

# 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

***RAPPORT – CONCLUSION MOTIVEE***

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR***

Martine BOUEILH

Commissaire Enquêteur

# SOMMAIRE

## **PARTIE 1– Objet et procédure de l’enquête**

### **1 - Présentation de l’enquête**

- 1-1 Pétitionnaire
- 1-2 Objet de l’enquête publique
- 1-3 Cadre juridique de l’enquête

### **2 - Nature et caractéristique du projet**

#### **2.1 Cadre général**

- 2-1-1 Cadre géographique de la commune
- 2-1-2 Cadre démographique de la commune
- 2-1-3 Enjeu touristique
- 2-1-4 Contexte intercommunal – document de planification en vigueur

#### **2.2 Les caractéristiques des modifications du PLU envisagées**

- 2.2.1 Permettre un projet d’hébergement à Nacaire
- 2.2.2 Supprimer l’emplacement réservé n°7 et protéger la haie en place
- 2.2.3 Protéger un chêne remarquable sur le village
- 2.2.4 Adapter les règles d’une implantation graphiques en zone U1
- 2.2.5 Adapter les règles écrites pour faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme

## **3 – Organisation et déroulement de l’enquête**

### **A- Organisation de l’enquête**

- 3.1 Décision portant désignation du Commissaire enquêteur
- 3.2 Modalités de mise en œuvre de l’enquête et visite des lieux
- 3.3 Approbation de la modification n°2 du plan Local d’Urbanisme de Parisot
- 3.4 Publicité de l’enquête
  - 3-4-1 Publication de l’avis au public dans deux journaux (Art. R.123-11-1 du Code de l’environnement)
  - 3-4-2 Affichages par voies d’affiches ( Art.R.123-1-I du Code de l’environnement)
  - 3-4-3 Information au public

#### 3-4-4 Contenu de l'information

A - Pièces du dossier

B - Avis des Personnes publiques associées et des personnes publiques consultées

C - Les autres pièces du dossier

#### **B- Déroulement de l'enquête :**

- Climat de l'enquête
- Clôture de l'enquête
- Participation du public

#### **4- Procès- verbal de synthèse et réponse du maitre d'ouvrage**

A - Procès-verbal de synthèse

B - Réponses de la Communauté d'Agglomération Gaillac – Graulhet

### **Conclusion sur le rapport d'enquête**

## **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 motivée 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 3 - Les annexes**

# **PARTIE 1 : OBJET ET PROCEDURE DE L ENQUETE**

## **1 PRESENTATION DE L'ENQUÊTE**

### **1-1 Pétitionnaire**

Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet représenté par le Président Monsieur Paul Salvador.

### **1-2 Objet de l'enquête publique**

L'enquête a pour objet d'informer et de recueillir l'avis du public sur la deuxième modification du plan local d'urbanisme de la commune de Parisot.

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Parisot porte sur :

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

### **1-3 Cadre Juridique de l'enquête**

- **Décision du vice-président délégué du tribunal administratif de Toulouse**

Décision N°E22000114 /31 en date du 08 septembre 2022 désignant Madame Martine BOUEILH en qualité de commissaire enquêteur, en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Parisot. (Annexe 1)

- **Arrêté de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet**

Arrêté communautaire en date du 22/12/2022 engageant la procédure de modification n°2 du PLU de Parisot. (Annexe n°2)

- **Textes réglementaires**

Code de l'Environnement : titre II (information et participation des citoyens) du livre Ier et notamment les articles R.123-8 à R.123-18.

Code de l'Urbanisme : livre Ier (les règles générales d'aménagement et d'urbanisme ) et notamment les articles L 101-1 et L 101-2, L 103-2 et suivants , L.153-19 et suivants et R.153-8 et suivants.

Code de l'urbanisme : art L 142-4 et art L 142-5 applicable en l'absence d'un schéma de cohésion territoriale applicable (SCOT).

Code Rural et de la pêche Maritime : art L 112-1-1 et D 112-1 -11.

La décision du 14 novembre 2022 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale de ne pas soumettre ce projet de modification n°2 du PLU de la commune de Parisot à évaluation environnementale. (Annexe n°3)

## 2 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

### 2-1 Cadre général

Parisot est une commune située dans l'ouest du département du Tarn, en région Occitanie. La commune fait partie du canton des Deux Rives et de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.



Sur un plan historique et culturel, la commune est dans le Gaillacois, un pays qui doit sa notoriété à la qualité de ses vins.

La commune de Parisot à un climat océanique altéré, elle est drainée par le Rieu Vergnet, le ruisseau des Rodes, le ruisseau d'Avignon, le ruisseau de la Pimpe, le ruisseau de Parisot et par divers autres cours d'eau.

La commune possède un patrimoine composé de trois zones naturelles d'intérêts écologique, faunistique et floriste.

### **2-1-1 Cadre géographique de la commune de Parisot**

Parisot est une commune rurale qui s'étend sur 2899 hectares dont 1800 hectares en terre agricole. La mairie de Parisot a obtenu le convoité label « territoire Bio engagé » en 2014, label renouvelé chaque année depuis.

Le territoire d'étude se situe à un peu moins d'une heure de l'agglomération toulousaine par l'A68. 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.

