

PLU de Senouillac | Fichier de procédure

Intégrant la modification n°1 du 07 juillet 2025

Modification n°1 – 07 juillet 2025

p.2

Approbation initiale du PLU – 24 juin 2013

p. 43

CA GAILLAC GRAULHET SENOUILLAC

PLU PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes
PLURALITES**

06 82 05 00 64
vzerbib1@gmail.com

1^{ère} MODIFICATION

Approuvée le 07 juillet 2025

NOTICE EXPLICATIVE

1

PROCÉDURE DE MODIFICATION

Le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire si le projet d'évolution du PLU n'a pas pour objet ou conséquence de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En application des dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- 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 ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification et le notifie au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (Etat, Région, Département, SCoT, EPCI compétent en matière de PLH, Chambres Consulaires) avant l'enquête publique.

A la demande de la commune, lors de la notification du projet de modification, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

- 1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisés au titre du diagnostic du rapport de présentation ;
- 2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

La commune de Senouillac dispose d'un PLU approuvé le 24 06 2013 par le conseil municipal.

La 1^{ère} Modification du PLU a été prescrite par arrêté communautaire le 12/03/2021 par Arrêté (n°20_2021A).

Le territoire n'est plus couvert par un SCoT (*le SCoT du Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou étant caduc*). Par conséquent, les évolutions entraînant une ouverture à l'urbanisation requièrent l'obtention d'une dérogation préfectorale en lien avec les dispositions de l'article L142-4 du code de l'urbanisme.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique (...) par le président de l'EPCI 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 CU (*concernant les territoires frontaliers*).

L'objectif de cette modification est notamment de « *permettre l'implantation d'une maison d'assistant(e)s maternel(le)s sur une zone AU à proximité immédiate de la mairie* ». L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) existante ne permet pas la mise en œuvre du projet. Il est donc nécessaire de faire évoluer cette pièce réglementaire.

Article R104-12

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

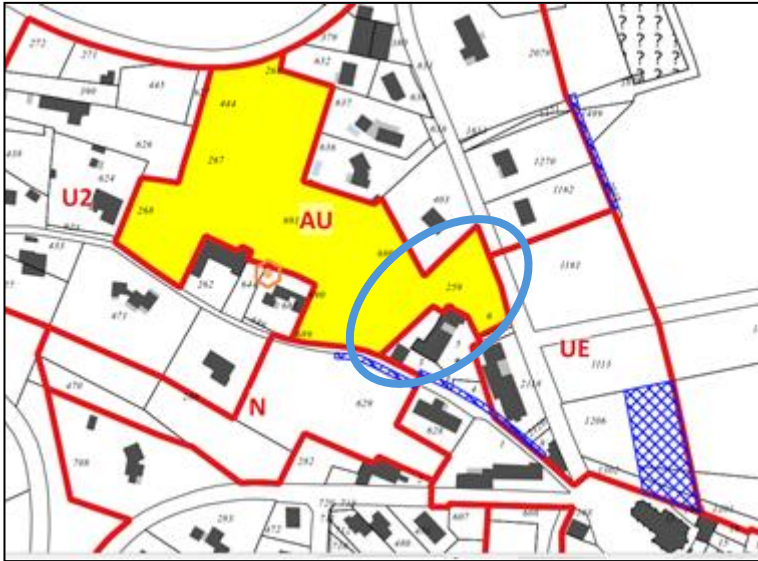
- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;
- 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement..

Conformément à l'article L.104-12 du Code de l'Urbanisme, un examen au cas par cas devra être réalisée.

MODIFICATION D'UNE OAP

1. OBJECTIF

L'objectif est de scinder l'OAP de la zone AU située au cœur du bourg et d'adapter les principes d'aménagement définis pour ce secteur afin de permettre la réalisation, sur la partie la plus proche de la Mairie, d'une Maison d'Assistance Maternelle et de quelques logements. Plus globalement, il s'agit de poursuivre la politique de renforcement du centre-bourg de Senouillac (création d'un café associatif, rachat d'un bâtiment par la commune pour la création d'habitat inclusif...).



La zone AU, correspondant à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°1 couvre une superficie de 1,56 ha. La modification concerne les parcelles C259 et B6 situées à l'extrême Est de la zone. Elles représentent une superficie de 2 335 m² (cerclées de bleu sur extrait zonage ci-dessus).

Ce terrain a été choisi pour accueillir une maison d'assistance maternelle du fait de sa situation au cœur du bourg et de la proximité des équipements publics et des aménités du centre-bourg (jardins publics, prochainement café associatif, stationnements...). La dimension est suffisante pour permettre également la création de plusieurs logements à vocation locatives de type habitat inclusif en bande ou intermédiaire.

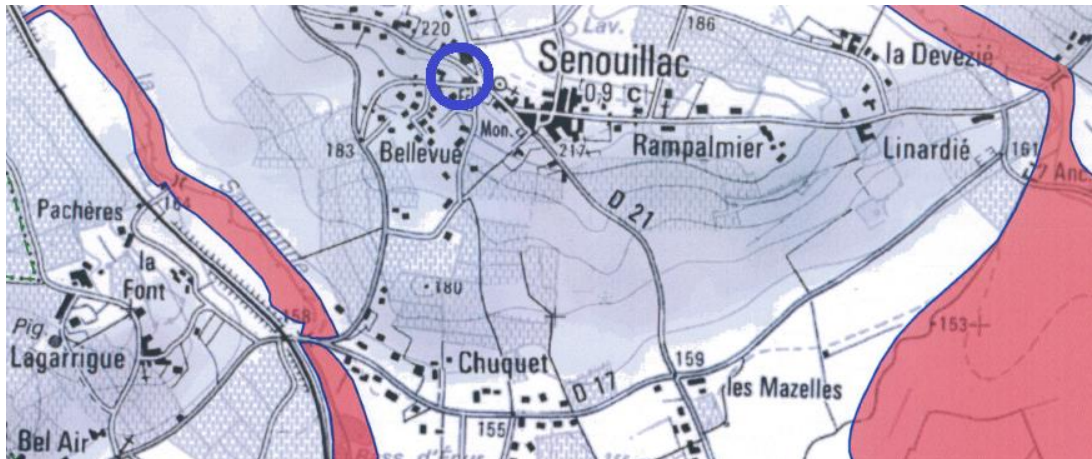
Il s'agit d'une réserve communale.

Ces parcelles seront reclassées en zone U2 dans le cadre de la présente modification du PLU

2. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 Etat Initial du site

- La commune est couverte par le **PPR Inondation du Tarn Aval** (18/08/2015). Le secteur d'étude (cercle de bleu sur l'extrait du zonage PPRI ci-dessous) se situe en dehors des zones d'aléas (en rouge sur l'extrait ci-dessous)



- Aléa sismique** : très faible

La modification de l'OAP n'aura pas d'incidence sur les risques naturels

- Le secteur de la modification est **desservi par les réseaux publics** et notamment par le réseau public d'assainissement.

La modification de l'OAP n'aura aucun impact sur l'environnement de la commune.

- Le secteur est d'ores et déjà urbanisé, le seul enjeu en matière de **paysage** est l'intégration paysagère des constructions prévues.

La modification de l'OAP devra veiller à la végétalisation des espaces communs.

- Le secteur se situe à près de 2 km au sud-est du **château de Mauriac** dont les façades et les toitures ont été inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en 1972. Il n'y a aucune covisibilités entre les deux secteurs.
- Le **parc du château de la Bonnette**, situé à plus de 600 m de du site d'étude, est pour sa part identifié au titre des monuments historiques



La modification de l'OAP n'aura pas d'incidence sur les monuments historiques inscrit ou identifié

2.2 Etat Initial de l'Environnement

Un pré diagnostic écologique et une analyse des potentialités faune-flore-habitats naturels ont été réalisés dans le cadre de cette modification du PLU afin de de mettre en évidence les enjeux faunistiques et floristiques du site.

Par précaution, l'étude a porté sur un périmètre plus large que celui retenu pour la modification afin d'appréhender au mieux les milieux favorables et les connexions qui les unissent (voir périmètre tramé en jaune ci-dessous).



a. Habitats naturels

Le site d'étude est constitué en grande majorité d'habitats ouverts de type pelouses entretenues et prairies de fauche.

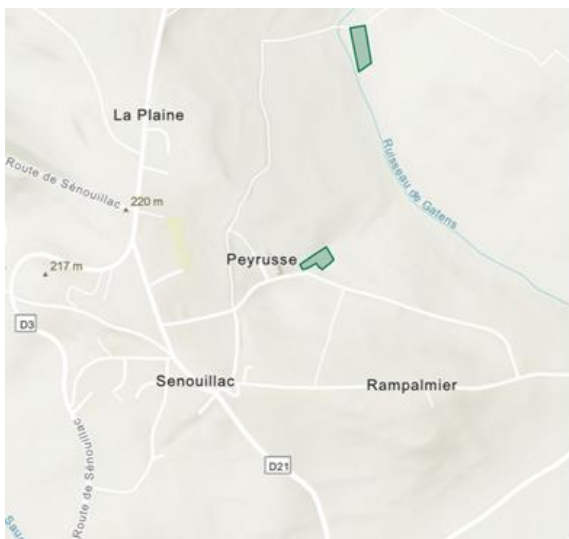
Ces espaces sont principalement délimités par des espaces anthropisés (bâtiments, voirie, parkings) et de milieux plus naturels (haies, arbres isolés et jardins).

Le site (point rouge ci-dessous) se trouve en dehors de tout zonage naturel connu, à environ 2,5 kilomètres des premières ZNIEFF (Basse Vallée du Tarn, en vert ci-dessous) et plus de 15 km au sud-est du site Natura 2000 le plus proche (ZSC - Forêt de la Grésigne), caractérisés notamment par la présence de nombreux enjeux écologiques directement ou indirectement concernés par les milieux forestiers.



Sur le territoire communal, **les ruisseaux de la Saudronne et de Gatens** sont identifiés en tant que **corridors écologiques à préserver** par le **Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)** qui se substitue aux schémas sectoriels notamment au Schéma Régional de Cohérence Ecologique de l'ex-région Midi-Pyrénées (voir tracés bleus sur l'extrait ci-dessous). Ce sont les seuls éléments de trame verte et bleue identifiés sur la commune de Senouillac.

Le secteur d'étude, non bâti, est situé au sein de la « **zone urbanisée** » (voir périmètre cerclé de rouge sur l'extrait ci-dessous).



L'inventaire départemental des zones humides identifie **deux zones humides** sur le territoire communal mais aucune ne concerne le secteur de la modification (en vert sur la cartographie ci-dessous).

b. Flore

D'après les données bibliographiques disponibles, une attention particulière est à porter à la flore des milieux secs ainsi qu'aux plantes messicoles (cultures). Quelques espèces protégées au niveau national et régional (ex Midi-Pyrénées) ont été identifiées sur la commune, et notamment la Germandrée arbustive.

La visite de terrain a permis de constater une diversité assez faible d'habitats, en grande majorité ouverts et caractérisé par une flore typique des friches herbacées et des pelouses entretenues (voir photos ci-dessous).



Quelques arbres et arbustes ponctuent ou bordent les parcelles concernées. Il s'agit essentiellement d'essences exogènes et ornementales plantées, dont certaines peuvent s'avérer envahissantes, et de fruitiers.

On citera notamment la présence du Buddleia de David, du Cerisier, de l'Amandier, du Poirier, du Pommier, du Thuya, du Lilas, du Cornouiller sanguin, du Tilleul à petites feuilles, du Frêne commun, du Cerisier de Sainte Lucie, du Figuier, du Noisetier, du Chêne pédonculé, du Marronnier d'Inde, du Peuplier tremble, du Cèdre et du Tilleul.

Les friches, pelouses et prairies de fauches sont essentiellement constituées de graminées. L'Origan, la Carotte sauvage et le Plantain lancéolé sont également bien représentés en termes de densité.

Aux abords, les habitats sont principalement représentés par des jardins et espaces verts plus ou moins entretenus (voir photos ci-dessous). Les terres cultivées se trouvent plus en retrait et les milieux naturels sont globalement déconnectés des parcelles étudiées.



Aucune zone humide n'est pressentie à ce stade.

Le passage était destiné à rechercher/évaluer la présence d'espèces patrimoniales mais surtout à caractériser le type d'habitats en place et leurs potentialités d'accueil pour la faune et la flore locales. La probabilité de détecter une espèce sensible et/ou protégée est évalué comme très faible.

c. Les oiseaux

On notera la présence certaine, en fin de période de reproduction, du Verdier d'Europe, de la Fauvette mélanocéphale, de la Mésange bleue, Bruant zizi, du Moineau domestique, du Merle noir, de l'Hirondelle rustique, de l'Etourneau sansonnet, du Chardonneret élégant, du Rougequeue noir, de la Tourterelle des bois, de la Pie bavarde, de la Tourterelle turque, de la Mésange charbonnière et du Pigeon ramier.

D'autres taxons, comme le Gobemouche noir ou la Mésange à logue queue, sont en halte migratoire, ou simplement en transit au-dessus du site étudié (Grande aigrette)

A ce stade de l'étude, le site est caractérisé par un cortège d'habitats favorables à une diversité très faible d'oiseaux assez communs, potentiellement nicheurs sur le site et aux abords immédiats.

Les principaux enjeux pour ce groupe sont constitués par des espèces telles que le Verdier d'Europe, du Chardonneret élégant, de la Fauvette mélanocéphale et de l'Hirondelle rustiques.

La plupart des espèces contactées sont cependant inféodés aux milieux arborés et anthropiques (bâtiments) pour leur nidification.

La présence de grands arbres, de granges et greniers à proximité constituent des potentialités d'accueil important pour les rapaces nocturnes, bien qu'aucun individu n'ait été observé.



A l'échelle du territoire, le site présente un intérêt moindre pour l'avifaune et constitue davantage un site d'alimentation et de repos, du fait, notamment de milieux ouverts riches en insectes et de la présence d'habitats plus boisés aux abords.

d. Les mammifères

Les inventaires n'ont pas permis de détecter la présence de mammifères.

Les potentialités sont faibles pour ce groupe. Seul le Hérisson d'Europe, l'Ecureuil roux, la Genette commune et le Lapin de garenne, espèces protégées et/ou en déclin au niveau national, pourraient fréquenter l'aire d'étude.

e. Les chiroptères

L'absence de milieux aquatiques pérennes et de secteurs boisés sur les parcelles concernées limite fortement les potentialités d'accueil et l'utilisation du site par des espèces sensibles comme le Campagnol amphibie. Aucun inventaire spécifique n'a été mis en œuvre à ce stade.

Les toitures des bâtiments et les greniers (voir les caves), présents aux abords, accueillent sans aucun doute des chiroptères. Seul des relevés ultrasonores (généralement programmés entre mai et septembre) permettent de mettre en évidence un cortège d'espèces précis.

Cependant, au regard des caractéristiques des habitats humains favorables, seules des espèces fréquentes (Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle commune, Sérotine commune) semblent concernées.

Les cavités d'arbres âgés ont également été recherchées mais sont à première vue absentes du site. Les arbres les plus anciens sont susceptibles d'accueillir des espèces communes en phases de repos hivernal et diurne.

Les parcelles concernées présentent uniquement un intérêt pour l'alimentation (chasse) de ce groupe, du fait de la présence de nombreux insectes au sein des friches herbacées et à proximité des zones plus arborées.

Enfin, les haies présentes aux abords permettent certainement de faciliter les déplacements de certaines espèces, très dépendantes de ces structures pour accéder aux sites d'alimentation.

f. Les reptiles

Les inventaires ont mis en évidence la présence d'habitats favorables à certaines espèces citées dans la bibliographie : le Lézard des murailles, le Lézard à deux raies et la Couleuvre verte et jaune.

Il y a de fortes probabilités que ces espèces très communes fréquentent le site, avec des préférences pour les herbes hautes et les zones d'écotones (lisières arborées et arbustives).

Pour rappel, l'ensemble des reptiles autochtones présents sur le territoire français bénéficie d'une protection stricte.

Néanmoins, aucun individu n'a été directement observé à l'occasion de la visite.

g. Les amphibiens

Les inventaires n'ont pas permis de mettre en évidence la présence de milieux aquatiques pérennes favorables (retenue, ruisseaux, mare) à la reproduction des amphibiens.

Malgré les recherches spécifiques, aucune espèce n'a été détectée au sein du site.

Les habitats ouverts présents accueillent sans aucun doute des individus en alimentation d'espèces telles que le Pélodyte ponctué ou encore le Crapaud commun/ épineux.

Parallèlement, il est possible, à ce stade, de conclure que la zone étudiée est défavorable à l'accueil d'amphibiens en période de reproduction (mars à mai).

Les inventaires réalisés au mois d'août 2024 n'ont pas permis d'inventaires exhaustifs du site. Seuls 8 espèces de papillons de jour ont été observées : le Tircis, le Myrtil, l'Azuré commun, le Cuivré fulgineux, la Mélitée orangée (photo de droite ci-dessous), le Flambé (photo de gauche ci-dessous), le Souci et le Procris.



Une espèce d'odonate a été observée en chasse au sein des milieux ouverts. Il s'agit du *Sympétrum sanguin*.

4 espèces d'orthoptères (criquet, sauterelles et grillons) ont également été formellement identifiées: le Criquet blafard, la Grande Sauterelle verte, le Criquet pansu et le Phanéroptère commun.

La Mante religieuse, espèce très commune de mantidé dans le secteur, est également présente sur le site

Il s'agit d'espèces très communes, notamment en milieu ouvert.

En l'absence d'habitats aquatiques pérennes et de milieux boisés sur le site, la liste est sans aucun doute très limitée, notamment en ce qui concerne les odonates et les coléoptères.

A ce stade, on peut estimer qu'aucune espèce sensible citée dans la bibliographie n'est susceptible de s'établir sur le site.

h. Conclusion et évaluation des premiers enjeux du site

Les enjeux écologiques d'un espace donné tiennent compte de l'enjeu des espèces en présence et de la dimension fonctionnelle des milieux (habitats d'espèces).

Même si, à ce stade, il est difficile de conclure sur la présence avérée d'espèces citées localement mais non-observées lors des premiers inventaires, il s'avère **que les habitats du site (prairies et pelouses entretenues) sont globalement défavorables à l'observation d'espèces sensibles.**

Les inventaires réalisés ont tout de même permis de recenser **quelques enjeux pressentis au niveau avifaunistique** bien que le site soit défavorable à leur nidification, au même titre que les espèces citées dans la bibliographie.

Parallèlement, les bâtiments et, notamment les greniers et granges présents aux abords, permettent certainement l'accueil de chouettes et de chiroptères.

Les habitats du site constituent principalement des lieux d'alimentation ponctuels pour les oiseaux, les amphibiens, les mammifères, et sont **plutôt riches en insectes communs.**

Les principaux axes de recherches complémentaires à envisager concerneraient donc prioritairement :

- ✓ Le rôle avéré du site pour le groupe des reptiles ;
- ✓ L'importance de ces espaces pour l'alimentation des chiroptères ;
- ✓ La recherche d'espèces protégées de mammifères terrestres (pose de pièges photographiques) ;
- ✓ L'étude de la trame verte-et-bleue locale et le rôle du site.

On notera également **l'exclusion du site de tout zonage naturel sensible** de type Natura 2000, Znieff et Espace Naturel Sensible.

Enfin, il conviendra de prendre en compte les points d'attention préalablement citées dans cette étude lors des travaux.

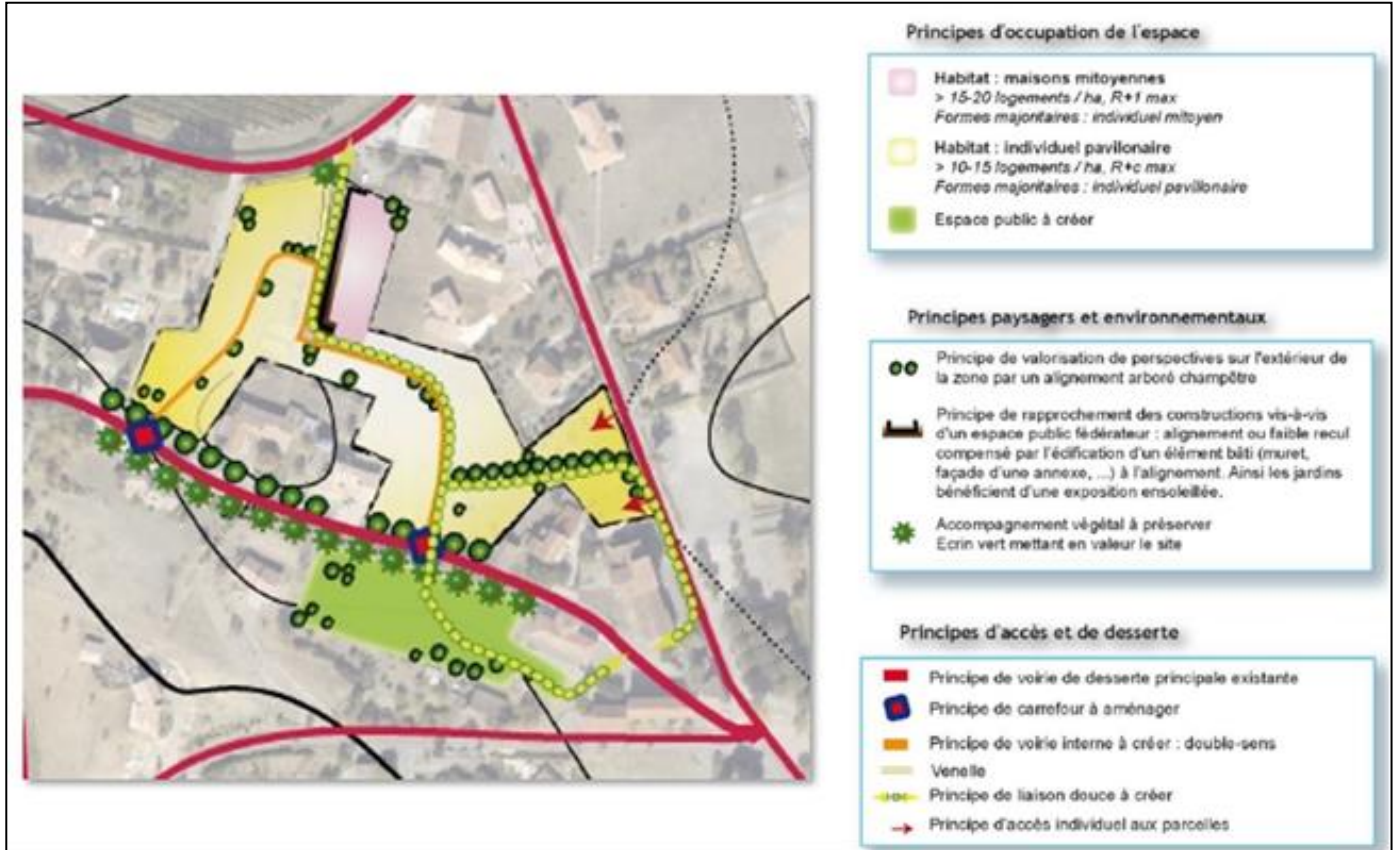
En effet, certaines périodes sont à éviter afin de limiter les impacts sur la faune adaptée à ces milieux (reptiles, chauves-souris).

Il est fortement recommandé à ce titre de réaliser les travaux de destruction entre les mois d'août et le mois d'octobre pour permettre aux espèces actives de s'enfuir.

Aussi, l'intégration de nouveaux habitats (gîtes, nichoirs entres autres) lors de la reconstruction est généralement bénéfiques à la faune, de la même façon qu'une gestion différenciée des espaces verts.

MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP AVANT MODIFICATION DU PLU



Le règlement de la zone AU du PLU en vigueur précise que « La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée, dans l'ensemble des secteurs AU, à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot (zone AU complète) ». Cette prescription bloque toute possibilité de réaliser le projet communal d'aménagement de la partie Est de cette zone d'où la nécessité de modifier l'OAP.

OAP APRES MODIFICATION DU PLU

C'est l'objet principal de la Modification du PLU de Senouillac.

L'OAP est scindée en deux parties et donc en 2 OAP distinctes :

- La première OAP (OAP 1) correspond aux parcelles C259 et B6, réserve communale de 2 335 m², située à l'est du secteur initial. Ces parcelles seront reclassées en zone U2 puisque ce secteur est desservi par les différents réseaux et qu'un projet d'aménagement existe et est prévu à court terme : implantation d'une maison d'assistance maternelle et création de quelques logements locatifs.

OAP 1
Surface terrain 2 335 m²
1 équipement dédié à la petite enfance et 3 à 4 logements

1. Les principes de desserte

Un calibrage au plus juste des voiries et une réflexion sur les aires de stationnement, notamment en matière d'ombrières et de végétalisation, devront faire l'objet d'études plus avancées dans le double objectif d'une imperméabilisation minimum et de la préservation de l'identité du quartier.

- Un accès à double sens depuis l'avenue des Vignes (emplacement indicatif)
- Un accès en sens unique (entrée, emplacement indicatif) depuis la rue des Pavillons
- Une attente de voirie en sens unique pour desservir le secteur d'OAP2 (Entrée, emplacement indicatif)
- Principe d'accès liaison douce à créer

2. La mixité fonctionnelle et sociale/morphologie urbaine

- Secteur mixte : habitat groupé ou collectif et activité de service ou équipement d'intérêt collectif, Hauteur maximale R+1
- Principe d'alignement du bâti le long de l'avenue des Vignes : alignement et recul entre 5 et 8 mètres

3. La qualité de l'insertion urbaine et paysagère

- Préservation des arbres existants dans la mesure du possible

- La deuxième OAP (OAP 2) : correspond au reste de la zone AU (13 383 m²). L'OAP existante est juste simplifiée et remaniée pour être plus souple et rester cohérente avec l'aménagement prévu sur l'OAP 1. Elle est maintenue en zone AU.

OAP 2
Surface terrain 13483 m²
20 logements minimum- soit 15 lgts/ha

1. Les principes de desserte

Un calibrage au plus juste des voiries et une réflexion sur les aires de stationnement, notamment en matière d'ombrières et de végétalisation, devront faire l'objet d'études plus avancées ; ceci dans le souci de répondre à l'impératif de l'imperméabilisation minimum, mais aussi de préservation de l'identité du quartier.

- Deux accès en sens unique** (emplacements indicatifs)
 - depuis le secteur d'OAP1 (entrée)
 - depuis la route départementale n°3 (sortie)
- Principe de desserte interne** (tracé indicatif)
- Principe de liaison douce à créer** (tracé indicatif)

2. La mixité fonctionnelle et sociale/morphologie urbaine

Secteur d'habitat:

- mixité des typologies d'habitat (Collectif, Intermédiaire ou groupé)
- Densité : 15 logements à l'hectare minimum
- Hauteur maximale : R+1

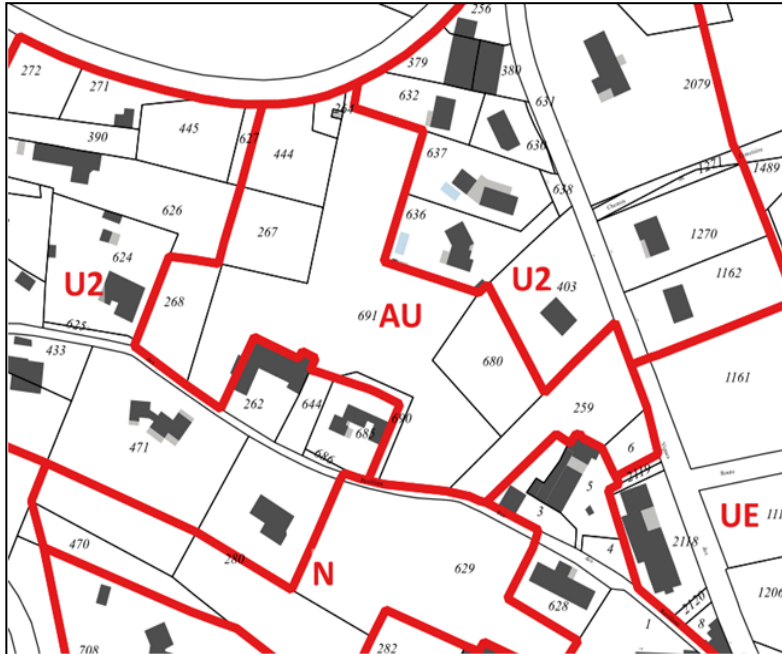
2. La qualité de l'insertion urbaine et paysagère

- Plantation de haies vives arborées** préservant des perspectives sur l'extérieur de la zone
- Accompagnement végétal à préserver, écrin vert** mettant en valeur le site
- Alignement arboré champêtre,** Principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur des secteurs,

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

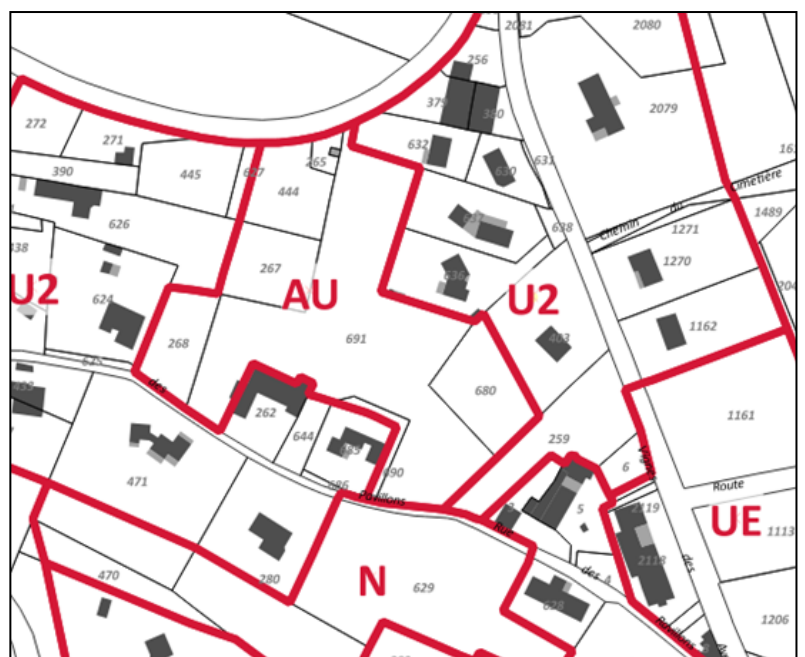
1. SCISSION DE LA ZONE AU

ZONAGE AVANT MODIFICATION DU PLU



ZONAGE APRES MODIFICATION DU PLU

Les parcelles C259 et B6, classées en zone AU dans le PLU antérieur et faisant l'objet de la modification, sont reclassées en zone U2. Une OAP spécifique est créée, les parcelles seront également identifiées par une trame sur le document graphique.



2. SUPPRESSION DES SECTEURS A1

Avant la loi ALUR, les seules constructions possibles dans les zones agricoles étaient les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ou à des services publics. Les extensions et annexes des autres bâtiments existants mais ne répondant pas à ces destinations, étaient donc interdits sauf création d'un zonage et d'un règlement écrit spécifique pour les autoriser. A Senouillac, cela s'est traduit par le pastillage (A1 pour les habitations, A3 pour les activités).

Les lois ALUR, LAAF puis, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi MACRON) ont pris en compte la nécessité de pouvoir continuer à entretenir les bâtiments existants en zones agricoles et naturelles.

Pour les habitations existantes, le pastillage est devenu inutile mais des prescriptions doivent être inscrites dans le règlement (détermination des conditions de hauteur, d'emprise et de densité), sous peine de rendre illégales les dispositions permettant la réalisation des extensions et annexes. Ces règles doivent nécessairement poursuivre l'objectif de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Pour les autres types de constructions, la création d'un zonage spécifique, le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) doit être créé.

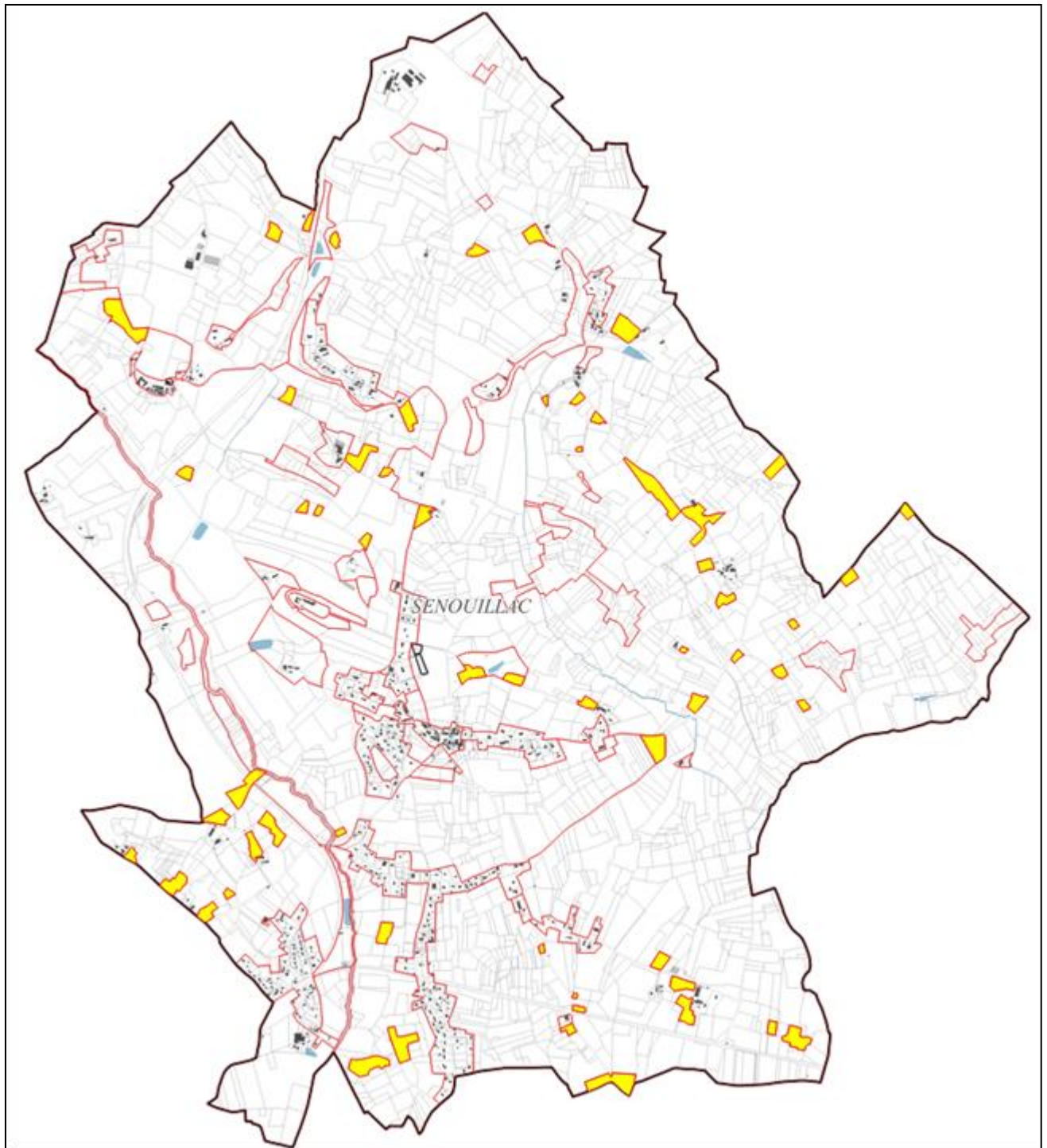
La modification du PLU de Senouillac concerne la suppression des secteurs A1 correspondant au pastillage des secteurs habités non agricoles situés au sein de la zone agricole.

Quelques secteurs A1 étaient identifiés au sein du secteur Ap, protégé au titre des paysages. Afin que les habitations concernées puissent continuer à évoluer, ces secteurs ont été classés en zone A ordinaire.

Ces suppressions entraînent une modification du zonage et du règlement écrit.

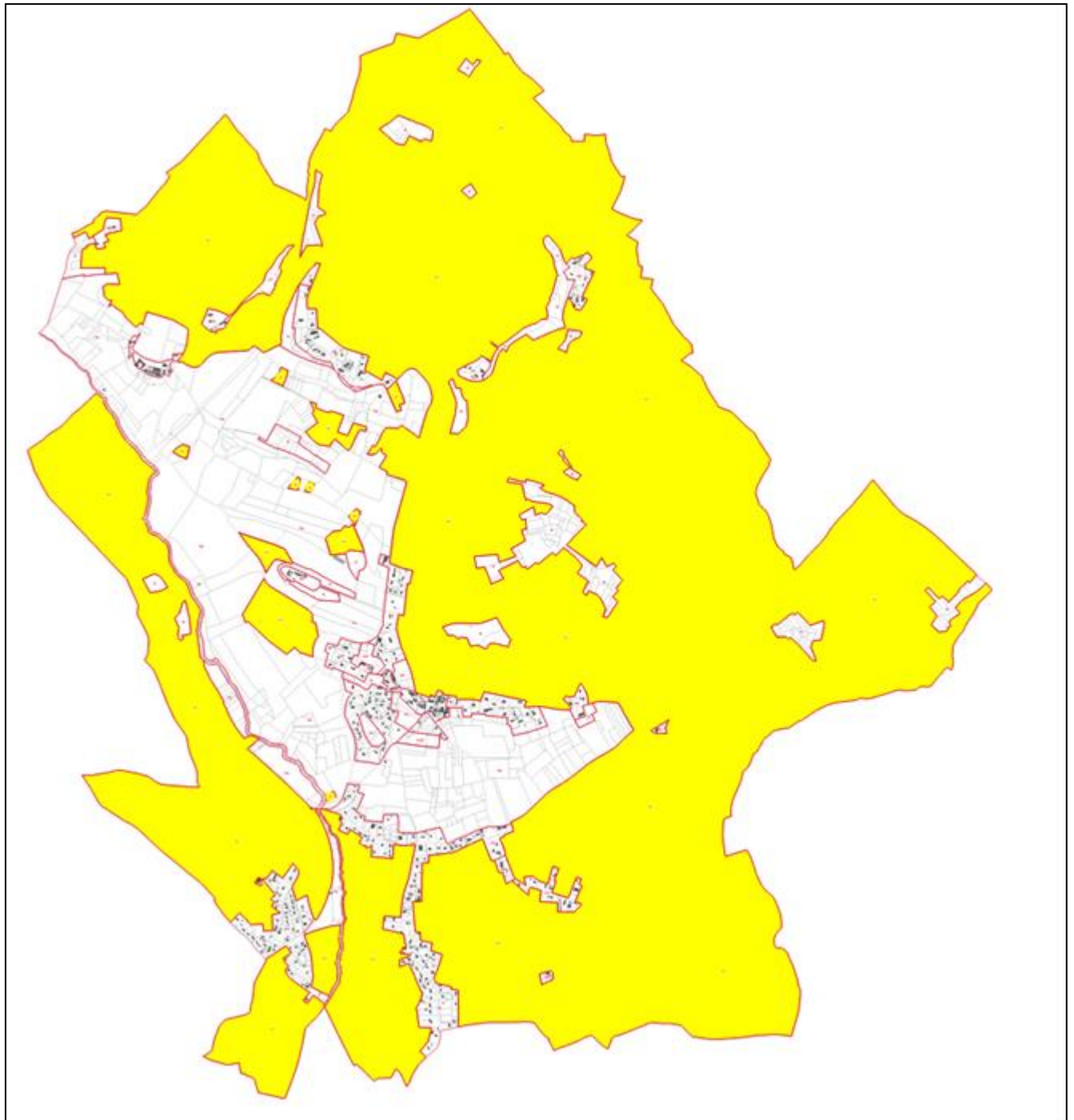
ZONAGE AVANT MODIFICATION DU PLU

Les secteurs A1 apparaissent en jaune sur la cartographie ci-dessous



ZONAGE APRES MODIFICATION DU PLU

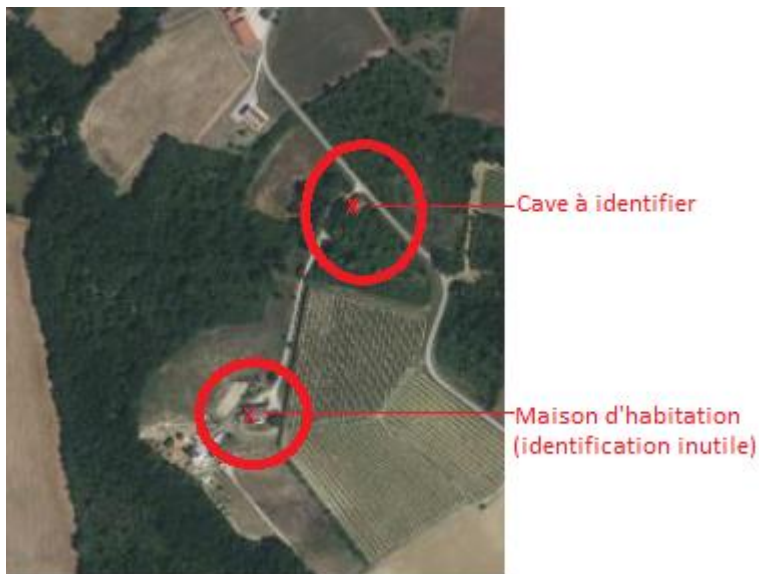
La modification du PLU entraîne la suppression de 59 secteurs A1 pour une superficie de 31,6 ha reclassée en zone A. La zone A, hors secteurs A3 et Ap, apparaît en jaune ci-dessous.



