

# COMMUNE DE PARISOT

Modification n° 2 du plan d'urbanisme de la commune de Parisot

## ENQUÊTE PUBLIQUE



**ENQUÊTE DU 23 JANVIER 2023 AU 24 FEVRIER 2023**

**Responsable du projet :** Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet  
Arrêté n° 61\_2022A du 22 décembre 2022

### ***AVIS ET CONCLUSION MOTIVEE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR***

Martine BOUEILH  
Commissaire Enquêteur

# SOMMAIRE

## **Partie 2 - Avis et conclusion motivée du Commissaire enquêteur**

### **1- Rappel de l'objectif de l'enquête publique**

### **2- Le projet : objectifs, observations et avis motivé du Commissaire enquêteur**

- 2-1 Supprimer l'emplacement réservé n°7 et protéger la Haie en place
- 2-2 Protéger un chêne remarquable sur le village
- 2-3 Adapter les règles d'implantation graphiques zone U1
- 2-4 Adapter le règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme
- 2-5 La modification majeure de la demande de « modification n°2 du PLU de la commune de Parisot

## **Avis et conclusion motivée du Commissaire enquêteur sur l'ensemble du projet de modification n°2 du PLU de la commune de Parisot**

## **PARTIE 2 - AVIS ET CONCLUSION MOTIVEE**

### **DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

#### **1- Rappel de l'objectif de l'enquête publique :**

Par décision n°E22000114/31 le Magistrat Délégué du Tribunal Administratif de Toulouse Monsieur Philippe GRIMAUD a désigné Madame Martine BOUEILH en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objectif :

« La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Parisot »

#### **Particularité de ce dossier :**

« Suite à la délibération du 18 mai 2022 du Conseil Municipal de Parisot demandant le lancement de la modification n°2 du PLU par le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet »

Monsieur Paul SALVADOR Président de la Communauté d'Agglomération valide l'arrêté n°48\_2022A : portant engagement de la modification n°2 du PLU de la commune de Parisot.

En date du 8 septembre 2022 le Tribunal Administratif de Toulouse par décision n°E22000114/31 nomme Madame Martine BOUEILH en tant que commissaire enquêteur.

La première rencontre du commissaire enquêteur avec Monsieur CHARRYER maire de la commune s'effectue le 27 septembre 2022.

Après étude du dossier, nous travaillons sur la mise en place de l'enquête publique et décidons d'un commun accord du début le 21 novembre 2022 à 9h00 jusqu'au 23 décembre 2022 à 12h00.

Puis Monsieur le Maire me fait visiter le village ainsi que tous lieux portant sur la modification.

Le 8 novembre Monsieur CHARRYER me contacte pour me dire qu'il manque des avis de personnes publiques associées ou consultées et que l'enquête devait être remise à une date ultérieure.

Le 9 novembre, j'avise Madame SINGLARD chargée des enquêtes publiques au Tribunal Administratif de Toulouse que le déroulement de l'enquête est retardé jusqu'en février 2023 suites aux autorisations et avis manquants.

Madame SINGLARD accuse réception de mon message le 10 novembre.

**L'arrêté N°48\_2022A de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet devient caduc.**

En date du 2 décembre je reçois par mail de Monsieur le Maire de Parisot les dates de début de l'enquête pour validation. L'enquête publique se déroulera du 23 janvier 2023 à 9h00 au 24 février 2023 à 12h00.

J'avise par mail Madame SINGLARD au T.A. des nouvelles dates de début et fin d'enquête.

Le 22 décembre 2022 après délibération Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet fait émettre l'arrêté n°61\_2022A portant lancement de l'enquête publique « pour la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisation de Parisot ».

Le projet d'enquête porte sur :

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

L'enquête n'a pas sollicité un grand questionnaire chez les habitants de Parisot. J'ai reçu peu de contributions si on les ramène au projet puisque sur quatre observations, trois ne concernaient pas la modification n°2 du PLU.

J'ai pu constater lors de mes permanences à travers les échanges à la mairie entre les élus, la secrétaire de mairie, les habitants, que les personnes se connaissaient assez bien, et était au courant du déroulement de la vie sur la commune.