Le territoire se singularise par son positionnement médian entre plusieurs pôles d'influences extérieurs, vecteurs de localisation d'habitat, d'emploi et d'« équipement, 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.

Parisot occupe une position attractive en marge de la vallée du Tarn, principale porte d'accès au département. La commune est bien desservie par le réseau routier, elle se situe presque à égale distance de Gaillac 14.3km et de Graulhet 15.9km et seulement 37km d'Albi.

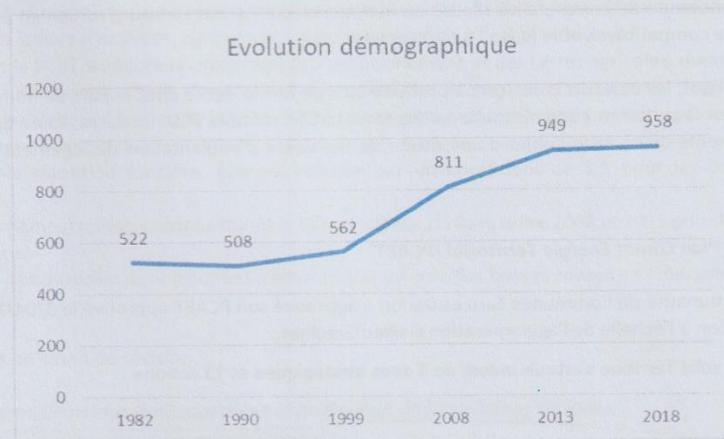
Les communes les plus proches sont Puybegon à 5.04km, Loupiac à 5.13km, Peyrole à 5.34km, Lisle sur Tarn à 6.20km et Giroussens à 6.24km.

### **2-1-2 Cadre démographique de la commune de Parisot :**

En 2018, la population communale est estimée à 958 habitants. L'augmentation de la population est importante entre 1999 et 2013, depuis la hausse est plus faible.

La commune accueille une population plutôt jeune la tranche des 30/40 ans représentait 25% de la population d'après l'INSEE RP 2018.

En 2018, la population communale est estimée à 958 habitants.



L'augmentation de la population est importante entre 1999 et 2013. Depuis, la hausse est plus faible.

Question habitat, le parc est principalement constitué de résidences principales soit 88.1% en 2018.

Une majorité de personnes propriétaires de leurs logements : traduit le caractère résidentiel du territoire soit 81.2% en 2018.

Le nombre de locataires est assez élevé pour une commune rurale.

### **2-1-3 Enjeu touristique de la commune de Parisot et du département du Tarn :**

La commune de Parisot attire de nombreux touristes chaque année quel que soit la saison. La commune est pourvue de plusieurs gîtes, certains de caractères d'autres plus classiques.

La commune possède des sentiers de randonnées pour les amoureux de la nature.

Elle attire également beaucoup de touristes pour la richesse du département du Tarn tant sur les plans culturels qu'architecturaux, sans oublier les vignobles gaillacois.

Depuis Parisot, les touristes ont un panel extraordinaire de villes ou villages à visiter : Albi, Corde-sur-Ciel, Gaillac, Castres, Castelnau-de-Mont-Mirail, Lisle sur Tarn, Graulhet, Lavour et bien d'autres contribuent à la richesse du Tarn.

Les touristes sont également à 45mn de Toulouse ville rose par l'A68.

## 2-1-4 Contexte intercommunal – document de planification en vigueur

- **Intercommunalité**

La commune de Parisot appartenait à la communauté des Communes Tarn et Dadou qui est apparue en 1992.

Le 1 janvier 2017, en application de la loi Notre du 7 août 2015, la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet est créée et résulte de la fusion des communautés des communes Tarn et Dadou, Vère Grésigne et Pays Salvacois.

La commune intervient donc, dans le contexte intercommunal de cette Communauté d'Agglomération qui, depuis cette date, exerce sa compétence sur tous les documents d'urbanisme du territoire.

- **Règles supra communales**

Le projet de PLU de la commune doit être compatible avec les dispositions supra communales du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou.

La zone sur laquelle porte le projet de STECAL ne doit pas être située dans une ZNIEFF de type II, être éloignée des zones naturelles sensibles de la commune et respecter les trames vertes et bleues en particulier dans la délimitation du nouveau STECALL.

### **IMPORTANT :**

- Le SCOT a été approuvé le 11 MAI 2009.
- Le SCOT devient la règle supérieure.
- Chaque carte communale, POS, PLU doit être compatible avec le SCOT.

**A ce jour le SCOT de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet dont fait partie la commune de Parisot est caduc, il est en cours de révision.**

**L'approbation du nouveau SCOT en conseil communautaire aura lieu en 2024.**

- **Les dispositions supra communales**

La commune n'est pas concernée par un Parc Naturel Régional.

La commune est classée en zone vulnérable à la pollution par nitrates d'origine agricole, et en zone sensible à l'eutrophisation.

La commune est également en Zone de Répartition des Eaux. La ZRE est une zone comprenant des bassins, sous-bassins, systèmes aquifères ou fractions de ceux -ci caractérisés par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.

Parisot est adhérente au Syndicat d'électrification du Tarn (SDET) et du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en eau potable (SIAEP) du Gaillacois.