3. CORRECTION D'UNE ERREUR

Six bâtiments ont été identifiés par le PLU en vigueur au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme qui permet de désigner, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

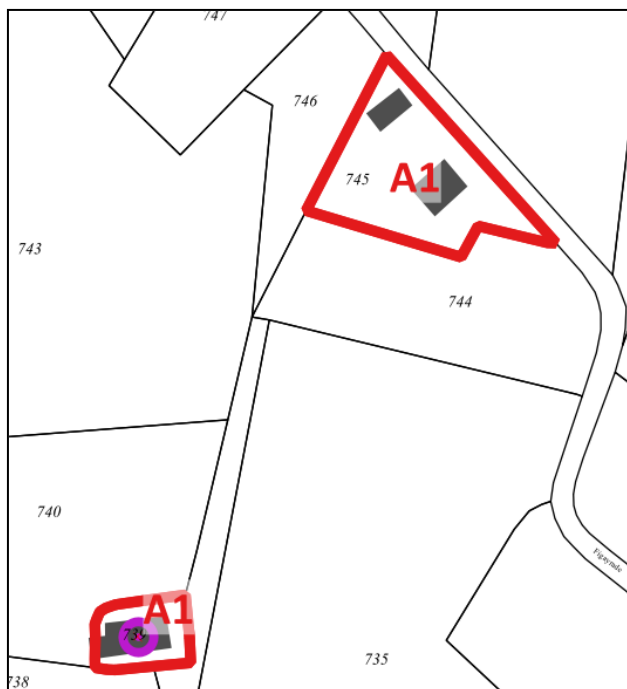
La présente modification est l'occasion de corriger une erreur : une maison d'habitation a été identifiée à ce titre, en lieu et place d'une grange située à proximité. De ce fait, celle-ci ne peut évoluer comme prévu.



Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

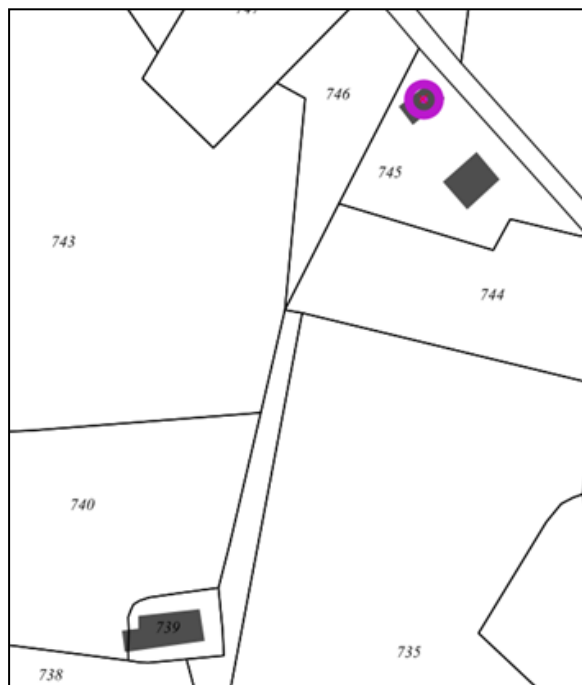
ZONAGE AVANT MODIFICATION DU PLU

Secteur A1 sud, le bâtiment identifié par erreur porte un cercle violet



ZONAGE APRES MODIFICATION DU PLU

Les secteurs A1 sont supprimés, le bâtiment identifié, au nord, porte un cercle violet



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

REGLEMENT ZONE A AVANT MODIFICATION DU PLU

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

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES_

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A2 est interdite.

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

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

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des 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 au titre de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, pylône ...) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Dans la zone A, et hors secteurs Ap, A1 et A3 :

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.
- 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 (exception faite des exploitations nouvellement

créées) et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante. Les annexes à l'habitation sont limitées à une surface plancher de 50 m² et devront être implantées à une distance de 30 m maximum de la construction principale.

- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ou liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus
- 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 :
 - l'habitat,
 - les activités artisanales,
 - les commerces, les bureaux,
 - l'hébergement hôtelier.
- 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.

Dans les 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.
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
- les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article.

Dans les secteurs A1 :

- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement. Ces dernières sont limitées à une surface plancher de 50 m² et devront être implantées à une distance de 30 m maximum de la construction principale.
- 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.
- 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 :

- l'habitat,
 - les activités artisanales,
 - les commerces, les bureaux,
 - l'hébergement hôtelier.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article.
 - les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

Dans les secteurs A3 :

- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement. Ces dernières sont limitées à une surface plancher de 50 m² et devront être implantées à une distance de 30 m maximum de la construction principale.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 50 % de la superficie initiale ou de 250 m² de surface plancher (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.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'activités artisanales dans la limite de 50 % de la superficie initiale ou de 600 m² de surface plancher (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.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

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.
- 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 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

En 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

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).

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

- 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.
- Un moyen de lutte contre l'incendie est nécessaire à moins de 200 m de la construction.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).
- La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.

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

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

- 15 m des routes départementales, retrait étant porté à 20 m en présence d'arbres d'alignement.
- 15 m de l'axe des autres voies

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.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs A, 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 techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

Dans les secteurs A1:

- 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.

Dans les secteurs A3 :

- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 6 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.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs A, Ap :

Non réglementé.

Dans les secteurs A1 et A3 :

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain. Les piscines ainsi que les terrasses, accès et allées non perméables sont intégrées dans le calcul de cette emprise.
- En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

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 l'égout 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 secteurs A et Ap :

- La hauteur des bâtiments nécessaires aux exploitations est limitée à 10 m au faîtage concernant les bâtiments agricoles et limitée à 6 m à la sablière pour les constructions à usage d'habitation.
- 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 secteurs A1 :

- La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière.
- 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 maximale des constructions est limitée à 10 m au faîtage et à 6 m à la sablière pour les constructions à usage d'habitation.
- 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 secteurs A, Ap :

- 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 couleurs claires seront à éviter.
- 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 hauteur.
- 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 de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour les couvertures à usage d'habitation

Dans les secteurs A1:

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).

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 :

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.
- Les clôtures maçonnées sont interdites.
- La hauteur des murs de clôtures est limitée à 0,20 mètres en façade sur voie et à 0,6 mètres 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 des besoins liés 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

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 éléments identifiés au document graphique ne seront pas démolis. Le volume et l'aspect des éléments identifiés seront préservés.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs A, Ap et A3 :

- 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 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 les essences conseillées en annexe du rapport de présentation). 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 dans le document 4.3 « Trames règlementaires particulières ».

Dans les secteurs A1 :

- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions règlementaires en vigueur.
- Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, les arbres devront être remplacés (sur la base de 1 arbre planté pour 1 arbre abattu) sur la parcelle d'origine. (Voir les essences conseillées en annexe du rapport de présentation).
- 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 dans le document 4.3 « Trames règlementaires particulières ».

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 : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

(Cf. Essences locales conseillées en annexe du rapport de présentation)

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

REGLEMENT ZONE A APRES MODIFICATION DU PLU

Depuis la loi ALUR, le pastillage en zone A est devenu inutile pour les habitations existantes, mais des prescriptions doivent être inscrites dans le règlement (détermination des conditions de hauteur, d'emprise et de densité), sous peine de rendre illégales les dispositions permettant la réalisation des extensions et annexes. Ces règles doivent nécessairement poursuivre l'objectif de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Par ailleurs, la référence au secteur A2 est supprimée, il n'y a aucun secteur A2 sur le zonage

Le règlement du PLU de Senouillac doit donc être adapté afin de permettre ces évolutions. Les éléments supprimés ou déplacés sont barrés, les propositions d'évolution sont en rouge.

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

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A2 est interdite.

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

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

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des 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 au titre de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, pylône ...) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Dans la zone A, et hors secteurs Ap, ~~A1~~ et A3 :

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.

- 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 (exception faite des exploitations nouvellement créées) et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante. ~~Les annexes à l'habitation sont limitées à une surface plancher de 50 m² et devront être implantées à une distance de 30m maximum de la construction principale.~~
- Les habitations existantes liés ou non à l'exploitation agricole 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.
 - que ces extensions et annexes respectent les prescriptions définies par le présent règlement en matière de 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 ;
 - qu'il n'y a pas de création de nouveau logement
 - 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.
- 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 :
 - l'habitat,
 - les activités artisanales,
 - les commerces, les bureaux,
 - l'hébergement hôtelier.
- ~~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 travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article.
- Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en

eau des exploitations agricoles ou liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

- les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus

Dans les 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.
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
- les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article.

Dans les secteurs A1 :

- ~~la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement. Ces dernières sont limitées à une surface plancher de 50 m² et devront être implantées à une distance de 30 m maximum de la construction principale.~~
- ~~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.~~
- ~~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 :~~
 - ~~– l'habitat,~~
 - ~~– les activités artisanales,~~
 - ~~– les commerces, les bureaux,~~
 - ~~– l'hébergement hôtelier.~~
- ~~Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article.~~
- ~~les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.~~

Dans les secteurs A3 :

- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement. Ces dernières sont limitées à une surface plancher de 50 m² et devront être implantées à une distance de 30 m maximum de la construction principale.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 50 % de la superficie initiale ou de 250 m² de surface plancher (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.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'activités artisanales dans la limite de 50 % de la superficie initiale ou de 600 m² de surface plancher (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.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

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.
- 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

En 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

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).

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

- 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.
- Un moyen de lutte contre l'incendie est nécessaire à moins de 200 m de la construction.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).
- La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.

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

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

- 15 m des routes départementales, retrait étant porté à 20 m en présence d'arbres d'alignement.
- 15 m de l'axe des autres voies

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.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs A, Ap :

1. Bâtiments d'exploitation agricole :

- 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 techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

Dans les secteurs A1:

2. Constructions à usage d'habitation

- 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.

Dans les secteurs A3 :

- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 6 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.

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

Non réglementé.

- Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie, les annexes des constructions à usage d'habitation, y compris les piscines, devront être totalement comprises dans une enveloppe de 30 mètres calculée à partir du point le plus proche de l'habitation existante.
- La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural, urbain et paysager des lieux.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs A, Ap :

- L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole n'est pas réglementée.
- L'emprise au sol des habitations ne pourra excéder 250 m² (construction existante + extensions à venir).
- L'ensemble des extensions des habitations demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas excéder 30% de l'existant dans la limite de 250m² de surface de plancher ou 40m² si l'habitation existante fait moins de 120m² de surface de plancher.
- L'ensemble des annexes (hors piscines) des habitations demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol.
- L'emprise au sol des piscines ne pourra excéder 50 m² (margelle comprise).

Dans les secteurs A1 et A3 :

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain. Les piscines ainsi que les terrasses, accès et allées non perméables sont intégrées dans le calcul de cette emprise.
- En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

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 l'égout 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 secteurs A et Ap :

- La hauteur des bâtiments nécessaires aux exploitations est limitée à 10 m au faîtage concernant les bâtiments agricoles
- La hauteur des constructions à usage d'habitation et de leurs extensions (existantes ou à venir) est limitée à 6 m à l'égout.
- La hauteur des annexes est limitée à 3,5m à l'égout
- 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 secteurs A1 :

- ~~La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière.~~
- ~~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 maximale des constructions est limitée à 10 m au faîtage et à 6 m à la sablière pour les constructions à usage d'habitation.
- 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 secteurs A, Ap :

1. Bâtiments d'exploitation agricole :

- 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 couleurs claires seront à éviter.
- 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 hauteur.
- 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 de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour les couvertures à usage d'habitation~~

Dans les secteurs A1:

2. Constructions à usage d'habitations

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.

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).

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.

Façades, Matériaux et couleurs :

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.

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.
- Les clôtures maçonnées sont interdites.
- La hauteur des murs de clôtures est limitée à 0,20 mètres en façade sur voie et à 0,6 mètres 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 des besoins liés 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

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 éléments identifiés au document graphique ne seront pas démolis. Le volume et l'aspect des éléments identifiés seront préservés.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans les secteurs A, Ap et A3 :

- 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 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 les essences conseillées en annexe du rapport de présentation). 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 dans le document 4.3 « Trames règlementaires particulières ».

Dans les secteurs A1 :

- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions règlementaires en vigueur.
- Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, les arbres devront être remplacés (sur la base de 1 arbre planté pour 1 arbre abattu) sur la parcelle d'origine. (Voir les essences conseillées en annexe du rapport de présentation).
- 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 dans le document 4.3 « Trames règlementaires particulières ».

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 : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

(Cf. Essences locales conseillées en annexe du rapport de présentation)

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées

Département du Tarn

Commune de Sénouillac

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de Présentation

REÇU LE
01 JUIL. 2013
PREFECTURE DU TARN


CITADIA
CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com

Cachets et visas

Le Maire.
Marie-Therese PLAGESES



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

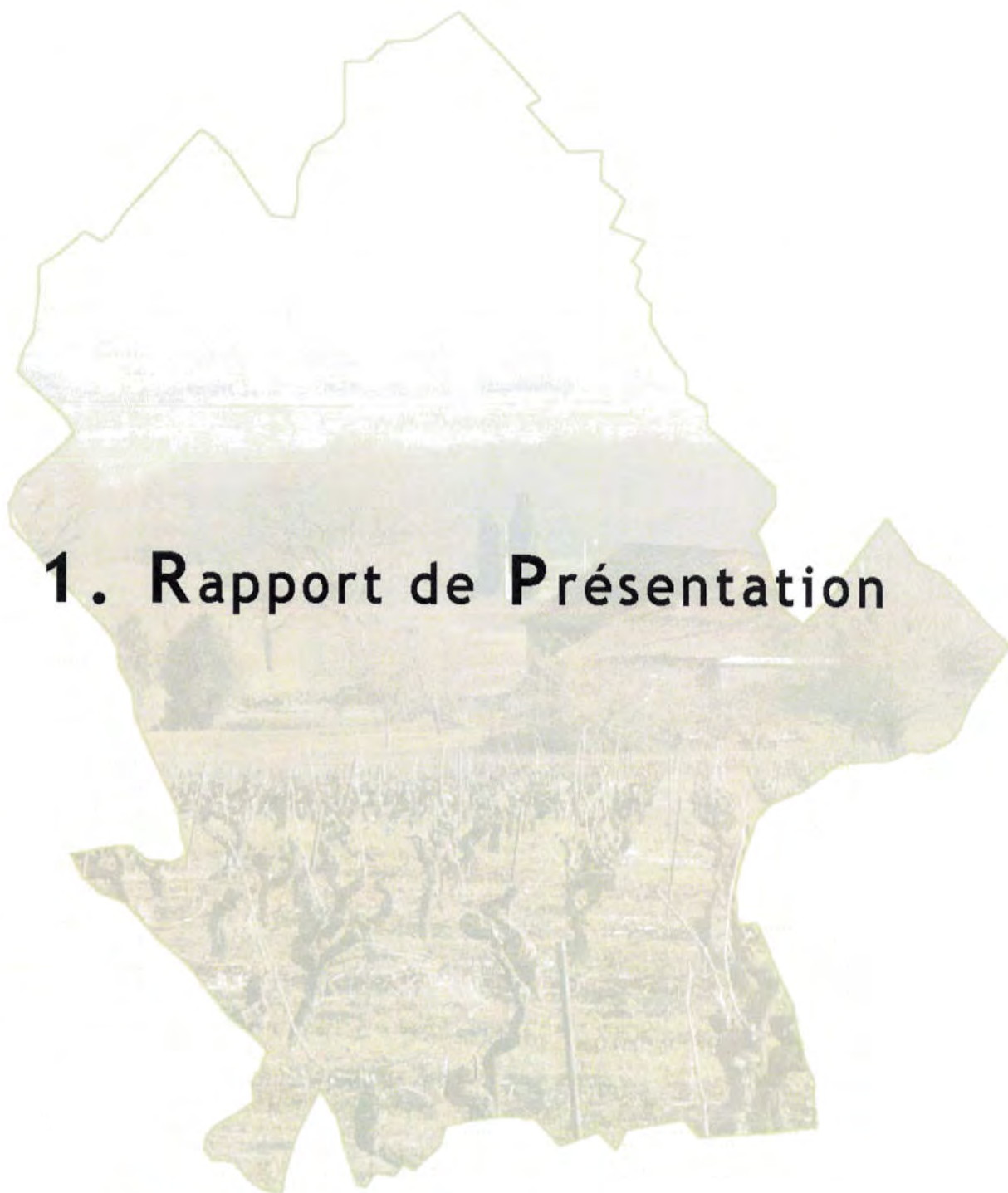
Municipal du **24 juin 2013**

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

Département du Tarn

Commune de Sénouillac

PLAN LOCAL D'URBANISME



1. Rapport de Présentation


CITADIA
CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **24 juin 2013**

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE	0
Préambule	4
1. Contexte législatif d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sénouillac	4
2. Un Plan Local d'Urbanisme communal formalisé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme	5
3. Une réflexion intercommunale préalable pour un PLU d'échelle communale	6
[CHAP. I] Diagnostic territorial et environnemental	7
1.1. Positionnement territorial	8
1.1.1 Une situation géographique privilégiée à proximité d'axes structurants	8
1.1.2 Une implication dans les projets intercommunaux.....	9
1.1.2.1. La Communauté de Communes de Tarn et Dadou	9
1.1.2.2. Le Pays des Bastides, Vignoble Gaillacois et Val Dadou	10
1.1.3 L'aire d'influence du Grand Toulouse	11
1.2. Diagnostic territorial : les hommes et le territoire.....	12
1.2.1 Diagnostic socio-démographique.....	12
1.2.1.1. Une croissance démographique accompagnée d'un rajeunissement de la population.....	12
1.2.1.2. Des ménages de taille moyenne aux revenus légèrement élevés	14
1.2.1.3. Un parc de logements ancien	15
1.2.1.4. Une construction neuve dynamique.....	17
Quelles tendances démographiques et quels besoins en logements ?	19
1.2.2 Diagnostic socio-économique.....	20
1.2.2.1. Une progression de l'activité.....	20
1.2.2.2. Une économie dynamique	20
1.2.2.3. Une population active mobile.....	32
Quelles perspectives économiques ?	33
1.2.3 Diagnostic Equipements/Fonctionnement	34
1.2.3.1. Un niveau d'équipements satisfaisant	34
1.2.3.2. Une commune largement accessible.....	35
Quelle réponse aux besoins en termes d'infrastructures et de superstructures ?	42
1.3. Etat Initial de l'Environnement	43
1.3.1 Etat initial de l'espace et des ressources naturelles	44
1.3.1.1. Une urbanisation dispersée historiquement.....	44
1.3.1.2. Analyse de la consommation foncière depuis l'approbation du SCoT du Pays Gaillacois	56
1.3.1.3. Des espaces agricoles de qualité, à préserver	57
1.3.1.4. Un patrimoine écologique à préserver	59
1.3.1.5. Une ressource en eau à gérer quantitativement et qualitativement	64
Quelle prise en compte de la consommation de l'espace et des ressources naturelles ?	68
1.3.2 Etat initial des paysages et du cadre de vie.....	69
1.3.2.1. Les composantes paysagères	70
1.3.2.2. Unités paysagères et perceptions.....	77
Quels enjeux paysagers pour les années à venir ?	84
1.3.3 Etat initial des risques et des nuisances	85
1.3.3.1. Les risques naturels majeurs.....	85
1.3.3.2. Les risques technologiques majeurs.....	86
1.3.3.3. Les sources ponctuelles de nuisances et risques sanitaires.....	87
1.3.3.4. L'insécurité routière	90
Quels enjeux liés aux risques et aux nuisances ?	91
SYNTHESE	92
Synthèse des enjeux	92
Synthèse : quelles marges de manœuvre.....	93

[CHAP. II]	Justification des choix du PLU	96
2.1.	Justification des choix retenus pour établir le PADD	97
2.1.1	Le scénario envisagé.....	97
2.1.2	Réceptivité du territoire : adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD.....	99
2.1.2.1.	Rappel des objectifs du Projet d'aménagement et de développement durable	99
2.1.2.2.	Bilan des surfaces ouvertes à l'urbanisation.....	100
2.1.3	Analyse de la compatibilité du projet au regard des textes en vigueur	105
2.1.3.1.	La politique territoriale	105
2.1.3.2.	La politique de la ville	109
2.1.3.3.	La politique du logement.....	110
2.1.3.4.	La politique du transport et des déplacements	111
2.1.3.5.	La politique agricole.....	111
2.1.3.6.	La politique de protection et de valorisation du patrimoine naturel.....	112
2.1.3.7.	La politique de protection de la ressource en eau	113
2.1.3.8.	La politique de protection et de valorisation des paysages.....	114
2.1.3.9.	La politique de protection du patrimoine archéologique.....	116
2.1.3.10.	La politique de lutte contre les nuisances et de protection contre les risques.....	116
2.1.4	Les Servitudes d'utilité publique	117
2.2.	Justification des choix retenus pour établir le Plan de zonage et le Règlement	118
2.2.1	Préambule	118
2.2.2	Bilan des surfaces du Plan Local d'Urbanisme.....	119
2.2.3	Justification des délimitations et des règles.....	120
2.2.3.1.	Zonage global.....	121
2.2.3.2.	Les choix relatifs aux zones urbaines.....	122
2.2.3.3.	Les choix relatifs aux zones à urbaniser.....	135
2.2.3.4.	Les choix relatifs aux zones agricoles	145
2.2.3.5.	Les choix relatifs aux zones naturelles.....	151
2.2.3.6.	Les choix relatifs à la protection des éléments patrimoniaux.....	155
2.2.3.7.	Les choix relatifs aux emplacements réservés	157
2.2.3.8.	Justification globale des limites de zones.....	157
[CHAP. III]	Bilan : Comparaison Carte Communale / PLU.....	160
3.1.	Comparaison des surfaces	161
3.1.1	Bilan des surfaces par type de zone au PLU 2012.....	161
3.1.2	Bilan des surfaces par type de zone A la carte communale	162
3.1.3	Analyse comparative des surfaces CC/PLU	162
3.1.3.1.	En termes d'espaces urbanisés.....	162
3.1.3.2.	En termes d'espaces à urbaniser	163
3.1.3.3.	En termes d'espaces agricoles.....	164
3.1.3.4.	En termes d'espaces naturels.....	164
[CHAP. IV]	Incidences du projet sur l'environnement.....	165
4.1.	Gestion équilibrée de l'espace et des ressources	166
4.1.1	Les espaces naturels, agricoles et urbanisés	166
4.1.1.1.	Les espaces urbanisés	166
4.1.1.2.	Les espaces naturels.....	166
4.1.1.3.	Les espaces agricoles	166
4.1.2	Ressources naturelles	167
4.1.2.1.	Ressource « Biodiversité »	167
4.1.2.2.	Ressource « Eau »	167
4.1.2.3.	Ressource « Sol »	167
4.2.	Aménités paysagères	168
4.2.1	Patrimoine et Paysages.....	168
4.2.1.1.	La valorisation des perceptions sur le paysage	168
4.2.1.2.	La préservation et la valorisation du bâti patrimonial	168
4.2.2	Approche qualitative de l'urbanisme	168
4.2.2.1.	Une valorisation des paysages urbains résidentiels	168
4.3.	Risques et santé publique	170
4.3.1	Risques majeurs	170
4.3.2	Qualité de l'air – Déplacements.....	170

4.3.3	Nuisances sonores	170
[CHAP. V]	Annexes	171
	Liste des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme	172
	Liste des Emplacements Réservés au titre de l'article L.123-1-5.8° du Code de l'Urbanisme	177
	Liste des éléments repérés au titre de la loi Paysage (article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme)	178
	TITRE 1 : Définitions.....	187
	TITRE 2 : ESSENCES LOCALES CONSEILLEES	196

PREAMBULE

1. CONTEXTE LEGISLATIF D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE SENOUILLAC

Contexte législatif

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

Le 5 janvier 2011 : la Loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 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).
L'article 20 du IV de la Loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 → modifie le V de l'article 19 de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 :

« [...] »

V. — Le présent article entre en vigueur six mois après la promulgation de la présente loi [Grenelle II votée le 12/07/2010 entre en vigueur le 13/01/2011], le cas échéant après son intégration à droit constant dans une nouvelle rédaction du livre Ier du code de l'urbanisme à laquelle il pourra être procédé en application de l'article 25 de la présente loi.

Toutefois, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures. [Cas du PLU de la commune, « en mode SRU », devrait être approuvé avant le 01/07/2013]

Les plans locaux d'urbanisme approuvés avant la date prévue au premier alinéa et ceux approuvés ou révisés en application du deuxième alinéa demeurent applicables. Ils intègrent les dispositions de la présente loi lors de leur prochaine révision et au plus tard le 1er janvier 2016. [Cas du PLU de la commune, qui aura jusqu'au 01/01/2016 pour se mettre « en mode Grenelle II »]

Les plans locaux d'urbanisme approuvés après l'entrée en vigueur du présent article qui n'entrent pas dans le champ d'application du deuxième alinéa sont soumis aux dispositions de la présente loi. Toutefois, par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale dans un périmètre qui ne comprend pas l'ensemble des communes membres de l'établissement public peuvent être approuvés dans ce périmètre jusqu'à la fin d'un délai de trois ans à compter de la date de publication de la présente loi. Après leur approbation, ils sont soumis aux dispositions du dernier alinéa du présent V.

[...] »

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.

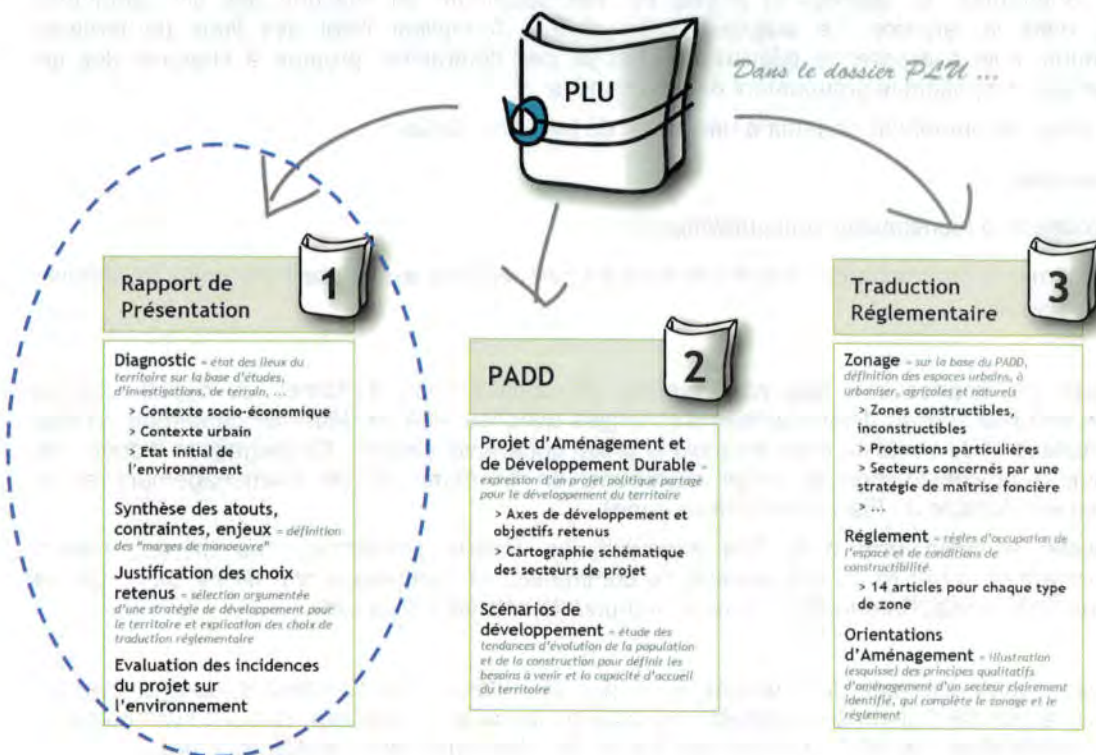
La Municipalité opte pour l'application des dispositions antérieures à la loi 2010-788 du 12/07/2010

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

Le Plan Local d'Urbanisme de Sénouillac 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 caricature 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.



Le rapport de présentation (présent document), dédié ses premiers chapitres 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 six 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 et de nombreux habitants du territoire
- ↪ Au regard des prévisions économiques et démographiques disponibles.

3. Une intercommunalité communale, un diagnostic d'un Plan Local d'Urbanisme communal

Après échanges au sein des conseils municipaux, les communes de Brens, Cadalen, Florentin, Rivières, Sénouillac et Técou ont décidé d'établir un 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 diagnostic de territoire présenté au chapitre 2 fait ainsi suite à une phase d'échange avec les élus visant à comprendre les attentes et projets de développement de chacune des six communes engagées dans la réflexion. Le diagnostic vise ainsi à formaliser l'état des lieux du territoire intercommunal puis à dresser le bilan des atouts et des contraintes propres à chacune des six 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 de diagnostic a également permis de confirmer ou d'infirmer les hypothèses de développement pressenties dans la phase d'échanges avec les élus en début de démarche compte tenu des réalités et du contexte dans lesquels le projet communal s'inscrit. Ce diagnostic a donc été le préalable à la construction du projet communal en lui-même (Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme).

Le diagnostic se veut être à la fois exhaustif, en traitant l'ensemble des thèmes relatifs d'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 qui vous est proposé à la lecture 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 six communes (Brens, Cadalen, Florentin, Rivières, Sénouillac et Técou), voire du canton ou du département.

Le diagnostic « zoom » ensuite sur les spécificités propres à chacune des six communes, en l'occurrence propre à Sénouillac dans le présent document.

[CHAP. I] DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ENVIRONNEMENTAL

1.1. POSITIONNEMENT TERRITORIAL

1.1.1 UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE PRIVILEGIEE A PROXIMITE D'AXES STRUCTURANTS

Le territoire est desservi par l'autoroute A68 qui permet de relier Toulouse à Albi.

L'agglomération toulousaine se situe à environ 60 kilomètres qui peuvent être parcourus en moins de 45 minutes par l'A68. Cette autoroute est payante entre Montastruc-la-Conseillère et Toulouse, mais gratuite sur le reste du trajet.

L'A68 devrait constituer un tronc commun pour la future autoroute reliant Toulouse à Castres. A terme, elle pourrait même devenir l'autoroute Toulouse-Lyon, via Rodez, Mende, Le Puy-en-Velay et Saint-Etienne.

Le territoire est également proche des gares de Gaillac, Tessonnières et Albi, permettant de se déplacer aisément.

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

Un territoire structuré par un maillage routier dense



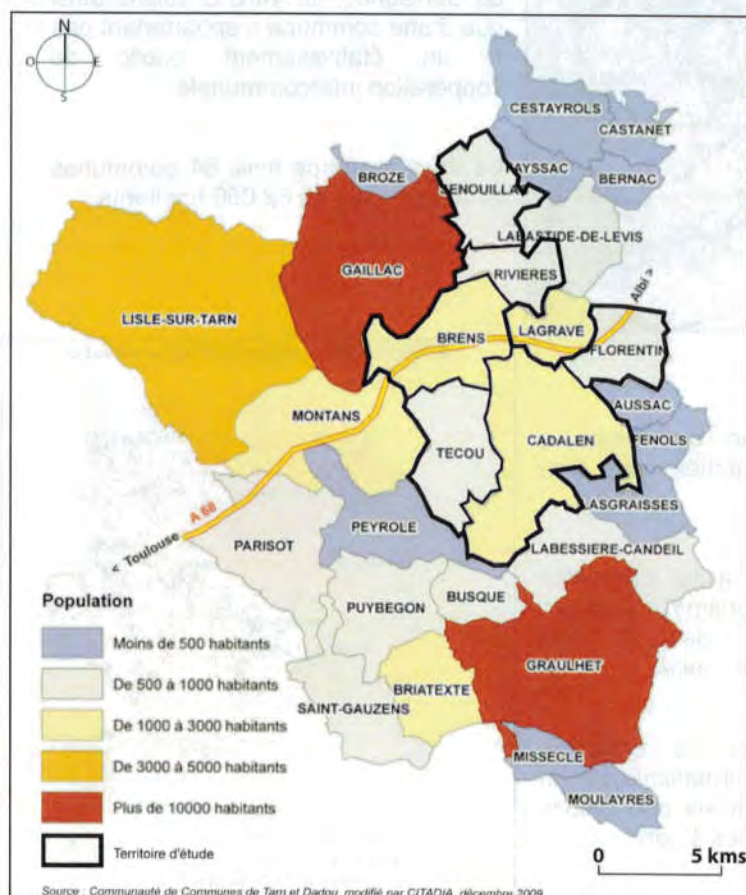
La RD 964 et la RD 968, qui relie Graulhet à Gaillac, est un axe structurant du territoire d'étude. Cet axe traverse les communes de Brens, Técou et Cadalen.

La RD 988, ancienne route nationale, permet de joindre Gaillac et Albi, en passant par la commune de Rivières.

A partir de ces 3 axes structurants (A68, RD 964-RD 968 et RD 988), un important maillage routier secondaire permet une desserte aisée de l'ensemble des six communes.

1.1.2. UNE IMPLICATION DANS LES PROJETS INTERCOMMUNAUX

1.1.2.1. 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.

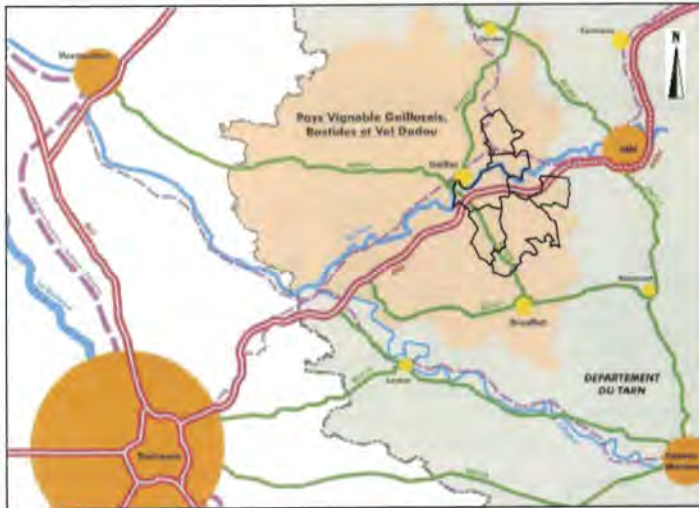
Les compétences obligatoires :

- 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
- 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)
- ramassage et traitement des ordures ménagères et assimilés.

1.1.2.2. Le Pays des Bastides, Vignoble Gaillacois et Val Dadou



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.

Le Pays regroupe ainsi 64 communes et compte 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.

Le Pays 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 a approuvé le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) le 11 mai 2009. Ce document d'urbanisme est un outil de planification territoriale qui définit les orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir.



Le Pays assure également :

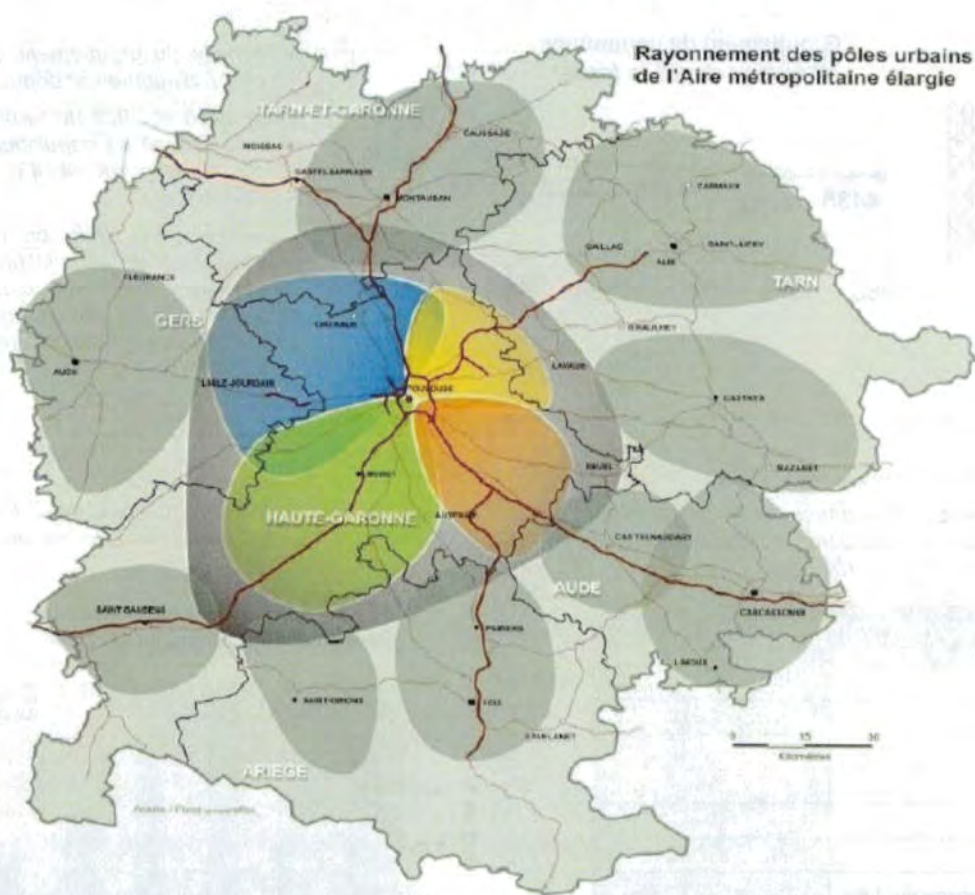
- la gestion des programmes européens Leader qui soutiennent financièrement des projets de développement dans tous les secteurs d'activités du milieu rural.
- La politique touristique : le Pays coordonne des actions de promotion du territoire, mise en réseau des offices de tourisme du territoire, « tourisme 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.

1.1.3 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, 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.

Source : Etude prospective de l'aire métropolitaine de Toulouse,
Groupe Reflex - 2006



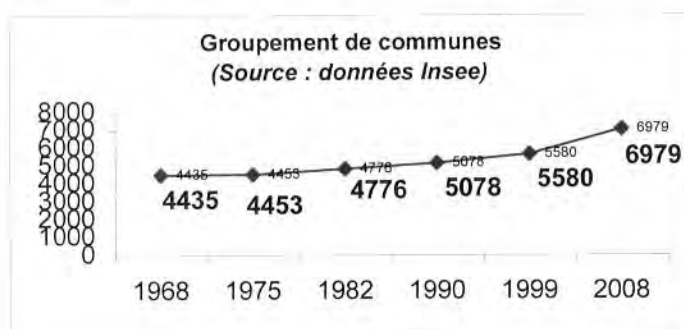
Source : Etude prospective de l'aire métropolitaine de Toulouse,
Groupe Reflex - 2006

1.2. DIAGNOSTIC TERRITORIAL : LES HOMMES ET LE TERRITOIRE

1.2.1 DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

1.2.1.1. Une croissance démographique accompagnée 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.

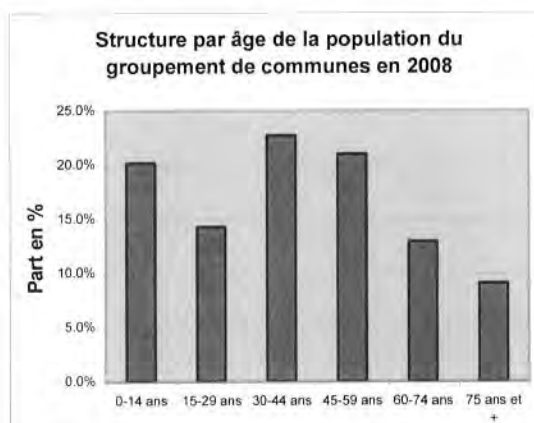
Entre 1968 et 2008, le territoire a connu une hausse de sa population de plus de 57 %, passant de 4 435 habitants à 6 979 habitants.