J'en ai conclu que le projet dans sa globalité avait été présenté, débattu et expliqué de façon satisfaisante aux habitants.

Je pensais que le projet d'hébergement à Nacaire, même s'il est très différent des hébergements proposés sur le village et les alentours, soulèverait peut-être des questions, voir des avis contre. Même si sa conception sera très différente des gîtes proposés à la location, il représentera une offre de choix supplémentaire et concurrentiel sur le marché d'hébergement touristique de Parisot.

Les modifications significatives de terrain sur les parcelles N°7 et 12 en zone U1 n'ont pas non plus suscité d'observation, qu'elle soit positive ou négative.

A l'issue de cette enquête publique sur une durée d'un mois du 23 janvier au 24 février 2023 inclus, j'ai pu malgré le peu d'observations recueillies auprès des habitants, échanger par mail, ou par téléphone avec Monsieur CHARRYER maire de commune sur un certain nombre de points qui soulevaient questionnement.

En date du 3 mars j'ai fait parvenir mon Procès-verbal de synthèse à Monsieur le Maire qui là lui-même transmis avec réponses à le Communauté d'Agglomération.

J'ai reçu de la Communauté d'Agglomération le mémoire en réponse le 14 mars (par mail puis par voie postale).

J'ai donc pu analyser ses explications sur la base des réponses écrites, de la connaissance du dossier, et ainsi formuler mes conclusions et donner un avis motivé.

## **2 - Le projet : objectifs et avis du Commissaire enquêteur :**

### Les observations sur le projet :

**Cohérence et impact sur l'environnement :**

#### Avis de l'autorité environnementale :

**La MRAe justifie sa décision du 14 novembre 2022 de ne pas soumettre à l'évaluation environnementale cette modification de PLU en considérant que le projet n'est pas susceptible de produire des impacts notables et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.**

La modification n°2 du PLU de Parisot concerne :

### **2-1 Supprimer l'emplacement réservé n°7 et protéger la haie en place :**

- L'emplacement n°7 se situant sur un terrain privé et n'étant plus d'utilité publique **n'a plus lieu d'exister, la réserve doit être levée.**
- Concernant la haie à protéger, il faut bien prendre en compte que c'est une haie existante, composée d'arbres à certains endroit, d'arbustes à d'autres dont l'entretien restera à la charge des propriétaires.

#### **L'intérêt de conserver cette haie :**

Au-delà de venir préserver l'entrée du village, la haie est un rempart contre le réchauffement climatique. Les haies et bocage sont des réservoirs de biodiversités.

Les haies sont des refuges et abris saisonniers, des lieux de nidation, des ressources alimentaires, des corridors biologiques (dans le sud-ouest on trouve, lapin de garenne, merle noir, la grive, les bergeronnettes...). C'est une des raisons des normes réglementaires en place qui dit que « dans le cadre de la PAC, la tailles des haies sera interdite du 16 mars au 15 août 2023 ».

Les arbres et arbustes en place représentent des ressources naturelles renouvelables, ils peuvent permettre la production locale de bois de chauffage pour leurs propriétaires.

Il faut surtout prendre en compte qu'une haie joue un rôle sur le climat de culture en réduisant de 20 à 30% l'évaporation et en élevant la température de l'air de 1° à 2°C en saison froide.

Cette haie sera également un plus pour les habitants du lotissement implanté derrière elle, en apportant de la fraîcheur l'été et en protégeant des intempéries à d'autres moments de l'année.

### Avis du Commissaire enquêteur :

Concernant la haie, il n'existe pas de contrainte réductrice à prendre en compte. La haie ne gêne pas la visibilité des automobilistes, il n'y a pas de lignes électriques, ce n'est pas une parcelle drainée.

A savoir que la commune de Parisot aide les propriétaires qui souhaitent planter des haies « via l'association Arbres et Paysages Tarnais »

L'emplacement réservé n°7 n'a plus lieu d'être

**Je donne un avis favorable à l'ensemble de ce projet.**

## **2-2 Protéger un chêne remarquable sur le village :**

Ce chêne a été oublié lors de la dernière demande de classification « d'arbres remarquables » sur la commune de Parisot.