**La commune de Parisot fait également partie :**

- AOC Gaillac
- AOC Roquefort
- IGP Canard à foie gras du Sud-Ouest
- IGP Veau de l'Aveyron

## **2-2 Caractéristiques des modifications du PLU envisagées :**

**Préambule :**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Parisot a été approuvé par la délibération du Conseil Municipal le 26 juin 2012.

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

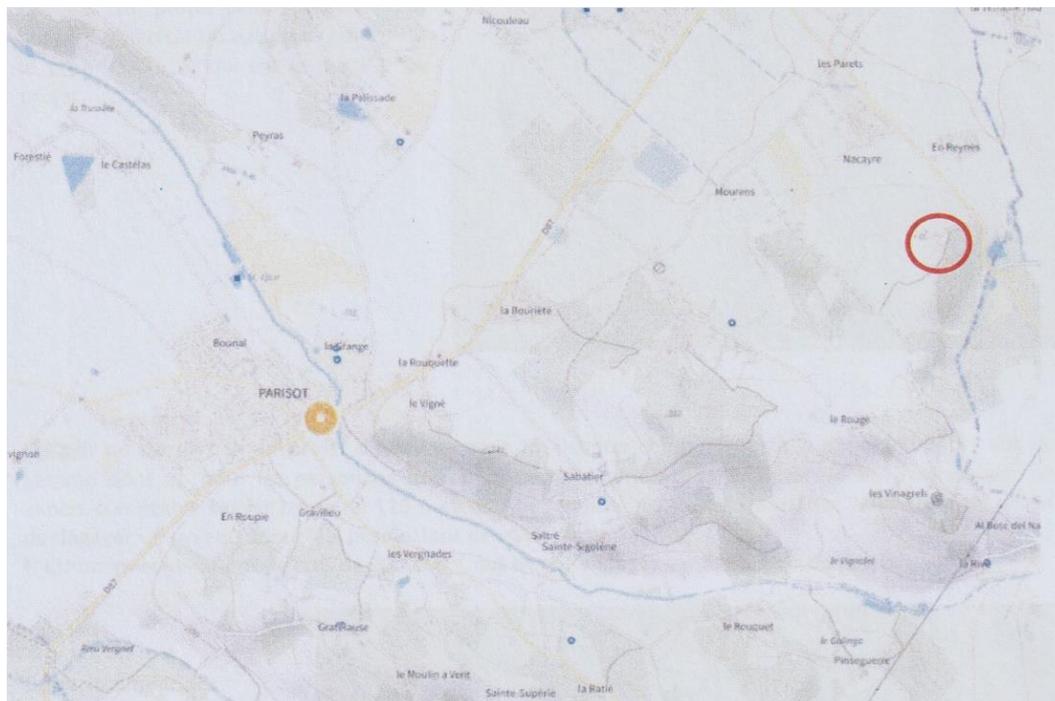
La modification s'inscrit dans le respect de l'Article L153-41.

Le présent dossier est suivi par la DDT du Tarn. La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet pour la commune de Parisot (Maire : Monsieur Sébastien CHARRUYER).

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

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

## 2-2-1 Permettre un projet d'hébergement touristique à Nacaire



Localisation du projet

Ce dernier se situe à 2km à l'Est du centre bourg de Parisot sur la parcelle ZP78.

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

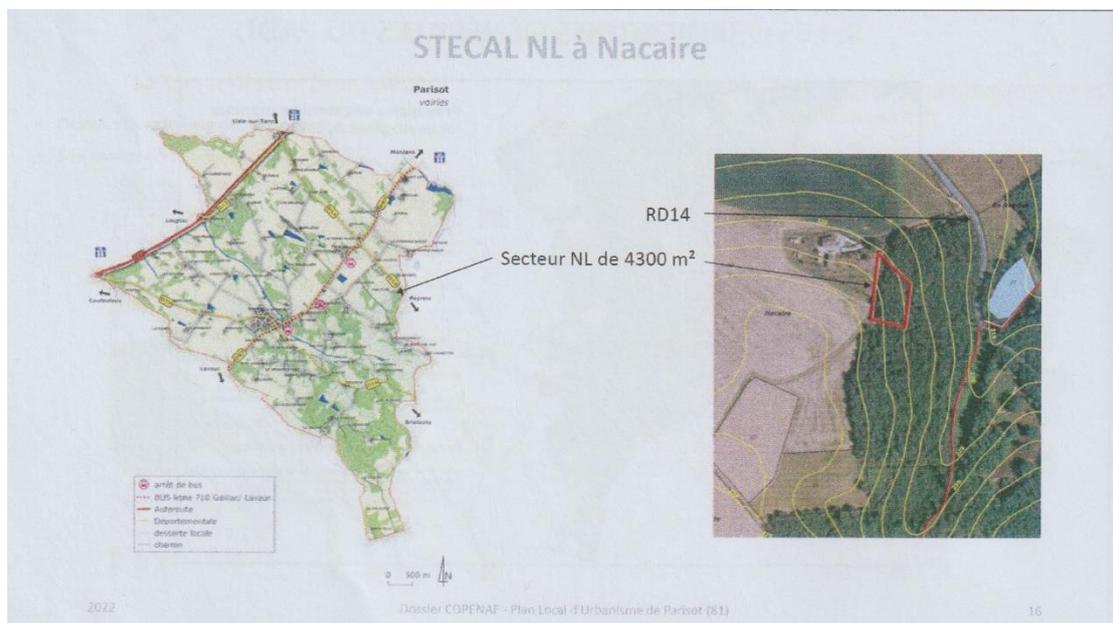
La commune de Parisot compte actuellement trois gîtes de caractères et de deux hébergements touristiques classique dans le village.

