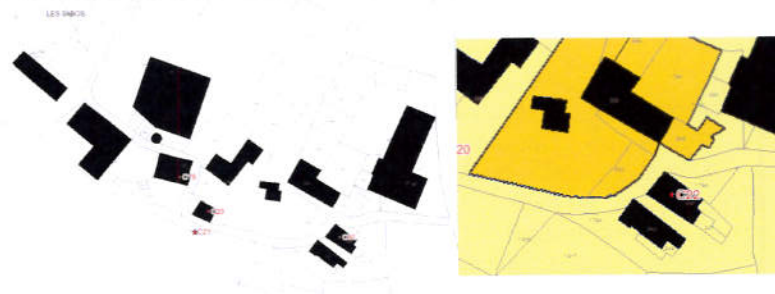
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C17	En Salinier	D876	Dépendances, Granges
Intérêts			
• Architecture : traditionnelle, tuiles canal, murs en pierre crépis • Etat extérieur : Assez bon • Utilisation : abri, remise • Bâtiment : Accolés à maison d'habitation • Volume intéressant • Cadre paysager agricole			
			

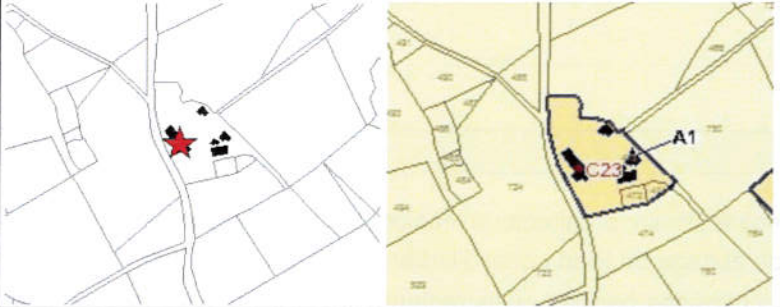
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C18	La Bouscarre	C243	Ancienne étable / Grange
Intérêts			
• Architecture : traditionnelle, tuiles canal, murs en pierre en colombage • Etat extérieur : Moyen • Utilisation : abri, remise • Bâtiment : dissocié • Volume intéressant • Cadre paysager agricole			 LA BOUSCARRE
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C19	Les Sabos	E464	Ancienne étable/grange
Intérêts			
• Architecture : traditionnelle, tuiles canal, murs en pierre en colombage • Etat extérieur : Moyen • Utilisation : abri, remise • Bâtiment : dissocié • Volume intéressant • Cadre paysager agricole			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C20	Les Sabos	E536	Ancienne annexe agricole
Intérêts			
• Architecture : traditionnelle, tuiles canal, murs en pierre en colombage • Etat extérieur : Moyen • Utilisation : abri, remise • Bâtiment : dissocié • Volume intéressant • Cadre paysager agricole			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C21	Les Sabos	E541	Ancienne annexe agricole
Intérêts			
• Architecture : traditionnelle, tuiles canal, murs en pierre en colombage • Etat extérieur : Moyen • Utilisation : abri, remise • Bâtiment : dissocié • Volume intéressant • Cadre paysager agricole			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C22	Les Sabos	E546	Ancienne grange
Intérêts			
• Architecture : traditionnelle, tuiles canal, murs en pierre en colombage • Etat extérieur : Moyen • Utilisation : abri, remise • Bâtiment : dissocié • Volume intéressant • Cadre paysager agricole			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C23	En Soulie	D473	Ancienne grange
Intérêts			
• Architecture : traditionnelle, tuiles canal, murs en pierre • Etat extérieur : Bon • Utilisation : abri, remise • Bâtiment : dissocié • Volume intéressant • Cadre paysager agricole			
			

LISTE DES ELEMENTS REPERES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ARTICLE L.123-1-5.7° DU CODE DE L'URBANISME)

Objet

Le patrimoine urbain, architectural, écologique et paysager de la commune de Saint-Gauzens particulièrement présent se fond dans le « paysage quotidien ».

Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme identifie précisément ces éléments du « patrimoine ordinaire »

Ainsi, non protégés par des outils réglementaires (type sites, monuments historique, Natura 2000, etc.), ces éléments font ici l'objet d'un inventaire au titre de la Loi Paysages (retranscrite dans l'article L.123-1-5. 7° du Code de l'Urbanisme).

Les bases de l'inventaire au titre de la Loi Paysages de la commune de SAINT-GAUZENS

Au regard du diagnostic effectué (notamment état initial de l'environnement, approche paysagère et morphologie urbaine), ainsi que des choix formulés dans le PADD, la préservation des Paysages de la commune de Saint-Gauzens procède d'un grand enjeu :

- ⇒ Attirer l'attention sur les éléments ponctuels de patrimoine qui agrémentent les paysages du quotidien et qui contribuent à la richesse culturelle des communes rurales

Inventaire (typologie)	Intérêt	Numéros
Patrimoine : Pigeonniers, ponts, briqueterie	• Culturel et historique (<i>élément remarquable pouvant baliser un itinéraire de découverte du territoire</i>) • Social (<i>point d'appel ou élément de repère pour les habitants dans leur paysage quotidien</i>)	P1 à P7

Effets et prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

En application de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme identifie et localise les éléments de paysage et délimite des immeubles et des sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Les éléments ainsi identifiés au titre de la Loi Paysages retranscrite dans l'article L.123-1-5.7° sont repérés sur le plan de zonage.

Conséquences juridiques opposables au tiers :

- Cet inventaire, réalisé uniquement dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, n'a pas valeur de protection « stricte ». Il s'agit d'un outil de prise de conscience des richesses patrimoniales, offrant à la commune un droit de regard sur les potentiels projets d'urbanisme prévus dans ces sites ainsi recensés et pouvant porter atteinte aux éléments identifiés.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1 doivent être précédés d'un permis de démolir (application de l'article R*421-28 e) du Code de l'Urbanisme).

Dispositions applicables aux éléments repérés

Les dispositions réglementaires établies pour ces éléments ont pour objectifs essentiels de :

- Protéger les édifices recensés : préserver leur intérêt pittoresque et préserver les espèces animales remarquables qui y trouvent refuge (chauves-souris en particulier).
- Valoriser et mettre en scène l'écrin paysager dans lequel ces éléments se sont intégrés.

Les prescriptions suivantes sont destinées à assurer leur protection et leur mise en valeur.

1. Concernant les éléments du patrimoine (pigeonniers, pont, briqueterie) :

- Objectifs
 - Conserver ces éléments, voire favoriser leur restauration
 - Conserver le volume et l'aspect des pigeonniers
 - Conserver la cheminée de la briqueterie
 - Conserver les matériaux de constructions pour l'ensemble des éléments

- Recommandations générales :

- Réfection souhaitable des enduits
- Modifications des ouvertures à éviter
- Conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles de mise en œuvre si possible.

2. Concernant l'accompagnement paysager des abords des éléments identifiés :

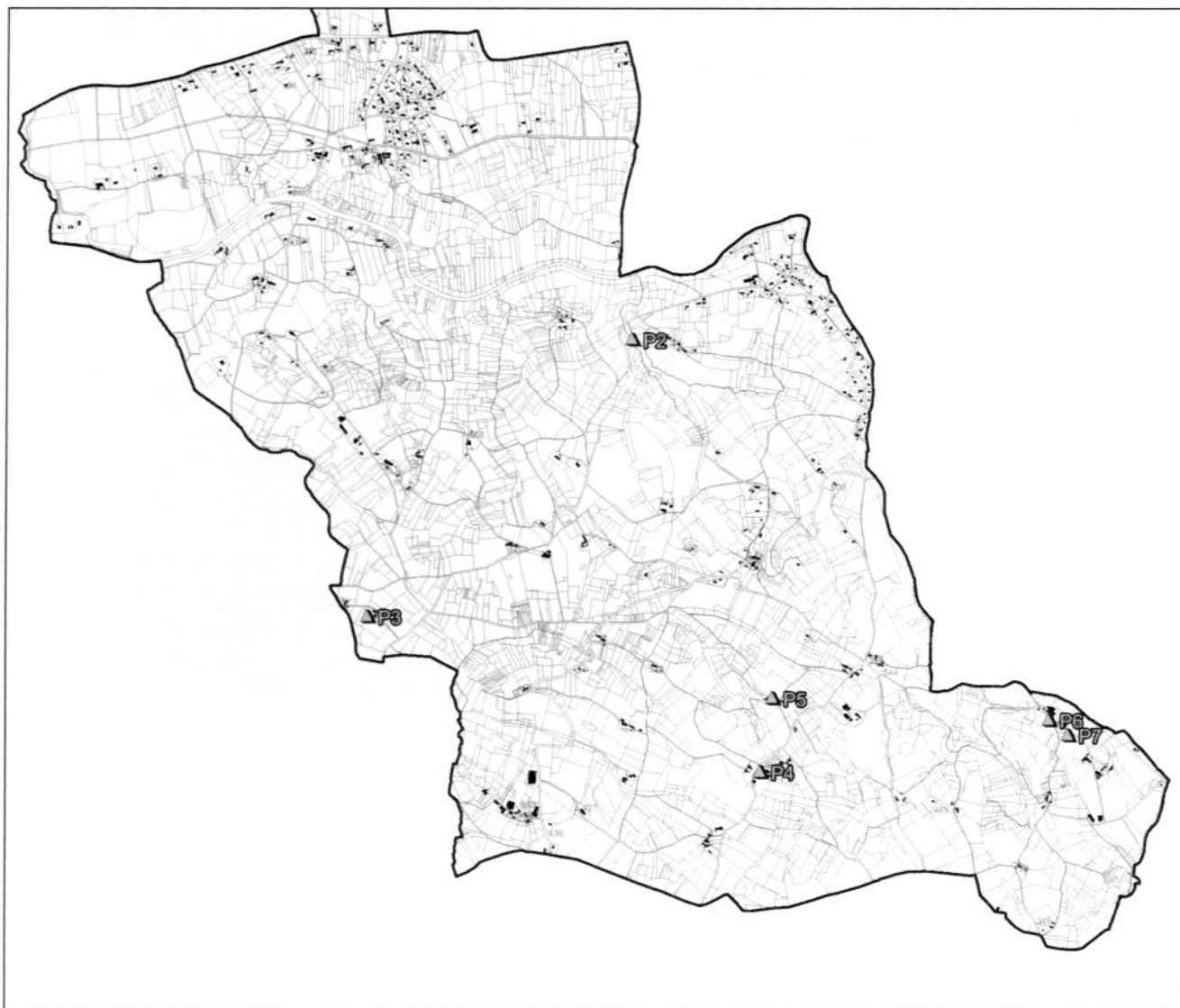
- Les plantations seront conservées et entretenues. Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.
- Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration préalable.