Label « arbre remarquable de France » existe depuis les années 2000, il est décerné après étude du dossier par l'association des Arbres. Les arbres ainsi distingués par un panneau « arbre remarquable de France ».

« Les communes, collectivités territoriales, établissements publics, associations et propriétaires privés qui reçoivent ce label s'engagent, par un accord de partenariat, à entretenir, sauvegarder et mettre en valeur l'arbre distingué, considéré comme patrimoine naturel et culturel ».

Le propriétaire doit mentionner son accord pour recevoir ce label.

Avis du commissaire enquêteur :

Dans le Tarn il existe environ 200 arbres remarquables, c'est Jean-Louis Etienne qui le premier en 2010 commence cette classification dans un livre sur les arbres remarquables et paysage tarnais .

Le PLU de Parisot comprend un plan de localisation des arbres remarquables et des espaces verts à protéger.

**Je donne un avis favorable à ce projet.**

### **2-3 Adapter les règles d'implantation graphique en zone U1 :**

**Pour la zone U1 :**

- Réglementer l'implantation des constructions en bordures de la RD 87.
- Sur la parcelle 12, l'alignement imposé par le règlement du PLU de 2012 ne correspond plus aux conditions de sécurité routière actuelles.
- Sur la parcelle 7 en bordure de la RD19, recul de 7 m vis-à-vis de la voie afin d'harmoniser aux constructions riveraines. Au nord de la parcelle, un recul de 10m est prévu pour structurer un front bâti tout en préservant le devant de porte. A l'Ouest un recul de 10m permet de structurer l'urbanisation aux abords du chemin.

### **2-4 Adapter le règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme :**

**Pour le secteur U2 :**

- Article U-6
- Distance portée à 15m lorsque les plantations d'alignement sont de grandes tailles

**Pour les zones U et AU**

- Article U-12 et Article AU-12
- Sera exigée une place de stationnement par logement.

## Pour la zone NL

- Article n°2
- La notion d'activité de loisirs étant imprécise est rajouté : L'hébergement touristique
- Article n° 9  
Limite l'emprise au sol à 150 m<sup>2</sup> pour le secteur Nacaire.

### Avis du commissaire enquêteur :

Ni les PPA, ni le public n'ont fait d'observation qui remettent en cause :

- L'adaptation des nouvelles règles d'implantations,
- L'adaptation du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

**En Conclusion** : il s'agit de modifications qui s'imposent pour une meilleure application du règlement, ou qui sont nécessaires pour tenir compte d'évolutions normales dans la conduite d'un projet public ou privé. Les modifications envisagées et le règlement écrit sont bien en cohérence avec les objectifs recherchés.

En ma qualité de Commissaire enquêteur, j'estime que ces modifications n'ont pas d'impact négatif sur l'environnement, ni sur l'économie du PLU.

**Je donne un avis favorable**

## **2-5 La modification majeure de la demande de » modification n°2 du PLU de la commune de Parisot » concerne :**

La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) à vocation touristique en zone A à Nacaire.

C'est le point le plus important de ce projet de modification de PLU de la commune de Parisot. Ce sont dans la zone NL les articles Art 2, Art 6, Art 7, et Art 9 qui permettent d'encadrer la construction limitée de ce secteur.

Ce projet a réuni un avis favorable des personnes publiques associées et des personnes publiques consultées à l'exception du **Centre National de la Propriété Forestière Occitanie qui donne un avis négatif pour le projet de Nacaire en forêt.**

Le porteur de projet est le propriétaire des lieux.

Ce projet consiste à créer deux hébergements hauts de gammes dont un pour personne à mobilité réduite.



Le secteur concerné se compose de boisements peu denses sans réelle valeur sylvicole qui forment à cet endroit deux petites clairières qui se prêteront bien au projet.