La particularité du projet Nacaire serait d'apporter à cette offre un volet différent et non concurrentiel puisqu'il ne s'inscrit pas dans le cadre d'un hébergement classique mais plutôt comme un hébergement haut de gamme que l'on pourrait classer dans le type insolite.

Le projet comporte la construction de deux hébergements touristiques haut de gamme dont un pour les personnes à mobilité réduite.

Pour pouvoir mener à bien le projet d'hébergement à Nacaire il faut créer un STECAL.

## CREATION D'UN STECAL



**Définition d'un STECAL :** secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles, sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

### **Règles de création d'un STECAL :**

Les STECAL sont des espaces délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zone A et Zone N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (Art L153-13 du Code de l'Urbanisme)

La loi ALUR durcit les possibilités de délimiter de tels secteurs en soumettant leur création à l'avis de la « commission de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers » (CDPENAF) et précisent qu'ils ne peuvent être créés qu'à titre exceptionnel.

### **Construire en zone naturelle du PLU :**

Les règles de constructions en zone naturelle modifiées par la loi ALUR :

- A l'occasion de la révision du PLU, la commune peut insérer les nouvelles dispositions de la loi ALUR. A titre exceptionnel, la commune peut délimiter dans les zones naturelles de son PLU des « Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil limitées dit STECAL »
- Pour la délimitation des STECAL sous contrôle la commune devra obtenir l'avis de la Commission Départementale de la Nature des Sites et Paysages pour délimiter ces secteurs dans son PLU.

**Le commissaire enquêteur attire l'attention sur le fait que :**

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) « Pays du Vignoble Gaillacois, Bastide et Val Dadou », couvrant le territoire de la commune de Parisot, et caduc depuis le 13 avril 2021.

En l'absence de SCOT, l'Article L.142-4 du Code de l'Urbanisme pose le principe d'urbanisation limitée et interdit l'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles, agricoles et forestières à l'occasion de l'élaboration ou de l'évolution d'un document d'urbanisme.

La création du STECAL à Nacaire est directement concernée par cette interdiction.

Toutefois, en application de l'article L.142-5 du même code, le préfet peut déroger au principe d'urbanisation limitée, après avis de la commission départementale de prévention des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de l'établissement public de coopération intercommunale porteur du SCOT.

Dans ce cas une dérogation est à solliciter auprès du préfet avant-projet.

**Création du STECAL et du projet d'hébergement à Nacaire**

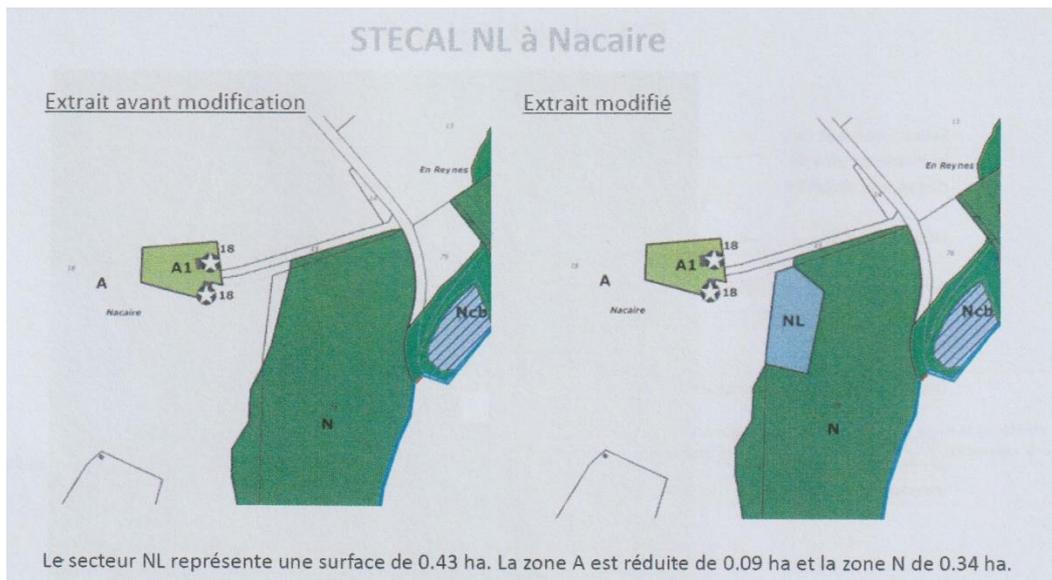
Délimitation du STECAL

Création d'un Secteur de Taille et de Capacité limité soumis à l'avis de la CDPENAF en application de l'Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme (annexe 5)

Le secteur concerné comporte des boisements peu denses sans réel valeur sylvicole.



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



Le secteur NL représente une surface de 0.43ha.

L'implantation du projet Nacaire demande une modification du règlement écrit du PLU.