Eléments identifiés

En application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sont identifiés et repérés au plan de zonage les éléments présentant un intérêt patrimonial, culturel ou paysager :

Inventaire Loi Paysage (Art. L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)			
Le patrimoine identifié : Pigeonniers, pont, briqueterie			
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P1	Les Passets	A410	Pigeonnier
P2	Bragueyraou		Pont
P3	En Grimaud	E1214	Pigeonnier
P4	Bellegarde	660	Briqueterie
P5	La Calimasse	E1513	Pigeonnier
P6	En Salinier	D60	Pigeonnier
P7	En Salinier	D75	Pigeonnier

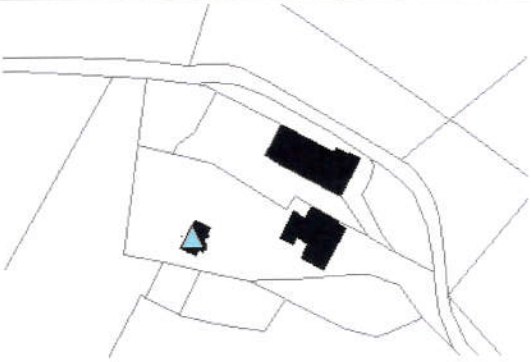
Plan de situation des éléments identifiés



Fiches des éléments identifiés : le petit patrimoine (pigeonniers, pressoir)

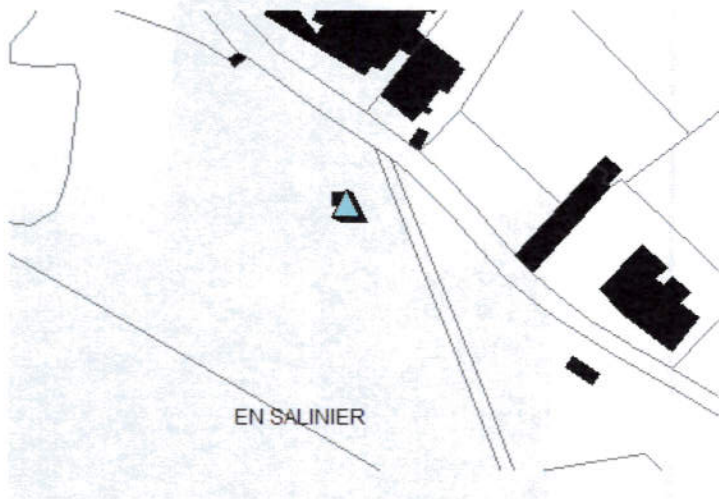
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P1	Les Passets	A410	Pigeonnier
			

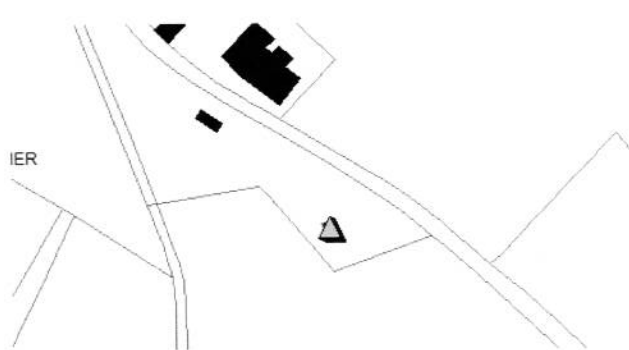
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P2	Bragueyraou		Pont
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P3	En Grimaud	E1214	Pigeonnier
			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P4	Bellegarde	660	Briqueterie
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P5	La Calimasse	E1513	Pigeonnier
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P6	En Salinier	D60	Pigeonnier
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P7	En Salinier	D75	Pigeonnier
			

DEFINITIONS

Ce lexique n'est pas exhaustif : il offre des éléments de réponses et de définitions de termes techniques employés par le présent document d'urbanisme. Des références juridiques sont également données, sur la base du droit en vigueur à la date d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Accès

Le mot accès est employé pour désigner un accès par voie carrossable.

Affouillement / Exhaussement de sol

Un affouillement de sol est communément appelé déblais et un exhaussement, remblais.

Le Code de l'Urbanisme (articles R 421-19, R 421-20 et R 421-23) précise, dans le cas où les affouillements et exhaussements de sols ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, que, sont soumis :

- à permis d'aménager :
Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles
- à simple déclaration : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Alignement

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation.

L'alignement délimite ainsi l'emprise du domaine public.

▪ Article L 112-1 du Code de la Voie Routière

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (...) L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

▪ Article L 112-5 du Code de la Voie Routière

« Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement ».

Amélioration de l'habitat (Réhabilitation / Rénovation / Restauration)

Sont considérés comme travaux d'amélioration, des agrandissements d'une surface hors œuvre brute maximale de 40 m² de constructions existant depuis plus de 5 ans, sous réserve du respect des règles définies aux articles 1 à 14 des zones dans lesquelles sont situées ces constructions, et à la condition qu'une période minimale de 10 ans s'écoule entre deux opérations d'amélioration ainsi définies.

A défaut de réunir cumulativement l'ensemble des conditions ci-dessus, les constructions nouvelles ainsi réalisées ou projetées seront assimilées à des constructions neuves et non à des travaux d'amélioration de construction existante.

▪ Références juridiques

Les textes juridiques qui régissent de façon spécifique les opérations de réhabilitation sont très peu nombreux.

Le terme de réhabilitation ne fait d'ailleurs l'objet d'aucune définition législative ou réglementaire.

La réglementation technique tient pour l'essentiel dans les règles générales de construction (*articles L 111-1 et suivants et R 111-1 et suivants du Code de la construction et leurs arrêtés d'application*). Tout intervenant à l'acte de réhabilitation doit se conformer aux règles générales de construction prévues *aux articles L 111-1 et suivants et R 111-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et à leurs arrêtés d'application*.

➤ **Réhabilitation**

La réhabilitation consiste à apporter le confort des normes d'aujourd'hui. Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage), moyenne ou lourde.

➤ **Rénovation**

La rénovation consiste à rebâtir à neuf. Elle concerne les opérations qui commencent par une démolition. Elles sont similaires aux opérations de travaux neufs si ce n'est la phase de démolition et de libération des emprises foncières.

➤ **Restauration**

La restauration consiste à redonner au bâtiment son caractère. Elle est réservée aux bâtiments ayant une valeur historique certaine qu'il s'agit de remettre en état à l'identique.

COS = Coefficient d'Occupation des Sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport entre la surface de plancher et la surface de la parcelle.

▪ Article R 123.10 du Code de l'Urbanisme

« Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

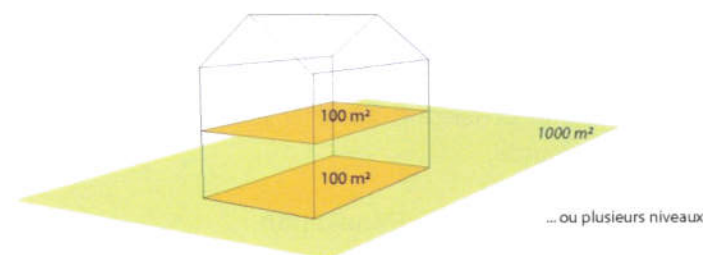
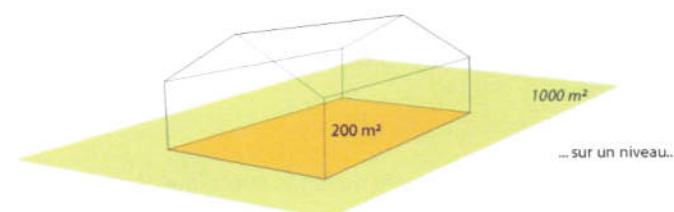
Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées. »

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la Surface de plancher et la surface de la parcelle.

Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,2 il est possible de construire 200 m² de Surface de plancher



Construction Annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, etc.

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Destination d'un bâtiment / Changement de destination

L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme énonce les catégories de destination auxquelles il convient de se référer. Ces catégories sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, l'entrepôt, les services publics ou d'intérêt collectif.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 9 catégories précitées. En application de l'Article R.421-17 du Code de l'Urbanisme :

- soit le changement de destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire
- soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

▪ Article R.123-9 du Code de l'Urbanisme

« [...] Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Essences locales

Le territoire communal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

Extension / Surélévation

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut être envisagée soit en hauteur (c'est une **surélévation**) soit à l'horizontal.