Ce projet touristique ne modifiera pas le flux de circulation sur la RD 14 car c'est un hébergement proposé à la nuitée sur une base de 125 locations annuelles environ d'après l'étude financière. Le caractère insolite de l'hébergement induira probablement un coût de nuitée plus important qu'un hébergement classique en gîte dont est également propriétaire le porteur de projet sur la commune de Parisot.

**Point fort du projet :**

Il respecte bien l'environnement qui va l'accueillir, il n'empiète pas sur les terres agricoles cultivées, il ne compromet pas le milieu naturel et forestier des lieux.

**Point faible du projet :**

- a) Comme l'indique en date du 25 novembre 2022 le Centre National de la Propriété Forestière Occitanie en émettant un avis défavorable au projet c'est sa vulnérabilité aux risques d'incendie.

En effet les sécheresses et les canicules sont de plus en plus fréquentes et intenses en France (l'été 2022 encore frais dans les mémoires en témoigne) du fait du changement climatique. La végétation s'assèche et est plus sensible au feu, la moindre étincelle, la moindre braise deviennent dangereuses et génèrent une flamme.

Neuf feux de forêt sur dix sont d'origine humaine et la moitié est due à une imprudence :

- Feu de barbecue,
- Cigarette et mégot,
- Travaux et étincelles.

Il faut bien garder en mémoire qu'en fonction de la configuration du terrain, de la nature des sols, en moins de dix minutes un feu peut parcourir 1 km.

- b) La sortie d'un chemin privé sur une départementale :

A la sortie du chemin privé du domaine qui hébergera les deux constructions touristiques, la visibilité est limitée sur la droite et par ce fait dangereuse pour une tournée à gauche.

Le propriétaire a proposé d'éclaircir le boisement sur la fin de sa parcelle en bordure de la départementale afin de dégager la visibilité et de rendre la sortie plus sécurisée.

L'Article R415-9 du Code de route s'applique à ce cas de figure : « tout conducteur débouchant sur une route à partir d'un accès non ouvert à la circulation publique, d'un chemin de terre ou d'une aire de stationnement en bordure d'une route ne doit s'engager sur celle-ci qu'après s'être assuré qu'il peut le faire sans danger et à une vitesse suffisamment réduite pour permettre un arrêt sur place » .

Il faut malgré tout rester vigilant sur les risques que pourraient engendrer une mauvaise visibilité.

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Je donne un avis favorable** à ce projet assorti de deux réserves au porteur de projet et d'une recommandation à la mairie de Parisot.

Réserves concernant le porteur de projet :

Réserve n°1

Encadrer formellement par un règlement des lieux :

- L'interdiction de toutes sources de chaleur type barbecue qui pourrait générer une braise, mais également l'utilisation d'allumettes et de bougie.
- Sensibiliser les fumeurs à respecter scrupuleusement les cendriers, et au fait de vérifier que chaque mégot soit bien éteint.

Réserve n°2

Entretenir de façon régulière le déboisement à droite de la sortie du chemin privé de façon à sécuriser au maximum la visibilité à gauche.

Recommandation à la mairie de Parisot :

Veiller à ce que soit bien respecté l'entretien régulier du déboisement à la sortie du chemin privé.

**Conclusion du commissaire enquêteur sur l'ensemble du projet :**

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

Le projet de modification permet une plus grande protection des éléments paysagers remarquables (le chêne et la haie).

Le projet de STECAL même s'il est concerné par un corridor de milieu boisé de plaine, la nature et le positionnement du projet ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la préservation du corridor. En ce qui concerne la prévention des feux de forêt, le projet Nacaire intègre ce risque par la mise en place d'une réserve incendie au lieu-dit Nacaire.

**Au vu de tous ces éléments je donne un avis favorable à la « modification n°2 du PLU de la commune de Parisot », assorti sur le projet du STECAL de deux réserves pour le porteur de projet et d'une recommandation pour la Mairie de Parisot.**

Fait à Toulouse le 21 mars 2023

Le Commissaire enquêteur

Martine BOUEILH

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Boueilh', with a long horizontal flourish extending to the right.

Destinataires :

- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet
- Tribunal Administratif de Toulouse
- Préfecture du Tarn
- Monsieur CHARRYER maire de Parisot