La zone A est réduite de 0.09ha et la zone N DE 0.34ha.

Le règlement modifié permettra d'encadrer la constructibilité de ce secteur (**les modifications apparaîtront en gras**).

ZONE N :

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

- Pour l'ensemble des secteurs

Dans le secteur NL sont autorisées :

- Les constructions et aménagements doivent être destinés aux activités de loisirs **et d'hébergement touristique**
- Article N-6 : implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Secteur N1 et **NL**

- Toute construction doit être implantée à au moins :
  - 100 m de l'axe de l'A 68
  - 15 m de l'axe des routes départementales ou 20m en cas de plantations d'alignement le long de la voie
  - 8 m de l'axe des autres voies de desserte
  - 5 m de la limite des autres emprises publiques

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

#### Article N-7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée :

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

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

#### Article N-9 : emprise au sol des constructions

Secteur N1

- Pas de changement

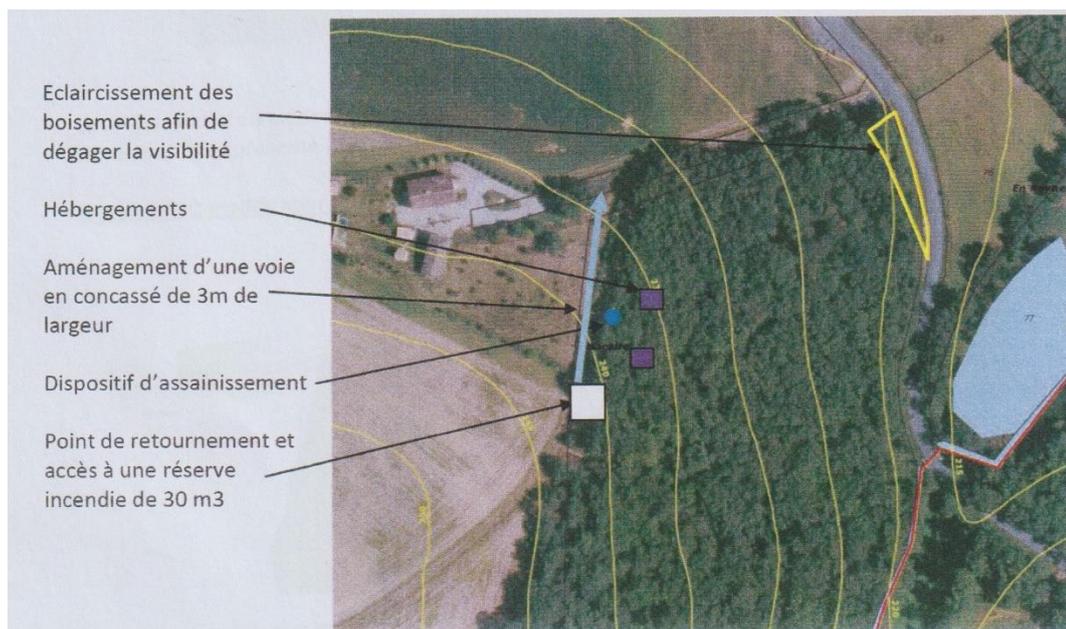
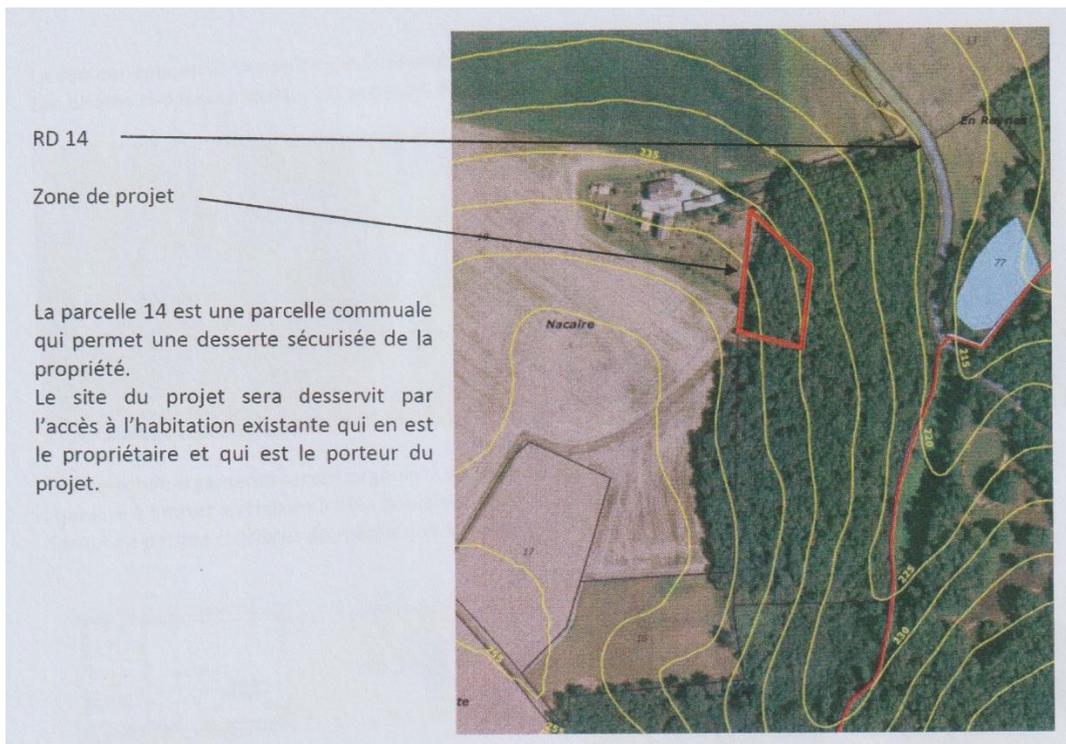
**Secteur NL**