Entre 1999 et 2008, on constate une augmentation de population de 25.1 % concernant les six communes du groupement, soit un gain annuel de 155 habitants supplémentaires.

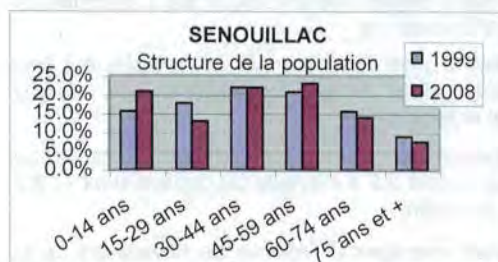
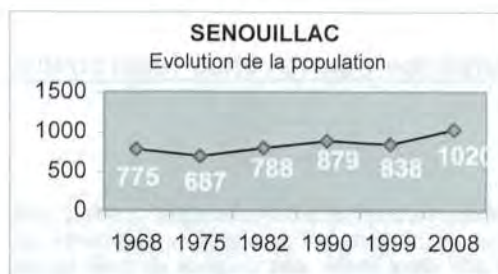
→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

L'ensemble des communes du groupement ont connu un rajeunissement de leur population entre 1999 et 2008. A l'échelle du groupement, l'indice de jeunesse est de 1.218 en 2008 et se trouve plus élevé qu'au niveau départemental et régional.

Indice de jeunesse	1999	2008
BRENS	0.90	1.27
CARALEY	0.77	0.94
PIORENTIN	0.84	1.04
RIVIERES	1.12	1.25
SENOÛLLAC	0.91	1.11
TECOU	1.03	1.02
Groupement de communes	1.02	1.21
Département	0.91	0.80
Région	0.87	0.93



Source : Données INSEE



La population de la commune estimée lors du dernier recensement de 2008 est de 1020 habitants.

A noter que le prochain recensement de population sur la commune aura lieu en 2012.

Entre 1968 et 2008, la commune a connu une croissance irrégulière de sa population, avec même plusieurs périodes de baisse. Le nombre d'habitants a ainsi légèrement diminué entre 1968 et 1975, et entre 1990 et 1999.

Entre 1999 et 2008, la commune a vu sa population progresser de 21.7 %, soit près de 20 habitants supplémentaires chaque année. Au cours de cette dernière décennie, la commune a connu un essor démographique en lien avec son attractivité résidentielle.

Cette évolution est notamment due à des soldes naturels et migratoires positifs. La commune de Sénouillac est attractive pour de jeunes ménages ayant une activité, notamment dans les pôles d'emplois voisins de Gaillac ou Albi. En effet, l'attractivité migratoire de la commune reste à un niveau élevé et se caractérise par un apport de population composée principalement de jeunes foyers (26 %).

Cette arrivée de jeunes ménages se traduit par un rajeunissement non négligeable de la population avec un indice de jeunesse passant de 0,97 à 1,21 entre 1999 et 2008.

En 2008, les personnes âgées de moins de 20 ans représentent un peu plus d'un quart de la population de Sénouillac alors que les personnes de plus de 60 ans représentent à peine 21,4 % de la population.

1.2.1.2. Des ménages de taille moyenne aux revenus légèrement élevés

Nombre de ménages	1999	2006
Senouillac	626	689
Castelnau	476	476
Castelnau-Médoc	230	250
Castelnau-Léon	205	303
SENOUILLAC	316	379
Totaux	212	274
Groupelement de communes	2108	2539

En 2006, le territoire comptait 2 539 ménages, contre 2 108 en 1999. Ainsi, le nombre de ménages a augmenté de 20,4 % entre ces deux dates, soit un gain de près de 62 ménages supplémentaires chaque année sur le territoire du groupement de communes.

La taille moyenne des ménages sur le territoire est très légèrement supérieure à celle constatée aux niveaux départemental et régional.

Ainsi, les ménages du groupement comptent en moyenne 2,5 personnes, contre 2,3 à l'échelle du département et 2,2 à l'échelle de la région.

Personnes par ménages	1999	2006
Senouillac	2,6	2,6
Castelnau	2,6	2,6
Castelnau-Médoc	2,6	2,6
Castelnau-Léon	2,4	2,5
SENOUILLAC	2,7	2,6
Totaux	2,9	2,7
Groupelement de communes	2,6	2,5
Département	2,4	2,3
Région	2,3	2,2

Les revenus des ménages à l'échelle de l'ensemble de la communauté de commune sont globalement relativement modestes (19241 euros par foyer en 2008 en moyenne).

Ce revenu moyen est légèrement plus faible par rapport à celui enregistré au niveau départemental (19 899 euros par foyer et par an en moyenne dans le Tarn).

Revenus des ménages (2008)	
Senouillac	21 938
Communauté de communes	19 241
Département	19 899

Source : INSEE, Direction Générale des Impôts

Source : INSEE

La commune de Sénouillac compte, en 2006, 379 ménages, soit 63 de plus que par rapport à 1999. Ainsi, ce sont 9 ménages supplémentaires qui s'installent en moyenne sur la commune chaque année sur cette période.

La taille des ménages de la commune est légèrement supérieure à la moyenne observée au niveau du groupement de communes, et plus largement supérieure par rapport aux données départementales et régionales. Cependant la taille moyenne des ménages de Sénouillac a légèrement diminué depuis 1999.

La commune de Sénouillac a un revenu moyen par ménage relativement élevé en comparaison des moyennes observées à l'échelle intercommunale et départementale, mais parmi les plus faibles du groupement de commune.

1.2.1.3. Un parc de logements ancien

→ Problématiques partagées à l'échelle intercommunale :

Parc de logements	Nb de Lgts	Nb de Lgts	Ancienneté (Part des RP achevées avant 1949 parmi celles construites avant 2006)
	1999	2008	
Brens	303	410	27.6%
Cadalen	497	616	49.8%
Florentin	253	277	35.8%
Rivières	370	507	21.7%
Sénouillac	395	453	42.2%
Técou	239	317	43.7%
Groupement de communes	2057	2580	37.2%

En 2008, le territoire du groupement de communes comptait 2 580 logements.

De manière globale, le parc de logements est plutôt ancien (plus d'un tiers des résidences principales ont été achevées avant 1949).

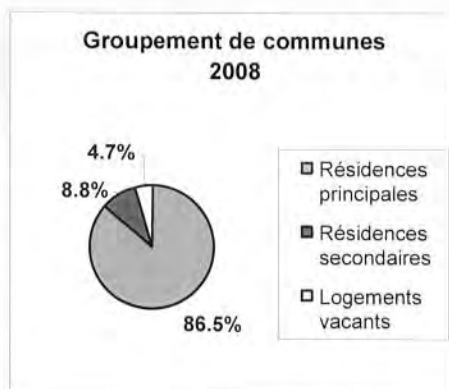
Source : INSEE

En 2008, la commune de Sénouillac comptait 453 logements, soit 58 logements supplémentaires par rapport à 1999. Cela correspond à une production annuelle d'environ 6 logements sur cette période.

La part des résidences principales achevées avant 1949 s'élève à 42.2 % du parc de logements, ce qui constitue l'un des taux les plus élevés du groupement de communes.

Le parc se renouvelle peu.

→ Problématiques partagées à l'échelle du groupement de communes :



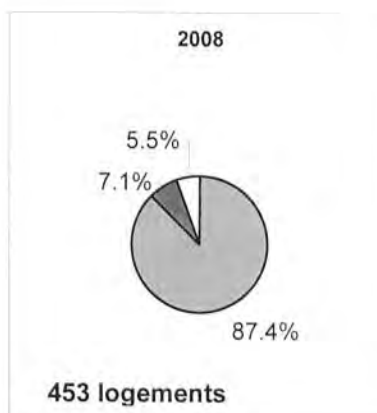
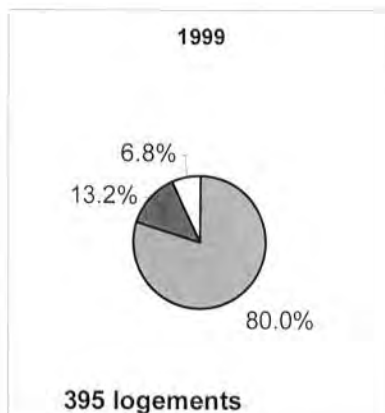
Le parc est principalement constitué de résidences principales. Le taux de résidences secondaires apparaît relativement faible (8,8%).

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

La part des logements vacants est quant à elle un phénomène peu important (1 logement sur 20 à l'échelle du groupement).

Logements sociaux : Le parc social est très peu développé sur le Groupement. Seulement trois communes (Sénouillac, Cadalen et Brens) comptent un seul ou quelques logements de ce type.

Source : INSEE



Sur la période intercensitaire, la structure du parc de logement a légèrement évolué.

Ce parc se caractérise par :

- Une part importante de résidences principales en 2008 (87,4%), qui a augmenté par rapport à 1999.
- La part des logements vacants est faible (5,5 %), et a même diminué depuis 1999.
- La part des résidences secondaires est relativement faible (7,1 % en 2008). Cette part a diminué de manière non négligeable depuis 1999.
- En 2008, les résidences principales sont à 96,6 % des maisons individuelles
- La part de propriétaires est importante et atteint 87,3% du parc de résidences principales.
- La commune dispose d'un parc locatif privé de 31 logements soit environ 8 % des résidences principales.

La commune compte 3 logements sociaux HLM en 2008.

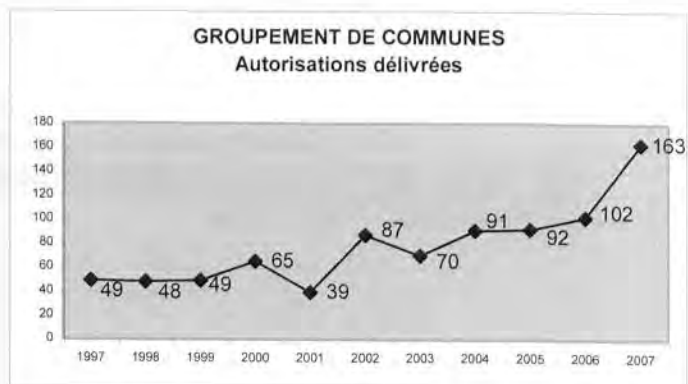
Par ailleurs, la commune de Sénouillac est intégrée au Plan Local d'Habitat de Tarn et Gard approuvé le 15 juillet 2008 et à ce titre le PLU devra être compatible avec le PLH. Les principaux enjeux en matière d'habitat sont :

- 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.
- dans le cadre de l'élaboration du PLU, il appartiendra à la commune d'engager une réflexion en matière d'habitat dans le souci d'intégrer la dimension qualitative, environnementale et de développement durable de la commune.

1.2.1.4. Une construction neuve dynamique

Problématiques spatiales : l'évolution du développement de Sénoillac

Moyenne annuelle du nombre d'autorisations délivrées entre 1997 et 2007	
Brens	Entre 23 et 24
Cadalen	Entre 13 et 14
Florentin	Entre 3 et 4
Rivières	Entre 16 et 17
SENOUILLAC	Entre 10 et 11
Técou	Entre 9 et 10
Groupe de communes	Entre 77 et 78



La construction est particulièrement dynamique sur le territoire avec en moyenne entre 77 et 78 autorisations de constructions délivrées chaque année entre 1997 et 2007

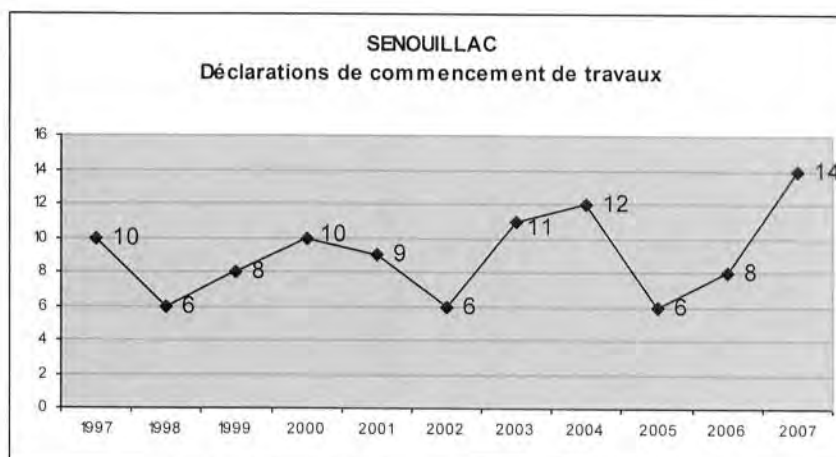
Toutefois, c'est à partir de 2003 que le nombre de constructions augmente de manière significative.

C'est en 2007 que le nombre d'autorisations a été le plus important, notamment en raison d'un projet de construction de 86 logements collectifs en résidence.

Source : SITADEL

Entre 1997 et 2007, la commune de Sénoillac connaît en moyenne chaque année entre 10 et 11 autorisations de construire, ce qui apparaît relativement inférieur au regard d'autres communes du groupement.

Les déclarations de commencement de travaux ont été relativement irrégulières entre 1997 et 2007, avec tout de même une tendance à l'augmentation sur cette période. Depuis 2005, les déclarations de commencement de travaux ont augmenté de manière conséquente pour atteindre le nombre de 14 en 2007.



Source : SITADEL

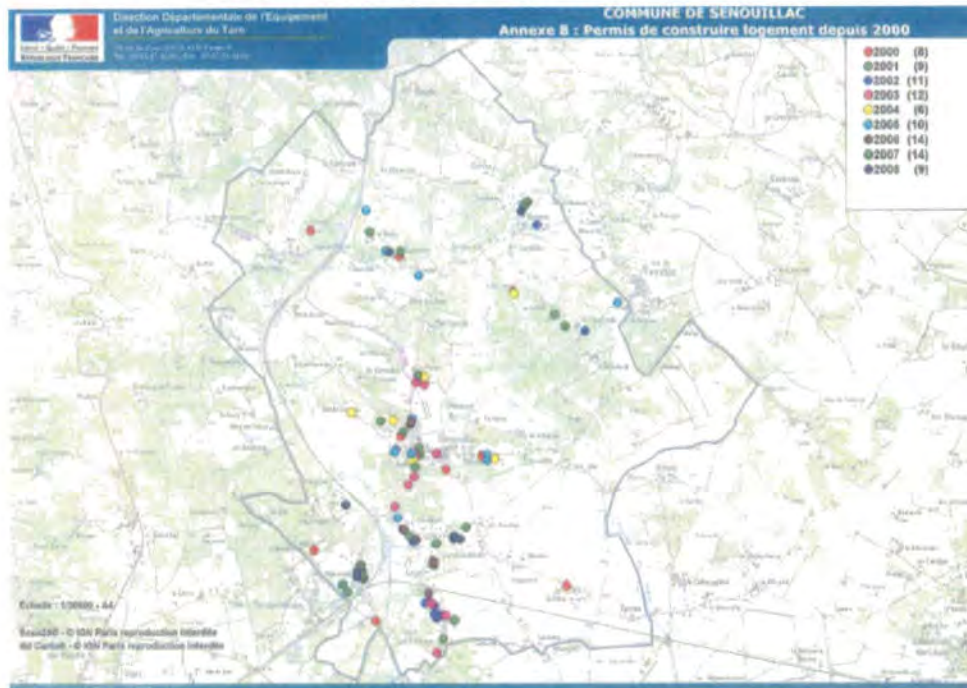
L'influence péri-urbaine est importante : sur la décennie 1997-2007, 9 logements neufs par an ont été mis en chantier sur la commune, avec un pic atteint en 2007.

Un peu plus d'un tiers de logements mis en chantier (34 %) proviennent d'une demande du secteur de Gaillac et 21 % des logements sont issus d'une demande locale.

Le développement de l'urbanisation se caractérise par la présence de lotissements mais aussi et majoritairement par de l'habitat diffus entraînant une forte consommation foncière soit 20 hectares sur 11 ans pour la seule construction individuelle neuve (soit 1,3 % de la superficie communale hors réseau).

La moitié des terrains propose une taille supérieure à 1 500 m² et la moyenne s'élève à 2 240 m² par logement.

Permis de construire logement depuis 2000



Source : Porter à connaissance

Depuis 2008, il y a eu 25 permis pour la création de logements (dont 2 en rénovation) ce qui équivaut à la production de 5 logements par an environ.

QUELLES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES ET QUELS BESOINS EN LOGEMENTS ?

Tranche	Atouts	Faiblesses	Enjeux
15-25 ans	<ul style="list-style-type: none"> ↑ Une reprise démographique : + 20 habitants par an depuis 1999 ↑ Un rajeunissement de la population ↑ Une attractivité croissante 		<ul style="list-style-type: none"> → Accueillir de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement urbain (maintenir un rythme démographique adapté) → Maintenir un équilibre intergénérationnel
25-35 ans	<ul style="list-style-type: none"> ↑ Un parc de logements en voie de renouvellement ↑ Un parc majoritairement résidentiel dominé par les résidences principales individuelles ↑ Un parc à vocation sociale représenté ↑ Un rythme de la construction croissant ces dernières années ↑ Une attractivité croissante 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Un parc de logements relativement ancien ↓ Une part de 5 à 6 % de logements vacants relativement faible mais à prendre en compte 	<ul style="list-style-type: none"> → Accueillir de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement urbain (maintenir un rythme de la construction adapté) → Poursuivre les efforts de diversification du parc de logements (et donc de mixité sociale) → Travailler sur le renouvellement urbain → Tenir compte de l'équilibre entre démographie / emploi / déplacements / habitat

1.2.2 DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1.2.2.1. Une progression de l'activité

Les indicateurs partagés à l'échelle supracommunale

	Taux d'activité en %		Taux de chômage en %	
	1999	2008	1999	2008
Brens	68.6	69.3	11.5	9.4
Cadalen	74.6	78.1	12.7	8.8
Florentin	66.9	64.9	9.9	4.6
Rivières	72.2	78.0	14	10.2
Sénoillac	66.7	73.6	9.3	7.2
Técou	75.3	76.0	9.9	11.7
Groupement de communes	70.7	73.3	11.2	8.7
Département	68.4	70.5	13.9	11.6

Le taux d'activité sur le territoire est relativement élevé en étant légèrement supérieur aux taux départemental ou régional. Cela s'explique notamment par la relative jeunesse de la population. Entre 1999 et 2008, ce taux a augmenté sur l'ensemble du groupement, hormis Florentin qui observe une légère baisse.

Le taux de chômage est sensiblement inférieur aux taux départemental et régional. Entre 1999 et 2006, le taux de chômage a diminué de manière globale sur l'ensemble des communes. Seul Técou connaît une augmentation du chômage sur cette période.

Source : INSEE

Le taux d'activité sur Sénoillac est en hausse depuis 1999. En 2008, la commune comptait 139 actifs supplémentaires, ce qui témoigne de l'attractivité de Sénoillac pour des ménages jeunes et actifs (cadre de qualité à proximité des infrastructures de communication).

Le taux de chômage quant à lui tend à diminuer et apparaît sensiblement inférieur en comparaison au taux observé à l'échelle du groupement. Ces données concernant les chiffres du chômage sont à relativiser car fluctuant de manière permanente. Toutefois, les tendances observées sont intéressantes.

En parallèle, le nombre d'emplois présents sur la commune a également augmenté de manière importante. Ainsi, le nombre d'emplois est passé de 115 à en 1999 à 128 en 2008, soit une hausse de 11.3 % sur cette période.

1.2.2.2. Une économie dynamique

Des secteurs d'activités bien représentés

(Source : INSEE)

Les données sont partagées à l'échelle des communes

Hors agriculture, le territoire compte plus de 330 entreprises. De manière globale, l'offre est ainsi satisfaisante. Toutefois, des disparités existent entre les communes, notamment les commerces et services de proximité.

Nb d'établissements par secteur d'activités au 1er janvier 2010	Industrie	Construction	Commerce, transports, services	Administration, enseignement, santé, action sociale	Ensemble
Brens	14	24	62	14	114
Cadalen	5	17	37	9	68
Florentin	0	8	24	4	36
Rivières	4	6	22	0	32
Sénoillac	5	8	32	3	48
Técou	5	7	21	2	35
Groupement de communes	33	70	198	32	333

Les activités de la commune concernent principalement les activités tertiaires et le secteur de la construction. L'industrie compte 5 unités.

Au sein du groupement, Brens est la commune qui compte le plus d'entreprises sur son territoire. La proximité de Gaillac et la présence de l'autoroute A68 expliquent en grande partie cette situation. Avec 48 entreprises au 1er janvier 2010, Sénouillac propose ainsi une offre assez satisfaisante en termes d'entreprises de constructions, de commerces et de services.

Par ailleurs, le territoire du groupement ne comporte qu'une seule zone d'activités structurée en tant que telle. Il s'agit du parc d'activités de Xansos, situé à Brens, d'une superficie totale de 8 ha. Cette zone arrive à saturation et n'offre plus aujourd'hui de disponibilité foncière. Cette zone est située plus précisément à proximité de l'A68, autour de l'échangeur autoroutier. Ainsi, elle bénéficie d'une bonne visibilité mais également d'une facilité d'accès.

L'activité agricole et viticole

→ Problématiques partagées à l'échelle des 4 communes

Le nombre d'exploitants est en régression pour les 6 communes du groupement. A l'échelle du groupement le nombre d'exploitations agricoles a ainsi diminué de 12.4 %, passant de 210 exploitants en 2000 à seulement 184 en 2006.

La Surface Agricole Utile est variable d'une commune à l'autre, de même que l'usage qui en est fait (prairie, cultures, vignes...).

Au niveau du groupement, la SAU a légèrement diminué entre 2000 et 2006 (- 1.0%). Cette diminution est essentiellement observée sur les communes de Sénouillac et Florentin. Cependant l'augmentation sur la commune de Brens de la SAU (+ 5.8%) compense largement la diminution de la SAU sur les autres communes.

Source : Diagnostic agricole -
Chambre d'agriculture du Tarn

	Nombre de déclarants PAC		Evolution nb de déclarants
	2000	2006	2000-2006
Brens	34	25	26.5%
Cadalen	65	59	9.2%
Florentin	20	17	15.0%
Rivières	23	22	4.3%
Sénouillac	33	32	3.0%
Técou	35	29	17.1%
Ensemble	210	184	12.4%
Tarn	6549	5958	9.0%

	Surface déclarée (ha)		Evolution SAU
	2000	2006	2000-2006
Brens	1534	1445	- 5.8%
Cadalen	2928	2926	- 0.1%
Florentin	808	839	+ 3.8%
Rivières	645	640	- 0.8%
Sénouillac	991	1129	+ 13.9%
Técou	1252	1262	+ 0.8%
Ensemble	8158	8241	+ 1.0%
Tarn	302 693	300 104	- 0.9%

La commune de Sénouillac, comme l'ensemble du groupement, est un territoire agricole. Toutefois, les évolutions de ces dernières années soulignent l'attention qu'il est nécessaire de porter à cette activité, et à ces espaces. L'ensemble de données traitées dans ce paragraphe sont issus du diagnostic foncier, rural et agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture du Tarn en 2009.

Des espaces dédiés pour les 3/4 à l'activité agricole

Sénoillac dispose d'une superficie totale de 1 517 hectares répartis comme suit :

- 1 094 ha en surface agricole, soit 73 % (source : Recensement Général de l'Agriculture 2000),
- 42 ha en surface forestière, soit 3 % (source : Inventaire Forestier National),
- 365 ha dédiés aux autres espaces (dont l'urbanisation et les infrastructures), soit 24 %.

Une population agricole importante

Sénoillac compte 4,8 % d'agriculteurs parmi la population (contre 2 % à l'échelle du département du Tarn), ou 9,5 % d'agriculteurs parmi la population active (ce taux est de 5 % pour le Tarn) (source : Recensement de la population française mars 1999, INSEE).

Un potentiel agricole qui se maintient

Le nombre d'exploitations agricoles déclarées à la PAC a diminué de 1 exploitation (soit - 3 %) entre 2000 et 2006 (source : Déclarations PAC 2000 et 2006, DDEA), ce qui est moins marqué que l'évolution départementale (- 9 %).

Evolutions des déclarations PAC

Source : Déclarations PAC 2000 et 2006, DDEA

	Nombre de déclarants PAC 2000	Nombre de déclarants PAC 2006	Evolution du nombre de déclarants PAC entre 2000 et 2006
Sénoillac	33	32	-3%
Département	6 549	5 958	-9%

Le nombre de déclarants PAC correspond au nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune et ayant réalisé une déclaration PAC

L'évolution des surfaces déclarées à la PAC a connu une évolution bien plus favorable que le département (hausse de 14 % contre - 1 %) et ce malgré une évolution importante de la démographie.

	Surface déclarée en 2000 (ha)	Surface déclarée en 2006 (ha)	Evolution de la SAU déclarée entre 2000 et 2006
Sénoillac	991	1 129	+ 14 %
Département	302 693	300 104	- 1 %

La surface déclarée correspond aux parcelles de la commune déclarées à la PAC quelle que soit la localisation du siège d'exploitation

61 structures – dont 56 exploitations agricoles – travaillant au moins une parcelle agricole, ou utilisant un ou plusieurs bâtiment(s) sur la commune de Sénouillac, ont été recensées, soit 62 exploitants agricoles, 4 retraités actifs et 1 personne sans le statut d'agriculteur :

- 37 d'entre elles sont issues de la commune, dont 33 exploitations agricoles (11 sociétés : 7 EARL1 et 2 GAEC2, 1 SCEA3 et 1 SCEV4)), soit 47 agriculteurs. En 2000, le nombre d'exploitations agricoles ayant le siège sur la commune était de 37 (source : Recensement Général de l'Agriculture 2000). 3 retraités actifs et 1 personne sans le statut d'agriculteur exploitent du foncier agricole sur la commune.
- 24 structures proviennent des communes voisines, dont 3 sociétés (1 EARL et 2 SCEA), soit 25 exploitants. 1 retraité actif exploite du foncier agricole sur Sénouillac.

Sénouillac compte 49 sites agricoles utilisés par 36 structures :

- 31 exploitations ont leur siège sur la commune, dont 7 ont 2 sites sur Sénouillac et 3 en ont 3.
- 2 retraités actifs et 1 personne sans le statut d'agriculteur ont des installations sur la commune sans être agriculteurs (occupant 3 sites),
- 2 ont des installations sur la commune sans y avoir leur siège social.

Ces sites sont dispersés sur l'ensemble de la commune ; la majorité d'entre eux est située sur la moitié nord (39 sites) de Sénouillac.

Par ailleurs, 18 exploitations agricoles disposent de surfaces mais n'utilisent pas de bâtiment sur la commune.

Localisation des sites à vocation agricole

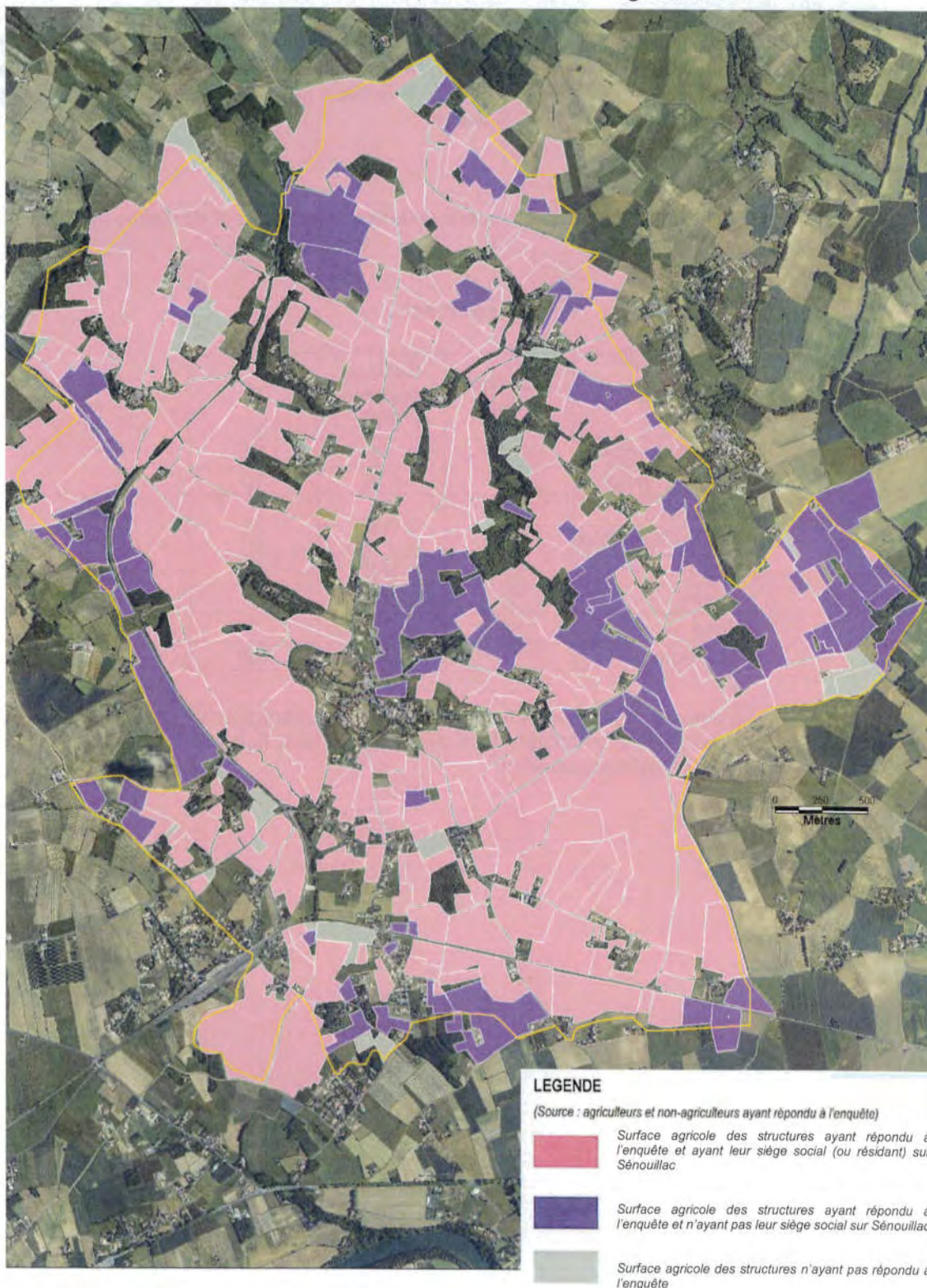


Source : Diagnostic foncier et agricole, Chambre d'Agriculture du Tarn

La surface exploitée sur la commune par les 54 structures enquêtées, dans le cadre du diagnostic agricole, est de 1 139 ha, soit près de 100 % de la SAU communale, répartis sur 355 îlots (soit 3,21 ha en moyenne par îlot).

Les 35 structures issues de la commune de Sénouillac exploitent près de 82 % de la surface agricole.

Identification des espaces destinées à l'agriculture



Source : Diagnostic foncier et agricole, Chambre d'Agriculture du Tarn

L'espace agricole est composé :

- à 62 % de terres labourables, dont 52 % en céréales, oléagineux, protéagineux et gel, et 10 % en prairies temporaires,
- à 31,5 % en vignes ; elles sont situées notamment au nord de la commune. La commune de Sénouillac fait partie de l'aire géographique de l'AOC Gaillac et des Vins de Pays des Côtes du Tarn (Cf. Figure 2). Un peu plus de 65 % de la surface agricole correspond au parcellaire inclus dans l'aire de production de l'AOC Gaillac
- à 1,5 % en prairies naturelles.

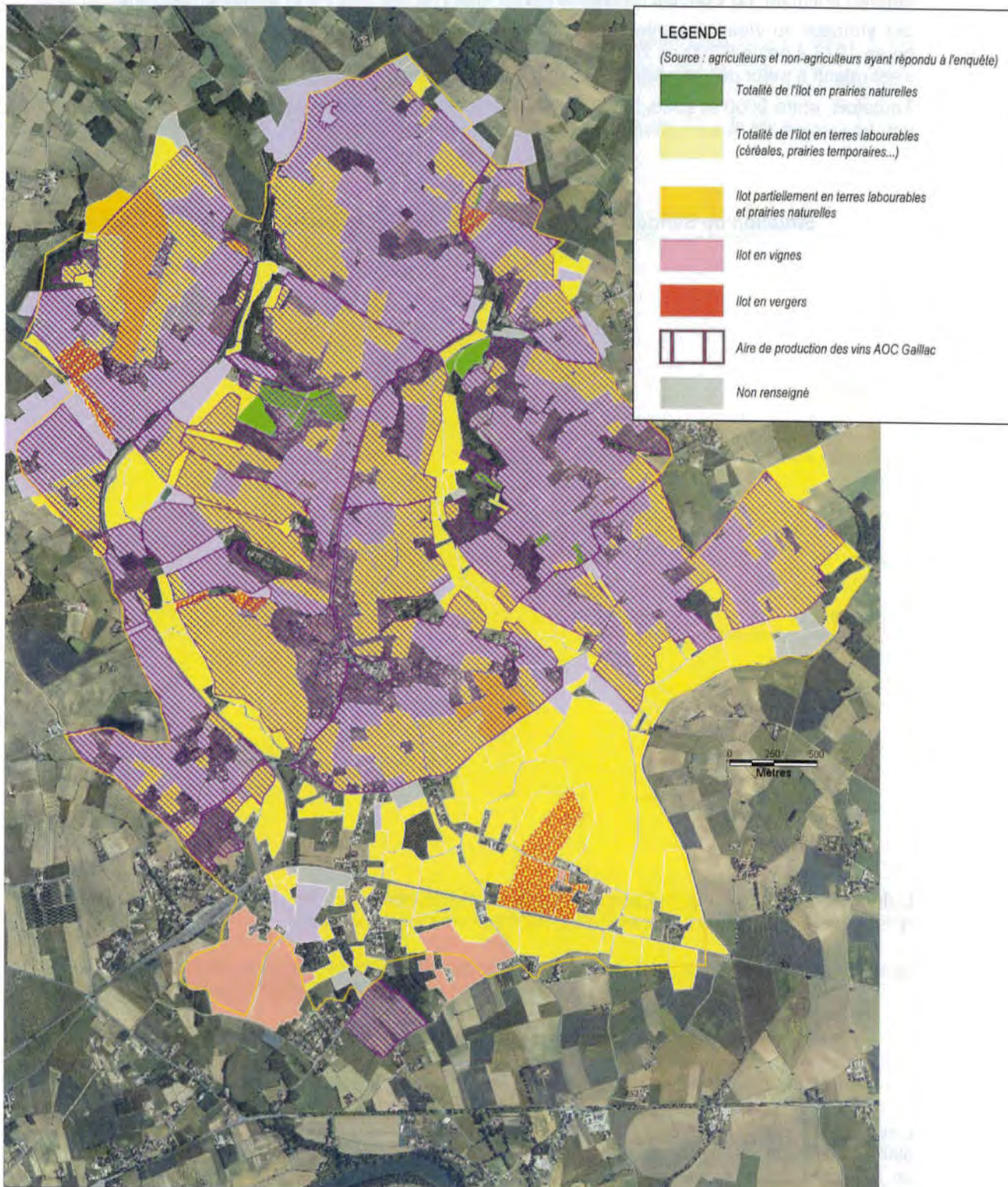
La surface agricole est ainsi principalement composée de terres labourables et de vignes (93,5 %).

L'assolement

Type	Nombre d'îlots	Surface concernée (ha)	%
Prairie naturelle	14	18	1,5
Prairie temporaire	36	115	10
Céréales et Oléo-Protéagineux	206	600	52
Vignes	131	365	31,5
Vergers	3	24,5	2
Autres	15	35	3
Total îlots		1157,5	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

Occupation de l'espace



Source : Diagnostic foncier et agricole, Chambre d'Agriculture du Tarn

Les caves coopératives essaient de mettre aujourd'hui en commun leurs efforts et leurs moyens dans la commercialisation. Depuis le premier octobre 2007, les caves coopératives de Téco, Rabastens, Fronton (Haute-Garonne) et Cahors et Côte d'Olt (Cahors) ont une structure commerciale opérationnelle commune « Vivalie ».

La coopérative de Téco regroupe, en 2005, 102 vigneron, soit une surface de 850 ha.

Une agriculture diversifiée

Répartition des exploitations par type d'atelier de production

Production	Nombre d'ateliers
Grandes cultures	38
Viticulture	23
Bovins viande	3
Arboriculture	2
Maraîchage	2
Bovins lait	1
Equins	1
Total	70

En termes d'ateliers de production, les 49 exploitations de Sénouillac ont ensemble 70 ateliers de production ou « activités », soit 1,4 ateliers en moyenne par exploitation :

- 65 ateliers liés à une production végétale,
- 5 sont liés à l'élevage.

Sur les 49 exploitations concernées, 28 exploitations sont spécialisées dans une seule production ou « activité » :

- 18 en grandes cultures,
- 5 en viticulture,
- 1 élevage de chevaux,
- 2 en bovins viande,
- 2 en maraîchage.

A noter que 21 exploitations ont deux ateliers de production.

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

Sur les 60 exploitants agricoles concernés, 47 ont moins de 55 ans. Parmi les 13 exploitants de plus de 55 ans, 2 ont 60 ans ou plus, et un seul déclare avoir une succession assurée. Pour les 11 autres exploitants qui ont entre 55 et 59 ans, 8 déclarent avoir une succession assurée.

Répartition par âge des 60 exploitants

Tranche d'âge	Moins de 40 ans	40-50 ans	55 ans et plus
Nombre	13	34	13
Moyenne d'âge	34	47	57

**Comparaison par rapport aux données départementales
(MSA 2006)**

Echelon	Moins de 40 ans	40-50 ans	55 ans et plus
Sénoillac (en %)	22%	56%	22%
Tarn (en %)	27%	51%	22%

L'agriculture et la viticulture constituent non seulement une activité économique à part entière, mais elles contribuent également à l'entretien des paysages et du patrimoine bâti traditionnel. C'est dans ce sens que la municipalité de Sénoillac souhaite porter à l'agriculture et à la viticulture une attention particulière dans son projet de Plan Local d'Urbanisme.

L'activité commerciale et artisanale

La commune de Sénouillac propose une offre satisfaisante en termes de commerces et activités artisanales. L'offre présente sur la commune est d'ailleurs l'une des plus complètes du groupement de communes.

Les activités présentes sur Sénouillac sont :

- 1 menuisier
- 1 entreprise de travaux du bâtiment
- 1 architecte
- 1 réparateur électroménager
- 1 entreprise de transport de pianos
- 1 entreprise de travaux agricoles
- 1 entreprise de carrelage
- 8 producteurs de vin
- 2 maraîchers
- 1 marchand de fruits et légumes
- 1 site de vente de produits fermiers
- 1 éleveur de chiens et chats

Source : Site Internet de la CC Tarn et Dadou

L'activité touristique

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

- une bonne accessibilité (A68 et réseau de routes départementales)
- un cadre naturel diversifié : coteaux, vallée du Tarn, rivières...
- un patrimoine architectural et archéologique de qualité
- une diversité des produits offerts aux touristes : base de loisirs d'Aiguelèze, circuits de randonnées pédestres, golfs d'Aiguelèze et Florentin, fermes équestres et de découverte...
- la proximité de lieux touristiques de renommée nationale : Albi et sa basilique, Cordes sur Ciel...

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

En 2005, les lieux touristiques du territoire les plus fréquentés étaient :

- commune de Sénouillac : le château de Mauriac avec 5 479 entrées et le château de Linardié avec 22 286 entrées
- commune de Técou : la cave de Técou avec 21 370 entrées.

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.

1.2.2.3. Une population active mobile

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Commune	Actifs travaillant sur leur commune de résidence	Actifs travaillant dans une autre commune du département	Actifs travaillant dans un autre département	Actifs travaillant sur leur commune de résidence	Actifs travaillant dans une autre commune du département	Actifs travaillant dans un autre département	Emplois de la commune occupée par un habitant de la commune
Brens	227	499	126	24.5%	53.8%	13.6%	40.5%
Cadalen	142	405	72	21.2%	60.4%	10.7%	58.9%
Florentin	60	190	21	21.2%	67.1%	7.4%	25.5%
Rivières	119	511	19	18.3%	78.6%	2.9%	77.3%
Sénouillac	93	301	47	19.8%	64.0%	10.0%	72.7%
Técou	83	233	45	20.3%	56.9%	11.0%	61.0%
Ensemble	724	2139	330	21.2%	62.7%	9.7%	49.8%

Source : INSEE

Les mobilités domiciles-travail sur le territoire sont relativement importantes. A l'échelle du groupement on observe en effet que seulement 21.2 % des actifs travaillent sur leur commune de résidence. Dans le même temps, 9.7 % des actifs ayant un emploi travaillent dans un autre département que le Tarn.