Les règles du PLU (Plan Local d'Urbanisme) peuvent-être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve.

Grille, grillage

Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

Habitation = logement

➤ Eléments de définition

- *Article R 111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation*

« **Un logement* ou habitation comprend**, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. »

- Article R 111-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **La surface* et le volume* habitables d'un logement* doivent être** de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. »

- Article R 111-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **Tout logement* doit :**

- a) Etre pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;
- b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;
- c) Etre pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement* et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements ;
- d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

Haie arbustive

Les haies arbustives correspondent à des haies basses, composées de petits arbustes essentiellement à tronc court.

Limite séparative

La limite séparative est une frontière, matérialisée ou non par des bornes de repère (bornage), à la cote des sols existants, délimitant la surface d'une propriété, en sorte que, lorsqu'on la franchit, on pénètre sur la propriété du voisin ou sur le domaine public.

Ces limites forment ainsi un découpage du territoire en parcelles numérotées de propriétés foncières qui sont répertoriées sur le cadastre.

- Voir aussi Articles 671 à 680 du Code Civil

Limite séparative et plantations

▪ Article 671 du Code Civil

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la **distance de deux mètres de la ligne séparative** des deux héritages **pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres**, et à la **distance d'un demi-mètre pour les autres plantations**.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

Place de stationnement

Les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,30 mètres pour la largeur et de 4,50 mètres pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet.

Surface Plancher

▪ Art. R. 112-2 :

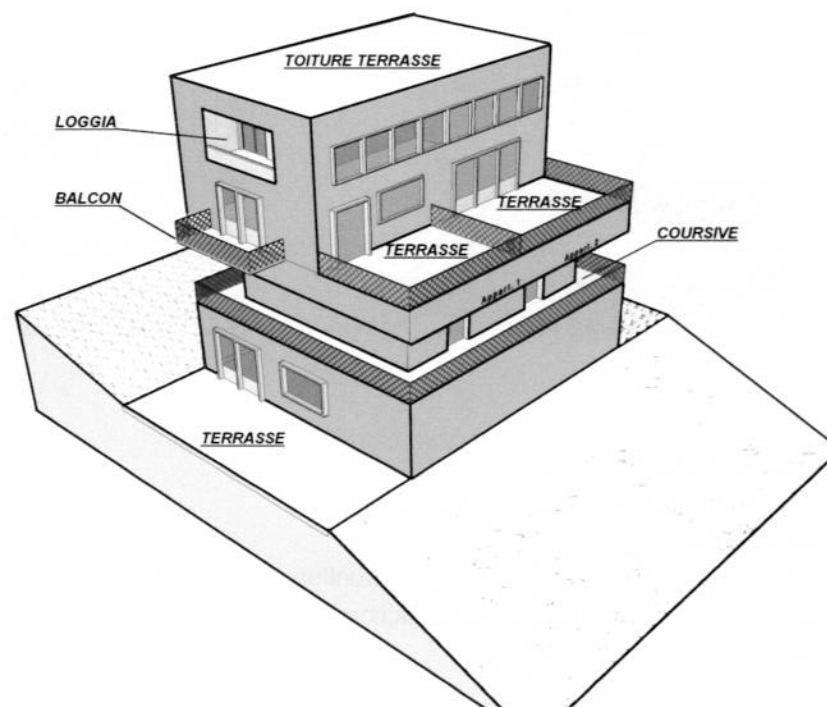
« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. »

Notion de Plancher :

- Surface de planchers, quelle que soit leur nature : béton, bois, terre battue, graviers etc. ...
- À tous les niveaux
- Rez-de-chaussée et étages
- Niveaux intermédiaires
- Mezzanines
- Combles, aménageables ou non
- Sous-sols, aménageables ou non

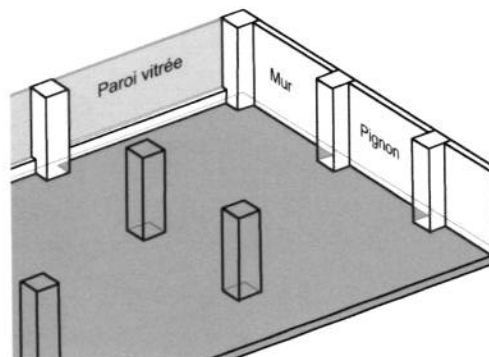
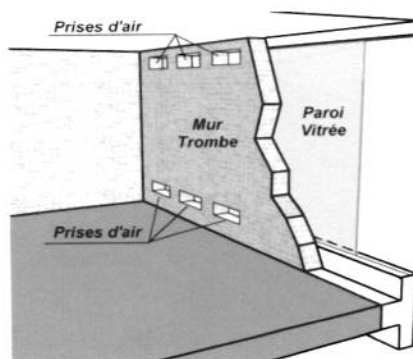
Notion de « clos et couvert » :

- Toute construction ou élément de construction
- Doté d'un système de fermeture installé à demeure
- Doté d'une grille ou d'un dispositif amovible



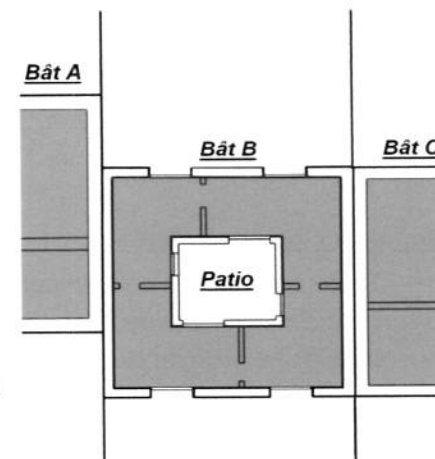
Notion de « nu extérieur » :

- La surface de plancher calculée au nu intérieur des murs extérieurs de la construction
- L'épaisseur des murs extérieurs n'est pas comptée
- Ce mode de calcul ne pénalise donc pas les isolations thermiques quelle que soit leur épaisseur



Notion de « façade » :

- Ensemble des murs et parois de pourtour
- Pignons inclus
- Tous les murs extérieurs d'une construction, qu'elle soit isolée, accolée, mitoyenne ou enterrée
- En cas d'extension d'une construction, l'épaisseur du mur extérieur inclus est comptée dans la surface de planchers



Surface et volume habitables

- Article R 111-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

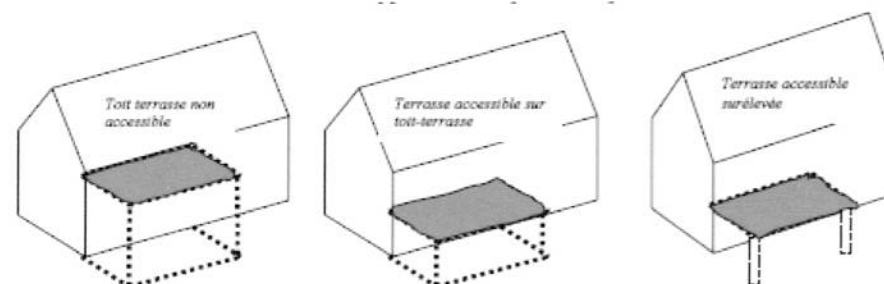
« **La surface habitable d'un logement*** est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; **le volume habitable** correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements*, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »*

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.



Unité foncière

L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'unité foncière.

- Conseil d'Etat : CE n°264667, commune de Chambéry c/ Balmat, 27 juin 2005

« Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

Voies et emprises publiques

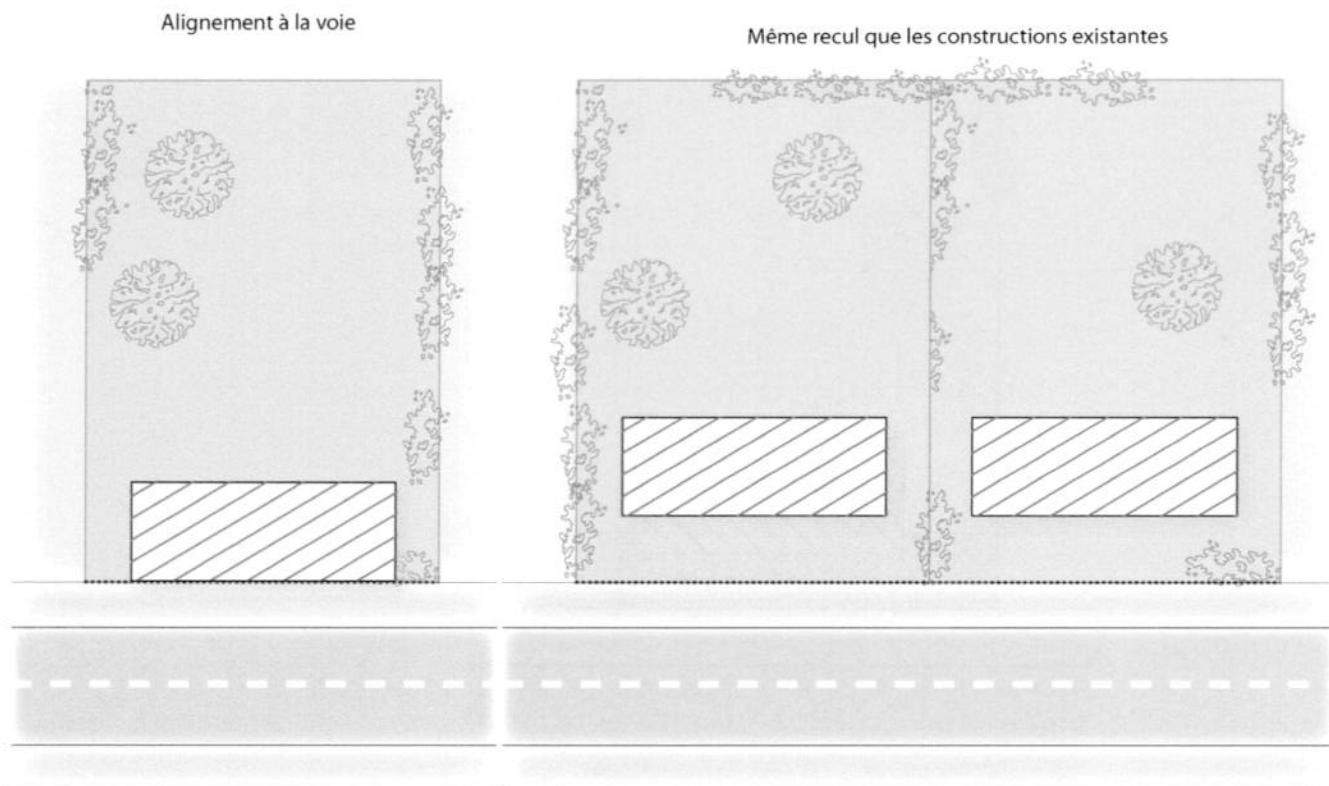
Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles de recul.