- Dans le secteur NL l'emprise au sol des constructions est limitée à 500m<sup>2</sup> pour les secteurs de Bosc del Naï et de Janicou.
- **Elle est limitée à 150m<sup>2</sup> pour le secteur de Nacaire.**

Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

Les réseaux :

- Le réseau d'eau potable (canalisation en diamètre 75) longe le chemin d'accès à l'habitation existante.
- Le secteur est en assainissement non collectif. Un dispositif de traitement commun aux deux hébergements sera implanté.
- Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- La réserve incendie sera implanté au Sud de la zone.



Avis des personnes publiques associées (PPA) et des personnes publiques consultées (PPC) sur la création du STECAL à Nacaire :

- Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn **avis favorable** (12/09/2022, annexe 5)
- Service connaissance des territoires et urbanisme **rappel des règles en l'absence de SCOT** (27/09/2022, annexe 6)
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Occitanie **avis favorable** (annexe 7)

- Institut National de l'Origine et de la Qualité **ne formule aucune remarque** (10/10/2022, annexe 8)
- Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers **avis favorable** (20/10/2022, annexe 4)
- Centre national de la propriété forestière Occitanie **émet un avis négatif** (09/11/2022, annexe 9)
- Avis de la Communauté d'Agglomération- extrait du registre des décisions du bureau donne un **avis favorable (12/12/2022, annexe 10)**
- Service connaissance des territoires et urbanisme « **au vu de l'analyse par mes services de l'ensemble du dossier et des avis recueillis, je vous informe que j'accorde une dérogation au principe de l'urbanisation limitée sous réserve de réduire le STECAL aux stricts besoins du projet et de revoir l'organisation des bâtiments afin de minimiser l'impact sur l'exploitation agricole attenante** » (19/01/2023, annexe 11)

**STECAL NL à Nacaire : dossier CDPENAF**

- **Impact du projet**

**Ce projet ne porte que sur deux hébergements touristiques haut de gamme qui se situeront en secteur NL à vocation « d'hébergement touristique » après approbation du PLU.**

- Etat initiale du site** : le projet n'aura pas d'incidence sur le milieu naturel puisque construit à plus de 2km d'une zone ZNIEFF de type1, il n'empiétera pas sur une surface agricole cultivée.  
Il n'existe aucun intérêt patrimonial ou architectural, absence également de risque naturel ou technologique.
- Analyse urbaine du site** : le projet se trouve éloigné de plus de 2km du village, la desserte routière sera assurée par un chemin privé déjà existant. Il n'existe aucune contrainte concernant les réseaux (électricité, assainissement individuel), une défense incendie est prévue dans le projet
- Les effets prévisibles du projet sont de faible impact sur :**
  - La préservation des terres agricoles
  - De la préservation du paysage
  - Protection contre les risques naturels et technologiques
  - Préservation des zones forestières
  - Préservation des milieux caractéristiques du patrimoine naturel
  - Assure une gestion économe des sols
  - Impact sur les flux de déplacement et répartition équilibré emploi, commerces et services.

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La création du STECAL à Nacaire concernera un projet de deux d'hébergements touristiques haut de gammes dont un pour personne à mobilité réduite. C'est un projet privé, le propriétaire des lieux étant le porteur de projet.

Cette création de projet ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ne compromet pas les continuités écologiques et ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ni à un flux de déplacement important.

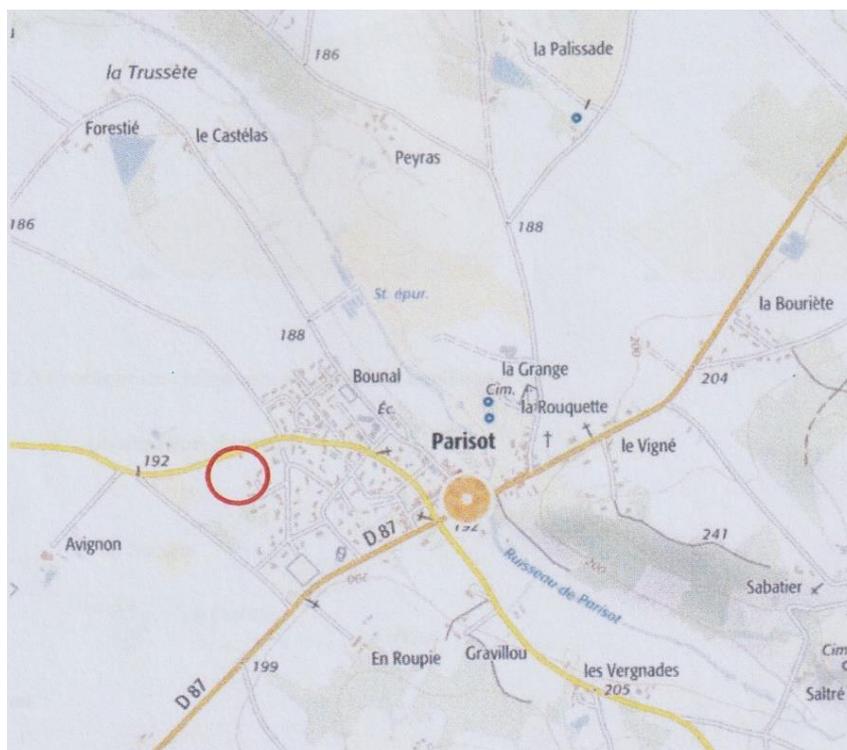
Le point qui aurait pu être gênant était la visibilité à gauche en sortant du chemin privé desservant les hébergements. Le propriétaire a proposé d'éclaircir une partie du petit boisement se situant à cet endroit de façons à améliorer et dégager la vue sur la D18.