Par ailleurs, à l'échelle du groupement, près d'un emploi sur deux des communes est occupé par un habitant de la commune concernée.

La commune de Sénouillac compte 436 actifs ayant un emploi en 2008, dont 93 travaillent sur la commune et 47 dans un autre département. Ainsi, 19.8 % de ces actifs possèdent leur emploi sur Sénouillac, alors que dans le même temps 10 % travaillent à l'extérieur du département du Tarn.

Sénouillac possède une part d'actifs travaillant dans un autre département semblable à celle observée à l'échelle du groupement. Les déplacements facilités par la présence de l'A68 expliquent en grande partie ce phénomène.

Par ailleurs, la répartition en termes de déplacement pendulaire se décompose ainsi :

- 30 % des déplacements en direction de Gaillac
- 20 % en direction d'Albi et moins de 4 % en direction de l'agglomération toulousaine
- 93 % des déplacements s'effectuent en véhicule particulier.

Notons par ailleurs que 72.7 % des 128 emplois que compte la commune en 2008 sont occupés par un habitant de la commune. Ce taux est largement supérieur à la moyenne observée à l'échelle du groupement.

QUELLES PERSPECTIVES ECONOMIQUES ?

Thème	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Economie Locale	<ul style="list-style-type: none"> ↑ Un taux d'activité en hausse, en lien avec l'attractivité croissante de Sénouillac ↑ Une offre de commerces et services complète ↑ De nombreux actifs de Sénouillac occupent un emploi sur la commune 		<ul style="list-style-type: none"> → Envisager des projets qui développeraient l'économie locale ? → Valoriser le potentiel touristique
Agriculture et Pêche	<ul style="list-style-type: none"> ↑ Une part importante de la surface communale utilisée à des fins agricoles et viticoles, ce qui façonne et entretient le paysage communal 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Une agriculture en perte de vitesse (diminution du nombre d'exploitations) 	<ul style="list-style-type: none"> → Préserver et valoriser l'activité agricole (économie locale, entretien des paysages)

1.2.3 DIAGNOSTIC EQUIPEMENTS/FONCTIONNEMENT

1.2.3.1. Un niveau d'équipements satisfaisant

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.

Situé entre l'agglomération toulousaine et la ville d'Albi, et en proximité directe de Gaillac, 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 équipements administratifs

La commune dispose des équipements suivants :

- Une mairie
- Une agence postale

Les équipements scolaires et services de la petite enfance

La commune de Sénouillac dispose d'une école maternelle et d'une école élémentaire. Au total, ce sont 5 classes sont ouvertes sur la commune.

A cela s'ajoutent plusieurs structures périscolaires complétant le tissu éducatif :

- une cantine,
- une garderie.

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

Les équipements de santé et services à la personne

La commune compte une infirmière.

Les équipements sportifs, culturels, de tourisme et de loisirs

La commune propose une offre complète en termes d'équipements culturels, de sports et loisirs :

- 1 salle de spectacle
- 1 salle de conférence
- 1 bibliothèque
- 1 terrain de quilles aveyronnaises
- 1 terrain de football
- 1 boulodrome
- 1 aire de pique-nique
- plusieurs chemins de randonnées.

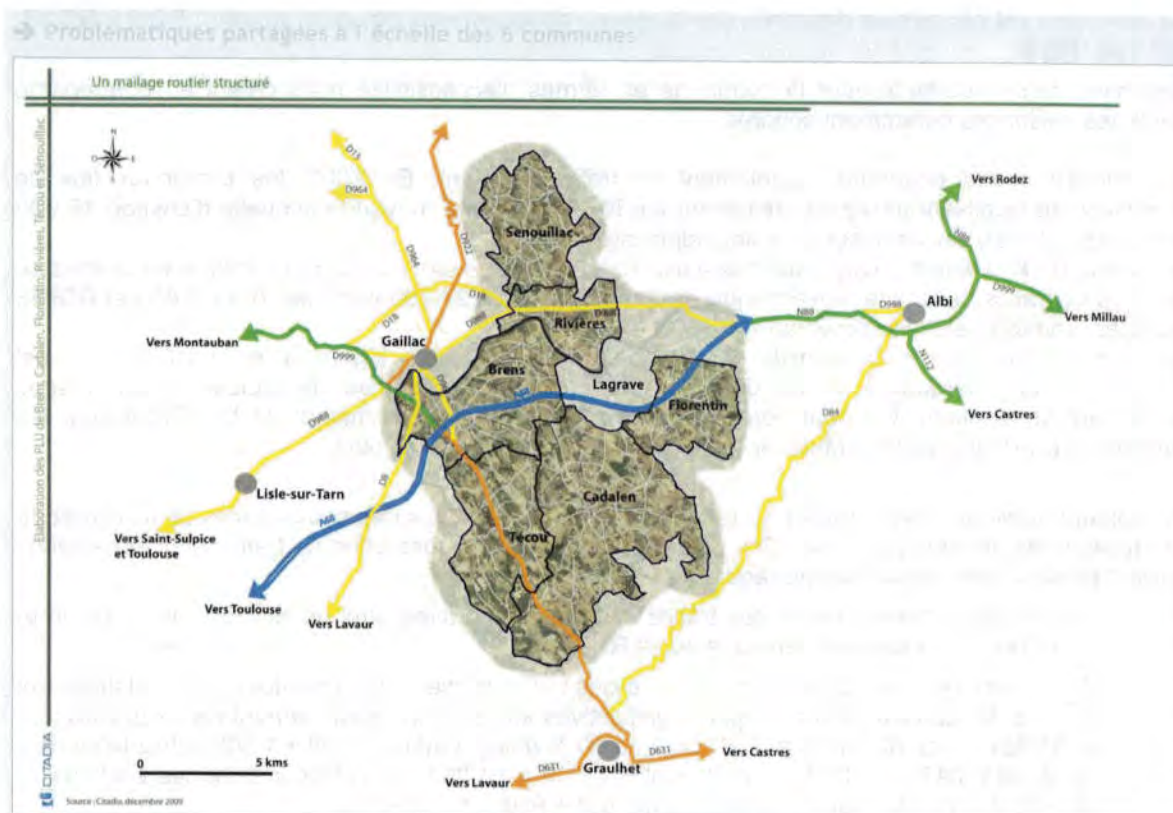
Quant à l'activité touristique, la commune dispose de plusieurs structures d'hébergement permettant d'accueillir une quarantaine de personnes. L'offre se compose de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes. On compte ainsi :

- 4 gîtes ruraux labellisés (capacité de 16 personnes)
- 2 gîtes meublés de tourisme (capacité de 7 personnes)
- 2 chambres d'hôtes (capacité : 16 personnes).

Rappelons par ailleurs que Sénouillac compte également 33 résidences secondaires en 2006, soit 7,6 % de son parc de logements.

1.2.3.2. Une commune largement accessible

La desserte routière



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, de Castres-Mazamet et de Montauban.

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
- 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 988 qui conserve un rôle essentiel pour les échanges entre villes et bourgs dans la vallée du

Tarn, les RD 968 et 964 Gaillac/Graulhet et des routes de deuxième catégorie reliant et complétant les précédentes pour les liaisons plaines/coteaux/plateaux : la RD 964 sur le secteur de la plaine du Tarn, la RD 87 reliant Gaillac à Lavaur, 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 par de nombreux itinéraires pittoresques.

La commune de Sénouillac se situe à proximité de deux axes structurants :

- L'A68 qui relie Toulouse à Albi,
- La RD 988 reliant Gaillac à Albi.

La commune est par ailleurs desservie par le réseau départemental de voirie suivant : RD 21, RD 17, RD 3 et RD 6.

Ces axes sont importants pour la commune en termes d'accessibilité mais créent en contrepartie quelques nuisances notamment sonores.

Ces infrastructures engendrent également un trafic important. En 2005, les principaux flux de circulation se localisent assez naturellement sur l'A68, avec une moyenne annuelle d'environ 19 000 véhicules par jour, ainsi que sur les voies adjacentes.

Le couloir de la plaine du Tarn constitue ainsi l'axe largement dominant sur le territoire en termes de charges de trafics, avec une moyenne journalière de 23 300 à 27 700 véhicules (trafics A68 et RD988 cumulés, variable selon les sections).

Au sein de ce couloir, la densité du trafic tant en véhicules légers qu'en poids-lourds, est particulièrement marquante autour du pôle urbain Gaillac-Brens, lieu de croisement du réseau structurant du territoire. On peut noter en particulier le rôle encore majeur de la RD988 pour les liaisons de proximité Gaillac - Marssac - Albi (plus de 8 400 véhicules/jour).

La majeure partie du réseau routier du territoire se situe en dessous des seuils limites de fluidité et de capacités généralement reconnus. Ces capacités apparentes d'absorption de trafics supplémentaires doivent toutefois être pondérées au regard de deux phénomènes :

- Les effets de concentration des trafics aux pointes horaires (flux domicile/travail du matin et du soir) sont particulièrement forts sur la RN988.
- Sur les années 2001-2005, la croissance des trafics routiers sur le territoire a été relativement importante. Les évolutions les plus significatives sur le territoire concernent les axes suivants-
la RD964 Gaillac/Brens/Graulhet : près de 60 % d'augmentation, soit + 1 500 véhicule/jour sur la période, *l'A68* : + 18 % environ, soit + 2 600 à +3 000 véhicule/jour selon les sections, *la RD988 Gaillac/Marssac* : + 13 % environ, soit + 960 véhicules/jour.

Aucune donnée du trafic n'est disponible pour 2008 sur le territoire de la commune de Sénouillac.

Enfin, un maillage de voies départementales et communales est rattaché à ce réseau d'importance locale et permet de relier les secteurs urbanisés. Ces voies de dessertes sont dans un état plutôt correct. Le réseau de voirie communale est entretenu régulièrement.

L'ensemble du réseau départemental traversant la commune de Sénouillac est classée en catégorie 3. Ainsi hors zone urbanisée de la commune, le regroupement des accès est recommandé comme le souligne le Porter à Connaissance.

Par ailleurs, la répartition en termes de déplacement pendulaire se décompose ainsi :

- 30 % des déplacements en direction de Gaillac
- 20 % en direction d'Albi et moins de 4 % en direction de l'agglomération toulousaine
- 93 % des déplacements s'effectuent en véhicule particulier.

Le Porter à Connaissance de l'Etat informe qu'il « *conviendra de veiller à ce que le développement de l'urbanisation ne génère pas de trafic supplémentaire sauf si celui-ci est assuré par des voies ordinaires raccordées aux carrefours giratoires existants ou à des carrefours à aménager.*

Il conviendra de regrouper les nouveaux accès dans la zone péri-urbaine et d'éviter l'urbanisation linéaire le long des voies départementales. »

En termes d'accidentologie, sur la période 2004-2008, il a été enregistré un accident mortel sur le territoire communal. 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.

Les transports collectifs

La desserte ferrée

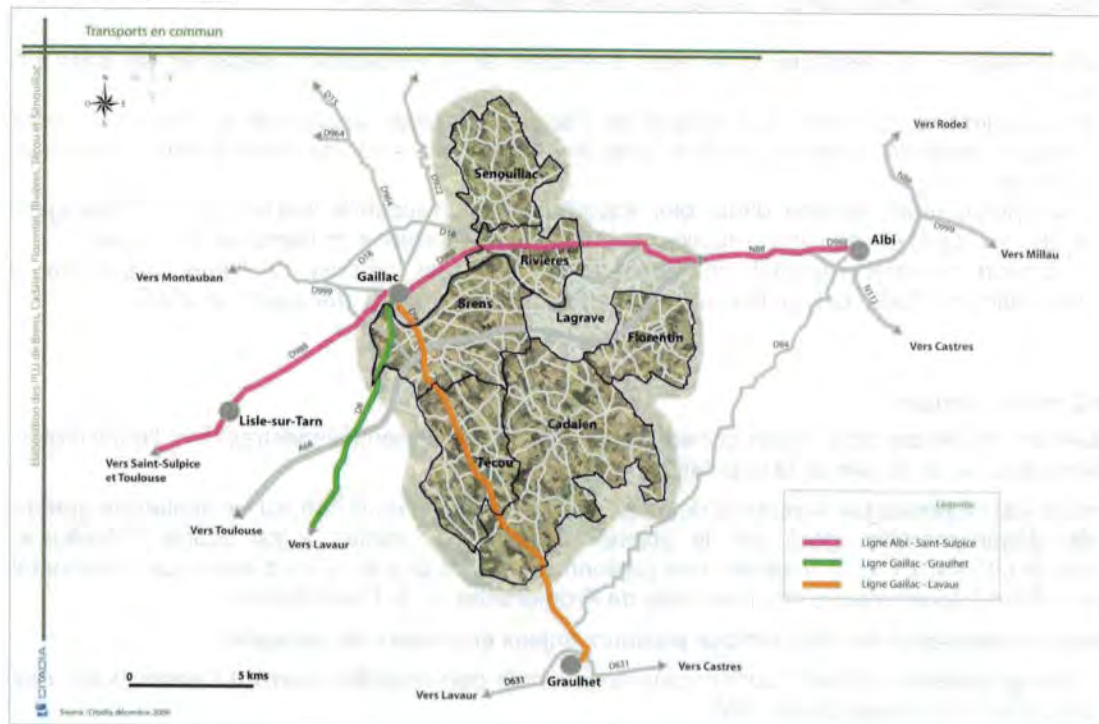
Les infrastructures ferroviaires impactant le territoire s'inscrivent dans le réseau en étoile autour de Toulouse, support de grandes lignes régionales et nationales, des relations de proximité assurées par le TER.

Le réseau ferré est accessible à Gaillac, Tessonnières, Albi, Marssac et Toulouse. Une ligne régionale TER (car) effectue un trajet Albi / Gaillac / Salvagnac / Montauban.

Sènouillac n'est donc pas desservi par le réseau SNCF, mais une voie ferrée traverse le territoire communal selon un axe Nord-Sud à l'Ouest de la commune. La gare de Tessonnières se situe à 2,5 km du bourg et la gare de Gaillac à 6,5 km.

La commune est concernée par une servitude T1 relative aux chemins de fer concernant la ligne Tessonnières – Albi.

Le réseau Tam Bus



Le réseau de bus interurbains du Conseil Général est présent avec trois lignes qui desservent le territoire du groupement :

- la ligne 702 Albi / Saint Sulpice
- ligne 704 Gaillac / Graulhet / Castres
- ligne 710 Gaillac / Lavaur.

Toutefois, la commune de Sénouillac n'est pas desservie par de ligne de transport en commun (hors transport scolaire).

Le 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.

Les données de la fréquentation datant de 2004-2005, souligne que la ligne 702 est de loin la plus fréquentée, avec environ 2 700 voyageurs mensuels hors période d'été. Suivent les lignes Gaillac / Graulhet et Albi / Graulhet / Lavaur avec environ 1 000 à 1 100 voyageurs mensuels hors période d'été.

En revanche, le poids des scolaires dans la fréquentation est très important puisque cette catégorie représenté de 77 % à 85 % du total des usagers sur ces différentes lignes.

Concernant les transports scolaires, le règlement départemental prévoit une prise en charge des élèves en dehors des 3 kilomètres de distance entre le domicile et l'établissement scolaire. Par conséquent, le Porter à Connaissance informe que « *les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation devront, soit être incluses dans les 3 kms, soit être déjà desservies par un service de transport scolaire. Les aménagements correspondants sécurisés (cheminement piétonnier et pistes cyclables) devront être prévus dans les futures zones urbaines.* »

La desserte aérienne

Les aérodromes de Gaillac et de Graulhet 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 4eme 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 Rodez. Il a accueilli près de 20.000 passagers en 2005.

Les circulations douces

Les circulations en modes doux (voies et pistes cyclables, cheminements pédestres) font l'objet d'une demande croissante de la part de la population.

La commune est traversée par 4 sentiers de randonnées. La liaison du GR46 est un sentier de grande randonnée départementale, géré par le conseil Général. Le sentier « les quatre châteaux », « vignobles et châteaux » et le « sentier des pigeonniers » sont des sentiers d'intérêt départemental inscrits au « Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées ».

Le Porter à Connaissance de l'Etat précise plusieurs enjeux en matière de transport :

- « *L'augmentation du trafic sur la voirie communale peu adaptée pourra à l'avenir poser des problèmes en termes de sécurité,*
- *l'instauration de transports collectifs en direction des principaux pôles d'emplois devra être favorise voire priorisée.* »

Le PLU veillera à intégrer des liaisons douces sur les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation.

Les réseaux urbains

L'assainissement

→ Problématiques partagées à l'échelle des 6 communes

- **Type d'assainissement :** individuel et collectif pour les 6 communes. La gestion de l'assainissement collectif est de la compétence des communes. La commune de Rivières a délégué cette compétence à un exploitant privé (SRA SAVAC).

Stations d'épuration	Capacité	Type	Mise en service	Type d'exploitation	Niveau de rejet	Bassin versant
BRENS	150	BA.AP	1992	REGIE	FNK1	TARN
BRENS hameau de Pendaries Haut	100	LAS.	1996	REGIE	d	TARN
CADALEN	600	LAS.	2004	REGIE	d	TARN
FLORENTIN	500	LAS.	1984	REGIE	d	TARN
GAILLAC/BRENS	22 000	BA.AP	1978	Affermage	e.	TARN
RIVIERES (AIGUELEZE)	700	BA.AP	1977	Exploitant privé	Enk1	TARN
SÉNOUILLAC	200	LA6.	1977	REGIE	d	TARN
TECOU	60	LAS.	1998	REGIE	D3	TARN

BA.AP : Boues activées Aération Prolongée

LA6. : Lagunage

LAS. : lagunage aéré

- **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.
- **Schéma d'Assainissement :** Les communes de Rivières, Sénoillac... disposent d'un schéma communal d'assainissement.

La commune de Sénoillac est dotée d'un système d'assainissement collectif (collecte et traitement). Un schéma communal d'assainissement a été réalisé en 2013 et est intégré aux annexes sanitaires.

La commune dispose d'une station d'épuration permettant de traiter les effluents de 200 équivalents habitants. Exploitée en régie, cette infrastructure a été mise en service en 1977.

Le Porter à Connaissance de l'Etat précise que « toute augmentation de population devra être considérée en cohérence avec le zonage d'assainissement et les capacités épuratoires des équipements ; cet élément revêt une certaine importance compte tenu de la vétusté de la station.

En outre, le PLU devra retenir une distance d'au moins 100 m entre de futurs ouvrages d'assainissement et les zones urbanisables, pour prévenir tout risque de nuisances (olfactives et sonores). »

Ainsi, le nouveau schéma communal d'assainissement prévoit plusieurs scénarii en termes de traitement des eaux usées afin de remédier à ce problème sur la station. La municipalité a opté pour le réaménagement de la station actuelle afin de porter sa capacité de traitement à 600 EH environ.

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.

Depuis plusieurs années, les communes proches de Gaillac, sous influence de la ville centre Albi, et celles situées le long de l'axe A68, connaissent une forte pression urbaine. Actuellement, la plupart des ouvrages existants sont à ce jour, suffisants pour traiter les eaux usées domestiques et industrielles rejetées. Moyennant la réalisation de projets ou des travaux d'entretien, la plupart des ouvrages pourront contenir à moyen terme l'évolution démographique. Les stations d'épuration de

Florentin, Rivières nécessiteront la création d'un nouvel ouvrage ou une extension à plus ou moins long terme en fonction des évolutions de la population.

L'état des lieux des ouvrages de traitement a mis évidence quelques dysfonctionnements. Des ouvrages sont en limite de capacité celui de Florentin dont le fonctionnement est jusqu'ici satisfaisant et celui de Rivières qui reçoit, les eaux usées domestiques de la population et les effluents de la base des loisirs.

De plus, la présence d'eaux parasites peut apparaître, en période de fortes précipitations sur la station d'épuration de Rivières.

L'écoulement des eaux de pluies ne pose pas de problèmes particuliers sur Sénouillac.

→ 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

- **Gestion :** Les communes adhèrent au Syndicat d'Alimentation d'Eau Potable du Gaillacois qui gère en régie l'exploitation de ses ouvrages. Concernant la commune de Florentin, le SAH du Dadou en assure la gestion.
- **Alimentation :**
 - Captage de Lieurac, sur la commune de Rivières.
 - Prélèvements dans le réseau superficiel du Tarn
- **Qualité des eaux distribuées : bonne qualité (DDASS)**
 - Qualité bactériologique satisfaisante car les unités de traitement sont adaptées et performantes.

La commune est alimentée en totalité directement par le Syndicat AEP du Gaillacois dont le captage se situe sur la rivière Tarn, commune de Rivières. Le syndicat et la commune sont responsables de la production, du traitement et de la distribution publique de l'eau potable.

Le réseau d'eau est en bon état et la quantité de la ressource suffisante (captages sur la commune voisine de Rivières). Sur le SIEP du Gaillacois, la capacité de production en eau potable est suffisante pour répondre aux besoins de la population. Il n'existe pas de captage sur le territoire communal ; par conséquent la commune n'est pas concernée par l'établissement de périmètre de protection.

Quelques renforcements ponctuels du réseau d'alimentation seront peut-être à étudier à moyen terme en fonction des choix de développement retenus par la municipalité et par les communes voisines.

Le Porter à Connaissance de l'Etat souligne que :

« la planification de l'urbanisation se doit d'être cohérente avec le niveau d'équipement des réseaux et leur capacité à accueillir de nouvelles constructions.

Aussi la commune devra maîtriser le rythme des constructions en rapport au potentiel de ses ressources.

Les zones constructibles U et AU du PLU devront être définies en concertation avec le gestionnaire du réseau (SIAEP).

Par ailleurs, par courrier en date du 9 octobre 2008, Monsieur le Préfet du Tarn a engagé vivement les communes et les syndicats intercommunaux d'AEP à passer des conventions pour les programmes de travaux liés à l'urbanisation. »

Par ailleurs, il paraît indispensable que le PLU réglemente la défense extérieure contre l'incendie des diverses zones ouvertes à l'urbanisation. Or, actuellement la défense extérieure contre l'incendie ne couvre pas l'ensemble des secteurs de la commune. Celle-ci doit être proportionnée aux risques à défendre.

La distribution et la production électrique

← Problématiques partagées à l'échelle des communes

Les 6 communes adhèrent au Syndicat Départemental d'Electrification. Il n'y a, à ce jour, aucune difficulté majeure d'approvisionnement. Le Réseau de Transport d'Electricité (RTE) gère les lignes de desserte.

Pour le moment, aucun projet de développement d'énergies renouvelables à grande échelle (au-delà des panneaux photovoltaïques individuels) n'a été étudié sur le territoire.

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

→ La commune de Senouillac n'est pas concernée par le passage de lignes électriques haute tension ou de canalisations de gaz.

La distribution et la production de gaz

La commune ne dispose d'aucune servitude relative au transport et à la distribution de gaz.

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

→ Le passage de ces canalisations génère une Servitude d'Utilité Publique qui doit être prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme.

La collecte et le traitement des déchets

← Problématiques partagées à l'échelle des communes

- **Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés :** approuvé par arrêté préfectoral du 8 septembre 1998, il est actuellement en cours de révision.
- **Collecte des déchets :** Depuis le 1^{er} janvier 2010, la Communauté de Communes de Tarn et Dadou assure le ramassage et le traitement des ordures ménagères 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 6 communes adhèrent au Syndicat mixte pour la valorisation et le traitement des déchets ménagers et assimilés : le TRIFYL.

Il n'y a pas actuellement sur le territoire de la commune d'installation de traitement ou de valorisation des déchets ménagers ou assimilés autorisée ou déclarée au titre du code de l'environnement.

La commune de Senouillac adhère au SIVOM du Gaillacois. Créé en 1999, ce syndicat intercommunal à vocation unique collecte les déchets ménagers et assimilés. Le tri sélectif est appliqué.

Depuis le 1^{er} janvier 2010, la Communauté de Communes de Tarn et Dadou assure le ramassage et le traitement des ordures ménagères et assimilés.

QUELLE REPONSE AUX BESOINS EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET DE SUPERSTRUCTURES ?

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
	<ul style="list-style-type: none"> ↑ La présence d'une desserte routière de niveau national et régional à proximité ↑ Un maillage dense 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Des nuisances, notamment sonores ↓ Quelques problèmes d'insécurité routière (RD988) 	<ul style="list-style-type: none"> → Prendre en compte les caractéristiques du réseau routier (trafic, nuisances...)
	<ul style="list-style-type: none"> ↕ Un niveau d'équipements à la hauteur 		<ul style="list-style-type: none"> → Conforter les équipements publics
	<ul style="list-style-type: none"> ↑ Aucune insuffisance constatée des réseaux d'eau, d'assainissement et d'énergie 		<ul style="list-style-type: none"> → Mettre en adéquation les capacités d'approvisionnement des réseaux urbains avec les futurs besoins générés par le projet de développement urbain

1.3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le territoire

Elaboration des PLU de Brens, Cadalen, Florentin, Rivières, Técou et Sénouillac



1.3.1 ETAT INITIAL DE L'ESPACE ET DES RESSOURCES NATURELLES

1.3.1.1. Une urbanisation dispersée historiquement

→ *cartographie partagée de l'échelle des 6 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 un développement linéaire le long des axes de circulations, notamment dans la plaine. Ces constructions nouvelles sont parfois mal insérées dans le paysage et contrastent de manière évidente avec l'architecture locale traditionnelle.



A l'image du reste du territoire, la commune de Sénouillac présente historiquement une urbanisation éclatée entre bourg centre, secteurs périurbains, hameaux principaux, habitat diffus, écarts isolés...

L'urbanisation est essentiellement regroupée dans la partie sud de la commune, autour du bourg et de plusieurs hameaux : « Chuquet », « Laval » et « les Maurices » et au nord-est avec le hameau de Rueyes. Il y a ensuite plusieurs petits hameaux, qui sont majoritairement les sites d'exploitations agricoles.

Installé au sommet d'un coteau, le bourg représente la partie la plus anciennement urbanisée de la commune. Il domine ainsi sur les coteaux viticoles et la plaine alluviale du Tarn. Le tissu urbain s'articule autour de la place de l'Eglise et d'un réseau de petites rues. Les constructions ont été réalisées en ordre continu et occupent dans la plupart des cas la totalité de la parcelle. Le bourg connaît des extensions récentes importante au sud Est et à l'ouest en linéaire. Cet habitat récent, développé autour du bourg historique, diffère de manière importante avec ce dernier. Il y a un risque de perte d'identité du bourg, aux constructions bien groupées, par le contraste de densité et des matériaux utilisés.



Source : Géoportail

L'urbanisation de la commune comprend également plusieurs hameaux majeurs présentant un habitat dense en ordre continu. Certains de ces hameaux sont prisés pour l'urbanisation nouvelle. Ces hameaux renferment des constructions de toutes époques et présentent divers visages.

L'architecture est principalement traditionnelle et ancienne dans ces derniers, elle combine des formes modernes et pavillonnaires ailleurs. Le hameau de Mauriac présente ainsi un caractère architectural et paysager de grande qualité.



Source : Géoportail

D'autres zones urbanisées plus récemment présentent des densités inférieures à celle du noyau villageois. Les maisons individuelles ou groupées en lotissement en sont les principales constructions. Ces secteurs sont notamment présents dans la plaine et contrastent fortement avec la morphologie urbaine traditionnelle.



Source : Géoportail

Le développement de l'urbanisation se caractérise par la présence de lotissements mais aussi et majoritairement par de l'habitat diffus entraînant une forte consommation foncière soit 20 hectares sur 11 ans pour la seule construction individuel neuve. La moitié des terrains est supérieures à 1 500 m² et la moyenne s'élève à 2240 m² de terrain par logement.

Enfin, le territoire communal offre également plusieurs constructions isolées, pour la plupart d'origine agricole.



La trame urbaine de Sénouillac



Le patrimoine urbain est riche en motifs architecturaux et le centre historique du village exprime particulièrement cette richesse, dont les extensions d'urbanisation récente gagneraient parfois à s'inspirer.

Les hameaux présentent également des vestiges relativement bien préservés de corps de ferme traditionnels.



Le patrimoine historique présente un élément remarquable, l'église, située au cœur du village, ou encore la présence de châteaux remarquables. Ces éléments constituent des points d'appel et de repère à préserver.



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.



Formes urbaines : Le bourg centre

Caractéristiques

Installé au sommet d'une colline viticole, le bourg centre de Sénouillac domine la plaine du Tarn. Ce tissu ancien se caractérise par un bâti dense principalement de type R+1, la plupart du temps aligné sur la rue. L'état du bâti est hétérogène entre bâti rénové et logements à restaurer.

Organisé autour de son Eglise, le bourg de Sénouillac est parcouru par de petites ruelles qui en affirment le caractère villageois et rural. Ces rues ont des emprises variables.

Le bâti s'organise également autour de petites placettes ou espaces publics caractérisés notamment par des alignements arborés. Par ailleurs, quelques jardins particuliers créent des espaces de respiration dans ce tissu urbain et marquent la transition avec les espaces agricoles et viticoles.

Les fonctions y sont mixtes : habitat, services, équipements.



Implantation et densité du bâti



Localisation



Des jeux de densité et de vocation

- Centre bourg de Sénouillac**
 - > mixte, très dense, R+1+2
 - > alignement sur la rue
 - > architecture traditionnelle
- Hameau ancien**
 - > réhabilité, densité R+1+2
 - > alignement sur rue
 - > vestiges d'édifices religieux
- Pavillonnaire dense**
 - > alignement, bâti ancien réhabilité
 - > densité R+1
- Pavillonnaire lâche ou diffus**
 - > réhabilité, mixte alignement et non aligné
 - > alignement R+1
 - > réhabilitation ancienne
- Bâti ancien effilé isolé**
 - > bâti ancien
 - > réhabilité
- Zones à vocation d'activités**
 - > commerces, équipements
- Equipements publics**
 - > équipements agricoles
- Éléments de patrimoine**
 - > pigeonniers, château, etc.

CONSTATS



Formes urbaines : Pavillonnaire "dense"

Caractéristiques

Ce secteur constitué en majeure partie d'habitat pavillonnaire des années 1980 - 2000 est situé en continuité du bourg centre, en contre-bas de ce dernier.

L'habitat pavillonnaire est organisé en lotissement de villas dont la hauteur du bâti est de type R + combles ou R + 1 + combles. L'organisation du bâti contraste avec les pavillons plus diffus situés sur le reste du territoire communal.

La végétation d'ornement donne une certaine qualité à un habitat qui est globalement peu diversifié.

Le traitement des clôtures par endroit permet de rendre une certaine homogénéité à ce tissu urbain.

Implantation et densité du bâti



Localisation



Des jeux de densité et de vocation

	Centre bourg de Sénouillac
	> milieu bien densifié, A+ + c
	> équipements publics
	> architecture traditionnelle
	Hameau ancien
	> résidentiel, densité, A+ + c
	> agencement sur site
	> préservation d'éléments culturels de l'histoire
	Pavillonnaire dense
	> résidentiel, assez dense, architecture contemporaine, R+c
	Pavillonnaire lâche ou diffuse
	> résidentiel, densité d'implantation en retrait des routes, R+ c et c + c
	> accompagnement agricole
	> architecture contemporaine
	Bâti ancien et/ou isolé
	> Degré de densité
	> maison isolée
	Zones à vocation d'activités
	(commerce, services, industries)
	Equipements publics
	Écoles, crèches, etc.
	Éléments de patrimoine
	Alignements, obstacles, etc.

CONSTATS



Formes urbaines : Pavillonnaire lâche ou diffus

Caractéristiques

Les extensions urbaines diffuses, développées sur les 30 dernières années, s'organisent en milieu de parcelle sur des entités assez importantes (tissu lâche).

Sur la commune de Sénouillac, ce type d'habitat s'est fortement développé en linéaire le long des axes de communications, principalement en continuité du bourg et dans les secteurs de plaine.

Ces constructions sont par ailleurs souvent peu intégrées au paysage (hormis lorsque des boisements masquent les constructions). Certaines habitations récentes, construites en ligne de crête, concurrencent même les perceptions paysagères du bourg depuis la plaine.

Le traitement des clôtures, les matériaux utilisés, les structures végétales, sont très hétérogènes d'une construction à l'autre. Le gabarit de ces extensions urbaines est souvent en décalage avec le bâti traditionnel (habitat de plain pied très étalé).

Implantation et densité du bâti



Localisation



Des jeux de densité et de vocation

CONSTATS	
	Centre bourg de Sénouillac > résidentiel, peu dense (implantation en retrait des limites), R+0 ou R+1 > accompagnement végétal
	Hameau ancien > architecture contemporaine Bâti ancien et/ou local Cercle de ferme Habitat local
	Pavillonnaire dense > résidentiel, assez dense, accompagnement végétal
	Zones à vocation d'activités (commerciales, industrielles) Equipements publics
	Eléments de patrimoine Espaces verts

Actuellement la commune dispose d'une carte communale approuvée le 1^{er} avril 2005.

Elle comporte également une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) (arrêté préfectoral du 18 août 1999) en vue de la création ou de l'extension d'équipements collectifs et de l'implantation d'activités économiques et enfin pour sauvegarder les espaces naturels, le patrimoine bâti et permettre la restructuration du village.

Le Porter à Connaissance de l'Etat met en avant plusieurs points concernant l'urbanisation future de la commune.

Les principaux enjeux en matière d'urbanisme sont :

- « dans le cadre de l'élaboration du PLU, mobiliser la capacité de la commune à résister au phénomène de l'urbanisation diffuse, limiter l'étalement urbain résidentiel et le mitage,
- densifier le centre-bourg,
- éviter l'urbanisation en bordure des infrastructures routières existantes,
- répondre à l'objectif fixé par le SCOT en limitant la surface moyenne par logement à 750 m². »

Le Porter à Connaissance précise par ailleurs que :

« L'étude des zonages se devra d'être vigilant sur la préservation de certains ensembles paysagers que possède la commune, éviter les effets du mitage autour de l'agglomération, et de protéger les zones naturelles et agricoles en participant à la qualité paysagère de la commune.

Seuls le village et les hameaux déjà constitués pourront accepter une extension mesurée de l'urbanisation.

Une zone non aedificandi importante devra être préservée entre le village de Tessonnières et le village de Sénouillac pour conserver la lecture paysagère de ces deux structures urbaines.

Par ailleurs, le hameau de Mauriac ne devra faire l'objet d'aucune possibilité d'extension de manière à préserver le côté pittoresque et traditionnel des abords du château préservé. »

1.3.1.2. Analyse de la consommation foncière depuis l'approbation du SCoT du Pays Gaillacois.

Source : Base permis de construire Communale – Données SITADEL

D'après l'analyse de la consommation d'espace à partir de la base des permis de construire de la commune, il ressort une consommation foncière à destination d'habitat, de 1.7 ha environ entre Mai 2009 (approbation du SCoT) et décembre 2012.

Ainsi, au regard du nombre de logements qui ont été commencés sur la même période, 8 logements, la surface moyenne par logement entre mai 2009 et décembre 2012 s'élève à 2125 m² par logement.

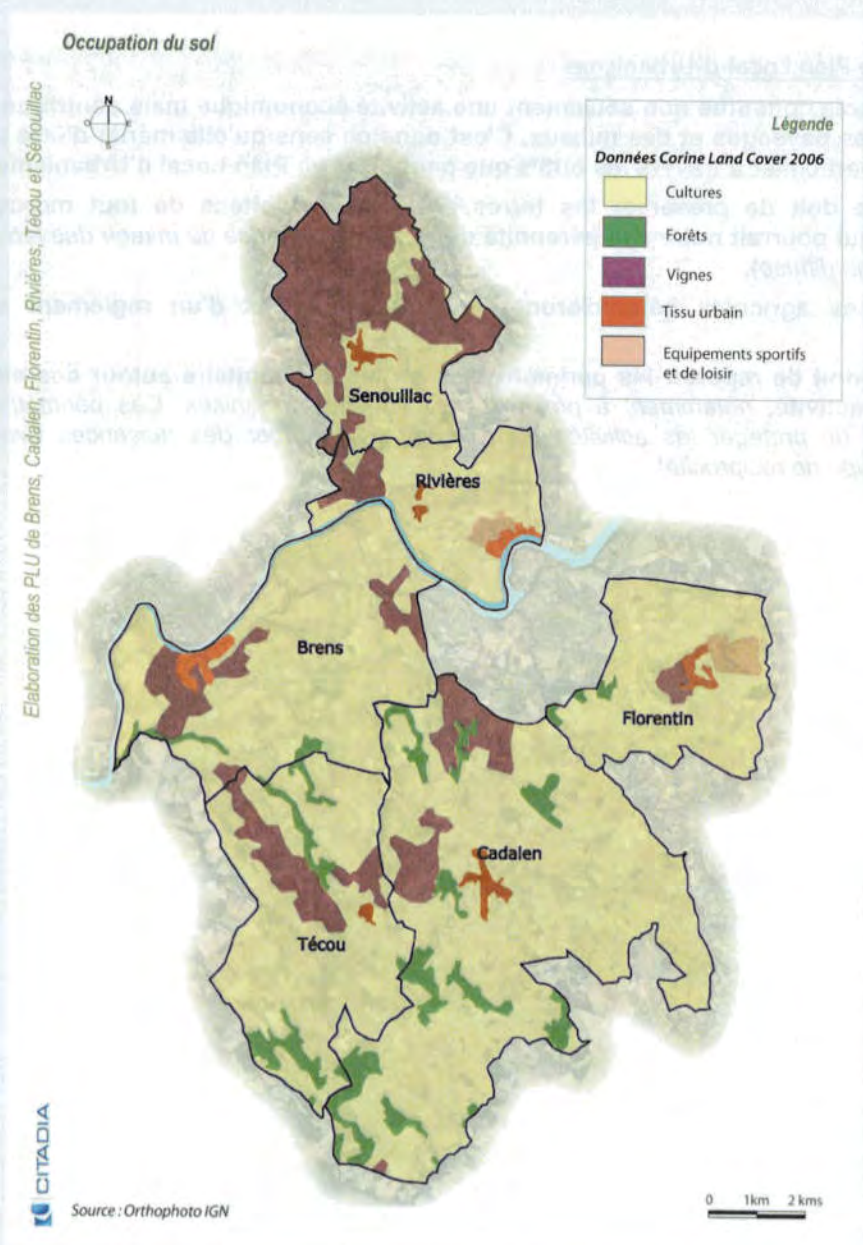
1.3.1.3. Des espaces agricoles de qualité, à préserver

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Il est à noter la présence d'un document-cadre en matière de gestion des espaces agricoles et forestiers à l'échelle départementale (DGEAF).

>>> La Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 prévoit la réalisation d'un Document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF) dans chaque département. Ce document de « porter à connaissance » identifie les enjeux agricoles, forestiers, environnementaux et paysagers et permet d'avoir une vue d'ensemble de tous les paramètres importants à prendre en considération pour une aide à la décision sur la gestion des territoires. Il aide à la définition de politiques et à l'utilisation d'outils adaptés aux enjeux des territoires.

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. Actuellement, les communes de Brens, Cadalen, Rivières, Sénouillac et Técou disposent de ce document. Concernant Florentin, ce diagnostic est actuellement en cours d'élaboration.



La commune de Sénouillac est majoritairement occupée par des espaces agricoles. La Surface Agricole Utile représente 73 % de la superficie communale et l'agriculture s'exerce sur environ 1 094 hectares.

Les terres labourables représentent la majorité de la SAU avec 715 hectares. De plus, les espaces viticoles sont importants en représentant 31,5 % de la SAU, soit 365 hectares.

L'activité agricole est ainsi diversifiée : élevage, céréaliculture, viticulture (dont l'AOC Gaillac), maraîchage. Cette présence importante d'espaces agricoles diversifiés participe grandement à la qualité du territoire.

Toutefois, l'ambiance paysagère viticole domine sur la commune. Installée au cœur des collines du Gaillacois, la commune de Sénouillac se caractérise en effet par ce paysage de coteaux viticoles conférant une plus-value au territoire.

Les espaces urbanisés sont relativement éclatés (village + hameaux satellites) et ont tendance à s'étaler.

→ 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).**

1.3.1.4. Un patrimoine écologique à préserver

Un territoire au caractère semi-rural

→ Problématiques partagées à l'échelle des 6 communes

Les 6 communes se présentent avant tout comme des communes rurales ou semi-rurales, traversées par d'importants axes de communications.

L'agriculture, les vignes, les boisements 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 plaine), ce dernier ayant influencé l'anthropisation du milieu naturel.