SCHEMAS EXPLICATIFS DU REGLEMENT

Ces schemas sont integres ici à titre d'exemple, pour illustrer la règle.

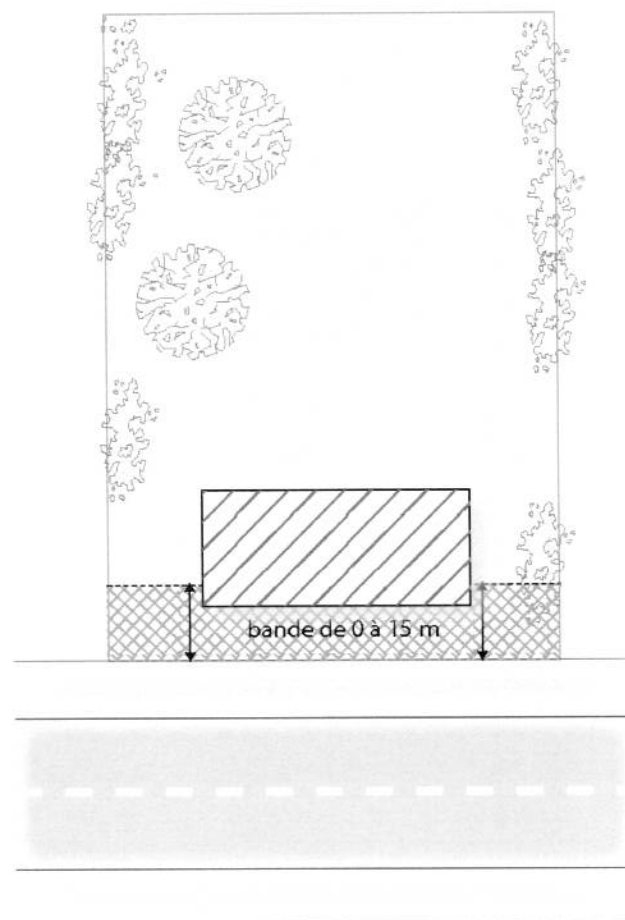
ARTICLES 6

- **Zone U1**



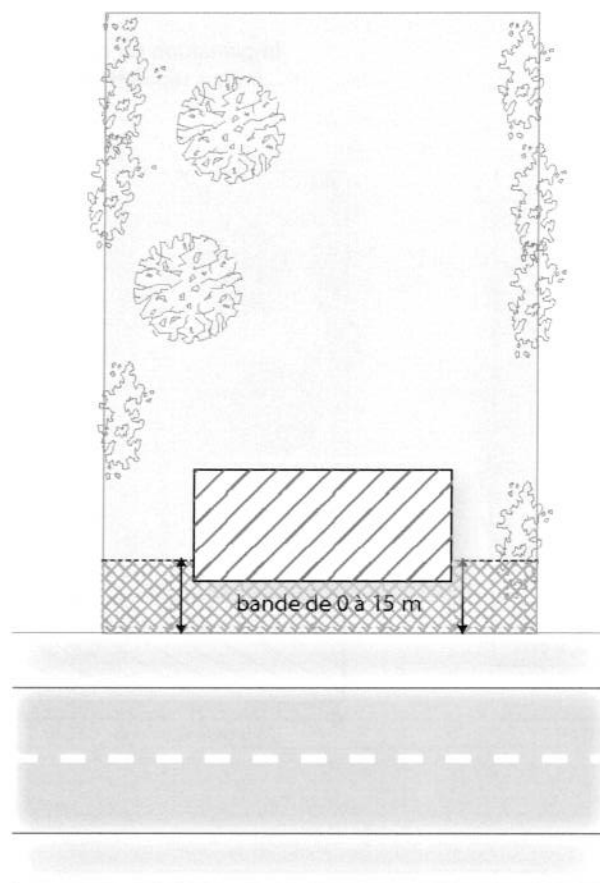
- **Zone U2**

Implantation de la façade dans une bande
comprise entre 0 et 15 m par rapport à l'emprise



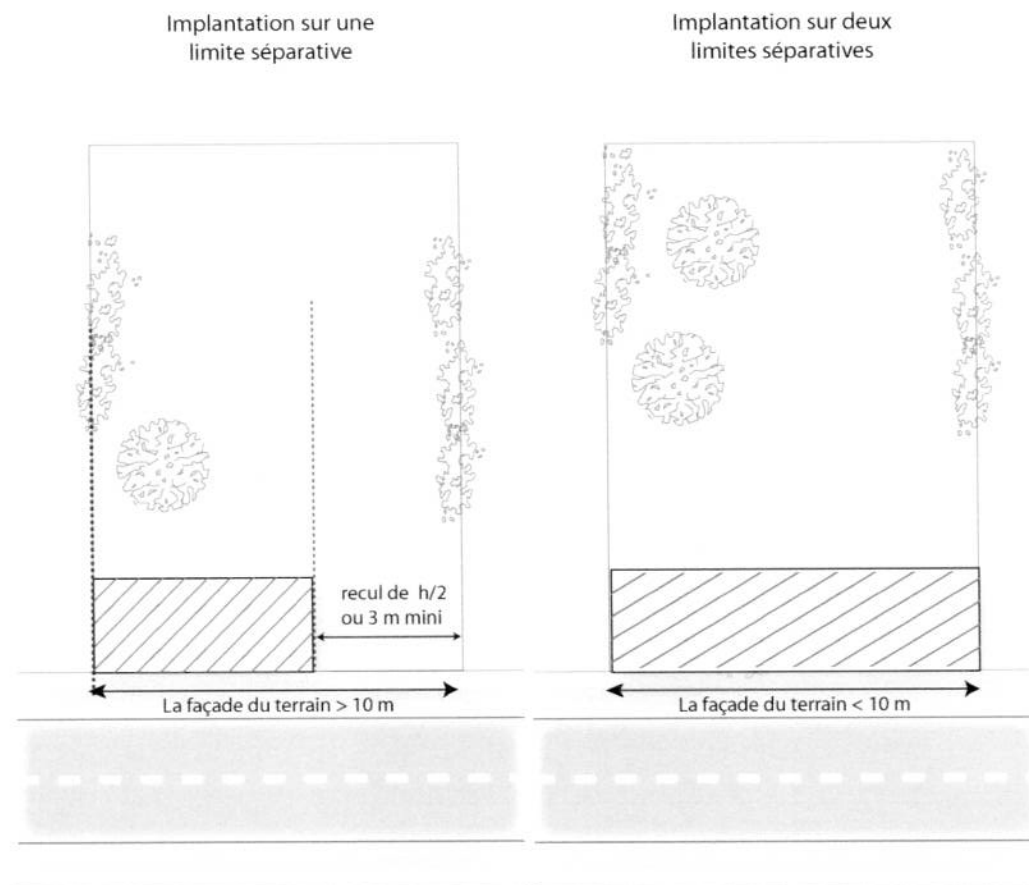
- **Zone AU**

Implantation de la façade dans une bande
comprise entre 0 et 15 m par rapport à l'emprise