Le règlement écrit de la **Zone NL** permettra d'encadrer la construction limitée de ce secteur.

La CDPENAF a donné un avis favorable à cette création et malgré l'avis défavorable du Centre National de la Propriété Forestière, et après étude du dossier, je me positionnerai pour la création de ce STECAL.

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

Localisation du projet :



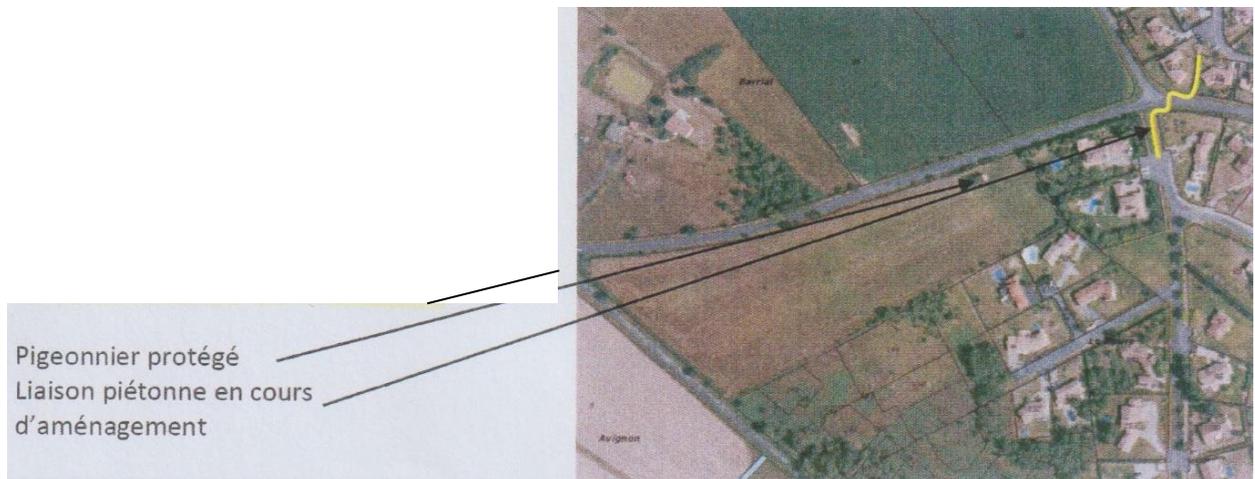
### **Le projet initial emplacement réservé n°7 :**

L'emplacement réservé n°7 avait pour vocation dans le PLU de 2012 élaboré par la commune, de créer un cheminement piéton en frange de l'urbanisme existant et de préserver le pigeonnier existant.

### **Projet dans la cadre de la modification n°2 du PLU de la commune de Parisot :**

- a) A ce jour le cheminement n'a pas lieu d'être maintenu car il déboucherait sur la route départementale qui n'est pas aménagée pour accueillir des piétons de manière sécurisée.

Une nouvelle traversée piétonne est quant à elle prévue au niveau du carrefour de Maïsonenque en remplacement de celle envisagée dans le PLU de 2012 de la commune.



- b) Le propriétaire de la parcelle a donc demandé que la réserve n°7 soit levée puisqu'elle n'était plus d'utilité publique.

### **b) Le Pigeonnier reste quant à lui préservé.**



### **Protéger la haie en place :**

Si les haies en place sur la parcelle 166 et en bordure de la parcelle 144 permettent de préserver l'entrée du village en assurant une transition naturelle entre espace urbain et agricole, elles permettent également de protéger les habitations du bruit et fournissent un environnement naturel de verdure et de biodiversité.

Cette haie est constituée d'arbres plus ou moins haut à certains endroits et d'arbustes diffus à d'autres, elle forme un ensemble assez hétérogène.

Elle assure une transition entre l'espace agricole et l'intégration paysagère des constructions du lotissement.

La modification n°2 du PLU soumise à enquête publique ne modifie en rien :

### **l'Article U-3 : ESPACES LIBRES – Plantations**

#### **1- Plantations existantes**

- Les formations végétales existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme comme éléments de paysage à protéger, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalents. Toute modification les concernant est soumise à la réglementation en vigueur.
- Les haies existantes seront préservées et autant que possible intégrées au réseau de desserte, et aux voies piétonnières et cyclables.