Un patrimoine naturel présent

Une trame végétale diversifiée

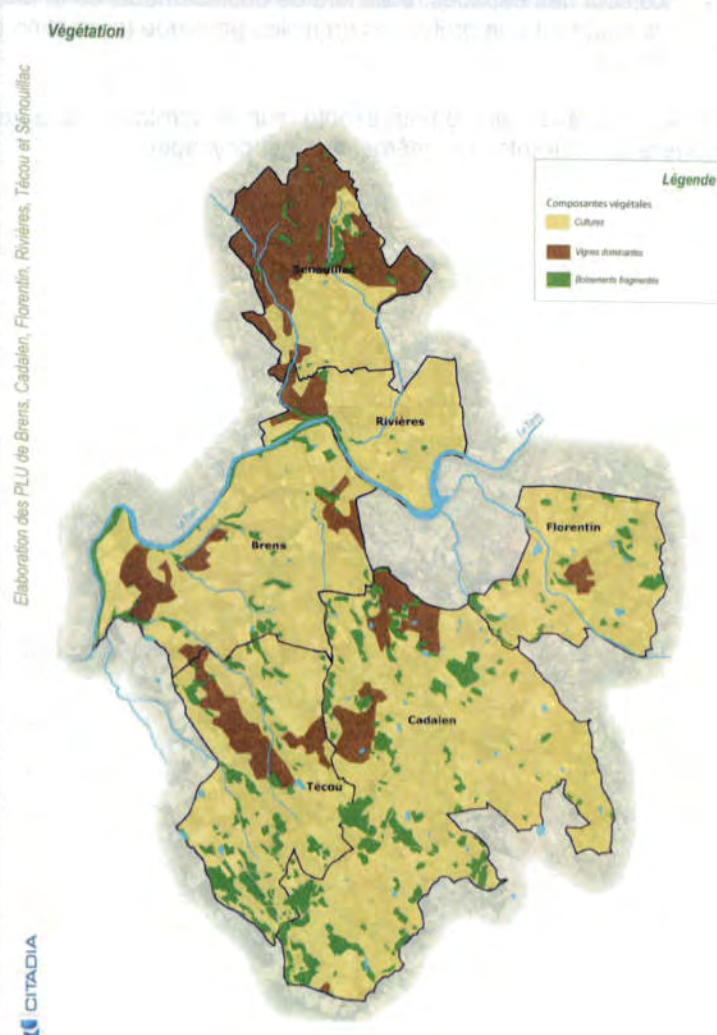
→ Problématiques partagées à l'échelle des 6 communes

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 :

- Bosquets
- Résidus bocagers
- Arbres isolés
- Ripisylves
- Cultures, prairies, vignes
- Jardins de ville et alignements de bord de route, ...



La trame végétale de la commune de Sénouillac réside principalement dans la présence des espaces agricoles. De vastes espaces dédiés à l'agriculture, et en particulier à la viticulture, façonnent ainsi le paysage.

La commune est ainsi marquée par la présence de la vigne qui représente un élément structurant du paysage agricole. La viticulture apporte une plus-value paysagère, découpent le paysage en lui conférant un caractère d'ordonnement et de maîtrise foncière indéniable. Les vignes renforcent le caractère entretenu du paysage.

Les bois sont relativement peu présents sur le territoire communal (40 ha) et la commune ne relève pas du régime forestier. On note tout de même la présence de quelques boisements fragmentés qui créent des ruptures au sein des espaces agricoles et viticoles.

Par le passé ces boisements étaient traditionnellement reliés entre eux par un réseau plus ou moins dense de haies ceinturant les parcelles agricoles. Ce réseau s'est notablement simplifié ces dernières décennies du fait de l'évolution des pratiques agricoles. Certains résidus bocagers sont néanmoins encore présents à l'heure actuelle et constituent une plus-value paysagère.

Ces espaces boisés, ainsi que les zones de bocage résiduel, présentent un intérêt fonctionnel essentiel pour la conservation de la biodiversité :

- ces naturels situés dans des secteurs agricoles, souvent très artificialisés, sont souvent les seuls permettent aux espèces vivantes de trouver un refuge,
- ce sont des espaces relais lors de déplacements de la faune
- ils assurent une protection du milieu physique (protection contre l'érosion éolienne et hydrique du sol...).

Ainsi, la végétation est omniprésente sur le territoire : elle représente de fait une composante paysagère structurante, voir même un motif paysager.

La trame végétale en présence à Sénouillac

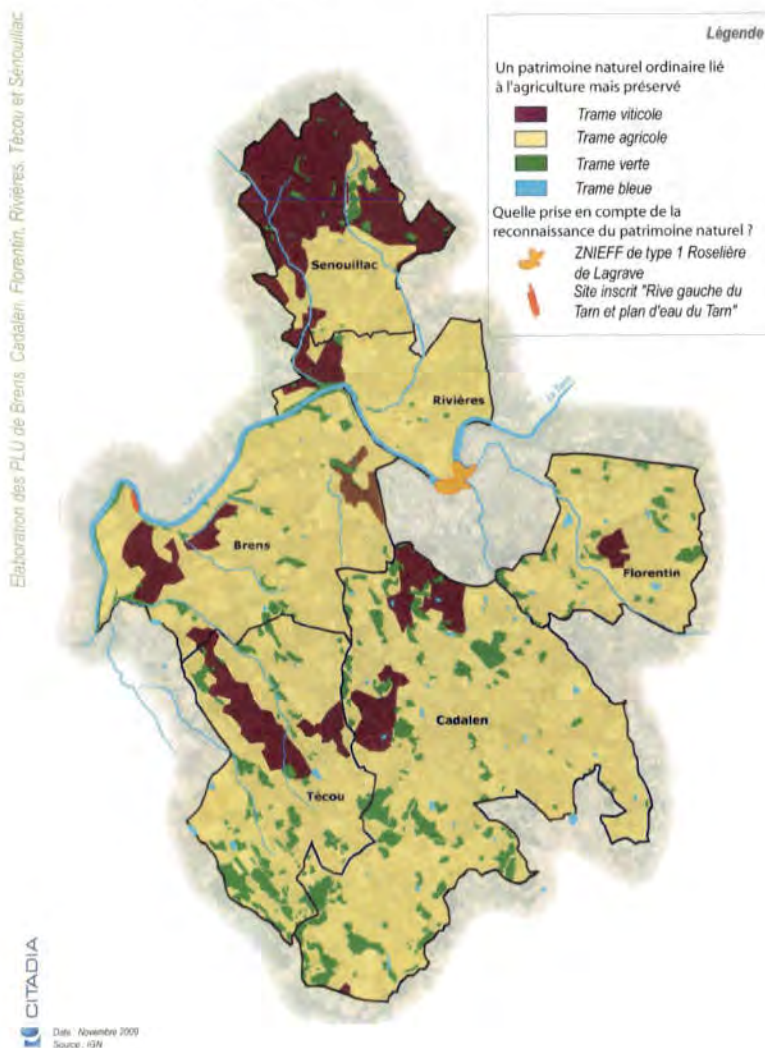


Un patrimoine écologique à préserver, protéger et mettre en valeur

→ Problématiques partagées à l'échelle des 6 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 6 communes, une seule ZNIEFF de type 1 est identifiée : la roselière de Lagrave qui impacte la commune de Rivières. D'un grand intérêt ornithologique, elle recouvre au total plus de 35 ha, dont 11.3 ha sur la commune de Rivières.

Reconnaissance du patrimoine naturel



La commune ne se trouve sur aucun périmètre ZNIEFF, néanmoins une attention particulière doit être portée au patrimoine écologique communal.

La préservation de la biodiversité est un enjeu important sur le territoire de la commune 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.

→ **Lien avec le Plan Local d'Urbanisme**

La diversité et l'abondance de ce vocabulaire végétal témoignent 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.§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, ...*

1.3.1.5. Une ressource en eau à gérer quantitativement et qualitativement

Un réseau hydrographique présent

→ Synthèses et perspectives à l'échelle supra-communale

Réseau hydrographique

- Cours d'eau majeur : **Le Tarn** qui représente la limite communale au Nord de Brens, et qui traverse le territoire d'Ouest en Est
- Réseau de cours d'eau secondaires : **Saudronne, Fontbareillères, Candou, Maurelle...**
- Retenues collinaires,
- talwegs *partiellement* temporaires
- zones humides...

Source : Eau-France.fr (Base de donnée nationale)

La trame bleue

Elaboration des PLU de Brens, Cadalen, Florentin, Rivières, Técou et Sénouillac



Le réseau hydrographique communal est principalement marqué par la présence de quelques ruisseaux affluents du Tarn. Il s'agit en particulier des ruisseaux de la Saudronne et de Gatens qui traversent la commune du Nord au Sud et se jettent dans le Tarn.

Par ailleurs, Sénouillac compte deux zones humides répertoriées. Ces milieux particulièrement sensibles sont régis par la loi sur l'eau. Ils possèdent une faune et une flore spécifique, leurs fonctions dans le cycle de l'eau et la dynamique des écoulements doivent faire l'objet d'une attention particulière.

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.

Un réseau hydrographique important



Une ressource en eau fragile

➔ Présentation par sujets à l'échelle supracommunale

Eaux superficielles :

- Nature :
 - Cours d'eau majeur : **le Tarn**
 - Réseau de cours d'eau secondaires : **Saudronne, Fontbareilles, Candou, Maurelle...**
 - Retenues collinaires, talwegs partiellement temporaires...
- 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.

Commune	Zone de répartition des eaux	Zone sensible à l'eutrophisation
Brens	Oui	100% (2280 ha)
Cadalen	Oui	78 % (3157 ha)
Florentin	Oui	100 % (1271 ha)
Rivières	Oui	100 % (972 ha)
Sénouillac	Oui	99 % (1508 ha)
Técou	Oui	99 % (1943 ha)

Eaux souterraines :

- Nature : Nappe phréatique : ?
- 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 : DIREN, 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.

En effet, le territoire communal est classé à hauteur de 99 % en zone sensible à l'eutrophisation du bassin Adour-Garonne au titre des eaux résiduaires urbaines, soit 1 508 hectares de la superficie communale.

Quelles démarches en faveur de la protection et de la valorisation de la ressource en eau ?

→ Problématiques relatives à l'Aménagement et à la Gestion des Eaux

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) :

- **SDAGE : Adour-Garonne**
- **Approuvé** par arrêté préfectoral du 16/11/2009.
- Les 6 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 définit 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.**

Contrat de rivière du Tarn

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, notamment le Tarn...

La commune se situe dans le périmètre du **contrat de rivière Tarn** signé le 22 mars 2007. Les objectifs de cette procédure volontaire sont :

- la gestion de l'eau (amélioration de la qualité des eaux)
- la préservation des écosystèmes aquatiques
- des paysages associés (entretien et consolidation des berges)
- la protection de la ressource en eau (entretien)
- la prévention des inondations.

Le contrat de rivière n'a pas de portée réglementaire à lui seul et ne constitue pas une servitude d'utilité publique.

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

→ **Le PLU doit être compatible avec les dispositions du SDAGE.**

QUELLE PRISE EN COMPTE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DES RESSOURCES NATURELLES ?

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
	<p>↑ Un patrimoine naturel bien présent (faune et flore commune en milieu rural et agraire, écosystèmes remarquables, ...)</p>	<p>↓ Une richesse peu ou mal connue</p>	<p>→ Préserver les boisements significatifs, les haies bocagères, les cours d'eau, ... vecteurs de biodiversité</p> <p>→ Préserver les espaces agricoles, servant d'habitat naturel à de nombreuses espèces communes</p>
	<p>↑ Un réseau hydrographique très présent</p>	<p>↓ Un réseau hydrographique fragilisé et largement consommé</p>	<p>→ Préserver les cours d'eau et leurs abords (en lien avec la gestion de l'assainissement)</p> <p>→ Prendre en compte les dispositions du SDAGE</p>
	<p>↑ Une viticulture et une agriculture très présentes</p>	<p>↓ Des terres agricoles menacées de mitage par l'urbanisation</p>	<p>→ Préserver les terres agricoles et viticoles</p>

1.3.2 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.

1.3.2.1. Les composantes paysagères

Des structures géomorphologiques clairement identifiables

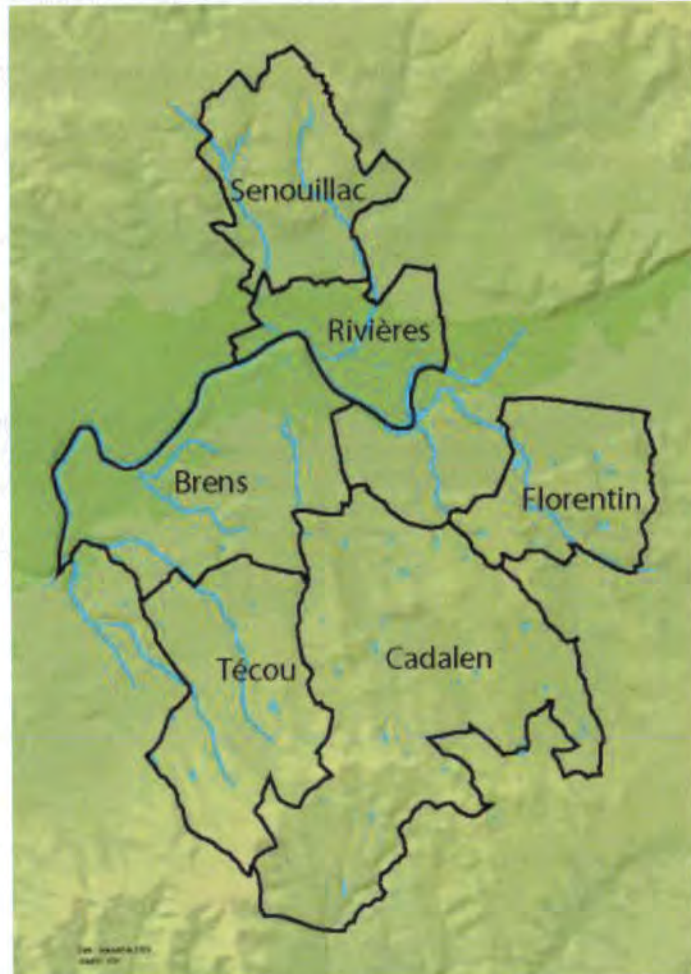
→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Contexte géographique :

- Des structures géomorphologiques clairement identifiables :
 - Plaine et terrasses alluviales du Tarn
 - Coteaux
 - Plateau collinéen

Effets paysagers

- **AMBIANCES**
 - Paysages de plaine et terrasses du Tarn
 - Paysage de collines agricoles
 - Paysages de collines viticoles



Le territoire de Sénouillac se caractérise particulièrement par sa localisation au cœur des collines viticoles du Gaillacois. Une zone de plaine située sur partie sud de la commune rappelle néanmoins la présence du Tarn alors qu'au nord débute le plateau cordais.

L'altitude est comprise entre 147 mètres et 245 mètres avec une moyenne de 216 mètres.

Eléments structurants du paysage

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Des éléments structurants lisibles et variés :

Un vocabulaire végétale riche :

- Cultures
- Vignes
- Bosquets
- Bocage
- Ripisylves
- Arbres isolés
- Alignements arborés...

Des entités urbaines diverses :

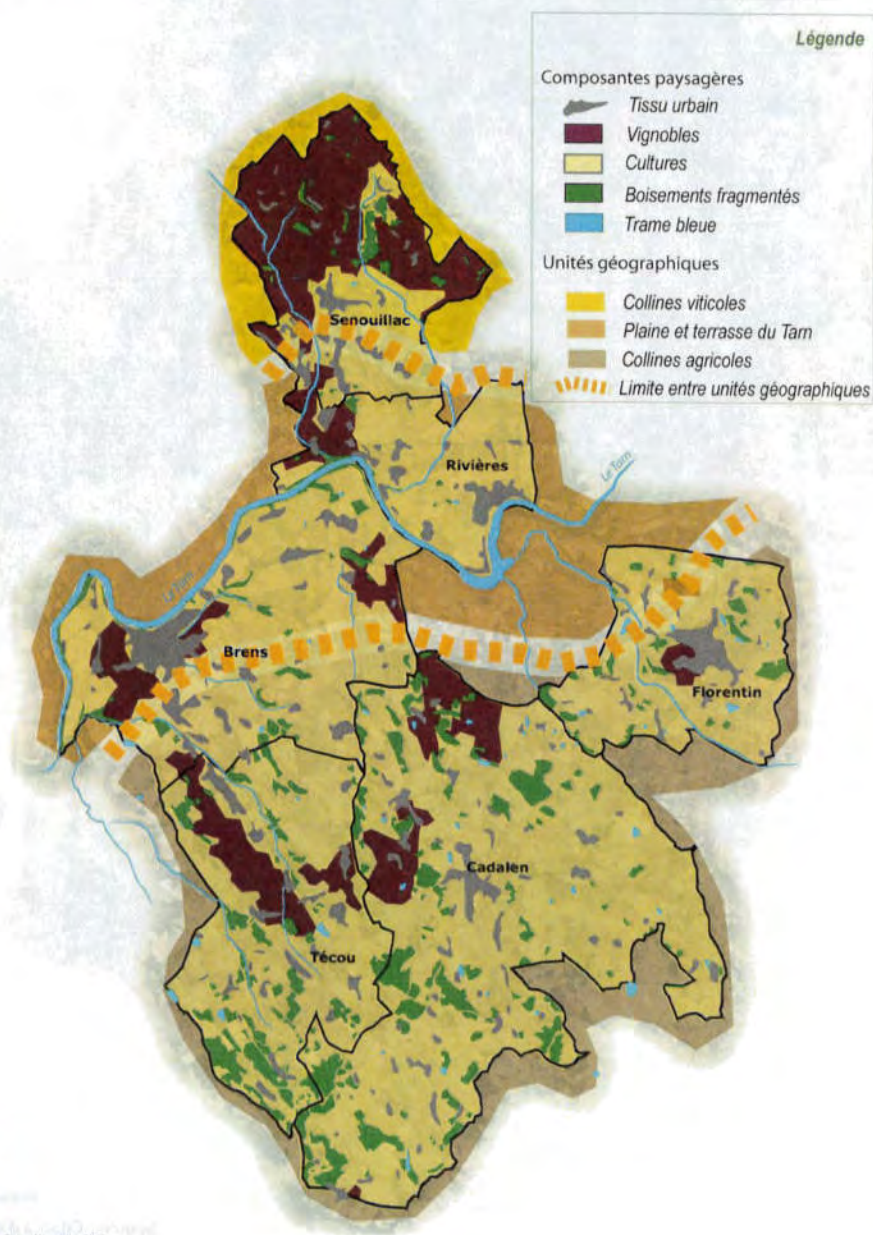
- Centre historiques
- Secteurs périurbains
- Hameaux
- Ecartés isolés...

Une trame bleue présente

- Le Tam
- Cours d'eau secondaires
- Retenues collinaires
- Talwegs
- Zones humides...

Composantes et structures paysagères

Elaboration des PLU de Brens, Cadalen, Florentin, Rivières, Técou et Sénouillac



Composantes et structures paysagères de Sénouillac





Reconnaissance du patrimoine paysager et outils de mise en œuvre

⇒ Problématiques partagées à l'échelle du groupement des 6 communes

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 approuvé le 11 mai 2011.

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 6 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).

Patrimoine bâti

Elaboration des PLU de Brens, Castalen, Florant, Rivière, Técou et Sénouillac

CITADIA



Liste des monuments historiques		
Titre	Epoque	Protection MH
Eglise ancienne de Cadalen		Inscrit
Eglise de Gabriac à Cadalen	XIV-XVème	Inscrit
Château de Mauriac à Sénouillac	XVème	Inscrit
Parc du château de la Bonnette à Sénouillac		Identifié au titre des MH

▪ 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 Sénouillac est concernée par la présence de deux sites bénéficiant d'une protection au titre des monuments historiques :

- Le château de Mauriac, datant du XVème siècle, est inscrit aux Monuments Historiques par arrêté du 15 décembre 1972.



- Le parc du château de la Bonette est identifié au titres des Monuments historiques.

D'autres sites sont recensés par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine (SDAP) présentant un intérêt remarquable : le château de Linardié, le château de Saint-Martial ou encore le souterrain refuge de Lagarrigue.

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. Ils s'agit notamment de pigeonniers, des maisons de maître, des fermes, des arbres d'alignement, des arbres isolés...

Par ailleurs, la commune compte deux sites archéologiques localisés sur le secteur de Cazalens, dont la datation indique des traces du néolithique et du paléolithique.

Le patrimoine bâti reconnu

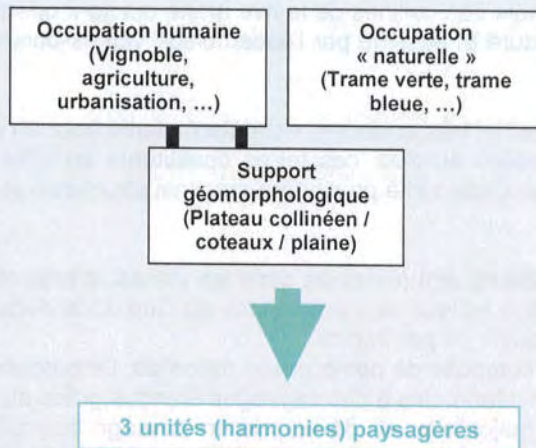


1.3.2.2. Unités paysagères et perceptions

Unités paysagères

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

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.

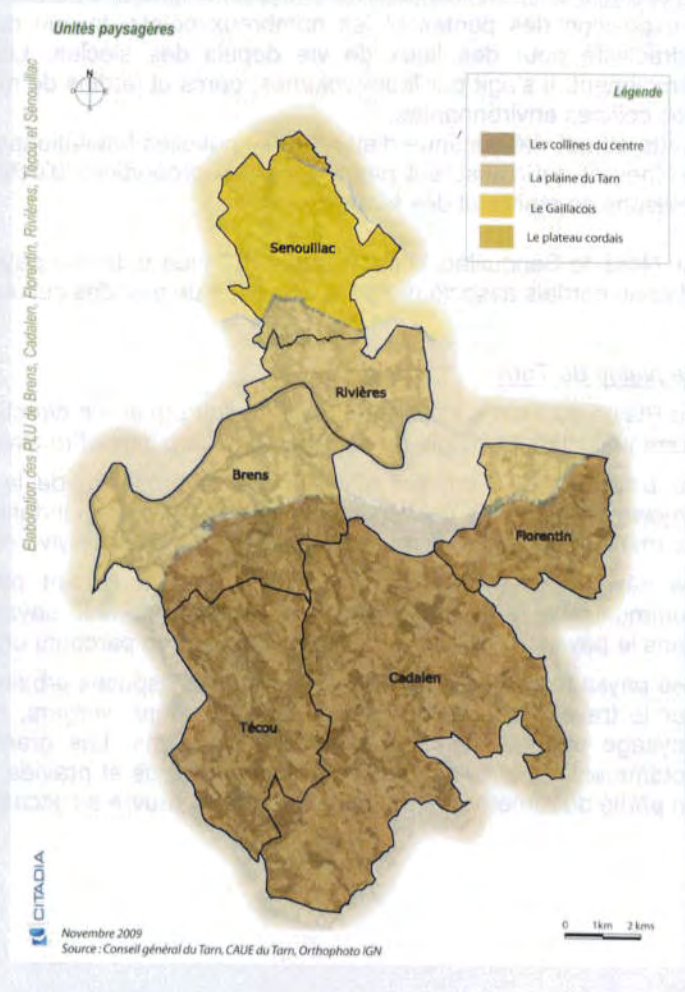


L'interaction entre le territoire avec ses fondements (géomorphologie, climat, végétation, hydrographie, temps, ...) et son occupation humaine permet de distinguer plusieurs grandes entités paysagères :

- la plaine du Tarn
- le Gaillacois
- les collines du centre

Sur le territoire du groupement, des limites sont perceptibles entre ces unités paysagères :

- l'autoroute A68 entre la plaine du Tarn et les collines du centre
- le relief vallonné naissant entre la plaine du Tarn et le Gaillacois



La commune de Sénouillac se caractérise par deux entités paysagères :

- Les collines du Gaillacois, qui occupent la majeure partie du territoire communal,
- La plaine du Tarn, au sud.

Il est à noter que le nord de la commune marque la limite entre les collines du Gaillacois et le plateau cordais.

Les collines du Gaillacois

Cette entité comprend l'ensemble des collines de la rive droite qui sont orientées vers le Tarn. Il s'agit d'un paysage homogène structuré et dessiné par l'assemblage vignes-bois-cultures et prairies sur un relief vallonné.

La présence du vignoble, qui est ici très ancienne, est déterminante pour un paysage aux qualités très structurées et soignées. Exposées au Sud, ces terres constituent en effet les zones d'implantation d'origine du vignoble Gaillacois. Cette unité paysagère est ainsi structurée et composée par les vignes omniprésentes.

Les éléments-repères qui se distinguent (cabanes dans les vignes, arbres remarquables, maisons de maîtres) lui confèrent une image typique des ambiances du Sud. Une densité de chemins et petites voies routières permet de découvrir ce patrimoine.

Le paysage est morcelé et se compose de nombreuses parcelles. Le parcellaire est souvent plus petit dans le vignoble qui appartient néanmoins à des paysages étendus grâce au relief des collines.

Toutefois, si la viticulture est majoritaire, se développe un paysage polyculturel par l'alternance des vignes, cultures et prairies. Les boisements sont peu nombreux, mais animent néanmoins le paysage.

L'exposition des pentes et les nombreux points de vue des collines du Gaillacois expliquent leur attractivité pour des lieux de vie depuis des siècles. Les maisons de maître du Gaillacois en témoignent. Il s'agit par leurs volumes, parcs et jardins de marqueurs du paysage qui sont à l'échelle des collines environnantes.

Cette attractivité continue d'attirer des nouvelles habitations qui contribuent cependant au mitage des collines et qui n'assurent pas les mêmes proportions d'échelle entre volumes bâtis et relief que les maisons de maître et des fermes.

Au Nord de Sénouillac, la limite apparaît tenue entre ce paysage du vignoble de collines et celui du plateau cordais associé progressivement à de grandes cultures.

La plaine du Tarn

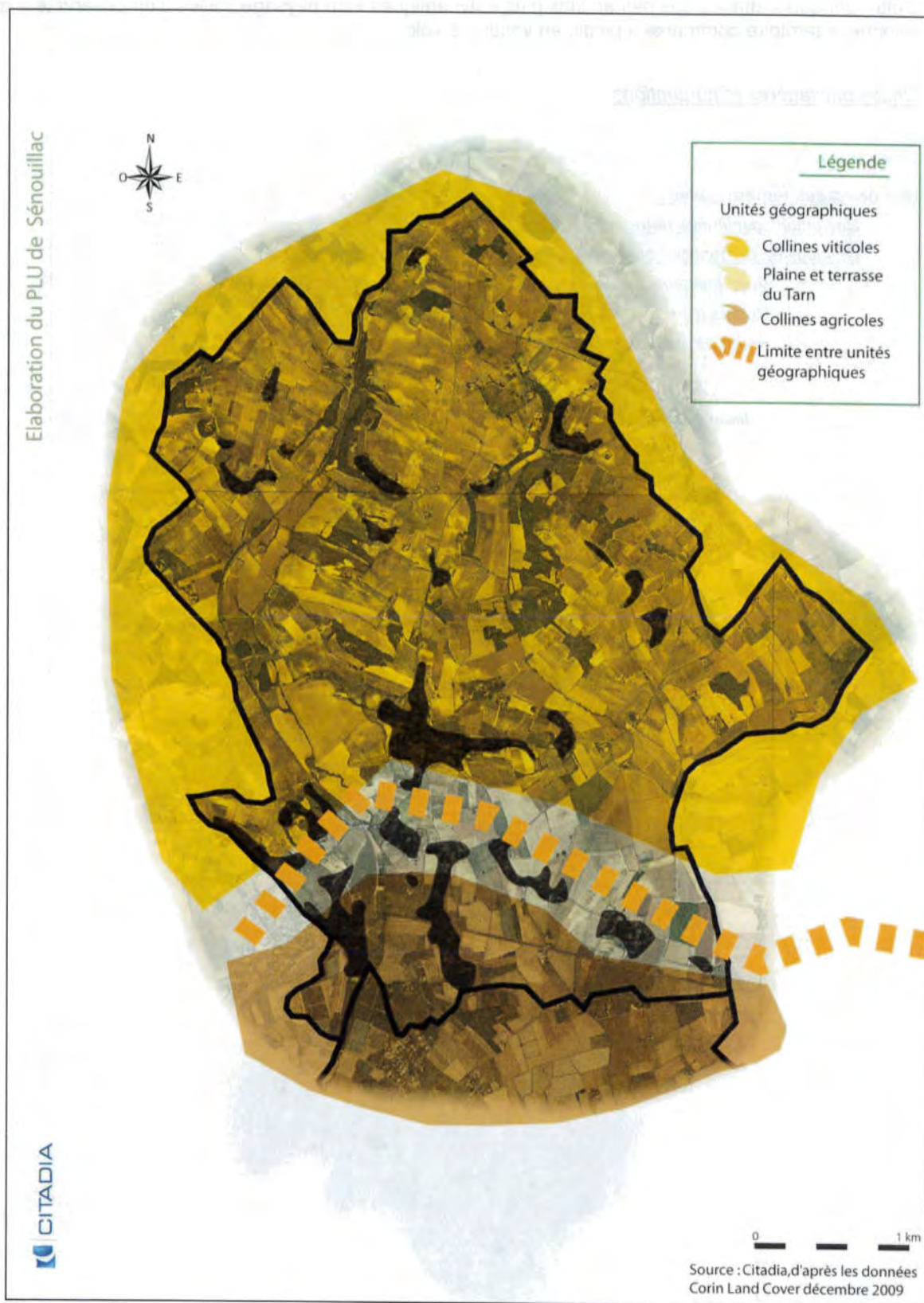
La Plaine du Tarn constitue un large couloir ouvert en direction du Pays toulousain qui forme l'axe de communication privilégié du département. La plaine offre ainsi un caractère ample et déblayé.

La présence du Tarn est affirmée par la présence de la ripisylve, ce qui offre une forte valeur paysagère aux sites de franchissement du Tarn. Cependant, le Tarn est très difficilement accessible de manière générale, en raison de la densité de la ripisylve et des berges abruptes.

Le développement urbain et périurbain est fortement perceptible, tout comme les réseaux de communications qui ont une place importante dans le paysage. L'autoroute A68 opère une coupure dans le paysage. Toutefois, cet axe offre sur son parcours une lecture privilégiée du paysage.

Les paysages de cette entité, en dehors des espaces urbains et périurbains, sont fortement marqués par le travail de la terre : agriculture, viticulture, vergers, maraîchage, ... De ce fait, l'échelle du paysage varie en fonction de ses occupations. Les grands espaces agricoles ouverts occupent notamment les terrasses du Tarn où les cultures et prairies dominent. Ces grands espaces résultent en partie du remembrement qui a été mis en œuvre à l'occasion de la réalisation de l'autoroute.

Entre Plaine du Tarn et Collines du Gaillacois



Perceptions du paysage

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...

Unités paysagères et perceptions

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Des paysages remarquables :

- Des unités identitaires dotées 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 paysager
 - Rythmes, évènements paysagers, points de repères...

Unités paysagères et perceptions

Elaboration des PLU de Brens, Cadalen, Florentin, Rivières, Técou et Sénouillac



Des paysages remarquables



Perceptions depuis les axes routiers structurants

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Un potentiel paysager certain :

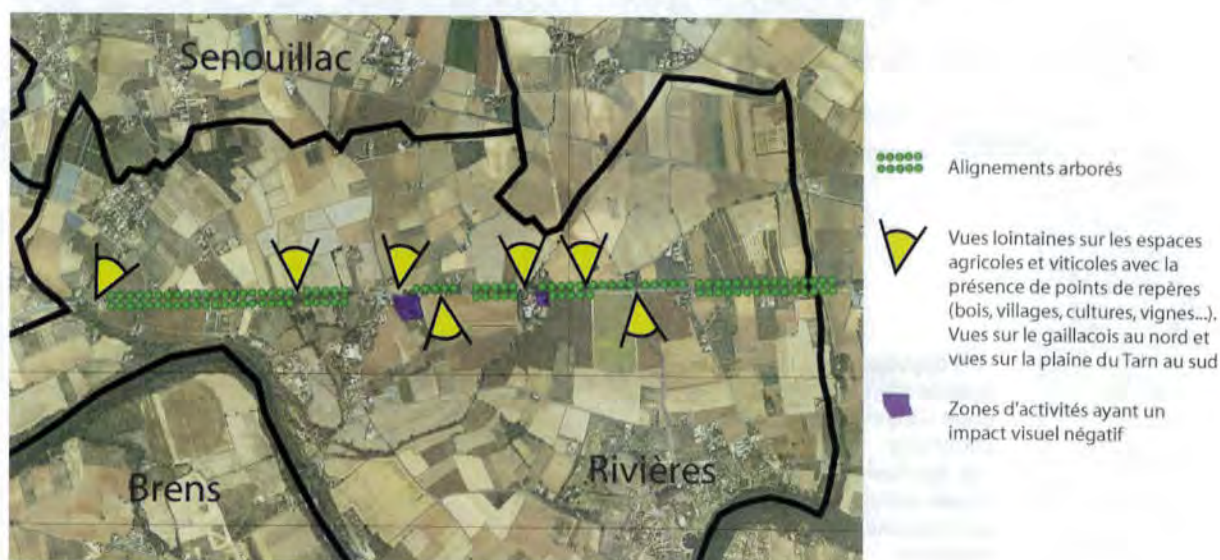
- Les axes de communication structurants offrent une lecture privilégiée des paysages du territoire :
 - Les paysages routiers de l'A68
 - Les paysages routiers de la RD 988
 - Les paysages routiers de la RD 964
- Un paysage mis en scène ?

Perceptions

Elaboration des PLU de Brens, Cadalen, Florentin, Rivières, Técou et Sénouillac



Les perceptions depuis la Route Départementale 988



Source : Citadia, décembre 2009.

Axe historique majeur de la vallée du Tarn, la RD 988 offre des vues étendues sur les espaces agricoles ouverts et jusqu'aux limites visuelles des coteaux. Installé sur la commune de Rivières, cet axe offre une séquence relativement homogène et ouverte présentant un intérêt paysager. Situé dans un fond de vallée agricole, la RD 988 propose des vues lointaines sur le Gaillacois au nord et la plaine du Tarn au sud. Cette séquence est rythmée par des événements perceptibles depuis les ouvertures offertes par les alignements arborés.

Ces arbres d'alignement offrent en effet une qualité de perception qui est non seulement de fort intérêt en tant que « tunnel de verdure » dans l'espace rural mais encore dans les zones périurbaines où ce sont ces arbres qui assurent une continuité et une homogénéité certaines dans des lieux parfois hétérogènes.

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

La diversité et l'abondance de ce vocabulaire végétal témoignent 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.123-1.57 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, ...*

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

→ Le PLU veillera à gérer et à maîtriser l'urbanisation, en particulier sur les sites les plus exposés (lignes de crête, promontoire, pentes, ...).

QUELS SONT LES PAYSAGES POUR LES ANNEES A VENIR ?

Quels sont les grands principes paysagers à prendre en compte ?

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
	<ul style="list-style-type: none"> ↑ Un paysage rural et agreste identitaire et gage d'attractivité de la commune ↑ Un équilibre bois-vignes-cultures garant de la typicité des paysages 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Un paysage fragile et en mutation : conflits d'usages entre les espaces naturels, agricoles et urbains ↓ Des hameaux peu structurés et une tendance à l'urbanisation diffuse 	<ul style="list-style-type: none"> → Préserver la trame verte (éléments de végétation), facteur d'identité paysagère et vecteur d'ambiances particulières → Préserver les espaces agricoles, facteur d'identité paysagère et vecteur d'ambiances particulières → Préserver la silhouette urbaine du bourg et valoriser les entrées → Renforcer l'identité et la lisibilité des hameaux → Etablir des limites nettes entre espaces agro-naturels et espaces urbains (porter une attention particulière aux franges et limites des enveloppes urbaines)
	<ul style="list-style-type: none"> ↑ Un patrimoine vernaculaire présent ↑ Un patrimoine architectural et urbain de qualité qui participe à l'attractivité du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Un patrimoine vernaculaire peu protégé ↓ Vers une banalisation de l'urbanisation ? 	<ul style="list-style-type: none"> → Préserver et valoriser le patrimoine vernaculaire et architectural, facteurs d'identité locale → Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions à l'architecture contemporaine

1.3.3 ETAT INITIAL DES RISQUES ET DES NUISANCES

1.3.3.1. Les risques naturels majeurs

→ Problématiques partagées à l'échelle du groupement des 6 communes :

▪ Les risques naturels majeurs

Commune	Inondation	Rupture de barrage	Tempête	Mouvement de Terrain (effondrement)	Mouvement de terrain (tassements différentiels)	Séismes
Brens	Oui CIZI	Oui	Oui	PPR Tarn aval (approuvé le 10/12/1999)	PPR (approuvé le 13-01-2009)	Absence de PPR Zone de sismicité 0 : "sismicité négligeable mais non nulle"
Cadalen	PPRN (prescrit le 24-11-2006)	Non	Oui	Non		
Florentin	Oui CIZI	Non	Oui	Non		
Rivières	Oui CIZI + études zones inondables de l'ex PPRi Tarn Aval	Oui	Oui	PPR Tarn Amont (approuvé le 14/11/2000)		Zone de sismicité Très faible
Sénouillac		Non	Oui	Non		
Técou	Non	Non	Oui	Non		Absence de PPR Zone de sismicité 0 : "sismicité négligeable mais non nulle"

Sources : PAC, DIREN, Prim.net

La commune de Sénouillac est concernée par :

• **Les risques d'inondation liés au Tarn**

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Rivière Tarn à l'aval d'Albi avait été approuvé le 19 avril 2004 par l'Etat et concernait entre autre les communes de Brens, Rivières et Sénouillac.

Or, ce PPR a été annulé par la cour administrative d'appel de Bordeaux le 15 juin 2009. Toutefois, les risques doivent tout de même être pris en compte, car bien réels. Les élus ont un devoir d'information envers les pétitionnaires (principe de précaution). Concernant les anciennes zones rouges du PPR la décision apparaît évidente mais dans les zones bleues, la décision est plus délicate. Le Porter à Connaissance de l'Etat précise que « le document d'urbanisme devra tenir compte des secteurs concernés afin de les rendre inconstructibles ou les soumettre à prescriptions. »

La connaissance du risque inondation sur la commune de Sénouillac est composée pour la partie Sud, de la cartographie des zones inondables de l'ex-PPRi de la rivière Tarn en aval d'Albi complétée pour la partie Nord, de la cartographie informative des zones inondables.

- le risque sismique
- le risque de tempête
- Le risque de mouvements de terrain (tassements différentiels)

La base de données sur les risques majeurs du ministère de l'environnement fait apparaître un arrêté du 27 mai 2005 de catastrophe naturelle relatif aux mouvements de terrain et tassements différentiels.

Ces mouvements de terrain entraînent des désordres sur le bâti suite à des périodes de sécheresse exceptionnelle.

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.

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.

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.

- Le risque feux de forêts

Les secteurs boisés situés sur le territoire de la commune peuvent être éventuellement exposés à des feux de forêts.

1.3.3.2. Les risques technologiques majeurs

▪ Les risques technologiques majeurs

Commune	Transport de matières dangereuses	Canalisation de transport de gaz	ICPE (Installations classées)	Risque industriel	
Brens	A68		Carrière d'extraction de dépôts alluvionnaires (SGM Agrégats) Embouteillage - Vignoble de Gaillac		
Cadalen			5 exploitations agricoles		
Florentin	A68				
Rivières	RD 988			Moulin de Rivières	
Sénouillac	RD988			Elevage canin	
Técou				Caves de Técou	

Sources : DIREN, Pim.net

La commune de Sénouillac compte 1 installation classée pour l'environnement (ICPE) sur son territoire.

Néanmoins, la commune est concernée par :

- **Les risques liés au transport de matières dangereuses (RD988)**

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 du transport de matières dangereuses sur les principaux axes qui la traversent.

1.3.3.3. Les sources ponctuelles de nuisances et risques sanitaires

- **Les nuisances sonores**

► *Source : Tarnes par l'air, 2011, les nuisances sonores des infrastructures*

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 : Brens, Florentin et Rivières.

Les axes routiers bruyants du territoire sont l'A68, la RD 988 et dans une moindre mesure la RD 964.

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.

- **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 Sénouillac, une structure relève des installations classées pour la protection de l'environnement. Il s'agit d'un élevage canin sous ICPE-déclaration.

Les trois autres exploitations concernées par une activité d'élevage dépendent du Règlement Sanitaire Départemental.