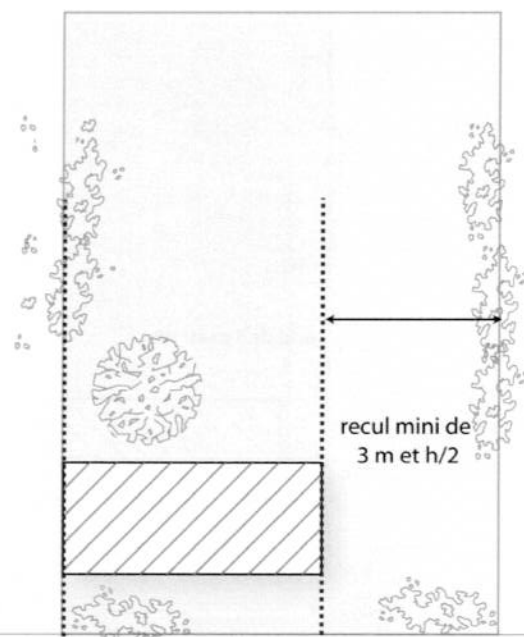
ARTICLES 7

- **Zone U1 :**

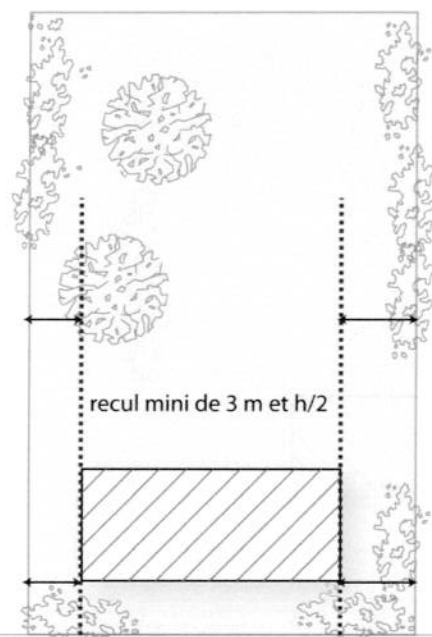


Zone U2 :

Implantation sur une
limite séparative

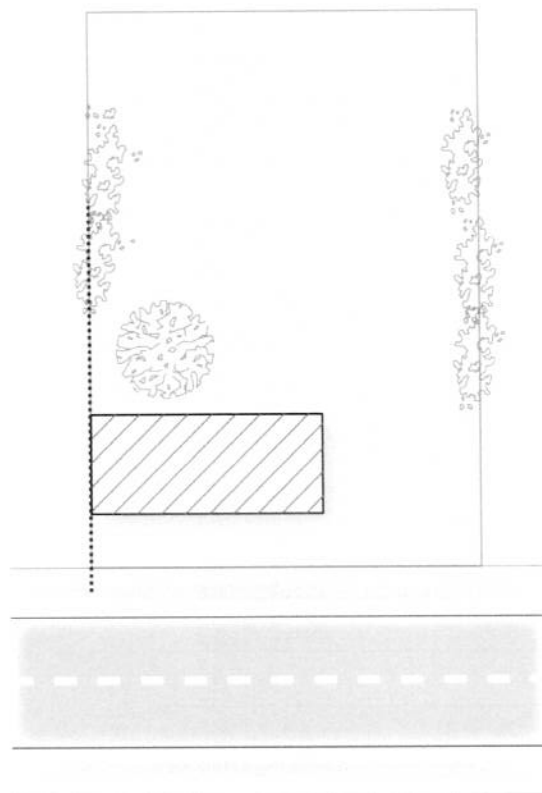


Recul de 3 m minimum par rapport
à la limite séparative

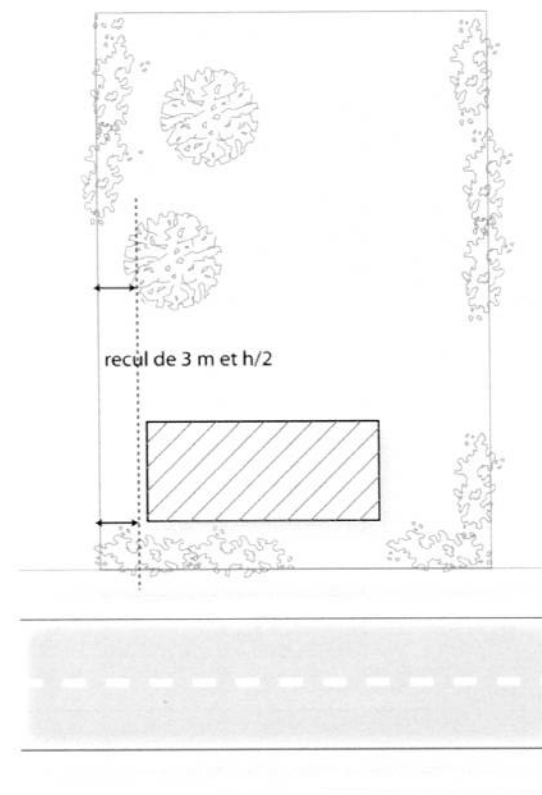


Zone UE :

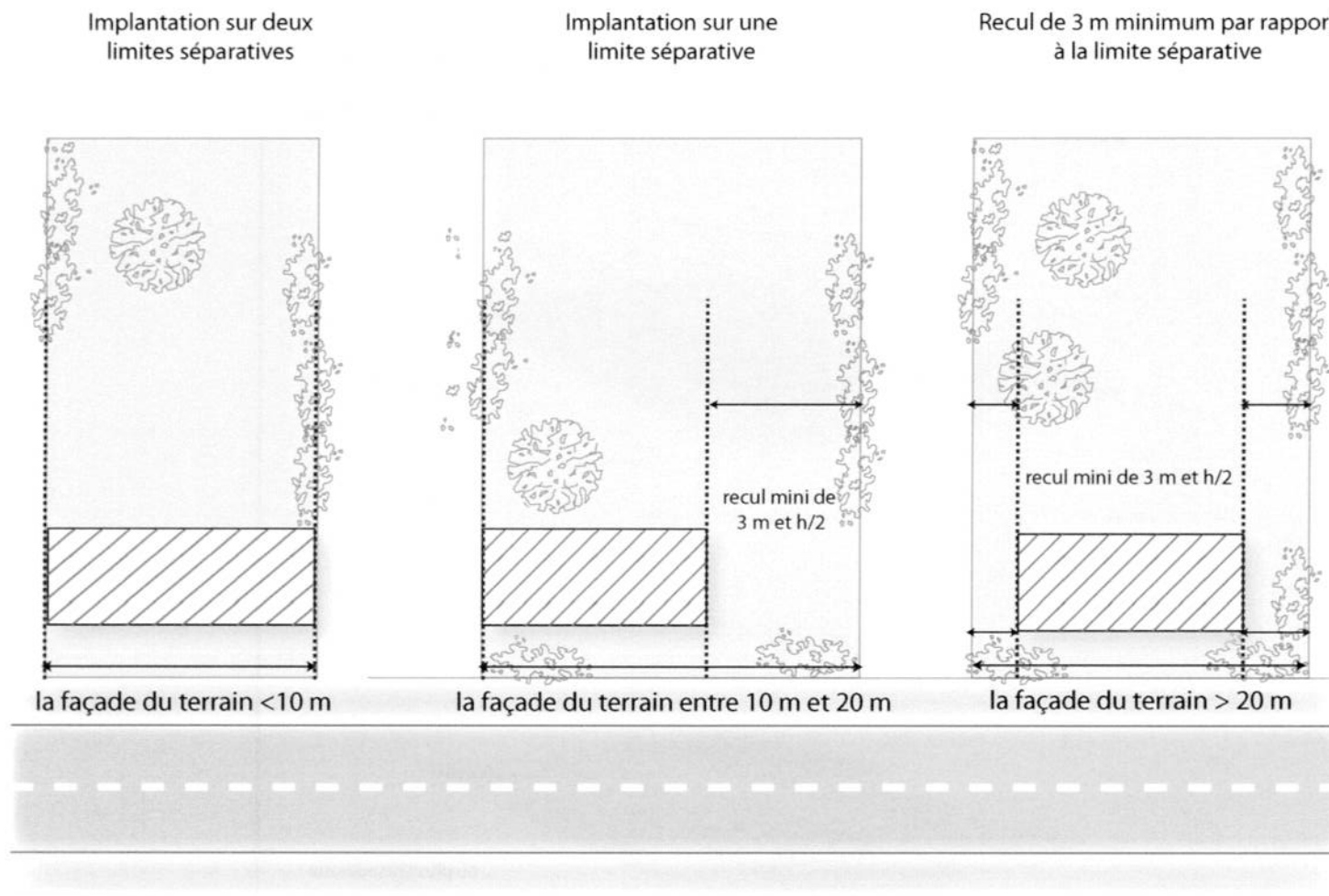
Implantation sur une
limite séparative



Recul de 3 m minimum par rapport
à la limite séparative



- **Zone AU**

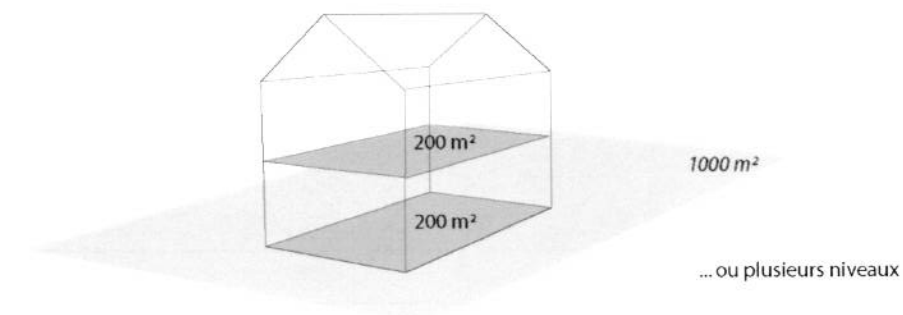
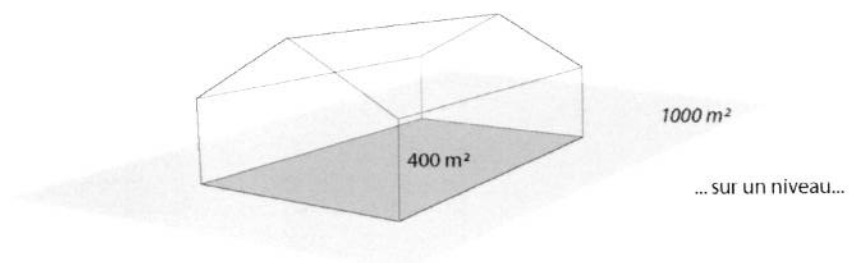


ARTICLES 14

- **Zone U2 :**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la Surface de plancher et la surface de la parcelle.