Par ailleurs, pour la commune, un peu plus de 14 % de la surface agricole est nécessaire pour l'épandage des effluents d'élevage des 3 exploitations précitées. Ces parcelles sont situées à l'Est et à l'Ouest de la commune.

Le plan d'épandage déposé en Préfecture par une exploitation représente 2 % de la surface communale. Il s'agit d'une exploitation soumise au RSD (élevage bovins viande).

Afin de ne pas pénaliser l'activité des entreprises agricoles et laisser une marge de manœuvre au développement de leurs exploitations, il est recommandé d'éloigner les zones constructibles de 100 mètres de toutes les surfaces recevant des effluents d'élevage.

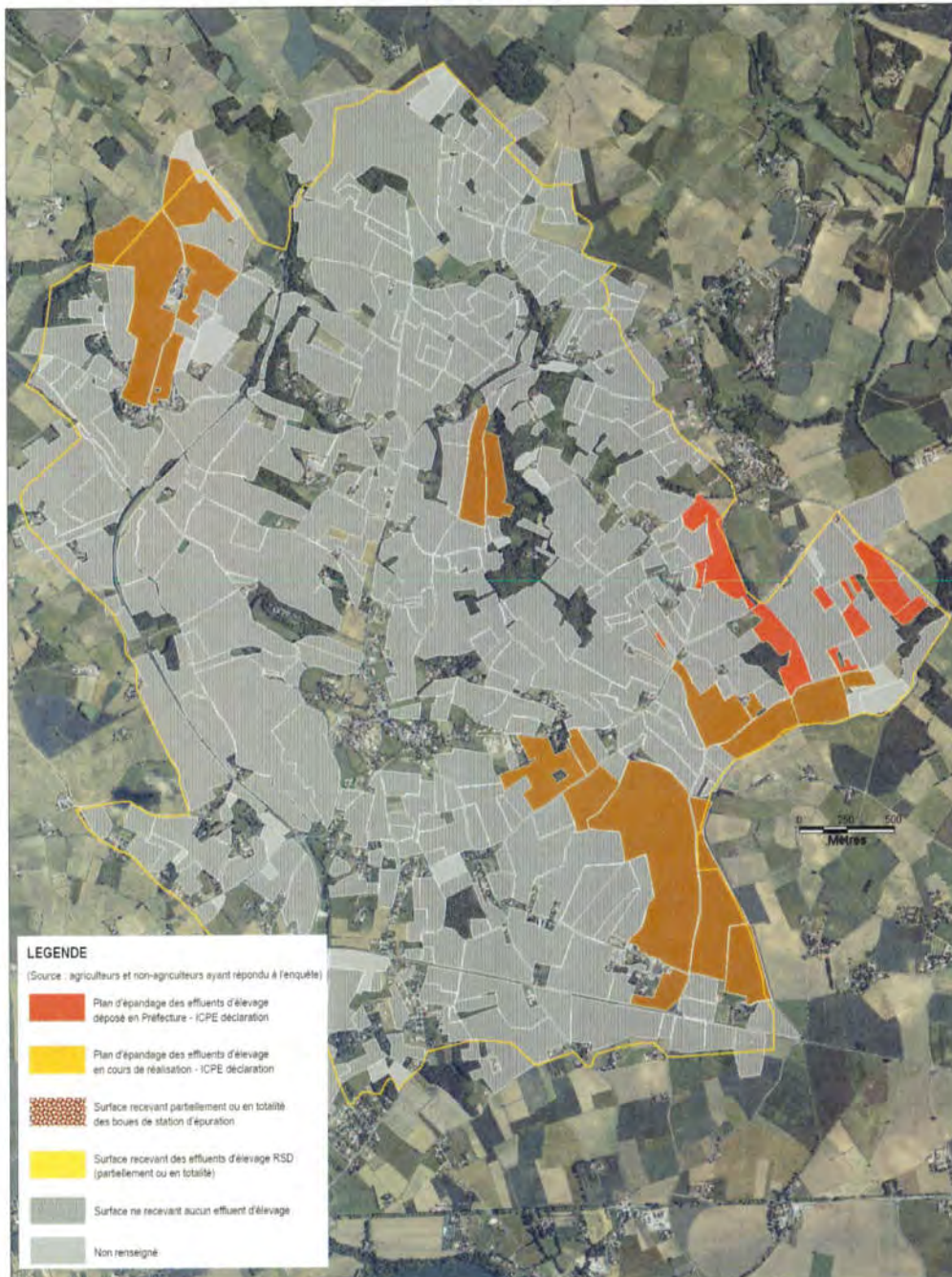
Concernant Sénouillac, la priorité est au respect du plan d'épandage déposé en Préfecture. Les zones de « non-constructibilité » se situent notamment à l'est de la commune.

Les surfaces recevant des effluents issus d'élevages RSD (sans plan d'épandage déposé en Préfecture) sont à préserver afin d'anticiper sur le développement futur des exploitations agricoles.

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

→ Les périmètres sanitaires seront pris en compte dans la définition des zones constructibles

Les surfaces dédiées à l'épandage des effluents d'élevage



Source : diagnostic rural, foncier et agricole, Chambre d'Agriculture du Tarn

Les surfaces dédiées à l'épandage des effluents d'élevage et leur périmètre de protection



Source : diagnostic rural, foncier et agricole, Chambre d'Agriculture du Tarn

1.3.3.4. L'insécurité routière

→ **Problématiques partagées à l'échelle du groupement des 6 communes**

Les groupement de communes présente des infrastructures fortement fréquentées et plus ou moins dangereuses :

	Infrastructures concernées	Trafic (2005)
Brens	A68 RD 964	19000 véh/j. 2900 véh/j.
Cadalen	RD 964	2900 véh/j.
Florentin	A68	19000 véh/j.
Rivières	RD88	8400 véh/j.
Sénouillac		
Técou	RD 964	2900 véh/j.

Le village de Sénouillac n'est pas traversé par de voies classées à grande circulation.

En termes d'accidentologie, sur la période 2004-2008, il a été enregistré un accident mortel sur le territoire communal. 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.

QUELS ENJEUX LIÉS AUX RISQUES ET AUX NUISANCES ?

Thème	Atouts	Faiblesses	Enjeux
RISQUES	↑	↓ Des risques naturels et technologiques en nombre	→ Veiller au respect de la prise en compte des risques naturels et technologiques
NUISANCES	↑	↓ Des nuisances sonores et des problèmes d'insécurité liés à la présence d'infrastructures routières d'envergure	→ Limiter les nuisances pour préserver la qualité de vie

SYNTHÈSE

Synthèse des enjeux

Dimension socio-démographique :

- Accueillir de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement urbain (maintenir un rythme démographique adapté)
- Maintenir un équilibre intergénérationnel
- Poursuivre les efforts de diversification du parc de logements (et donc de mixité sociale)
- Travailler sur le renouvellement
- Tenir compte de l'équilibre entre démographie / emploi / déplacements / habitat
- Diversifier le parc de logements en favorisant les logements de petite taille et les logements à caractère social

Dimension socio-économique :

- Envisager des projets qui développeraient l'économie locale ?
- Valoriser le potentiel touristique
- Préserver et valoriser l'activité agricole (économie locale, entretien des paysages)

Dimension équipements-fonctionnement :

- Prendre en compte les caractéristiques du réseau routier (trafic, nuisances...)
- Conforter les équipements publics
- Mettre en adéquation les capacités d'approvisionnement des réseaux urbains avec les futurs besoins générés par le projet de développement urbain

Dimension environnementale et paysagère :

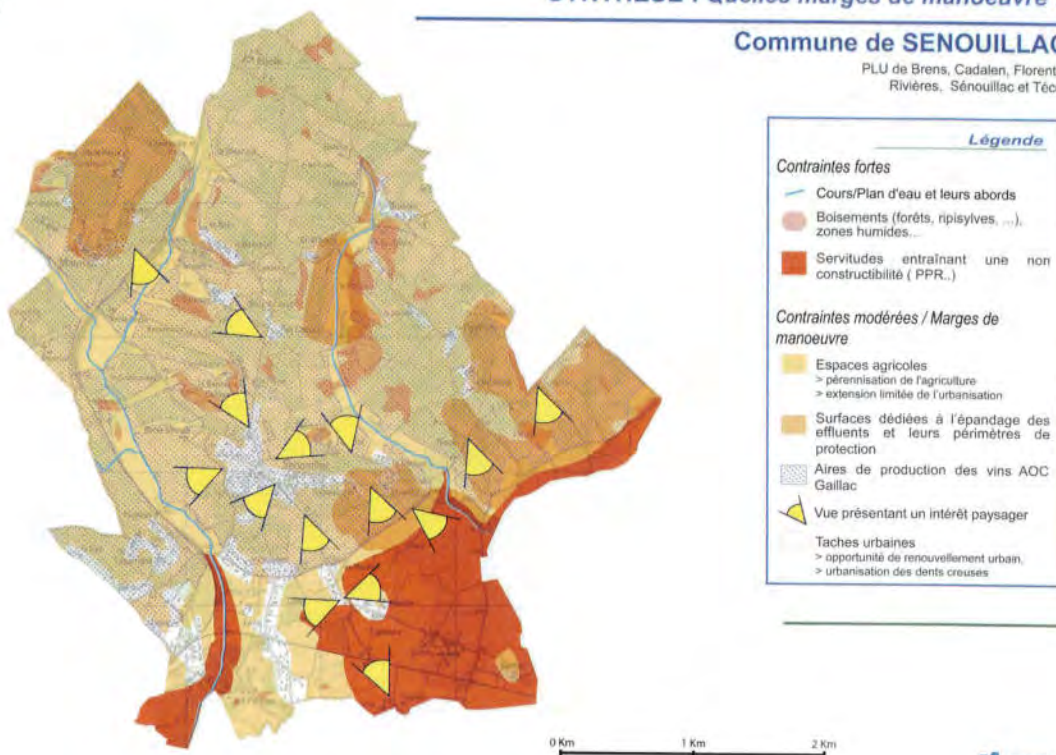
- Préserver les boisements significatifs, les haies bocagères, les ripisylves, les cours d'eau, ... vecteurs de biodiversité
- Préserver les espaces agricoles, servant d'habitat naturel à de nombreuses espèces communes
- Préserver les cours d'eau et leurs abords (en lien avec la gestion de l'assainissement)
- Prendre en compte les dispositions du SDAGE
- Préserver les terres agricoles
- Préserver la trame verte (éléments de végétation), facteur d'identité paysagère et vecteur d'ambiances particulières
- Préserver les espaces agricoles, facteur d'identité paysagère et vecteur d'ambiances particulières
- Préserver la silhouette urbaine du bourg et valoriser les entrées
- Renforcer l'identité et la lisibilité des hameaux
- Établir des limites nettes entre espaces agro-naturels et espaces urbains (porter une attention particulière aux franges et limites des enveloppes urbaines)
- Préserver et valoriser le patrimoine vernaculaire et architectural, facteurs d'identité locale
- Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions à l'architecture contemporaine

Risques et nuisances :

- Veiller à la prise en compte des risques naturels et technologiques
- Limiter les nuisances pour préserver la qualité de vie

Synthèse : quelles marges de manœuvre**SYNTHESE : Quelles marges de manœuvre ?****Commune de SENOULLAC**

PLU de Brens, Cadalen, Florentin,
Rivières, Sénouillac et Técou



Les marges de manœuvre sont relativement limitées, compte-tenu de la présence significative d'espaces présentant des contraintes fortes ou modérées.

D'une part, les espaces naturels sensibles (boisements, zones humides, cours d'eau et leurs abords...) constituent des espaces devant être préservés de l'urbanisation. D'autre part, la présence de plusieurs servitudes entraînant une non-constructibilité réduisent également les marges de manœuvre quant à l'urbanisation future.

Les contraintes modérées sont principalement liées à l'agriculture. Les espaces agricoles, les surfaces dédiées à l'épandage des effluents et les aires de production AOC ont ainsi vocation à être impactées le moins possible par une ouverture à l'urbanisation.

Les opportunités de développement consisteront donc à travailler :

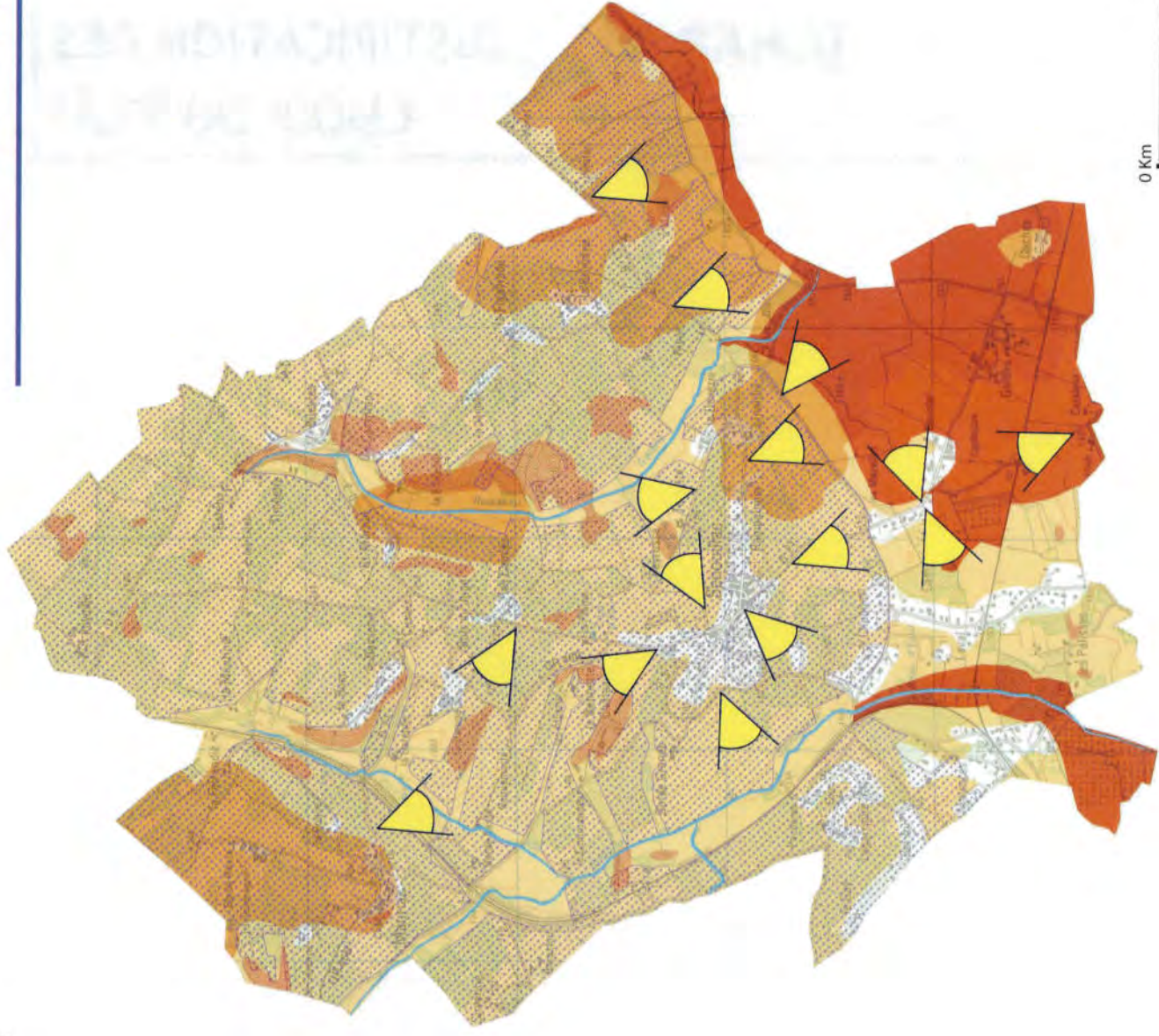
- d'une part sur le renouvellement urbain de l'existant
- d'autre part sur la maîtrise et l'approche qualitative des extensions et des hameaux, en cohérence avec leur contexte spécifique.



SYNTHESE : Quelles marges de manoeuvre ?

Commune de SENOULLAC

PLU de Brens, Cadalen, Florentin, Rivières, Sénouillac et Técou



Légende

Contraintes fortes

- Cours/Plan d'eau et leurs abords
- Boisements (forêts, ripisylves, ...), zones humides...
- Servitudes entraînant une non constructibilité (PPR..)

Contraintes modérées / Marges de manoeuvre

- Espaces agricoles
> pérennisation de l'agriculture
> extension limitée de l'urbanisation
- Surfaces dédiées à l'épandage des effluents et leurs périmètres de protection
- Aires de production des vins AOC Gaillac
- Vue présentant un intérêt paysager

Taches urbaines

- > opportunité de renouvellement urbain,
- > urbanisation des dents creuses



[CHAP. II] JUSTIFICATION DES CHOIX DU PLU

2.1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

2.1.1 LE SCENARIO ENVISAGE

Compte-tenu de l'évolution constatée ces dernières années, de la configuration et des possibilités de développement de la commune, le rythme d'évolution démographique le plus vraisemblable semble être basé sur une croissance de l'ordre de 1,5 %.

Ainsi, avec une augmentation annuelle de la population de 1,5 % jusqu'en 2022, la population communale passerait de 1075 habitants en 2012 à près de 1250 habitants en 2022 (soit environ 170 personnes supplémentaires).

Population	2007	2010	2012	2017	2022	Croissance 2012-2022	Croissance annuelle moyenne
Croissance 1,5 %	997	1043	1074	1157	1246	172	17

Ménages	2007	2010	2012	2017	2022	Croissance 2012-2022	Croissance annuelle moyenne
Croissance 1,5 %	387	404	417	467	524	107	11

Pour atteindre cet objectif de croissance démographique, le PLU doit envisager la création d'environ 110 logements supplémentaires d'ici 2022.

Comme le présente le tableau ci-contre, le PLU devra prévoir une enveloppe de 11 ha de foncier à réserver, pour la création de ces nouveaux logements. Ce calcul est fait sur la base d'une surface moyenne de terrain de 750 m² comme le préconise le SCoT du Pays Gaillacois Vignoble, Bastides et Val Dadou.

Nombre de logts	Surface de terrain par logement : 750 m ²	
	Surface à urbaniser en ha	Surface à réserver en ha
107	8	11

Une marge de manœuvre de 33 % a également été pris en compte sur les futures zones à urbaniser pour intégrer la rétention foncière probable de certains terrains.

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
- ✓ Une réduction de la consommation foncière pour le logement de 50 %.
- ✓ Objectif de 10 à 20 % du parc de logement en renouvellement urbain.

Source : PLUD du SCoT du Pays Gaillacois

Le PLH de Tarn et Dadou en chiffres...

- ✓ Perspectives d'une population de 50 000 habitants à horizon 2013 sur la CC Tarn et Dadou
- ✓ Une production de 3000 logements à horizon 2013,
- ✓ 9,5 % des nouvelles résidences principales devront être à caractère social
- ✓ 40 % de logements sociaux sur la production totale
- ✓ 40 % du parc de logements créés sur des surfaces de 1000 m²
- ✓ 40 % du parc de logements créés sur des surfaces de 800 m²
- ✓ 20 % du parc de logements créés sur des surfaces de 600 m²

Source : PLH Tarn et Dadou

2.1.2 RECEPTIVITE DU TERRITOIRE : ADEQUATION ENTRE CAPACITE D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PADD

2.1.2.1. Rappel des objectifs du Projet d'aménagement et de développement durable

[AXE n°1] Favoriser le renouvellement de la population et organiser le développement urbain

La municipalité de Sénouillac souhaite maintenant un rythme de construction raisonnable de manière à pouvoir renouveler sa population et pérenniser ses équipements scolaires.

Toutefois, la commune souhaite mieux organiser le développement urbain en recentrant l'essentiel de l'urbanisation sur le village. Elle souhaite également diversifier son parc de logement en termes de densité, de forme urbaine, de mixité sociale.

Ces objectifs permettront de venir enrayer le phénomène de mitage des espaces agricoles et naturels de la commune, et le développement désorganisé qui s'est fait en plaine.

[AXE n°2] Permettre le maintien et le développement des activités économiques

L'agriculture, la viticulture et l'artisanat sont les principaux vecteurs de l'économie locale. Le projet vise à permettre le développement de ces activités et à pérenniser le nombre d'emploi qu'elles induisent en compatibilité avec la préservation de l'environnement et avec la valorisation des paysages.

[AXE n°3] Préserver les équilibres entre développement urbain, pérennité de l'activité agricole et maintien des espaces naturels

L'analyse de l'état initial de l'environnement a mis en évidence une certaine richesse architecturale (pigeonniers, châteaux, maisons de maîtres, parcs etc.), paysagère, et écologique. Cet objectif du PADD exprime la volonté municipale d'assurer la préservation des aménités paysagères de la commune et des équilibres écologiques des espaces naturels 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 et diverses contraintes sont de surcroît pris en considération.

2.1.2.2. Bilan des surfaces ouvertes à l'urbanisation

Capacité résiduelle des zones U à des fins d'HABITAT

En ce qui concerne l'évaluation du potentiel constructible en zone urbaine (constructible immédiatement), un repérage a été réalisé sur la base d'une analyse sur site complétée par une analyse cadastrale, et l'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 vides de construction et d'autres utilisés par une activité, un équipement, etc. Cette analyse permet de définir l'occupation foncière de la commune.

- les parcelles occupées construites, sur lesquelles se trouvent un ou plusieurs bâtiments, de quel que type que ce soit,



- les parcelles ou parties de parcelles occupées non bâties (qui font l'objet d'une forte 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

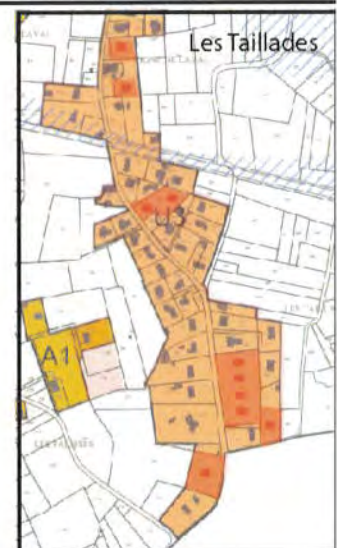
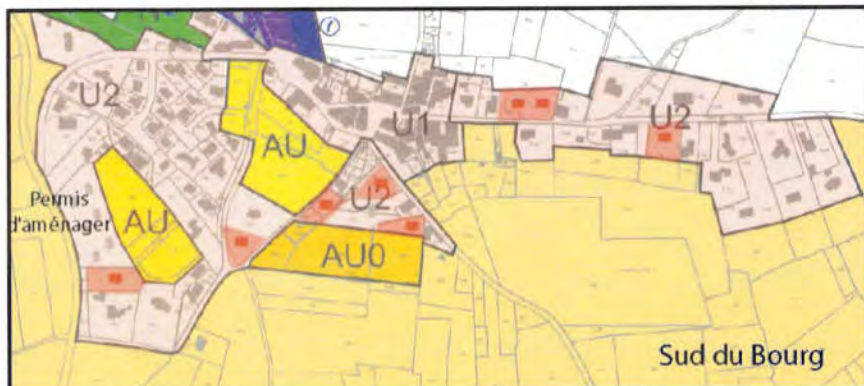
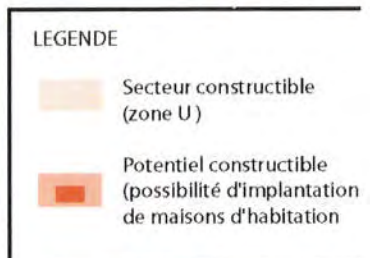
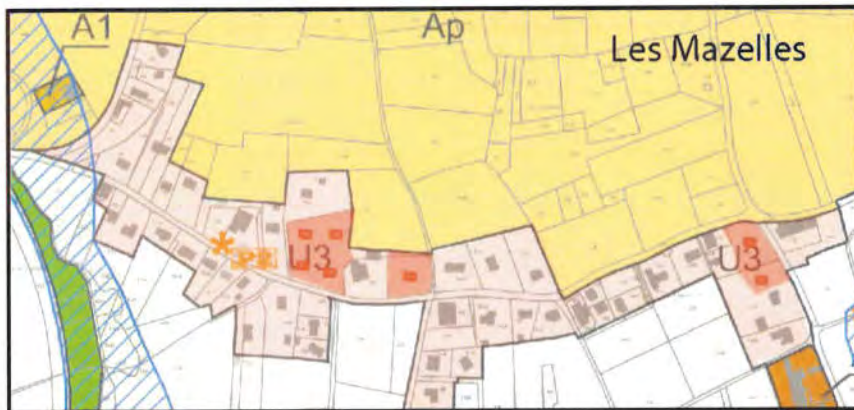
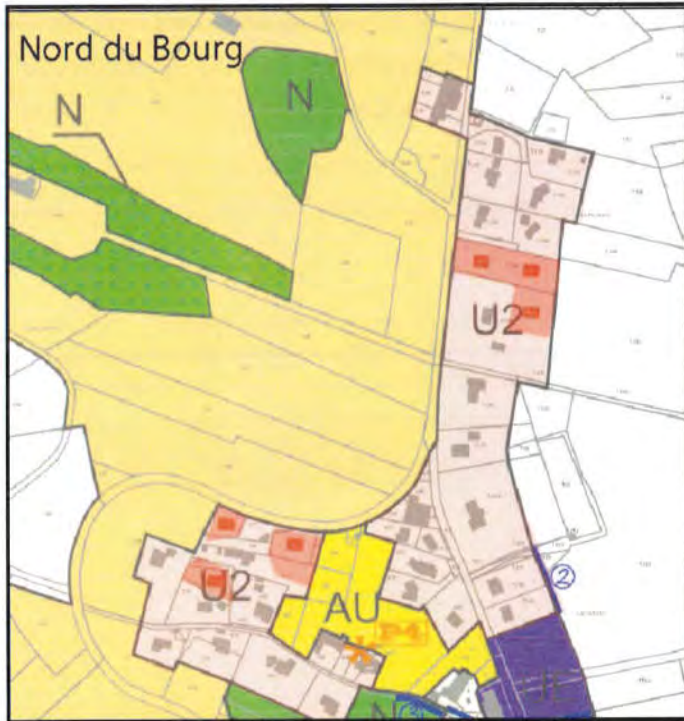


Il ressort de cette analyse un potentiel global de près de 56 logements à l'intérieur des zones urbaines. Toutefois, l'urbanisation des dents creuses en centre-bourg ou dans les hameaux se heurte souvent à des blocages fonciers. Peu de jardins, certes non bâtis mais occupés, seront vraisemblablement bâtis dans les 10 ans à venir. La rétention foncière dans une commune comme Sénouillac est relativement importante en zone urbaine (souvent supérieure à 75 %, compté dans le cas présent à 50%).

En prenant en compte cette rétention foncière, le potentiel réel est donc estimé à environ 28 logements soit environ 35 % des besoins estimés. Cela équivaut à 6,7 hectares en termes de surfaces potentiellement consommables pour l'habitat.

	Zone	U1	U2	U3
SENOUILLAC	Potentiel de création de nouveaux logements par zone	0	21	35
	Total de logement			56
	Total de logement (prise en compte de 50 % de rétention foncière)			28

Localisation du potentiel constructible en zone U



Réceptivité des zones AU à court et moyen termes et à des fins d'HABITAT

Zones A Urbaniser ouvertes à vocation d'habitat	
AU	4,2

Le Plan Local d'Urbanisme ouvre à court et moyen termes 4,2 ha à l'urbanisation, avec une densité moyenne attendue de l'ordre de 10 à 15 logements par hectare, conformément aux Orientations Spécifiques d'Aménagement retenues.

Le Plan Local d'Urbanisme est donc dimensionné pour permettre la réalisation d'environ 50 à 60 logements (en fonction de la rétention foncière) dans les zones AU à échéance 2022 (soit environ 50 % des besoins).

Réceptivité des zones AU0 à long terme et à des fins d'HABITAT

Zones A Urbaniser fermées à vocation d'habitat	
AU0	1,2

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit de réserver à long terme 1,2 ha à des fins d'habitat, avec une densité moyenne attendue de l'ordre de 10 à 15 logements par hectare. Ces zones sont aujourd'hui fermées à l'urbanisation et pourront être ouvertes par voie de modification ou de révision simplifiée du document.

Ces zones AU0 sont dimensionnées pour accueillir entre 15 et 20 logements à moyen et long terme (soit environ 15 % des besoins).

Bilan global de la capacité d'accueil

Le potentiel de logement des zones AU couplé aux logements susceptibles de se créer en zone urbaine (28 logements) équivaut aux objectifs pressentis dans le PADD qui préconisait la construction d'environ 12 à 15 logements par an.

	Logements prévus ¹	Coefficient de rétention foncière utilisé	Besoins fonciers / Potentiel foncier mobilisable	
PADD	Entre 100 et 110 logements	30%	10 ha	
Zonage	Capacités résiduelles en zone U2	11	50%	
	Capacités résiduelles en zone U3	18	50%	
	Capacité résiduelle totale en zones U	28	50%	6,7 ha
	Capacité des zones AU à vocation d'habitat	56	30%	4,2 ha
	Capacité des zones AU0 à vocation d'habitat	16	30%	1,2 ha
	Capacité totale en zones AU et AU0	72	30%	5,4 ha
Capacité totale du zonage	102 logements	50 % en surface résiduelle (U) 30 % pour les zones AU et AU0	6,7 ha en dents creuses en U + 5,4 ha en AU = 12,1 ha	

¹ Le nombre de logements prévus¹ intègre le coefficient de rétention foncière

Les élus ayant souligné l'importance de la rétention foncière dans leur commune, en zone urbaine, certaines surfaces (jardins, terrains trop pentus du fait de la topographie) n'entre pas dans le décompte des surfaces nécessaires à la construction. C'est pourquoi dans les seules zones urbaines le coefficient de rétention a été fixé à 2. En zone AU, le coefficient est plus faible (30 %) du fait de la disponibilité des terrains sur des grandes surfaces.

Ainsi, si l'on prend en compte ce paramètre de rétention foncière, la surface moyenne est d'environ 750 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 en accord avec le SCoT du Gaillacois Bastides et Val Dadou.

La prise en compte de la mixité sociale

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 Senouillac) mais demande à ce qu'une étude de faisabilité soit menée. Ainsi, la Communauté de communes Tarn et Dadou, la commune de Senouillac et les bailleurs sociaux se sont concertés pour voir s'il serait opportun créer des logements sociaux sur le centre bourg. Etant donné la topographie du bourg sur Senouillac, il n'est pas apparu opportun de créer une opération de logements sociaux au regard des coûts que cela pourrait générer. Le PLU prévoit tout de même un bonus de Coefficient d'occupation, de hauteur et d'emprise au sol du Sol sur quelques zones U et sur les zones AU dans le cas de la création de logements sociaux.

2.1.3 ANALYSE DE LA COMPATIBILITE 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 Sénouillac 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 :

2.1.3.1. 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.

Tout Plan Local d'Urbanisme de commune intégrée dans un périmètre de SCoT doit :

- obtenir l'accord de l'établissement public chargé du SCoT pour modifier son Plan d'Occupation des Sols 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 compatible avec le SCoT approuvé.

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 Sénouillac 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 de tout 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 ; et dans la mesure où les espaces non urbanisés les plus sensibles au regard de l'environnement sont protégés par des ceintures vertes (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 un recentrage de l'urbanisation au plus près du village. Les surfaces définies en AU et AU0 correspondent à des parcelles libres au sein des espaces déjà urbanisés ou sont situées en continuité directe du village de Sénouillac. Aucune zone n'a été définie en dehors du village.

Par ailleurs, le PLU, à travers les zones AU et AU0, « phase » le développement en ouvrant à l'urbanisation des secteurs à court, moyen et long terme. Trois zones AU ont été localisées à l'intérieur des espaces déjà urbanisés du bourg et une zone AU0 a été définie en continuité du bourg sur sa partie Sud-Est.

Le Plan Local d'Urbanisme préserve environ 1334 ha de terres agricoles, soit 90 % 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 : les principales continuités écologiques et masses boisées sont ainsi maintenues.

Les espaces boisés d'intérêt particulier (boisements structurants, haies ayant un intérêt paysager fort, parcs, etc.) sont préservés de l'urbanisation par un classement en zone naturelle ou en espace boisé classé.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation (habitat, activités, équipements,...) sont encadrés par des dispositions « qualitatives » en matière d'accompagnement végétal et de gestion des eaux pluviales à travers les Orientations Spécifiques d'Aménagement.

En matière d'utilisation d'énergies renouvelables le règlement du Plan Local d'Urbanisme encourage les constructions novatrices en autorisant les dispositifs alternatifs de production d'énergie et en offrant des droits à bâtir plus importants pour les constructions à Haute Performance Energétique (Coefficient d'Occupation du Sol majoré de 20 %)

Le Plan Local d'Urbanisme affiche une exigence et une importance particulière à l'intégration paysagère des secteurs ouverts à l'urbanisation à travers les Orientations Spécifiques d'Aménagement : 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 de Sénouillac (utilisation de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) avec notamment la protection de nombreux éléments (pigeonniers, lavoirs, cabane de vigneron, etc.)

Le Plan Local d'Urbanisme a pris en compte les risques majeurs en limitant, voire en interdisant l'urbanisation dans les secteurs concernés (prise en compte des nuisances routières, 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

Toutes les dispositions qui pouvaient être prises pour faciliter la diversification du parc de logement, notamment le locatif social, ont été portées au document d'urbanisme.

Ainsi, pour faciliter la mise en œuvre de la diversification du parc de logement et la mixité sociale, la commune a décidé d'insérer sur l'ensemble des zones U et AU la possibilité d'une majoration des droits à bâtir pour inciter à la création de logements sociaux et favoriser la mixité sociale dans tous les secteurs voués à être urbanisés (majoration des Coefficient d'emprise au sol et d'occupation du sol, majoration des hauteurs, etc.).

Le projet de Plan Local d'Urbanisme vise également à permettre la densification du bâti afin de consolider des « coutures » entre la ville et les secteurs pavillonnaires situées à proximité. Par ailleurs, le règlement s'attache à respecter les formes urbaines héritées dans les cœurs urbains (centre-bourg, hameaux)

Le Plan Local d'Urbanisme concentre le développement urbain à proximité des espaces actuellement urbanisés, 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 pour modes 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, 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 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 ou de relocalisation d'équipements publics afin d'anticiper sur les besoins liés à la croissance démographique. Pour cela une zone UE à l'Est du village a été définie et un emplacement réservé a été positionné au plan de zonage.

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 pleinement intégré ces dispositions. Certaines voies du centre du village étant relativement étroites, le PLU a positionné des emplacements réservés pour un élargissement de ces dernières en vue notamment de réaliser des cheminements piéton. Cela permettra d'assurer une meilleure circulation dans le village au vu de la croissance de l'habitat envisagée, des équipements à réaliser, etc.

Les Orientations Spécifiques d'Aménagement prévoient l'aménagement de carrefours et intègrent systématiquement une dimension « intermodale » en prévoyant des cheminements doux reliant les nouveaux quartiers résidentiels au centre bourg. La commune de Sénouillac développera ainsi un maillage piéton du centre-bourg assez important.

2.1.3.2. 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 L.110 du Code de l'Urbanisme

Issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, il préconise une gestion économe de l'espace, une réponse sans discrimination à la diversité des besoins, la protection des milieux naturels et la prise en compte des problèmes de sécurité et de santé publique.

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Il fixe les grands principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement et incite les collectivités, dans le cadre de l'élaboration de leur Plan Local d'Urbanisme notamment à déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part et la préservation des activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat ;
- l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, 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 Plan Local d'Urbanisme de Sénouillac, en phasant l'ouverture à l'urbanisation (en zones AU, AU0), veille à maîtriser le développement urbain et à garantir une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements.

Le PLU, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 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, l'accueil d'activités économiques, etc.

Les choix du présent document visent à mieux maîtriser la croissance communale et 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 du bourg.

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, le bureau d'études, la population et les personnes publiques associées, les réunions publiques, les expositions, et la mise à disposition du dossier en mairie ont permis de faire évoluer le projet de façon positive.

2.1.3.3. 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 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.

2.1.3.4. 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 des emplacements réservés qui permettront d'aménager des voies de manière à faciliter la circulation des habitants actuels et futurs sur le village de Sénouillac. Des modes doux (pistes cyclables et cheminements) sont prévus pour pallier au « tout-voiture ».

2.1.3.5. La politique agricole

Loi n°99-574 du 9 juillet 1999, dite « Loi d'Orientation Agricole »

Cette loi met en avant la prise en compte des fonctions économiques, environnementales et sociales de l'agriculture pour participer à l'aménagement du territoire en vue d'un développement durable.

Les principaux objectifs de cette loi visent à :

- l'installation des jeunes agriculteurs, la pérennité des exploitations agricoles, leur transmission,
- la production de biens agricoles alimentaires de qualité,
- la valorisation des terrains par des systèmes de production adaptés à leurs potentialités,
- le maintien des conditions favorables à l'exercice de l'activité agricole dans les zones de montagne conformément aux dispositions de l'article L.113-1 du Code Rural (préservation des terres agricoles et pastorales).

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 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 88 % du territoire communal est classé en zone agricole.

Le règlement veille à assurer la pérennité des exploitations en prévoyant, au voisinage immédiat des sièges d'exploitation, des possibilités de développement de constructions nécessaires à l'activité agricole. Ainsi, les grands ensembles agricoles, encore présents sur la commune sont préservés de tout développement urbain.

2.1.3.6. 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

Décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement et modifiant le Code de l'Urbanisme

Il renforce la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et la loi sur la protection de l'environnement de 1976 en indiquant les conditions dans lesquelles les collectivités concernées doivent procéder à une évaluation environnementale renforcée dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- territoires concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale
- plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 ha et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants
- plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 ha
- plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 ha
- choix de la collectivité en charge du document d'urbanisme affectent de manière notable des espaces couverts par des sites Natura 2000.

La commune de Sénouillac 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 en classant en zone inconstructible les secteurs les plus sensibles (massifs boisés, zones humides, 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 (définition de zones spécifiques pour mettre en place des dispositifs d'assainissement collectif, prise en compte des milieux sensibles par un classement en zone naturelle, prise en compte de la gestion des eaux pluviales, 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 et à ce que les nouvelles constructions en zone AU soient raccordées au réseau d'assainissement.

2.1.3.7. 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 SAGE² - 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 Sénouillac est concernée par le SDAGE du bassin Adour Garonne 2010-2015, approuvé le 9 décembre 2009.

La commune est par ailleurs dotée d'un Schéma Communal d'Assainissement.

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.

Le Plan Local d'Urbanisme 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 ainsi 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 traitement 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.

2.1.3.8. 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).

² Le SAGE constitue un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent, d'échelle plus petite que le bassin Adour Garonne. Pour le moment il n'en existe pas sur la commune.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de Sénouillac 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 comme des pigeonniers, des lavoirs, des cabanes de vigne ont été identifiés (cf. En annexe du rapport de présentation).

La problématique paysagère a été prise en compte tout au long de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. 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.

La combinaison de ces 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 renforcés. 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 travaillé 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 Sénouillac est concernée par la présence de deux sites bénéficiant d'une protection au titre des monuments historiques :

- Le château de Mauriac, datant du XVème siècle, est inscrit aux Monuments Historiques par arrêté du 15 décembre 1972.
- Le parc du château de la Bonette est identifié au titre des Monuments historiques.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU a pris en compte cette inscription aux monuments historiques.

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 de Sénouillac est soumise à cet article de par la présence de la RD988 sur son territoire.

2.1.3.9. 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 Senouillac est concernée par la présence de deux sites archéologiques au lieu-dit Cazalens.

2.1.3.10. 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 Senouillac n'est pas soumise à cet article.

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 Senouillac est exposé dans le chapitre Etat Initial de l'Environnement du présent rapport.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme a pris en compte les Plans de Prévention des Risques en vigueur dans la traduction réglementaire de son projet. Aussi, le PPRi Tarn-Aval ayant été annulé, le plan de zonage fait mention du risque au titre du principe de précaution conformément à l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

2.1.4 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Commune de Sénouillac
Tableau des servitudes d'utilité publique

code	Nom de la Servitude	Texte Législatif	Acte d'institution	Service responsable
AC1	Protection des monuments historiques - Château de Mauriac	- Article 1 à 5 et 13bis de la loi du 31/12/1913 modifiée. - Article 28 de la loi du 02/05/1930 modifiée.	Arrêté d'inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques du 15/12/1972	Ministère de la Culture Service Départemental de l'Architecture
T1	Servitudes relative aux chemins de fer : - Ligne Tessonnières- Albi	Loi du 15/07/1845 modifiée Article 6 du décret du 30/10/1935 modifié		Direction régionale de la SNCF
	PPR: Plan de Prévention des Risques Naturels « mouvement de terrain retrait-gonflement d'argile »	Article 66 de la loi 2003-699 du 30/07/2003	Arrêté préfectoral du 13/01/2009	Préfecture du Tarn.

Tableau des sites archéologiques

code	Nom de la Servitude	Texte Législatif	Acte d'institution	Service responsable
	81 283 001AH Cazalens (néolithique indéterminé) 81 283 002 AH Cazalens (paléolithique indéterminé)			Ministère de la Culture Direction générale des affaires culturelles Service régional de l'archéologie

Sources : Portet et Commissaire de l'Etat

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.

2.2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLAN DE ZONAGE ET LE REGLEMENT

2.2.1 PREAMBULE

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, U3 <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 ou moyen terme / Habitat</u> AU <u>Long terme / Habitat</u> AUo
AGRICOLES Dites « A »	1/ ... selon la vocation	<u>Agricoles</u> A, A1, A3, Ap
NATURELLES Dites « N »	1/ ... selon la vocation	<u>Naturelles</u> N <u>Naturelles habitées</u> N1

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.

2.2.2 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		Bilan des surfaces classées en Espaces Boisés Classés	
Zones Urbaines	65,5	EBC (ha)	28,8
U1	4,7	Boisements	28,8
U2	22,2	Haies	0,0
U3	37,3		
UE	1,3		
Zones A Urbaniser	5,4		
AU	4,2		
AUo	1,2		
Zones Agricoles	1366,0		
A1	30,9		
A3	1,3		
A	1066,9		
Ap	266,8		
Zones Naturelles	76,1		
N	58,9		
N1	13,8		
N2	3,5		
Total zones	1513,0		

Bilan des surfaces (ha)

Zone	Pourcentage
Zones Agricoles	90%
Zones Urbaines	5%
Zones A Urbaniser	4%
Zones Naturelles	1%

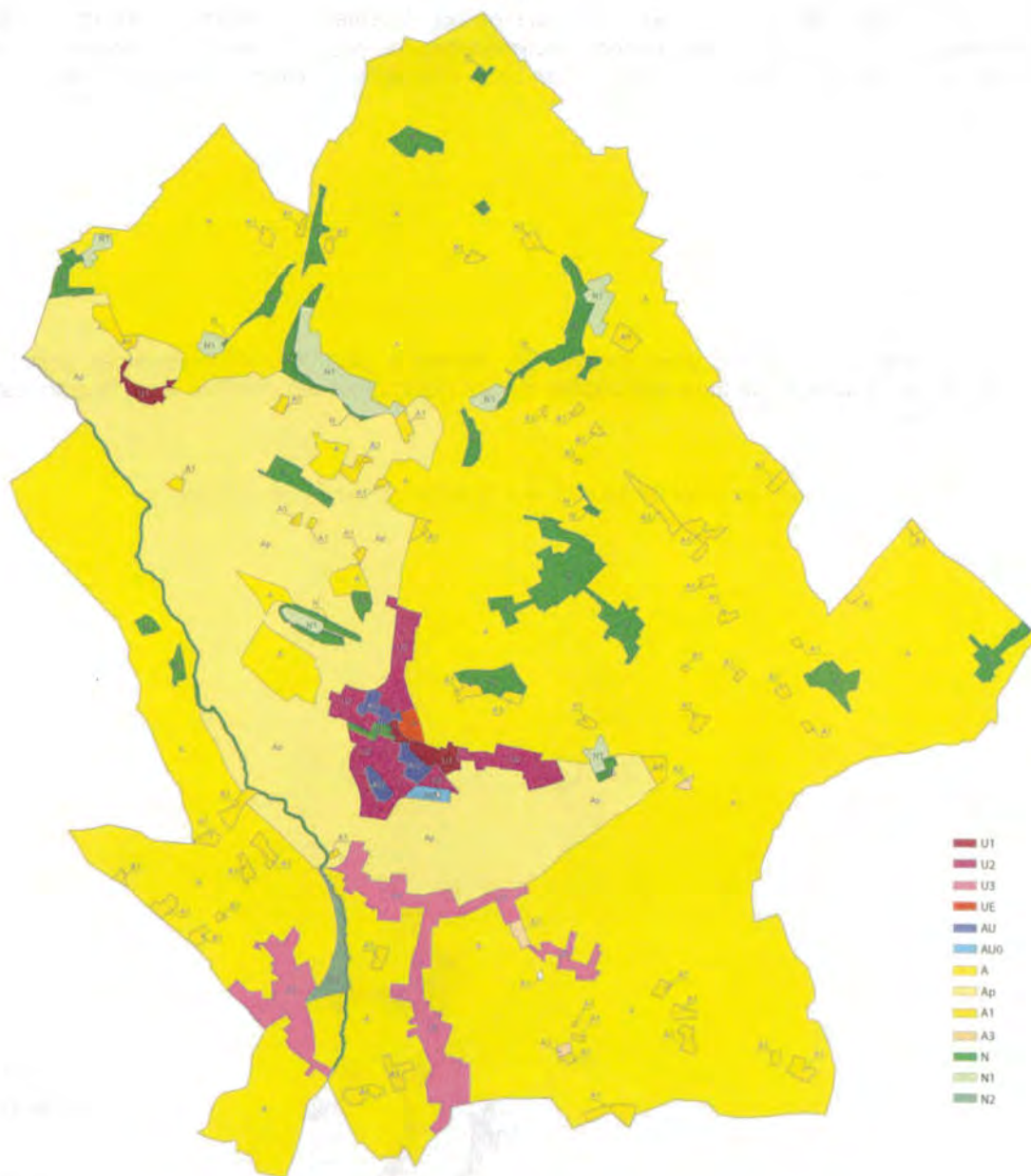
2.2.3 JUSTIFICATION DES DELIMITATIONS ET DES REGLES

La Zone U1.....	123
Les Zones U2	126
Les Zones U3	129
La Zone UE.....	132
Les Zones AU0	144
Les zones A	146
La zone Ap.....	146
La zone A1	147
Les zones A3	147
Les zones N.....	152
Les zones N1	152
Les zones N2	153

2.2.3.1. Zonage global

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 (utilisation d'indices pour les différencier).



2.2.3.2. 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 ».

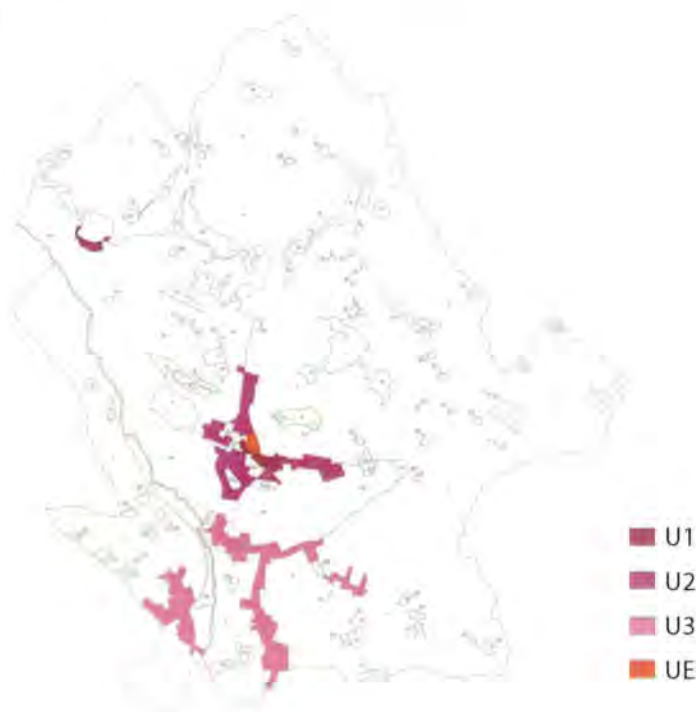
Plusieurs types de zones urbaines ont été mis en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux de la commune. Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les fonctions sont différentes.

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'équipement et les bâtiments professionnels compatibles avec son caractère résidentiel, ou les constructions d'activités économiques. Le Plan Local d'Urbanisme retient 4 types de zones urbaines :

- la zone U1
- la zone U2
- la zone U3
- 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 66 ha soit 4,3 % de la surface communale



La Zone U1

Objectif et destination de la zone U1

La zone U1 correspond au centre-bourg de Sénouillac, noyau le plus ancien et le plus dense de la commune. Cette zone est située sur un promontoire et a vocation à accueillir de l'habitat, des activités économiques (commerces, services, etc.), et des équipements.

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 5 ha.



Justification du zonage

La zone U1 du présent PLU correspond à la délimitation du centre historique dont les caractéristiques ont été précisées dans le diagnostic (Cf. Fiche « Le centre bourg »). Pour rappel, cette zone se caractérise par un bâti très dense et présente une organisation linéaire le long de « l'Avenue des Vignes » et de la route de « Linardie » qui confère au village un caractère de « village-rue ».

L'implantation du bâti est essentiellement ou à très forte majorité alignée sur la rue. Les bâtisses comptent le plus souvent des jardins ou des parcs à l'arrière qui font office d'espaces de respirations à l'intérieur de cet espace bâti relativement dense.

L'emprise au sol du bâti des zones U1 est fortement élevée, ces quartiers tranchent ainsi fortement avec les quartiers résidentiels pavillonnaires environnant beaucoup plus aérés.



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 installations classées ou les secteurs soumis à un Plan de Prévention des Risques).

Articles 3 et 4 : Accès et voirie / conditions d'accès par les réseaux

Ces deux articles sont réglementés de façon simple. L'article 3 propose des emprises de voirie qui permettent la circulation des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères. L'article 4 impose le raccordement, s'il existe, au réseau d'assainissement des eaux usées s'il existe et impose également une gestion des eaux pluviales qui permette de ne pas accroître les débits par rapport à la situation actuelle d'imperméabilisation des terrains.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Dans cet article il est possible de fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

La zone U1 de Sénouillac est en grande partie couverte par l'assainissement collectif. Toutefois, 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 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.

Les piscines sont à implanter avec un retrait minimum d'un mètre cinquante pour éviter tout problème de fragilisation des voies (un retrait trop restreint peut provoquer des effondrements du domaine public). Notons toutefois que les possibilités d'implanter des piscines sont limitées dans la zone U1 de par la configuration des parcelles.

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 dominent 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, tout comme les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m (les ombres portées sur les terrains voisins sont dans ce cas négligeables et il serait illogique d'imposer l'édification d'une construction qui aille de limite en limite).

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. Ainsi, les extensions ou les nouvelles constructions doivent 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 ou à l'acrotère, ce qui correspond aux hauteurs des bâtiments existants aujourd'hui comme en témoignent les analyses de morphologie urbaine. 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).

Toutefois, 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

L'article 11, qui concerne l'aspect extérieur des constructions, a été entièrement révisé afin d'assurer une parfaite cohérence 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.

Article 12 : Stationnement

Le PLU prévoit des normes de stationnement pour permettre à la commune de gérer le stationnement à l'intérieur du centre-bourg. En effet, par manque de stationnement à l'intérieur du centre bourg, les véhicules sont relativement souvent stationnés sur les emplacements publics de stationnement. Il est également imposé la création d'un local à vélo et d'un local à ordures ménagères pour les immeubles de plus de 180 m² de surface plancher de plancher.

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,

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.

Les Zones U2

Objectif et destination de la zone U2

La zone U2 correspond à la périphérie immédiate du centre-bourg.

La zone urbaine U2 couvre au total 22 ha.



Justification du zonage

Cette zone de densité plus faible que la zone U1 regroupe les extensions immédiates du centre-ville. L'ensemble des secteurs U2 se situe autour du bourg de Sénouillac. Ils correspondent aux quartiers résidentiels de type pavillonnaire où les maisons sont souvent (et 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 ou la division contrôlée des grandes parcelles sans chercher une densification accrue.



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. L'article 3 propose des emprises de voirie minimum permettant la circulation des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères. L'article 4 impose le raccordement, s'il existe, au réseau d'assainissement des eaux usées ainsi que la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales. Pour ces dernières, les débits de sortie devront être à minima égaux aux débits existants avant la construction du terrain pour que l'imperméabilisation des terrains n'engendre pas des dysfonctionnements en termes de gestion des eaux pluviales.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

La zone U2 de Sénouillac étant en partie couverte par l'assainissement collectif 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 ont été différenciées en fonction de la pente des terrains étant donné que la commune de Sénouillac a un relief parfois marqué (coteaux). Ainsi, sur un terrain plat les constructions doivent s'implanter dans une bande de 0 à 5 m et sur un terrain en pente (pente supérieure à 5 %) les constructions peuvent s'implanter dans une bande de 0 à 10 m. 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 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 U3.

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 45 % afin d'assurer la préservation de 60 % du terrain en espaces libres (les espaces libres représentent en moyenne de 50 à 60 % de la superficie des parcelles dans ce secteur).

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 village, la hauteur est limitée à 8 m à la sablière (R+2), sur les zones U2, la hauteur est limitée à 7 m à la sablière (R+1 R+1+combles) ce qui donne des possibilités de densification et de construction de logements en petits collectifs sans permettre la création de bâtis trop hauts qui impacteraient le paysage (notamment la perception que l'on a de Senouillac depuis la plaine ou la RD988).

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.

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.

Article 12 : Stationnement

Les règles sur le stationnement sont plus souples qu'en zone U1.

Le règlement demande que le stationnement correspondent aux besoins des constructions et installations projetées et adapté à l'opération.

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 1,80 mètre sur limite séparative.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Permettre la reconquête des dents creuses à l'intérieur des zones U voire la densification des quartiers résidentiels, est un des objectifs du PLU. Le COS défini dans la zone U2 permet à la fois de densifier sans transformer la morphologie actuelle de ces espaces. 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 dispositifs énergétiques spécifiques ou en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Les zones U2 correspondent aux secteurs de lotissements produits ces dernières années. Ils présentent une configuration de type pavillonnaire de densité faible à moyenne (parcellaire compris entre 600 et 1500 m² le plus souvent). La densification de ces secteurs est difficilement envisageable compte tenu des capacités des réseaux, souvent proches de la saturation, et de la configuration du bâti (maisons en milieu de parcelle). Le PLU envisage donc de permettre l'évolution du bâti sans pour autant sur-densifier ces secteurs.

Les Zones U3

Objectif et destination de la zone U3

La zone U3, de faible densité, correspond aux zones urbaines diffuses sur la commune de Sénouillac. Elle se caractérise par un tissu pavillonnaire relativement lâche déconnecté du bourg.

Les zones U3 couvrent aujourd'hui 37 hectares.



Justification du zonage

Trois zones ont été identifiées en zone U3. Il s'agit des hameaux se trouvant dans la Plaine. On y retrouve le secteur de la Vigne de Laval-Les Maselles, le secteur du Bourdet, et enfin le secteur des Lizes

Ainsi, hormis quelques possibilités offertes pour le comblement de dents creuses, ces zones urbaines s'arrêtent aux dernières constructions.



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 commercial ou artisanal sont autorisées s'il s'agit d'activités qui fonctionnent avec le quartier, c'est pourquoi elles sont limitées aux activités ne présentant pas de risques ou de nuisances pour les populations.

La zone U3 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,...

Articles 3 et 4 : Accès et voirie / conditions d'accès par les réseaux

Ces deux articles sont réglementés de façon simple. L'article 3 propose des emprises de voirie minimum permettant la circulation des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères. L'article 4 impose le raccordement, s'il existe, au réseau d'assainissement des eaux usées ainsi que la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales. Pour ces dernières, les débits de sortie devront être à minima égaux aux débits existants avant la construction du terrain pour que l'imperméabilisation des terrains n'engendre pas des dysfonctionnements en termes de gestion des eaux pluviales.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Les zones U3 de Sénouillac ne sont pas couvertes en totalité par l'assainissement collectif. 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 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 hameaux ou secteurs pavillonnaires diffus étant donné que les possibilités de constructions sont relativement réduites et l'impact paysager moins fort que sur le bourg.

Les règles d'implantations des constructions par rapport à l'emprise publique définies à l'article 6 permettent un recul de 5 mètres minimum étant donné l'implantation très disparate des constructions sur ces secteurs.

Le règlement donne la possibilité à l'article 7 d'implanter les constructions en retrait des limites séparatives. La zone U3 est aujourd'hui composée de constructions pavillonnaires en milieu de parcelles, sur de grandes unités parcellaires, une sur-densification pourrait poser de réels problèmes 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 U3 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

L'emprise au sol en zone U3 est plus réduite qu'en zone U1 ou U2 mais reste toutefois assez importante pour des zones d'habitat diffus au regard de la localisation de ces zones U3 (proximité du bourg).

L'objectif recherché sur ces secteurs U3 est d'insérer les constructions dans le paysage et de faciliter la transition entre ville en campagne (de nombreuses zones U3 sont directement en lien avec des zones agricoles ou naturelles). Face à des propriétés qui présentent des superficies souvent supérieures à 1500 m² voire 2000 m², un CES de 0,35 permet de densifier l'espace sans porter atteinte au paysage.

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

Sur les zones U3, qui sont majoritairement des secteurs sensibles en pied de côtes ou en plaine, la hauteur est limitée à 7 m à la sablière ou à l'acrotère de manière à favoriser une bonne intégration paysagère et ne pas impacter les paysages avec des constructions de hauteur trop importante.

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.

La zone U3 étant une zone pavillonnaire peu dense, les règles sont peu strictes par rapport aux zones U1 et U2.

Article 12 : Stationnement

Les règles sur le stationnement sont relativement souples qu'en zone U1. Le règlement demande que le stationnement correspondent aux besoins des constructions et installations projetées et adapté à l'opération.

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 sans être limitative).

Cet article permet également de limiter la hauteur des haies végétales en zone urbaine, notamment pour gérer la visibilité depuis les axes de communication.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Sur les zones U3, l'espace naturel est souvent un élément essentiel d'intégration paysagère. En fixant le coefficient d'occupation du sol à 0,3, le règlement vise à limiter le développement d'un tissu urbain trop dense sur ces secteurs et à privilégier une bonne insertion paysagère des constructions en favorisant le maintien de la végétation. Aussi, ces secteurs présentent des réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de voirie qui présentent peu de capacités d'évolutions et quelques secteurs sont desservis en assainissement autonome. Ces zones ne sont donc pas en mesure d'accepter une densification trop importante. Les possibilités de constructions sont peu importantes (potentiel inférieur à 18 constructions). Par ailleurs, une majoration du coefficient d'occupation du sol (0,35) est intégrée pour inciter à la réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques.

La Zone UE

Objectif et destination de la zone UE

La zone UE est une zone à vocation d'équipements d'intérêt général.

Cette zone couvre au total 1,3 hectares.



Justification du zonage

Une zone a été identifiée comme zone UE. Il s'agit de la mairie de Sénouillac et de l'espace situé de l'autre côté de la route sur le versant Nord-Est.



Justification du règlement

Article 1112 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
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone,
- Les bâtiments industriels,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les résidences hôtelières,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles.
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 12 m².

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 le raccordement, s'il existe, au réseau d'assainissement des eaux usées ainsi que la collecte et le traitement des eaux pluviales pour toute imperméabilisation supérieure à 500 m² de surface au sol.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

La zone UE de Sénouillac est couverte en partie par l'assainissement collectif. 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.

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.

2.2.3.3. 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 durable 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 durable 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, l'essentiel du potentiel de développement de la commune.

Les zones AU0 sont aujourd'hui de simples réserves de développement pour les prochaines années. Elles ne sont à ce jour pas ouvertes à l'urbanisation afin de permettre à la collectivité de maîtriser quelque peu son rythme de développement.

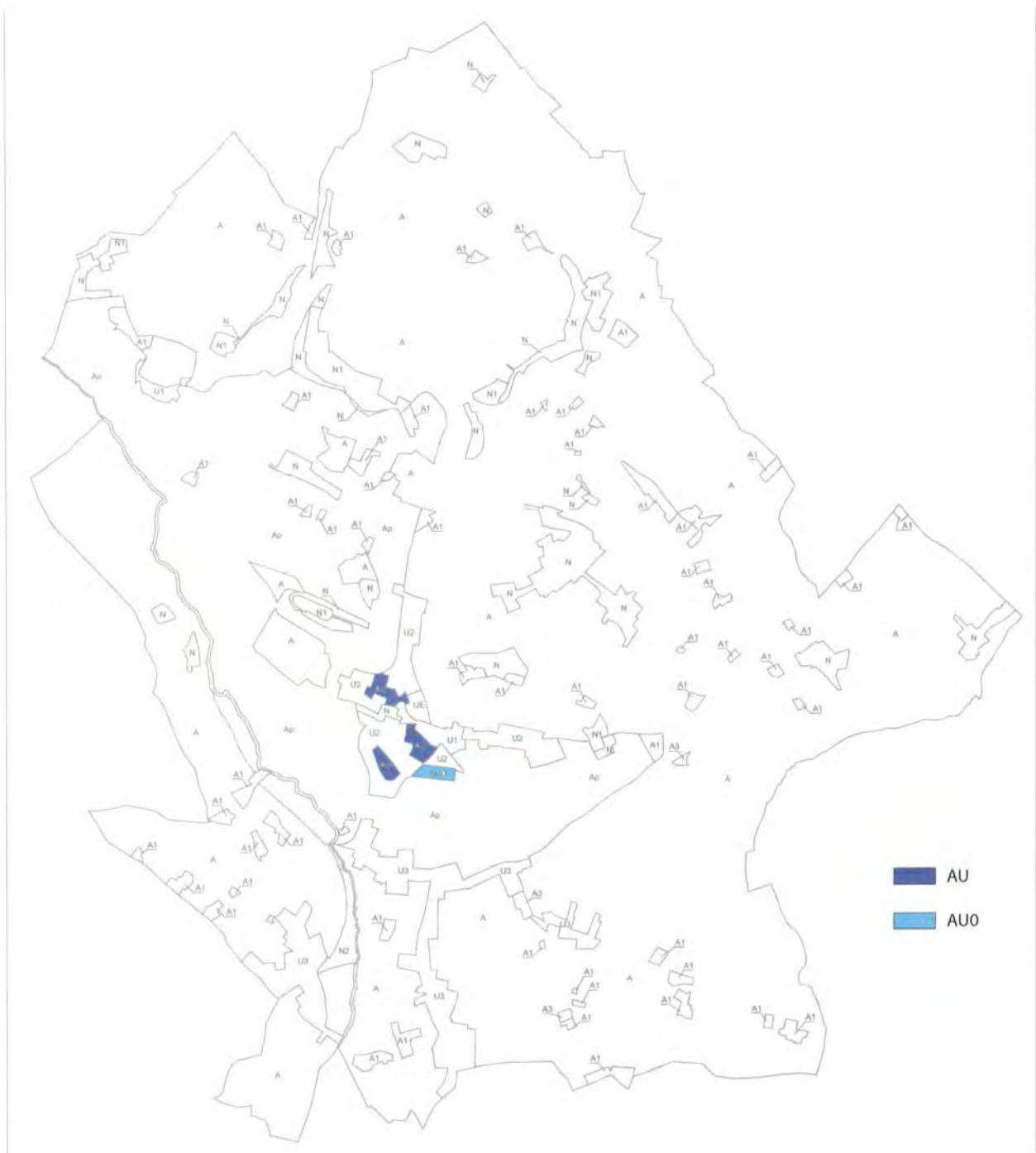
Une ouverture directe à l'urbanisation de l'ensemble des zones U et AU risquerait de générer une croissance démographique et urbaine trop importante par rapport à la capacité d'accueil de la commune et de ses équipements. Ces zones AU0 ne disposent à ce jour d'aucun droit particulier mais d'une simple orientation de développement.

Le Plan Local d'Urbanisme de Sénouillac 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	5
AU	4,2
AUo	1,2

L'ensemble des zones à urbaniser (AU et AU0) couvre 5,4 ha (soit 0,35 % du territoire communal) et est localisé à proximité immédiate des zones U du centre bourg.



Les Zones 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.

Cette zone correspond majoritairement à des « dents creuses » du tissu urbain : son aménagement permet de recréer du lien entre les différentes extensions du centre-bourg.

Des Orientations Spécifiques d'Aménagement fixent 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.



Trois zones ont été définies en zone AU : 1 zone entre la rue des Pavillons et la côte de Sénouillac, une zone en dessous du Lotissement Bellevue, une entre la côte des ânes et le chemin de Ballarand (sous l'église).

Les zones AU à vocation d'habitat qui s'étendent sur 4,2 ha ont une capacité d'accueil globale de 56 logements.

Justification du zonage

L'ensemble des zones AU se situe à l'intérieur des espaces déjà urbanisés du bourg ou à proximité. L'objectif est de recentrer l'urbanisation autour du bourg.

L'aménagement de ces secteurs stratégiques permet, à travers un travail sur les densités et sur l'intégration paysagère par le végétal, de créer une « couture urbaine » entre les différents espaces bâtis du centre du village, en lien avec les équipements existants (Ecole, Mairie, etc.).

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 les Orientations d'Aménagement de ces secteurs.

Le développement de ces secteurs permettra également de tendre vers une optimisation des réseaux du village.

Ces secteurs sont voués à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen terme en fonction de la présence des réseaux.

Les orientations d'aménagement présentent sur ces secteurs des densités différenciées en fonction des densités des espaces bâtis limitrophes, du type de logement attendu (habitat mitoyen, habitat pavillonnaire, etc.), etc.

Les orientations d'aménagement réalisées sur les secteurs AU (Cf. pièce 3 du présent dossier de PLU) :

Orientation d'Aménagement n°1

Le secteur en question est situé au Nord-Ouest du bourg de Sénouillac.

C'est un secteur de développement stratégique en ce qui concerne l'urbanisation future à vocation d'habitat de par son positionnement, étant donné qu'il est imbriqué dans le tissu urbain du village.

De fait, la municipalité a des attentes en termes de qualité urbaine sur ce secteur où sont attendus 16 logements.

L'orientation d'aménagement vise à permettre une urbanisation de qualité laissant une place importante aux espaces publics (stationnement, espaces verts, etc.), aux liaisons piétonnes. L'aspect paysager a été pris en compte en imposant la préservation de boisements ou la création d'espaces verts.

Orientation d'Aménagement n° 1

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Sénouillac

Principes d'aménagement

- Créer un espace à vocation résidentielle en lien avec le centre-bourg et les lots pavillonnaires existants à proximité
- Aménager et sécuriser les accès sur les voies départementales
- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même du nouveau quartier
- Il est prévu d'accueillir environ 15 logements sur ce secteur

Principes d'aménagement adaptés au site
"Espoir" à respecter (caractère opposable)

Principes d'occupation de l'espace

- Habitat : maisons mitoyennes > 15-20 logements / ha, R+1 max
Formes majoritaires : individuel moyen
- Habitat : individuel pavillonnaire > 10-15 logements / ha, R+0 max
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire
- Espace public à créer

Principes paysagers et environnementaux

- Principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone par un alignement arboré champêtre
- Principe de rapprochement des constructions vis-à-vis d'un espace public fédérateur : alignement ou faîte reculé compensé par l'édification d'un élément bâti (muret, façade d'une annexe, ...) à l'alignement. Ainsi les jardins bénéficient d'une exposition ensoleillée
- Accompagnement végétal à préserver
Ecoré vert mettant en valeur le site

Principes d'accès et de desserte

- Principe de voirie de desserte principale existante
- Principe de carrefour à aménager
- Principe de voirie interne à créer : double-sens
- Venelle
- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'accès individuel aux parcelles

*Sens unique /
Allée de riveaux (Venelle)*

3,5 à 4,5 m de chaussée

Double-sens




4 à 6 m de chaussée
2 m d'acrotères

Mars 2013

CITADIA

Source: Citadia

Orientation d'Aménagement n°2**Orientation d'Aménagement et de programmation n° 2**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Sénouillac**Principes paysagers et environnementaux**

-  Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe éventuellement plantés (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, ...)
-  Principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone par un alignement arboré champêtre
-  Accompagnement végétal à préserver / Ecrin vert mettant en valeur le site

CITADIA



Principes d'aménagement

- Créer un espace à vocation résidentielle au Sud du village, en lien avec le centre-bourg et les lots pavillonnaires existants
- Aménager et sécuriser les accès sur les voies départementales
- Créer des liaisons douces (pédonne et cycliste) permettant de circuler au sein même du nouveau quartier
- Il est prévu l'accueil de 10 logements en plus sur ce secteur






Principes d'aménagement adaptés au site**"Esprit" à respecter (caractère opposable)**

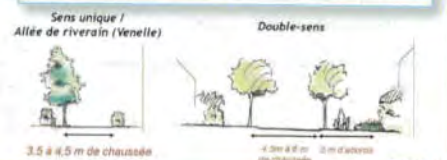
art. R.123-1, R.123-5, R.123-7 et R.123-8 du Code de l'Urbanisme

Principes d'occupation de l'espace

-  **Habitat : individuel pavillonnaire**
> 10-15 logements / ha, R+c max
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire
-  Principe de création de "placettes", stationnement résidentiel possible

Principes d'accès et de desserte

-  Principe de voirie de desserte principale existante
-  Principe de carrefour à aménager
-  Principe de voirie interne à créer : double-sens
-  Principe de liaison douce à créer
-  Venelle à créer



Source : Citadia

Le secteur d'aménagement n°2 est situé en contrebas du centre bourg, sur sa partie Sud-Ouest, et est imbriqué à l'intérieur d'un tissu relativement lâche.

Ce secteur accueillera une dizaine de logements de type pavillonnaire.

Il sera desservi en partie par une voie double sens qui permettra également de desservir l'ensemble du futur quartier sans créer de raquette de retournement. Des venelles compléteront la desserte.

Le quartier laissera une place importante à la végétation (création ou préservation de haies).

Orientation d'Aménagement n°3

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Sénouillac**

Orientation d'Aménagement et de programmation n° 3

Principes d'accès et de desserte

- Principe de voirie de desserte principale existante
- Principe de carrefour à aménager
- Principe de voirie interne à créer double-sens
- Principe de liaison douce à créer

Principes d'aménagement

- Créer un espace à vocation résidentielle au Sud du village en lien avec le centre-bourg et les lots pavillonnaires existants
- Permettre la création d'un tissu serré aux densités équilibrées entre zones relativement forte du centre-bourg et celle relativement faible des extensions pavillonnaires (des maisons en bandes, mitoyennes ou individuelles relativement denses)
- Aménager et sécuriser les accès sur les voies départementales.
- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de disposer au sein même de nouveau quartier.
- Environ 20 logements sont attendus sur ce secteur.

Principes d'occupation de l'espace

- **Habitat : Petit collectif**
= 20-30 logements / ha, R+1 max
Formes majoritaires : individuel mitoyen
- **Habitat : maisons mitoyennes**
= 15-20 logements / ha, R+1 max
Formes majoritaires : individuel mitoyen
- **Habitat : individuel pavillonnaire**
= 10-15 logements / ha, R+0 max
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire

Principes paysagers et environnementaux

- Principe de création d'espaces verts - espaces libres en herbe éventuellement plantés. (replantation arborée alléatoire, haie champêtre, ...)
- Principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone par un alignement arboré champêtre
- Accompagnement végétal à préserver / Ecran vert mettant en valeur le site

Sens unique / Allée de riverain (Venelle)

3.0 à 4.0 m de trottoir

Double-sens

4 à 6 m de trottoir / 3 m d'alignement

Mars 2013 Source : Citadia

Le Secteur n°3 couvre des terrains situés en contrebas du bourg ancien. Ces terrains sont desservis par les réseaux et relativement bien positionnés par rapport au centre bourg. Ce secteur est voué à accueillir une vingtaine de logements.

Les constructions pourront être de type pavillonnaire, « maisons de villes », ou en habitat collectif selon les secteurs afin de diversifier le parc de logements sur ce secteur bien situé par rapport aux équipements.

L'habitat collectif a été positionné sur les parcelles les mieux situées par rapport au centre bourg et à ses équipements. Ces logements pourront répondre à des besoins spécifiques : personnes âgées, jeunes ménages.

Les constructions devront s'adapter à la pente et le quartier laissera une place importante à la végétation (création ou préservation de haies).

Justification du règlement

Article 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à condition

Les occupations du sol sont limitées à un usage majoritairement 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 proscrit en zone AU. Le règlement précise que l'urbanisation est conditionnée à la présence des réseaux en périphérie de la zone et à leur capacité.

Articles 3 et 4 : Accès et voirie / conditions d'accès par les réseaux

Ces deux articles sont réglementés de façon simple. L'article 3 propose des emprises de chaussée de 3,5 m minimum en cas de sens unique, 4,5 m minimum en cas de double sens desservant pour les opérations de plus de trois constructions. Les emprises de voirie devront également permettre la circulation des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il est par contre important de souligner que l'article 4 impose le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. S'il n'existe pas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

D'autre part, l'article 4 impose la collecte et le traitement des eaux pluviales pour les opérations portant sur plus de 500 m² de terrain imperméabilisé (afin de limiter les volumes d'eau rejetés dans les fossés et réseaux et de limiter les pollutions des cours d'eau et des nappes).

Articles 5 : Caractéristiques des terrains

La zone AU de Sénouillac est couverte en partie par l'assainissement collectif. 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

Ces secteurs sont situés à la jonction entre les espaces urbanisés les plus denses et les espaces urbanisés pavillonnaires : un effet de « graduation » des formes urbaines est donc recherché. Les règles d'implantation sont proches de celles des zones U2 et U3 car elles visent assurer des continuités et des « coutures » urbaines entre le centre-ville et les secteurs pavillonnaires alentours.

Ainsi, pour les secteurs de fortes densités (20 à 30 logements par hectare) les façades des constructions devront être implantées au mieux à l'alignement ou dans une bande allant de 0 à 5 mètres.

Pour les secteurs de densité moyenne (15 à 20 logements par hectare) les façades des constructions devront être implantées :

- Dans une bande de 5 mètres pour les terrains plats, de manière à recréer des fronts bâtis
- Ou dans une bande allant de 0 à 10 mètres pour les terrains en pente.

Pour les secteurs de densité plus faible (10 à 15 logements par hectare) les façades devront être implantées dans une bande allant de 5 à 20 m par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Ces règles permettent de recréer un effet de rue mais également de donner plus d'importance aux espaces privatifs à l'arrière des constructions.

En ce qui concerne l'article 7, les règles divergent en fonction de la largeur de la parcelle. Plus la parcelle est étroite, plus les règles d'implantations par rapport aux limites sont strictes.

Article 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

Un gradient de densité est recherché pour les zones à vocation d'habitat.

Ainsi, l'emprise au sol est de 50 % sur les secteurs les plus denses (de 20 à 30 logements/hectare), 45 % sur les secteurs d'habitat mitoyen (15 à 20 logements/hectare) de manière à donner plus de place aux espaces privés (jardins, cours, etc.) et de 35 % sur les secteurs d'habitat individuel (10 à 15 logements/hectare) pour permettre une meilleure transition entre la zone urbaine et la zone agricole.

Comme dans les zones U2 et U3, le règlement offre un bonus d'emprise au sol de 20 % en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

En zone AU les hauteurs maximales sont de 8 mètres à la sablière pour les secteurs les plus denses et de 6 mètres à la sablière (R+1) pour les secteurs inférieurs à 20 logements par hectare. 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 de petit collectif ou d'habitat groupé, sans toutefois permettre l'implantation de constructions qui ne seraient pas en harmonie avec les formes urbaines environnantes.

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 et U3 (souci de cohérence dans les formes urbaines) et les Orientations Spécifiques d'Aménagement apportent des dispositions exigeantes en la matière et complémentaires au règlement.

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.

Article 12 : Stationnement

Le stationnement est réglementé en zone AU pour limiter l'encombrement des voies par les voitures et afin de privilégier le stationnement sur les propriétés. Ainsi, il est imposé 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher en habitat individuel et 1 place par tranche de 55 m² de surface plancher en habitat collectif. Toutefois, des mesures compensatoires sont prévues en cas d'impossibilité technique. Le stationnement des 2 roues est également réglementé.

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 ». Cet article permet également de limiter la hauteur des haies végétales en zone AU à 1,50 m sur rue et 1,80 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, les COS définis permettent de préserver des densités semblables aux densités des zones résidentielles avoisinantes.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est défini en lien avec les densités inscrites aux orientations d'aménagement. Trois grades de densité sont inscrits aux orientations d'aménagement, à savoir :

- Une densité de 10 à 15 logements/ha
- Une densité de 15 à 20 logements/ha
- Une densité de 20 à 30 logements/ha

Ainsi, sur les zones où est attendu une densité comprise entre 20 et 30 logements par hectare, le COS est de 0,50. Ce COS est dégressif et atteint donc les 0,25 pour les zones où la densité attendue est moins importante (zone d'habitat pavillonnaire individuel).

		<i>De 10 à 15 logements / ha</i>	<i>De 15 à 20 logements / ha</i>	<i>De 20 à 30 logements / ha</i>
COS	<i>Sans majoration</i>	0,2	0,35	0,45
	<i>Avec majoration (bonus pour dispositifs énergétique et logements sociaux)</i>	0,25	0,40	0,50

Le Règlement du PLU, dans son article 14 des zones AU, donne une possibilité de majoration du COS en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques ou en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Les Zones 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. Ce secteur correspond aux extensions en continuité de la ville (après urbanisation des zones AU).

Une zone AU0 a été définie entre la « Côte des ânes » et la « route des Traverses ».

La zone AU0 couvre aujourd'hui 1,2 hectares du territoire communal.

Cette zone a une capacité d'accueil globale d'environ 16 logements.

Justification du zonage

L'aménagement de ce secteur, situé à proximité d'espaces déjà urbanisés permet, à travers un travail sur la desserte, de créer une deuxième ceinture urbaine au bourg de Sénouillac, en continuité des lotissements qui se sont construits plus à l'Ouest.

Ce secteur pourra accueillir environ 16 logements avec des gradients de densités allant de 10 à 15 logements/hectare. Ce secteur est en mesure d'accueillir de l'habitat pavillonnaire voire même de l'habitat individuel groupé si la topographie le permet. Les réseaux et les accès restent à être améliorés pour développer ce secteur.

Justification du règlement

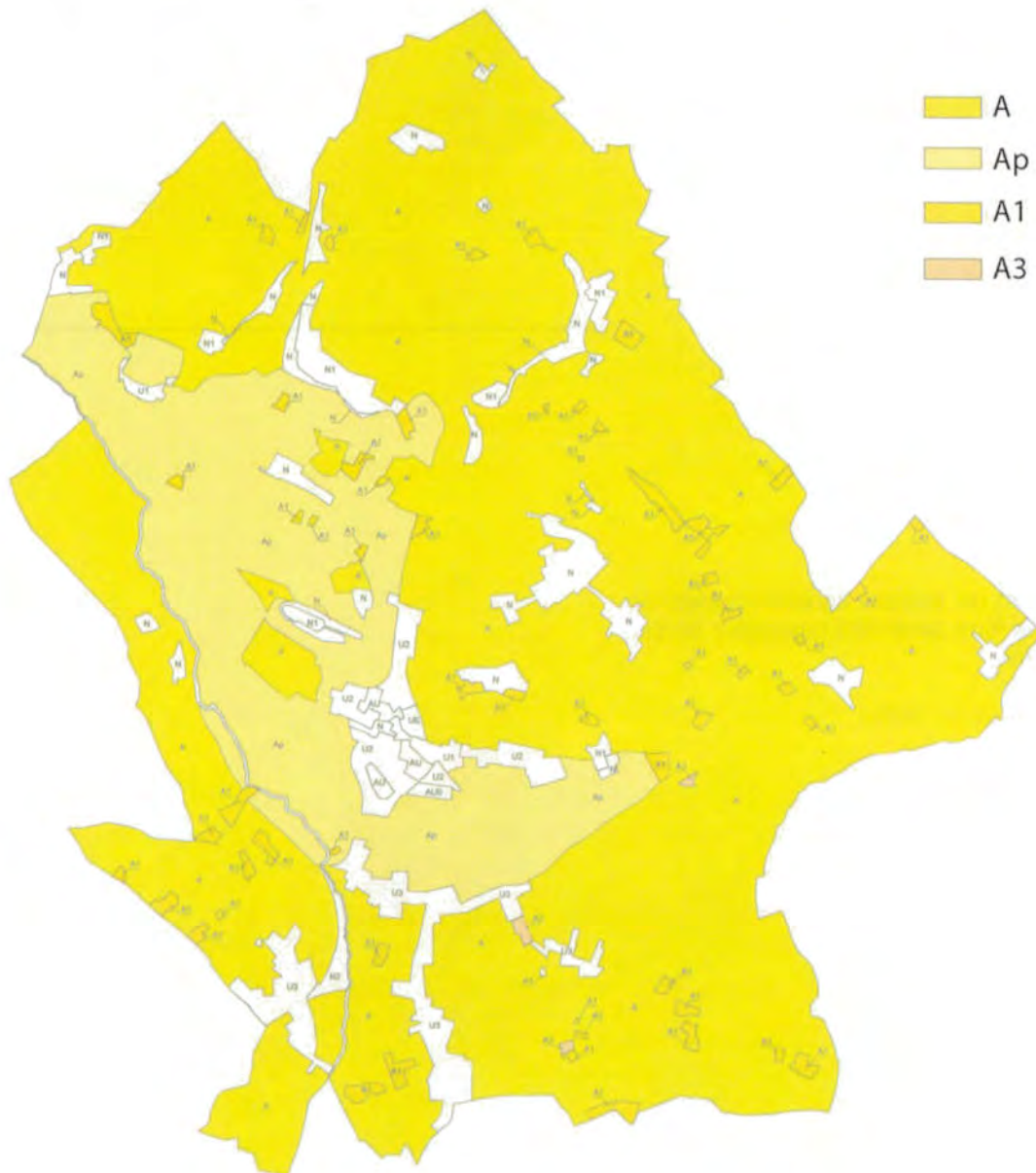
Ces zones ne sont actuellement pas ouvertes à l'urbanisation, le règlement sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme après justification de la mise en place des réseaux pour les desservir et de l'intérêt de leur ouverture à l'urbanisation (rythme envisagé dans le PADD).