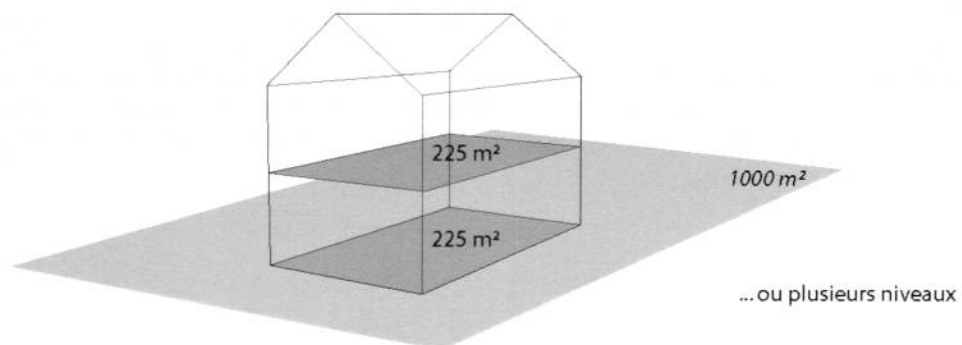
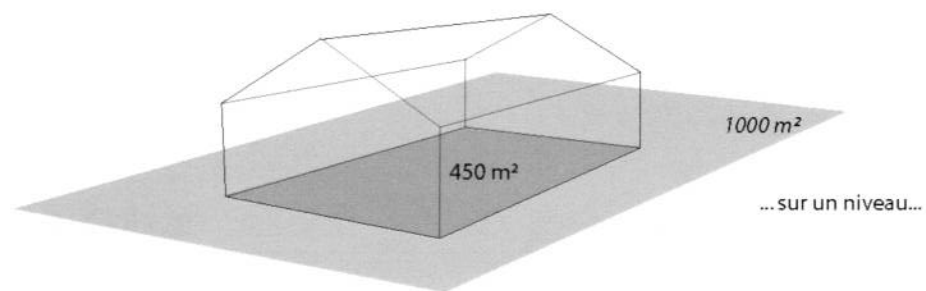
Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,40 il est possible de construire 400 m² de surface de plancher



- **Zone AU :**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la Surface de plancher et la surface de la parcelle.

Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,45 il est possible de construire 450 m² de Surface de plancher



ESSENCES LOCALES CONSEILLEES

Source : Arbres et Paysages Tarnais

Les essences conseillées sur la commune sont listées ci-dessous :

Alisier torminal, Amandier, Arbre de Judée, Aubépine monogyne, Aulne à feuille en cœur, Aulne glutineux, Bourdaine, Buis, Camérisier à balais, Cèdre de l'Atlas, Cerisier de Ste Lucie, Charme, Châtaignier, Chêne pédonculé, Chêne pubescent, Chêne rouge d'Amérique, Chêne sessile, Cognassier, Cornouiller sanguin, Cytise, Eglantier, Erable champêtre, Erable plane, Févier, Figuier, Frêne commun, Frêne oxyphyllé, Fusain, Laurier tin, Lilas, Merisier, Micocoulier, Mûrier blanc, Mûrier noir, Néflier, Noisetier, Noyer commun, Orme champêtre, Peuplier "sauvage", Pin pignon, Poirier, Pommier, Prunellier, Prunier "sauvage", Prunier myrobolan, Robinier faux acacia, Saules, Sorbier domestique, Sureau noir, Tilleul argenté, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles, Tremble, Troène commun, Viorne lantane, Viorne obier.

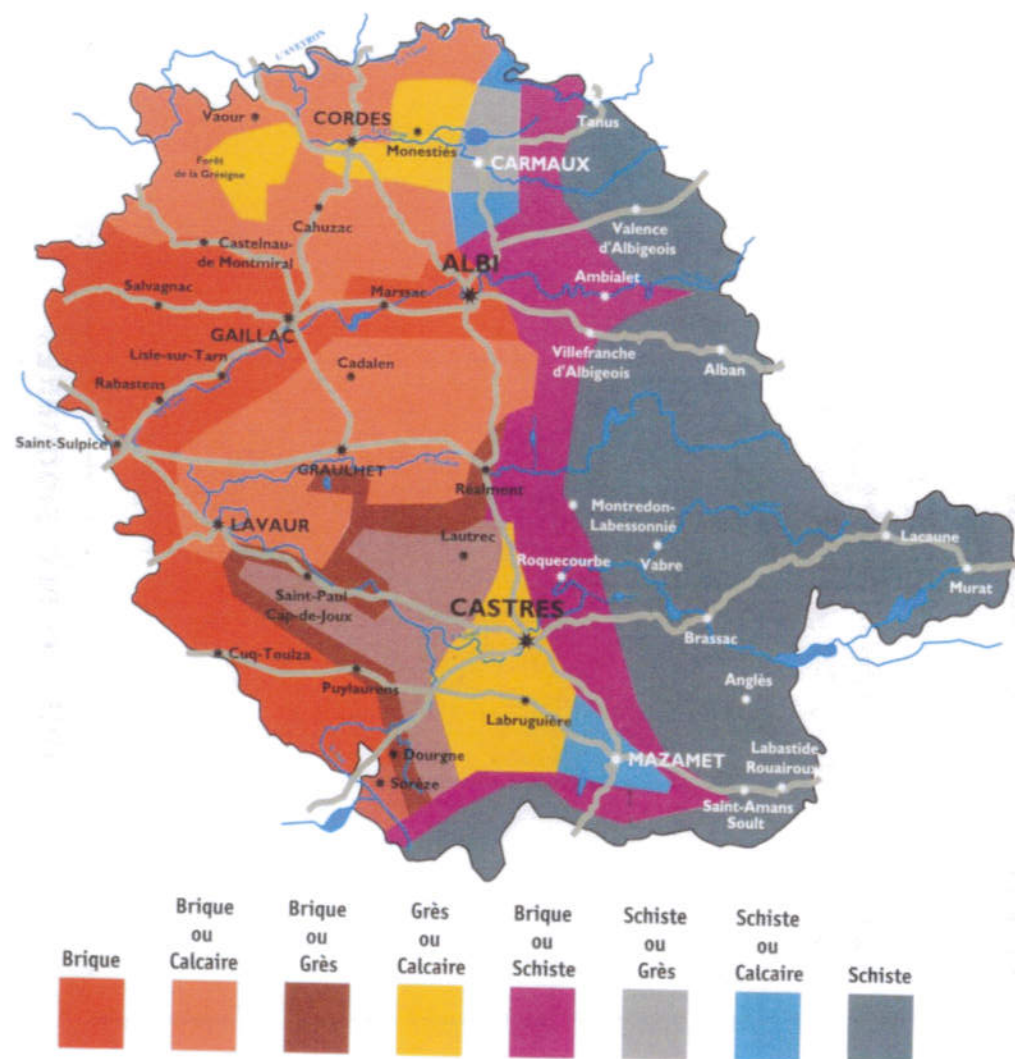
NUANCIER

SOURCE : Extrait de l'ouvrage « Couleurs et matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti », CAUE du Tarn

Les zones de prédominances des matériaux de construction



	grès		schiste		terre crue et galets		brique		calcaire		ardoise
Monestiès		Jouqueviel		Giroussens		Albi		Noailles		Labastide-Rouairoux	



matériaux existants / briques				camaïeux				couleurs occasionnelles			
LES ROSÉS	LES OCRES ROUGES	LES ORANGÉS	LES OCRES JAUNES	BRIQUE : les Enduits							
 E 94-4	 E 91-3	 E 53-1	 E 33-6	 E 18-7	 E 110-4	 E 109-5	 E 94-6	 E 110-8	 E 110-7	 E 109-8	 E 94-9
 E 110-4	 E 92-3	 E 53-4	 E 49-4	 E 33-6	 E 110-7	 E 109-5	 E 94-6	 E 110-8	 E 110-7	 E 109-8	 E 94-9
 E 110-4	 E 92-3	 E 53-4	 E 49-4	 E 33-6	 E 110-8	 E 109-5	 E 94-6	 E 110-9	 E 110-8	 E 109-9	 E 94-9
 E 110-4	 E 92-3	 E 53-4	 E 49-4	 E 33-6	 E 110-9	 E 109-8	 E 94-9	 E 110-9	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9
 E 110-4	 E 92-3	 E 53-4	 E 49-4	 E 33-6	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9	 E 110-9	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9
 E 110-4	 E 92-3	 E 53-4	 E 49-4	 E 33-6	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9	 E 110-9	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9
 E 110-4	 E 92-3	 E 53-4	 E 49-4	 E 33-6	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9	 E 110-9	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9
 E 110-4	 E 92-3	 E 53-4	 E 49-4	 E 33-6	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9	 E 110-9	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9
 E 110-4	 E 92-3	 E 53-4	 E 49-4	 E 33-6	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9	 E 110-9	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9
 E 110-4	 E 92-3	 E 53-4	 E 49-4	 E 33-6	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9	 E 110-9	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9
 E 110-4	 E 92-3	 E 53-4	 E 49-4	 E 33-6	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9	 E 110-9	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9
 E 110-4	 E 92-3	 E 53-4	 E 49-4	 E 33-6	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9	 E 110-9	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9
 E 110-4	 E 92-3	 E 53-4	 E 49-4	 E 33-6	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9	 E 110-9	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9
 E 110-4	 E 92-3	 E 53-4	 E 49-4	 E 33-6	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9	 E 110-9	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9
 E 110-4	 E 92-3	 E 53-4	 E 49-4	 E 33-6	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9	 E 110-9	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9
 E 110-4	 E 92-3	 E 53-4	 E 49-4	 E 33-6	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9	 E 110-9	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9
 E 110-4	 E 92-3	 E 53-4	 E 49-4	 E 33-6	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9	 E 110-9	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9
 E 110-4	 E 92-3	 E 53-4	 E 49-4	 E 33-6	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9	 E 110-9	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9
 E 110-4	 E 92-3	 E 53-4	 E 49-4	 E 33-6	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9	 E 110-9	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9
 E 110-4	 E 92-3	 E 53-4	 E 49-4	 E 33-6	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9	 E 110-9	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9
 E 110-4	 E 92-3	 E 53-4	 E 49-4	 E 33-6	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9	 E 110-9	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9
 E 110-4	 E 92-3	 E 53-4	 E 49-4	 E 33-6	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9	 E 110-9	 E 110-9	 E 109-9	 E 94-9