2.2.3.4. Les choix relatifs aux zones agricoles

Objectif et destination de la zone A

Aujourd'hui la zone agricole (A+ A1+ A3+Ap) recouvre environ 1366 hectares (soit 90 % du territoire communal).

Les zones agricoles de production (A+Ap) comptent environ 1334 ha (soit 88 % 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 1067 ha.



La zone Ap

La zone Ap est un secteur agricole protégé en raison de la très forte sensibilité paysagère de ces espaces de plaine.

Ces zones recouvrent 267ha.



La zone 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 l'importante superficie des zones A1.

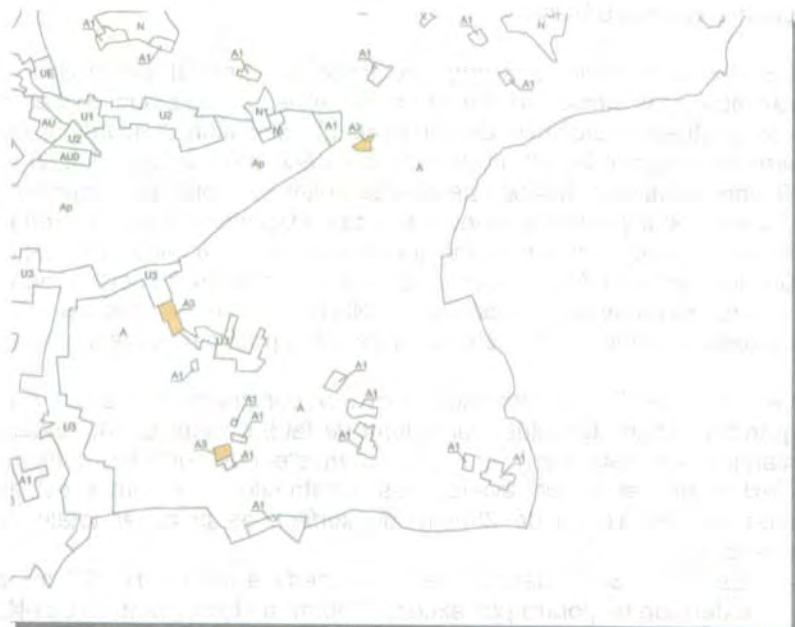
Ces zones recouvrent 31 ha.



Les zones A3

Un sous-secteur A3 qui correspond à une activité artisanale implantée sur un secteur à dominante agricole.

Cette zone recouvre 1,3 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.

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. Les espaces exploités par l'agriculture mais participant fortement à l'identité des paysages ont été classés 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 soient situées à proximité de bâtiments d'exploitation. Aujourd'hui, la charte de constructibilité en milieu rural préconise que le logement de fonction, 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.

Sur les secteurs Ap, les constructions nécessaires à l'activité agricole ne sont pas autorisées pour des raisons paysagères : vues sur le village ou sur le hameau de Mauriac (monument historique). Les exploitations ont toutefois été pastillées en A pour permettre leur développement.

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 50 % de la superficie initiale ou de 250 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 150 m² au total (Dans ce cas-là, la règle des 50 % s'applique).
- Si la superficie initiale du bâtiment est de 200 m² de surface plancher, la surface plancher totale après extension sera au maximum de 250 m² (Dans ce cas-là s'applique la limite des 250 m² de surface plancher).

Le cumul de ces deux règles permet aux très grandes bâtisses de pouvoir avoir une extension modérée sans pour autant doubler leur superficie.

Enfin, 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 d'extension et de surélévation des constructions existantes à usage d'activités artisanales dans la limite de 50 % de la superficie initiale ou de 600 m² de surface plancher (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU).

	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 des axes des voies de cat. 1	retrait minimum égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 m.	Non réglementé	H max = 10 m au faitage pour les bâtiments agricoles et 6 m à la sablière pour les constructions d'habitation	Non réglementé		
A1				15 m des axes de cat. 2 et 3, retrait étant porté à 20 m en présence d'arbres d'alignement.		Implantation en limite ou retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.	H max = 6 m à la sablière
A3				15 m de l'axe des autres voies		retrait de 6 m minimum par rapport aux limites séparatives.	30 %

En matière d'architecture, de paysage et de qualité du cadre de vie, l'article 11 du règlement des zones A et Ap vise une bonne intégration paysagère des futures constructions (bâtiments fermés sur trois côté 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 U3. 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.

L'article 11 des zones A3 est similaire à celui des zones Agricoles. Par exemple, il impose que les toitures des nouvelles constructions à usage artisanal comportent deux pentes égales ou au moins équivalentes à 1/3 – 2/3. Les couleurs d'aspect sombre sont préconisées pour les toitures

Les articles 8 et 9 ne sont pas réglementés dans les zones A et Ap 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 et A3 pour éviter l'artificialisation à outrance de ces secteurs. Il est fixé à 30 %.

La hauteur des bâtiments d'activités (A, Ap ou A3) a été définie au faitage 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).

Six 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 du rapport de présentation).

Exemple de fiche identifiant les bâtisses pouvant changer de destination

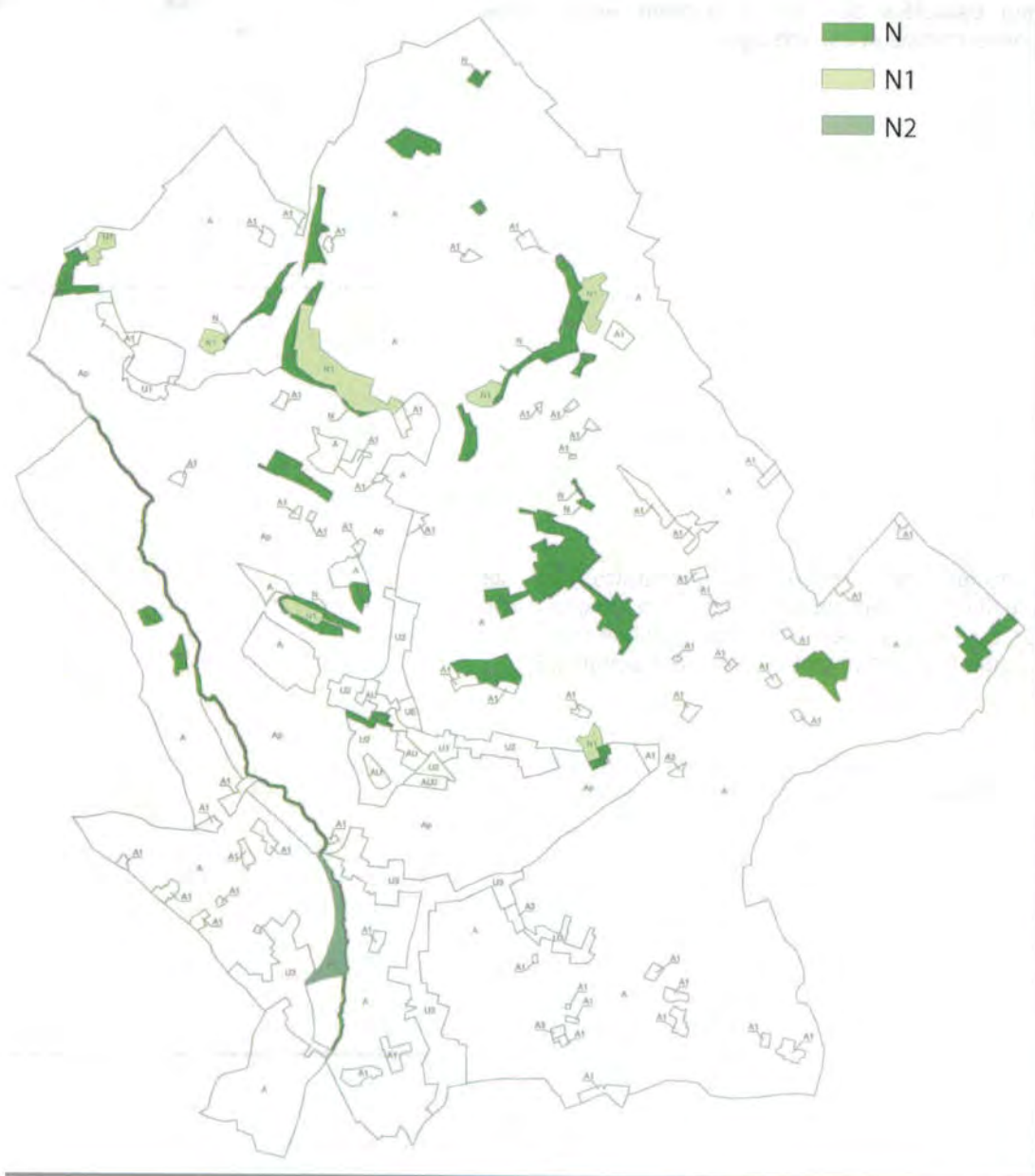
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
3	La Barraque	E739-E740	Ancien Corps de ferme
Intérêt			
<ul style="list-style-type: none"> • Volume intéressant • Architecture traditionnelle (toiture en tuile canal, murs en briquettes) • Cadre paysager agricole 			
			

2.2.3.5. 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 71 hectares soit 4,6 % 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 58 ha soit 3 % environ du territoire communal



Les zones N1

Les zones 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 15 ha environ soit 1 % du territoire communal.



Les zones N2

La zone **N2** est un secteur naturel pouvant recevoir des installations sportives et de loisirs

Ces zones **N2** couvrent au total 3 ha environ soit 0,2 % du territoire communal.



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 les zones humides 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.

Seul est autorisé le changement de destination des bâtiments existants étant donné que d'une part il y a une volonté politique de préserver le patrimoine en donnant la possibilité de rénover de vieilles bâtisses existantes et d'autre part les zones N1 sont peu nombreuses sur le territoire communal. Plutôt que d'autoriser de nouvelles constructions, la volonté est bien de privilégier la réhabilitation. Le potentiel de logements pouvant découler du changement de destination en zone N1 reste toutefois relativement faible.

L'extension et la surélévation des constructions existantes est autorisée dans la limite de 50 % de la superficie initiale ou de 250 m² de surface de plancher totale.

Certaines activités spécifiques comme les activités de sport et de loisirs, les stations d'épuration sont toutefois autorisées et ont un classement particulier : zone N2.

L'article 2 liste les possibilités de chaque zone notamment en termes de possibilités de constructions pour les secteurs N2 (constructions et installations liées à l'exploitation des activités sportives et de loisirs).

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	15 m des axes de catégorie 2 et 3, retrait étant porté à 20 m en présence d'arbres d'alignement.	En limite séparative ou retrait de 3 m minimum	30 %	H max = 6 m à la sablière	
N2	10 m de l'axe des autres voies	Retrait de 3 m minimum	Non réglementé		

Toutefois, les zones N1 et N2, doivent respecter des retraits de 15 m par rapport aux axes des voies. Sur ces secteurs à caractère naturel, les extensions ou les nouvelles installations (lorsqu'elles sont autorisées) doivent s'implanter à 3 m de la limite séparative.

En ce qui concerne les hauteurs des constructions, elles sont relativement faibles étant donné le caractère naturel et paysager de ces zones (6 m en N1 et N2).

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.

2.2.3.6. Les choix relatifs à la protection des éléments patrimoniaux

Les Espaces Boisés Classés (L123-10 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.

Parmi tous les boisements présents sur la commune, le recours aux Espaces Boisés Classés (EBC) n'a pas été systématique, pour permettre une éventuelle reconquête des friches boisées par des pâtures ou des cultures et laisser ainsi le paysage évoluer comme il l'a fait jusqu'à aujourd'hui.

Plusieurs critères ont été évalués pour procéder au classement des boisements en EBC, et ainsi ont été classés :

- les boisements et les bosquets très utiles dans l'équilibre des corridors écologiques ou à la lutte contre l'érosion des sols,
- certaines haies remarquables, comme notamment la haie longeant le chemin aux lieux-dits « Le Bosc » et « La Bassetié »
- Les boisements entourant le château de la Bonnette
- Et plus globalement les bois situés au Nord de la commune pour préserver le caractère paysager et les vues sur les coteaux depuis la Plaine.



Durant plusieurs décennies, de nombreux bois ont été supprimés pour divers motifs : remembrement, optimisation de l'exploitation des terres agricoles. Or, aujourd'hui il y a une volonté politique de préservation des derniers boisements présents sur le Nord de la commune afin de préserver le grand paysage.

28,8 hectares de bois ou de haies 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)

Plusieurs éléments ont été repérés au titre de la Loi Paysage (cf. inventaire en annexes du rapport de présentation).

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 Sénouillac sont de plusieurs types : pigeonniers, lavoirs, cabane de vigne, etc.

Des prescriptions particulières ont été insérées dans les articles 11 et 13 du règlement des zones concernées.

Concernant ces éléments :

- Objectifs
 - Conserver le volume et l'aspect des éléments identifiés
 - 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.

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 de travaux.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Dans le règlement du PLU, des dispositions particulières s'appliquent aux éléments repérés au plan (articles 11 et 13 des zones U1, U2 et A).

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 préserver les espèces animales remarquables qui y trouvent refuge) 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.

2.2.3.7. Les choix relatifs aux emplacements réservés

La municipalité a choisi de mettre au plan de zonage plusieurs emplacements réservés en vue d'un meilleur aménagement de l'espace public. Ont notamment été définis des emplacements pour la voirie ou la construction ou l'agrandissement d'équipements ou espaces publics.

Liste des Emplacements Réservés		
Numéro	Désignation	Bénéficiaire
1	Équipement public et création d'un stationnement	Commune
2	Création d'un cheminement piéton Emprise 3m	Commune
3	Création d'un cheminement piéton Emprise 3m	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.

2.2.3.8. Justification globale des limites de zones

SECTEUR DU BOURG

Classement en zone naturelle des massifs boisés et classement en espaces boisés classés des massifs présentant un intérêt particulier (rôle écologique, maintien des pentes, parcs d'intérêt, etc.)

Création de secteurs agricoles à l'intérieur des grands secteurs Ap afin que les exploitations agricoles existantes puissent se développer

Prise en compte d'un permis d'aménager

Définition d'un secteur Ap pour préserver les vues sur le village (pas d'implantations de bâtiments agricoles)

Positionnement d'emplacements réservés pour permettre la création de cheminements piétons ou la création de voirie

Définition d'une zone UE et positionnement d'un emplacement réservé pour prise en compte des espaces publics ou équipements publics existants ou en projet

Classement des zones humides en zone naturelle

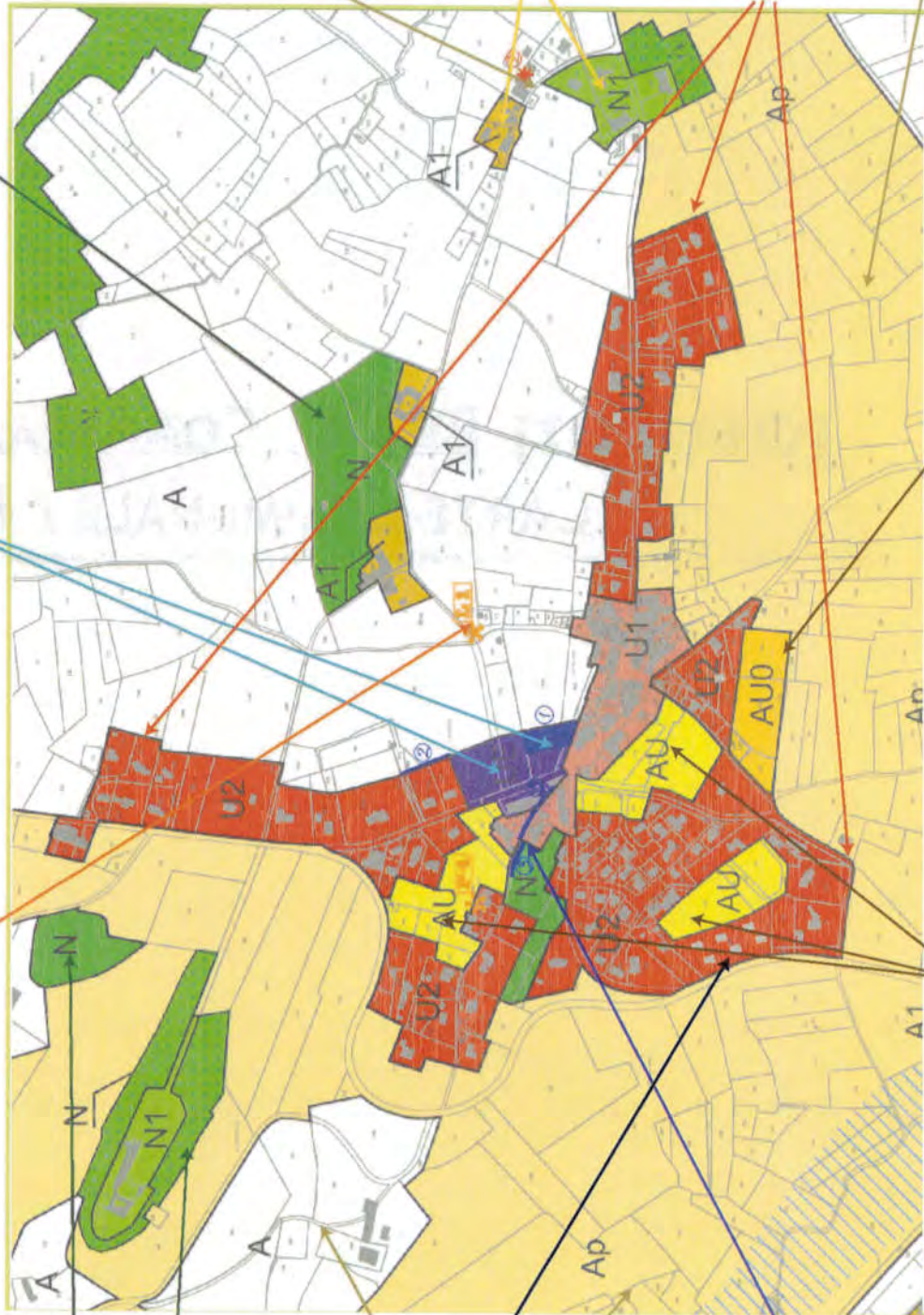
Protection des éléments de patrimoine par un inventaire Loi Paysages (pigeonniers, lavoirs, etc)

Identification de certaines bâtisses pour leur permettre de changer de destination (renouvellement urbain et préservation du patrimoine bâti)

Délimitation de zones naturelles ou agricoles habitées pour permettre uniquement l'évolution du bâti

Arrêt des zones urbanisées du bourg aux dernières constructions

Délimitation d'une zone Ap pour protéger les vues sur le bourg depuis la zone de Plaine et éviter l'implantation de bâtiments impactant le paysage



Définition de zones AU0 pour une ouverture à l'urbanisation à plus long terme en continuité du centre bourg et à proximité des équipements (école, mairie, etc.).

Définition de zones AU à l'intérieur des espaces déjà urbanisés pour une ouverture à l'urbanisation à court ou moyen terme faisant le lien entre le centre bourg et les zones pavillonnaires alentours. Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement qui précisent les densités attendues sur chacun des secteurs.

[CHAP. III] BILAN : COMPARAISON CARTE COMMUNALE / PLU

3.1. COMPARAISON DES SURFACES

3.1.1 BILAN DES SURFACES PAR TYPE DE ZONE AU PLU 2012

Zones Urbaines	65,5
U1	4,7
U2	22,2
U3	37,3
UE	1,3

Zones A Urbaniser	5,4
AU	4,2
AUo	1,2

Zones Agricoles	1366,0
A1	30,9
A3	1,3
A	1066,9
Ap	266,8

Zones Naturelles	76,1
N	58,9
N1	13,8
N2	3,5

Total zones 1513,0

3.1.2 BILAN DES SURFACES PAR TYPE DE ZONE A LA CARTE COMMUNALE

Carte Communale	
Zone U	100
Zone N	1410
Surface totale	1511

3.1.3 ANALYSE COMPARATIVE DES SURFACES CC/PLU

3.1.3.1. En termes d'espaces urbanisés

Surfaces donnant droits à construire			
Zones Urbaines CC		Zones Urbaines	
100,0		65,5	
		U1	4,7
		U2	22,2
		U3	37,3
		UE	1,3
Carte Communale		PLU	
TOTAL	100,0	TOTAL	65,5

CC /PLU : les surfaces ont diminué de 34,5 hectares

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. De nombreuses zones urbaines ont été reclassées en zone A, N ou même en zone 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 toutes les zones U destinées à recevoir de l'habitat (avec un bonus de COS, d'emprise au sol ou de hauteur notamment)

3.1.3.2. En termes d'espaces à urbaniser

Surfaces à urbaniser			
		Zones A Urbaniser - PLU	5,4
		AU	4,2
		AUo	1,2
Carte Communale		PLU	
TOTAL	0,0	TOTAL	5,4

CC/PLU | Des zones AU ont été créées à hauteur de 5,4 ha.

Des espaces à urbaniser ont été créés dans le Plan Local d'Urbanisme afin de phaser l'ouverture à l'urbanisation dans le temps, notamment par rapport à la présence des réseaux. Aussi, un découpage précis a été fait en fonction de la densité.

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 et aujourd'hui isolés. La question des réseaux a également été prise en compte.

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 Spécifiques d'Aménagement 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 (avec un bonus de COS, d'emprise au sol ou de hauteur notamment).

3.1.3.3. En termes d'espaces agricoles

Surfaces agricoles			
		Zones Agricoles	1 366,0
		A	1 066,9
		Ap	266,8
		A1	30,9
		A3	1,3
Carte Communale		PLU	
TOTAL	0,0	TOTAL	1 366,0

CC /PLU : 1366 ha de zones agricoles ont été introduites au PLU

Des espaces agricoles ont été intégrés dans le Plan Local d'Urbanisme à hauteur de 1366 ha.

Les zones A ne concernent que les terres non urbanisées et présentant le plus fort potentiel agronomique. Ces zones étaient classées majoritairement en zone naturelles sur la carte communale. Toutefois, certaines zones classées en zone urbaine à la carte communale ont retrouvé 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.

3.1.3.4. En termes d'espaces naturels

Surfaces naturelles			
Zones Naturelles	1 410	Zones Naturelle:	76,1
		N	58,9
		N1	13,8
		N2	3,5
Carte Communale		PLU	
TOTAL	1 410,0	TOTAL	76,1

CC /PLU : les surfaces ont diminuées à hauteur de 1334 ha environ

Les zones naturelles, en réalité occupées par l'agriculture à la carte communale ont été reclassées dans le Plan Local d'Urbanisme afin de rendre leur caractère agricole à ses espaces. Au PLU, les zones N ne concernent que les espaces naturels sensibles (ruisseaux, zones humides, boisements) et les espaces naturels non urbanisés.

[CHAP. IV] INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1. GESTION EQUILIBREE DE L'ESPACE ET DES RESSOURCES

4.1.1 LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET URBANISES

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.

4.1.1.1. Les espaces urbanisés

Le Plan Local d'Urbanisme privilégie la définition d'enveloppes urbaines qui tend à cantonner l'urbanisation autour du centre-bourg de Sénouillac, autour du hameau de Mauriac et des secteurs déjà urbanisés dans la plaine, tout en assurant l'accueil d'équipements collectifs et en renforçant la mixité et 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 sur les zones AU du centre-bourg au fur et à mesure de la présence des réseaux, en lien avec les équipements présents et notamment l'école.

Suite à ça, l'urbanisation se fera à plus long terme dans la continuité du bourg au Sud sur la zone définie en AU0.

4.1.1.2. 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 (coteaux, massifs boisés).

Ces espaces sont protégés du développement urbain par :

- leur classement en zones naturelles (N),
- leur identification au titre des Espaces Boisés Classés.

4.1.1.3. Les espaces agricoles

La gestion du terroir agricole nécessite de limiter la consommation d'espaces 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.
- le classement en zone agricole (A) des terres agricoles pour permettre le développement de ces dernières au plus près de bâtiments déjà existant de façon à limiter le mitage par des bâtiments à usage agricole.
- 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.

- Le classement en zone Ap de certaines terres agricoles présentant un intérêt paysager certain notamment en ce qui concerne la préservation des vues sur le centre bourg. 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.

4.1.2 RESSOURCES NATURELLES

4.1.2.1. Ressource « Biodiversité »

Le Plan Local d'Urbanisme propose un zonage adapté, en faveur d'une protection des habitats naturels les plus sensibles, par le classement en zone naturelle :

- des espaces boisés significatifs
- les haies
- etc.

Ces milieux naturels ne sont pas incompatibles avec les activités humaines, dès lors qu'elles sont pratiquées de manière extensive.

4.1.2.2. Ressource « Eau »

Le PLU prend en compte la maîtrise des rejets d'assainissement dans le milieu naturel. Le raccordement à l'assainissement collectif est notamment rendu obligatoire lorsque le réseau collectif est existant, ce qui est le cas pour la grande majorité des surfaces classées en zone AU.

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 Sénouillac est dotée d'un Schéma Communal d'Assainissement (cf. annexes sanitaires).

4.1.2.3. 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 et 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 dans les secteurs les plus significatifs,
- le classement en zone agricole (A) des terres autour des exploitations pour permettre le développement et la pérennité de ces exploitations.
- Le classement en zone Ap des terres agricoles présentant un intérêt paysager certain (notamment pour la préservation des vues sur le bourg depuis la plaine)
- 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.

4.2. AMENITES PAYSAGERES

4.2.1 PATRIMOINE ET PAYSAGES

4.2.1.1. 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 : 1334 ha environs classés en zones A
- les massifs boisés, les haies (buis, etc.) : 59 ha environ classés en zones naturelles auxquels viennent se rajouter des espaces de protection au titre des espaces boisés classés

4.2.1.2. 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, maisons de vignes, lavoirs) 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.

4.2.2 APPROCHE QUALITATIVE DE L'URBANISME

4.2.2.1. 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, parfois sans lien avec le noyau central, notamment sur toute la partie de plaine. L'étalement urbain le long des voies de communication a mité le paysage et entraîné une perte de cohérence du tissu urbain. Cela pose également des problèmes de sécurité routière au plus près des axes les plus empruntés.

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 : urbanisation autour du centre bourg et arrêt de l'urbanisation aux dernières constructions sur la majorité des secteurs urbanisés.

Des « coutures urbaines » pour recréer des liens entre les quartiers

Les Orientations Spécifiques d'Aménagement visent à créer des « coutures urbaines » entre les différentes parties déjà urbanisées du centre bourg et les extensions pavillonnaires existantes alentours, grâce à :

- des dispositions qualitatives en termes de traitement des espaces publics,
- une gradation des densités de l'habitat et des formes urbaines,
- un accompagnement végétal dans la continuité de l'existant,
- la création ou le réaménagement de liaisons douces.

4.3. RISQUES ET SANTE PUBLIQUE

4.3.1 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.

Dans le secteur de Plaine, une trame a été intégrée au plan de zonage pour prévenir des risques éventuels (principe de précaution). 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.

4.3.2 QUALITE DE L'AIR - DEPLACEMENTS

Des Emplacements Réservés ont été positionnés au plan de zonage en vue de l'aménagement de cheminements doux.

Par ailleurs, les Orientations Spécifiques d'Aménagement de tous les secteurs AU prévoient notamment la mise en place de circulations douces.

Ces dispositions (Emplacements Réservés et Orientations Spécifiques d'Aménagement) contribuent ainsi à étoffer le maillage de la commune par un réseau de cheminements et de liaisons au profit des modes doux.

4.3.3 NUISANCES SONORES

Le développement de l'urbanisation dans les secteurs soumis à d'éventuelles nuisances sonores a donc été majoritairement limité aux seules extensions des constructions existantes (classement en zones A1 et N1).

[CHAP. V] ANNEXES

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 L.123-3 DU CODE DE L'URBANISME

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agroéconomique, 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 L.123-11 DU CODE DE L'URBANISME

« Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :
1° 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
1	Gaches	B508 –B1499	Grange
2	La Devezie	B215	Grange
3	La Barraque	E739-E740	Ancien Corps de ferme
4	Gatens	A264	Ancien Corps de ferme
5	La Grande Garenne	D145	Ancien Corps de ferme
6	La Garrigue	C415	Ancien Corps de ferme


Fiches des éléments identifiés


Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
1	Gaches	B508 – B1499	Grange
Intérêts			
<ul style="list-style-type: none"> • Volumes intéressants. • Grange à l'architecture traditionnelle (tuiles canal, murs en brique) • Cadre paysager agricole 			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
2	La Devezie	B215	Grange
Intérêts			
<ul style="list-style-type: none"> • Volumes intéressants • Grange à l'architecture traditionnelle attenante à un corps de ferme (Toiture en tuiles canal, etc.) • Cadre paysager agricole 			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
3	La Barraque	E739-E740	Ancien Corps de ferme
Intérêts			
<ul style="list-style-type: none"> • Volume intéressant • Architecture traditionnelle (toiture en tuile canal, murs en briquettes) • Cadre paysager agricole 			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
4	Gatens	A264	Ancien Corps de ferme
Intérêts			
<ul style="list-style-type: none"> • Volume intéressant • Architecture traditionnelle (toiture en tuile canal, murs crépis) • Cadre paysager agricole 			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
5	La Grande Garenne	D145	Ancien Corps de ferme
Intérêts			
<ul style="list-style-type: none"> • Volume intéressant • Architecture traditionnelle (toiture en tuile canal, murs en pierre) • Cadre paysager agricole 			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
6	La Garrigue	C415	Ancien corps de ferme
Intérêts			
<ul style="list-style-type: none"> • Volume intéressant • Architecture traditionnelle (toiture en tuile canal, murs en pierre) • Cadre paysager agricole 			
			

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5.8° DU CODE DE L'URBANISME

Dispositions réglementaires

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1-5.8° du Code de l'Urbanisme) sont identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme :

Liste des Emplacements Réservés		
Numéro	Désignation	Bénéficiaire
1	Equipement public et création d'un stationnement	Commune
2	Création d'un cheminement piéton Emprise 3m	Commune
3	Création d'un cheminement piéton Emprise 3m	Commune

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 Senouillac 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 SENOILLAC

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 Senouillac 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

Les éléments identifiés sont de deux sortes :

Inventaire (typologie)	Intérêt	Numéros
Lavoirs	<ul style="list-style-type: none"> • 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>) 	11 112
Cabanes de vigne		11 117
Pigeonniers		11 118

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.123-1-5 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
- 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 ces éléments :

- Objectifs
 - Conserver les lavoirs en l'état voire favoriser sa restauration
 - Conserver les cabanes de vigne en l'état voire favoriser leur restauration
 - Conserver le volume et l'aspect des pigeonniers
 - 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 de travaux.


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)			
Lavoirs			
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
L1	Le Village	Domaine public	Lavoir
L2	Mauriac	Domaine public	Lavoir
Cabane de Vigne			
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C1	Le Commandeur	C6 - C552	Cabane de vigne
C2	Mauriac	Domaine public	Cabane de vigne
C3	La Janade	E 613- E 614	Cabane de vigne
Les Pigeonniers			
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P1	Vieulac	E 953	Pigeonnier
P2	Chuquet	B 345	Pigeonnier
P3	Lafont	C 642	Pigeonnier
P4	Le village – rue des pavillons	C682	Pigeonnier
P5	La Sirventié	D20-D23	Pigeonnier


Fiches des éléments identifiés : Lavoirs

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
L1	Le Village	Domaine public	Lavoir
L1			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
L2	Mauriac	Domaine public	Lavoir
L1			
			

Fiches des éléments identifiés : les cabanes de vignes

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C1	Le Commandeur	C6 - C552	Ancien Moulin-Cabane de vigne
Photos			
			


Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C2	Les Mazelles	B374 – B1718	Cabane de vigne
Photos			
			


Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
C3	La Janade	E 613- E 614	Cabane de vigne

Photos





Fiches des éléments identifiés : les Pigeonniers

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P1	Vieulac	E 953	Pigeonnier
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P2	Chuquet	B 345	Pigeonnier
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P3	Lafont	C 642	Pigeonnier
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P4	Le village	C682	Pigeonnier
Photos			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P5	La Sirventié	D20-D23	Pigeonnier
Photos			
			

TITRE 1 : 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.

« 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 ».

« 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**

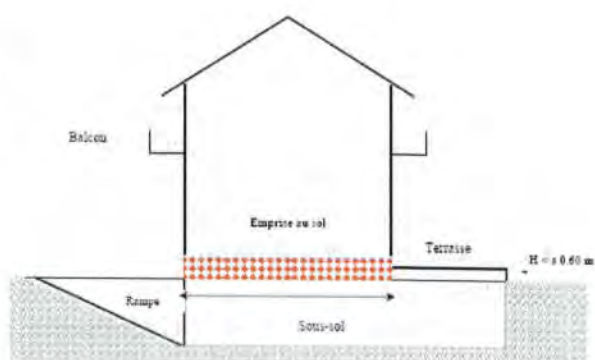
La restauration consiste à redonner au bâtiment son caractère. Elle est réservée aux bâtiments ayant une valeur historique certaine qu'il s'agit de remettre en état à l'identique.

CES = Coefficient d'Emprise au Sol

L'emprise au sol* des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m dessus du sol naturel avant travaux.

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.

Les piscines ainsi que les terrasses, accès et allées non perméables sont intégrés dans le calcul de cette emprise.

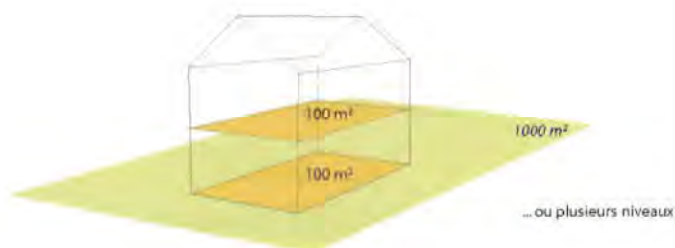
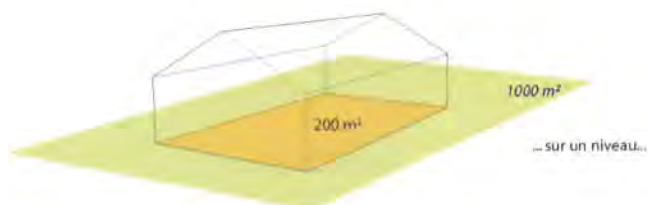


COS = Coefficient d'Occupation des Sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport entre la surface de plancher et la surface de la parcelle.

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



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. »

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. »

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

➤ Éléments de définition

1. Article 11-1-1-1 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. »

2. Article 11-1-2 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. »

3. Article 11-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **Tout logement* doit :**

- a) Être 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) Être 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 »

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

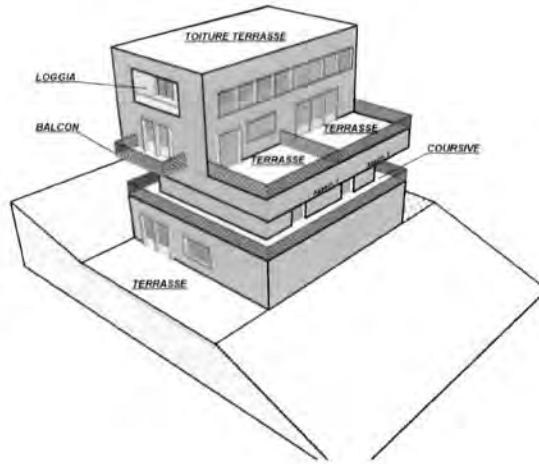
« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. »

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

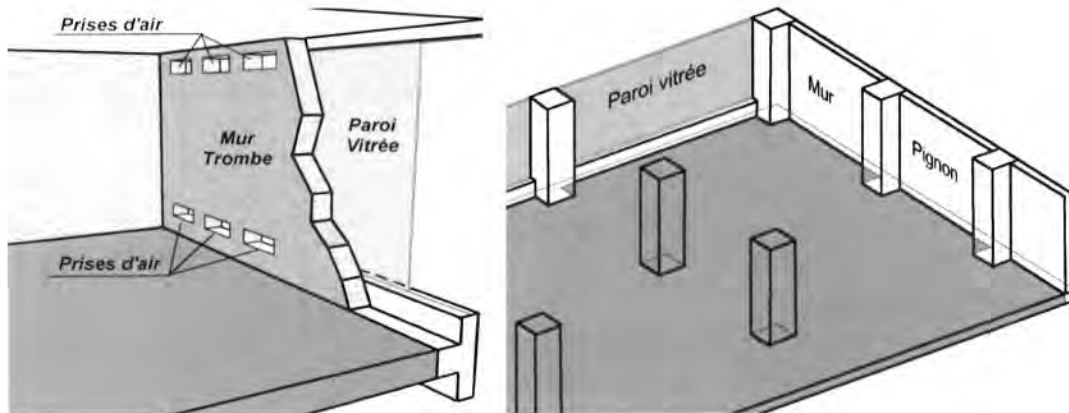
Notion de « clos et couvert » :

- Toute construction ou élément de construction
- Doté d'un système de fermeture installé à demeure
- Doté d'une grille ou d'un dispositif amovible



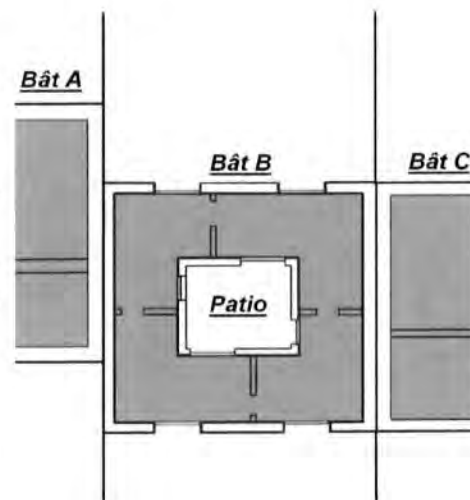
Notion de « nu extérieur » :

- 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.

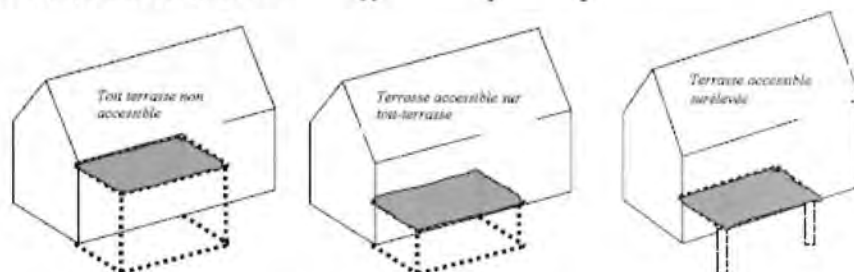
« **La surface habitable d'un logement*** est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; **le volume habitable** correspond au total des surfaces habitables ainsi définies 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 mètres. »

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 et Balmat 21 juin 2011

« ilot 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.

TITRE 2 : ESSENCES LOCALES CONSEILLEES

Source : Arbres et Paysages Tarnais

Les essences conseillées sur la commune de Sénouillac sont listées ci-dessous :

Alisier torminal, Amandier, Arbre de Judée, Aubépine monogyne, Aulne à feuille en cœur, Aulne lutineux, 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 oxyphylle, 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.