les Volets, Portes et Ferronneries

couleurs complémentaires				camaïeux			
	E 207-9	E 196-6	E 196-3		E 33-9	E 33-6	E 33-2
	E 222-8	E 221-6	E 220-3		E 18-9	E 18-7	E 18-5
	E 227-8	E 225-5	E 228-1		E 57-8	E 69-4	E 98-3
	E 235-9	E 231-5	E 235-1		E 51-9	E 53-5	E 53-1
	E 236-9	E 236-5	E 236-1				
	E 242-9	E 242-5	E 242-1		E 73-9	E 91-5	E 91-3
	E 244-8	E 244-5	E 244-1				
	E 259-8	E 259-3	E 253-1		E 92-9	E 92-3	E 93-1
	E 277-9	E 269-7	E 269-1				
	E 294-8	E 287-4	E 288-1		E 111-9	E 109-4	E 109-1
	E 299-9	E 300-5	E 297-1		E 110-9	E 110-4	E 110-1

Nota : les références des teintes correspondent au nuancier PANTONE Process Coated Euro et sont données à titre indicatif pour faciliter la recherche.





Démarche de coloration, à travers un exemple : deux façades dans une rue d'Albi.

Il existe souvent un minimum de trois couleurs : celle du matériau apparent, celle de l'enduit et celle de la peinture des volets et des portes.

1^{ère} étape

RECHERCHER

la ou les couleurs constantes

Repérer les couleurs existantes qui vont rester : celle des matériaux existants tels la brique, les tuiles des toits, les bâtiments voisins, les annexes pour les fermes. C'est la recherche du ou des éléments de couleur constante. Qu'ils soient internes à la construction ou voisins, ils participeront aux harmonies à créer.

Les couleurs existantes

3 couleurs préexistant :

Celle des **tuiles** : elles ne sont guère visibles en milieu urbain, l'impact coloré est peu important.



Celle de la **brique** : c'est la teinte la plus présente et sa nuance va influencer les harmonies des façades : ici les briques affichent une tonalité ocre rosé.



Celle du **bois**, très présente dans les façades à pan de bois, elle assombrit l'ensemble.



2^{ème} étape

DÉTERMINER

la plus grande surface à traiter

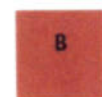
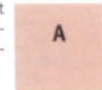
Souvent, il s'agit des surfaces à enduire, mais parfois aussi des grandes surfaces de bois (portail, volets etc...) sur une façade en brique ou de pierre de taille.

Couleurs en camaïeux

Les différentes tonalités animent la façade urbaine. Le rythme vertical est accentué par un traitement coloré différencié.

Enduit

Corniche



3^{ème} étape

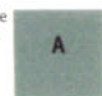
DÉTERMINER

la ou les plus petites surfaces à traiter

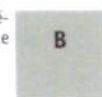
Rechercher une harmonie de couleurs (trois, quatre ou plus) à partir des deux étapes précédentes.

Couleurs par contraste

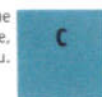
Le vert choisi offre un contraste avec la teinte de l'enduit. Les valeurs par contre se rapprochent.



Il s'agit d'une petite façade, les bois sont très présents, et assombrissent la brique. Ce choix de peintures apportera une touche plus claire.



Le bleu choisi, autre teinte en contraste, crée une harmonie à trois couleurs : l'ocre rosé de la brique, le marron du bois et leur complémentaire le bleu.



A

B

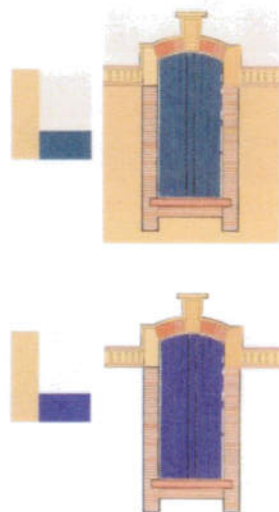
A

B

C

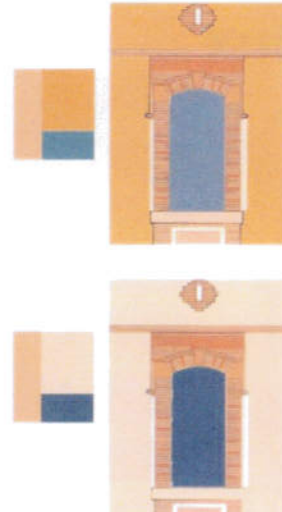
Exemples de coloration : les teintes sont issues des palettes proposées.

les briques de teinte jaune



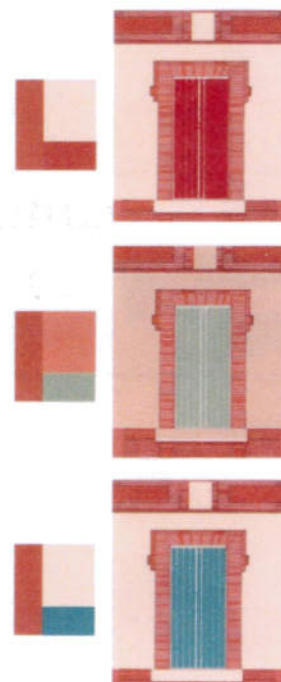
Les enduits sont ton sur ton.
Les peintures des volets sont en contraste.

les briques de teinte orange

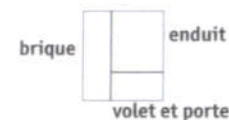


Les enduits sont ton sur ton, de valeur plus
claire ou plus foncée.
Les peintures des volets sont en contraste.

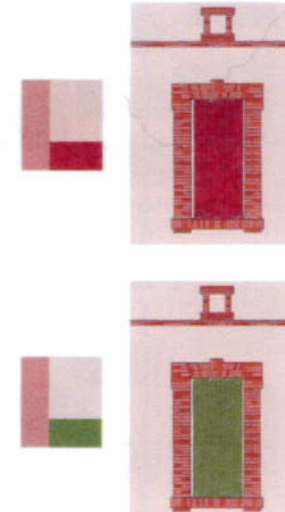
les briques de teinte ocre rouge



Les enduits sont ton sur ton, de valeur plus
claire ou plus foncée.
La peinture des volets du premier cas est ton
sur ton, mais ce sont des valeurs qui jouent
avec le contraste "clair-obscur"
Dans les 2 exemples suivants, les peintures
des volets sont en contraste.



les briques de teinte ocre rosé



Les enduits sont ton sur ton, de valeur clai-
re.
La peinture des volets du premier cas est
ton sur ton, mais ce sont des valeurs qui
jouent avec le contraste "clair-obscur"
Celle du deuxième cas est en contraste.
Dans les deux cas, les peintures ont des
teintes soutenues contrastant avec les tons
clairs des enduits.



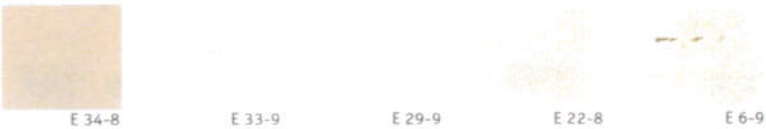
matériaux existants/calcaires



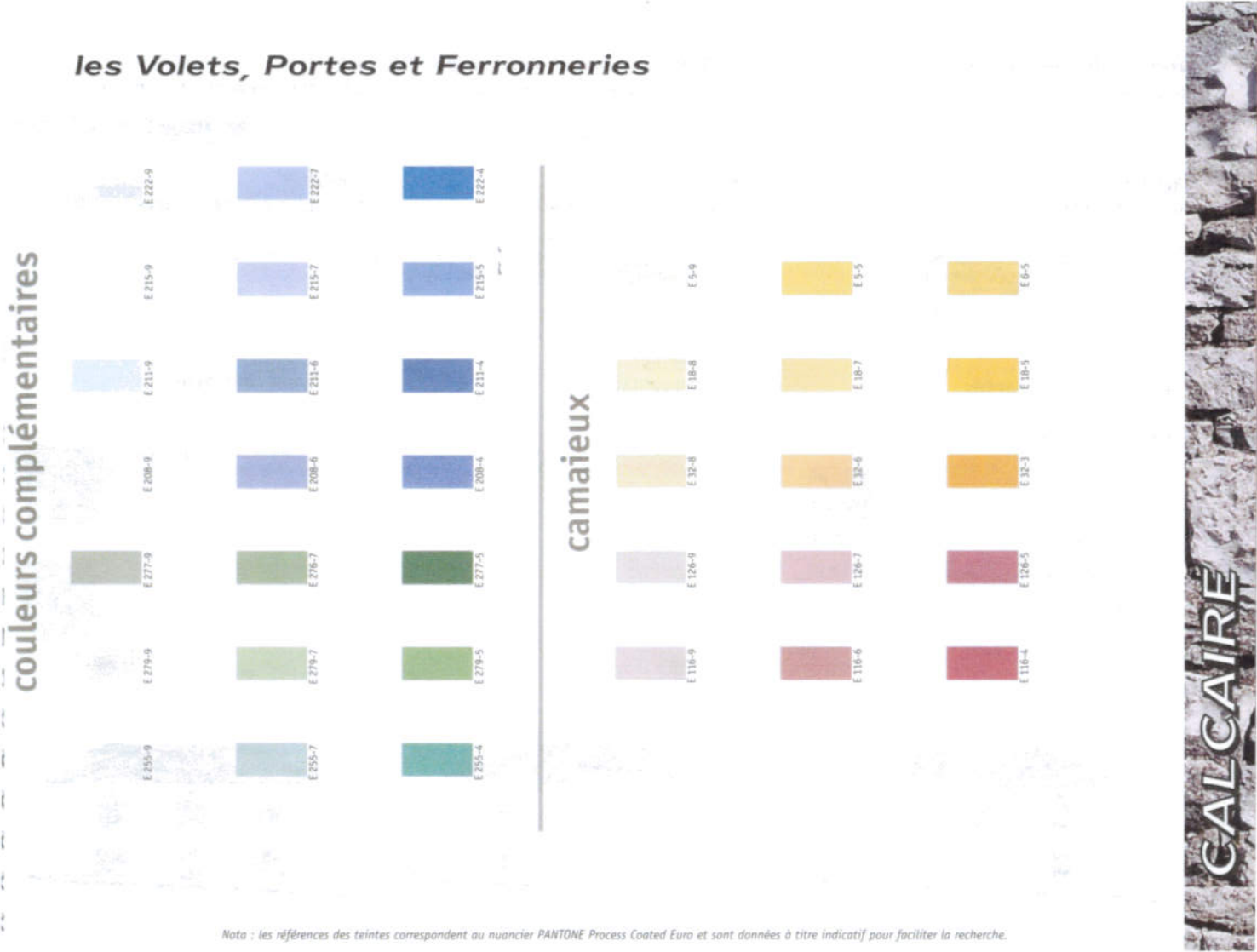
CALCAIRE : les Enduits



camaieux



Nota : les références des teintes correspondent au nuancier PANTONE Process Coated Euro et so





Démarche de coloration, à travers un exemple : une maison dans la région de Cordes

Il existe souvent un minimum de trois couleurs : celle du matériau apparent, celle de l'enduit et celle de la peinture des volets et des portes.

1^{ère} étape

RECHERCHER

la ou les couleurs constantes

Repérer les couleurs existantes qui vont rester : celle des matériaux existants tels la pierre, les tuiles des toits, ceux des bâtiments voisins, des annexes pour les fermes. C'est la recherche du ou des éléments de couleur constante. Qu'ils soient internes à la construction ou voisins, ils participeront aux harmonies à créer.

Les couleurs existantes

2 couleurs préexistent :

Celle des **tuiles** du toit : elles ne sont guère visibles en milieu urbain, l'impact coloré est peu important. Pour les maisons rurales plus isolées, l'impact peut être plus important si le relief est plus accentué.



E61-2

Celle de la **pierre calcaire** : elle est présente dans les encadrements des maisons enduites mais aussi très fréquemment en tant que matériau apparent du mur. L'impact coloré est très faible, car sa gamme de teinte est très claire.

E22-9

2^{ème} étape

DÉTERMINER

la plus grande surface à traiter

Souvent, il s'agit des surfaces à enduire, mais pas systématiquement, comme des grandes surfaces de bois (portail, volets etc...) sur une façade en brique ou de pierre de taille.

Couleurs en camaïeux

Les enduits, façade et soubassement sont plus colorés que la pierre, mais ils restent en harmonie de ton clair, spécificité des régions calcaires.

E18-9

E6-9

3^{ème} étape

DÉTERMINER

la ou les plus petites surfaces à traiter

Rechercher une harmonie de couleurs (trois, quatre ou plus) à partir des deux étapes précédentes.

Couleurs par contraste

Le vert choisi offre un contraste avec la teinte de l'enduit. La clarté des pierres et des enduits permet une teinte de volets plus colorée.

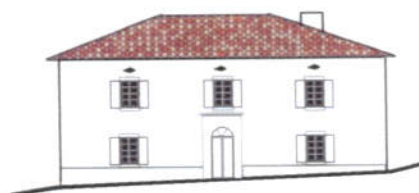


E277-6

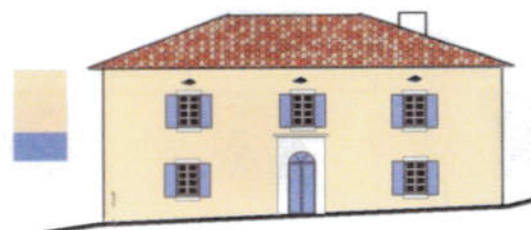
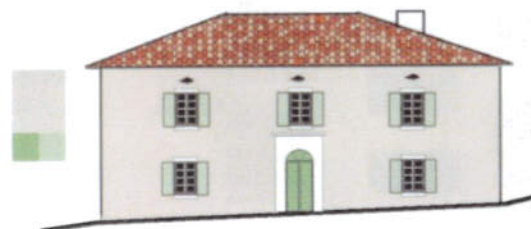
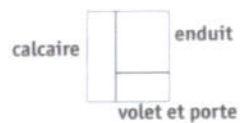


E277-9

42



Exemples de coloration :
les teintes sont issues des palettes proposées.



Trois teintes d'enduit sont proposées :
deux dans les tons de jaune, et un plutôt ocre orange.
Ce sont des teintes très claires qui s'associent avec la "blancheur" du calcaire.
De ce fait, les peintures des volets et des portes offrent une gamme très ouverte.





Nota : les références des teintes correspondent au nuancier PANTONE Process Coated Euro et sont données à titre indicatif pour faciliter la recherche.

les Volets, Portes et Ferronneries

couleurs complémentaires

E 194-9	E 194-6	E 194-3	E 106-1	E 120-1
E 207-9	E 203-4	E 203-1	E 104-1	
E 211-9	E 211-5	E 212-3		
E 214-9	E 215-5	E 215-1		
E 235-9	E 231-7	E 231-1		
E 238-9	E 238-7	E 238-1		
E 256-9	E 256-5	E 257-1		
E 287-8	E 285-7	E 285-4		
E 311-9	E 311-7	E 307-7		

camaïeux

E 65-8	E 65-4	E 66-1
E 62-8	E 62-4	E 62-1
E 63-8	E 63-4	E 63-1
E 75-9	E 75-6	E 67-1
E 109-8	E 103-5	E 100-1
E 51-8	E 51-5	E 51-1

Nota : les références des teintes correspondent au nuancier PANTONE Process Coated Euro et sont données à titre indicatif pour faciliter la recherche.





Démarche de coloration, à travers un exemple : une maison au Ségur.

Il existe souvent un minimum de trois couleurs : celle du matériau apparent, celle de l'enduit et celle de la peinture des volets et des portes.

1^{ère} étape

RECHERCHER la ou les couleurs constantes

Repérer les couleurs existantes qui vont rester : celle des matériaux existants tels le grès, les ardoises des toits, ceux des bâtiments voisins, des annexes pour les fermes. C'est la recherche du ou des éléments de couleur constante. Qu'ils soient internes à la construction ou voisins, ils participeront aux harmonies à créer.

Les couleurs existantes

2 couleurs préexistent :

Celle des **ardoises** du toit : elles peuvent être très visibles, l'impact coloré peut être important selon l'architecture du bâtiment, mais aussi selon le relief qui oriente la perception.

Celle du **grès** : les teintes de cette pierre, du beige au brun violacé vont influencer les harmonies des façades : ici les grès affichent une tonalité brun-violacé.



2^{ème} étape

DÉTERMINER la plus grande surface à traiter

Souvent, il s'agit des surfaces à enduire, mais pas systématiquement, comme des grandes surfaces de bois (portail, volets etc..) sur une façade en brique ou de pierre de taille.

Couleurs en camaïeux

L'enduit proposé offre un parfait ton sur ton, avec une tonalité et une intensité presque similaires.



3^{ème} étape

DÉTERMINER la ou les plus petites surfaces à traiter

Rechercher une harmonie de couleurs (trois, quatre ou plus) à partir des deux étapes précédentes.

Couleurs par contraste

Une teinte complémentaire a été choisie. L'enduit étant très soutenu, une teinte claire a été préférée afin d'éclaircir la façade.



DIAGNOSTIC FONCIER, RURAL (VOLET AGRICULTURE)

Source : Chambre d'agriculture du Tarn