Même si le terrain sur lequel la haie est plantée n'est plus exploité à ce jour, **il garde sa vocation agricole.**



**Avis du commissaire enquêteur :**

Concernant l'emplacement n°7, je trouve rationnel d'accéder à la demande du propriétaire puisque le cheminement prévu dans le PLU de 2012 n'est plus d'utilité publique, la réserve peut et doit être levée.

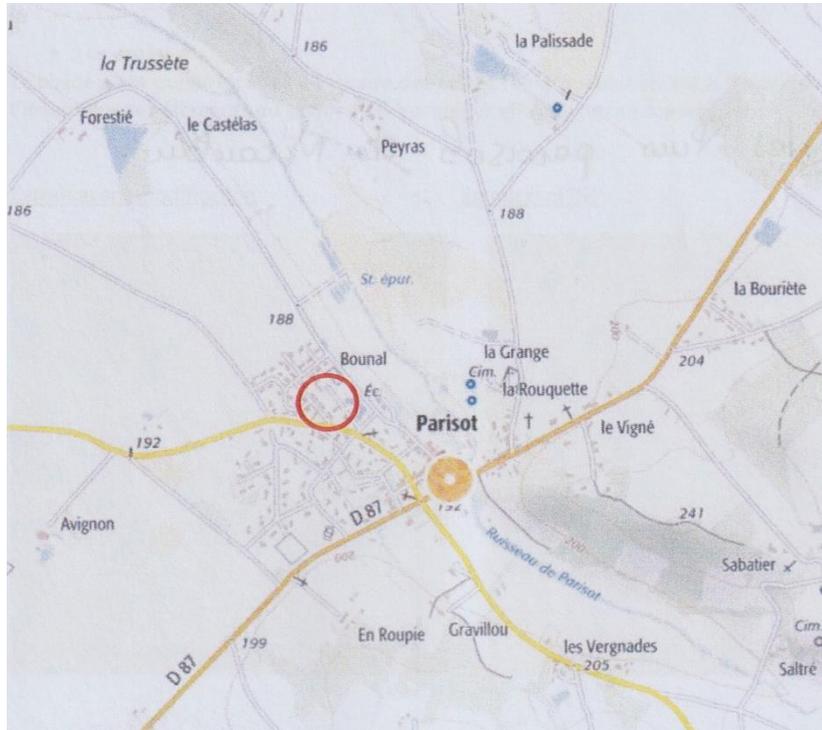
Concernant la haie en bordure des parcelles 166 et 144 :

- Les haies ont une fonction de régulation du climat, elles protègent les cultures du vent et contribuent au confort des animaux élevés en plein air, leur offrant des abris contre les intempéries au soleil et parfois du fourrage en période de sécheresse.
- Les bandes herbeuses aux pieds et en bordure des haies maintiennent sur les terres agricoles les pollinisations et prédateurs utiles à l'agriculture.

Au regard des faits énoncés, je me positionne pour le maintien et l'entretien de la haie actuelle par ses propriétaires.

## 2-2-3 Protéger un chêne remarquable sur le village

Localisation du projet :



Ce chêne remarquable a été oublié lors de l'inventaire des arbres remarquable en 2012.



La commune demande son inscription dans l'inventaire des éléments de patrimoine à protéger pour éviter un jour sa suppression.

### Définition d'un arbre remarquable :

« Les arbres remarquables de France sont des arbres vivants exceptionnels par leur âge, leurs dimensions, leur forme, leur passé ou encore leurs légendes. »

Le Label « arbre remarquable de France » est un label décerné depuis les années 2000, après étude de dossier par l'association ARBRES.

La commune de Parisot compte déjà de nombreux arbres protégés sur son territoire.

### Avis du commissaire enquêteur :

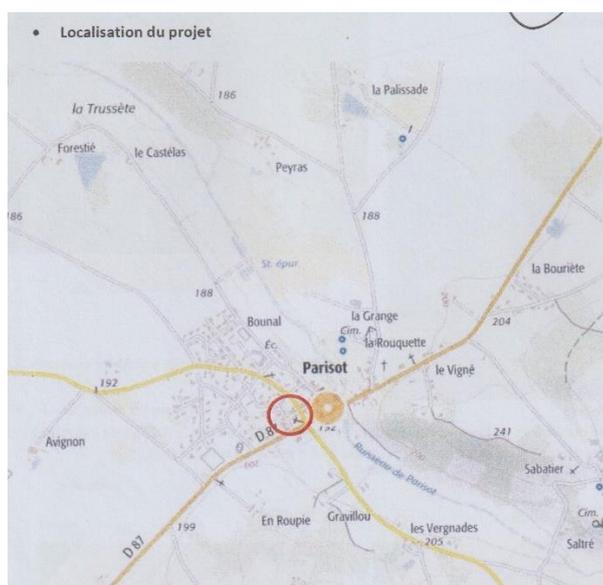
Le propriétaire de cet arbre n'est pas opposé à son classement pour deux raisons :

- Le chêne borde l'espace public communal.
- Son positionnement ne remet pas en cause la constructibilité de sa parcelle.

Positionnement du commissaire enquêteur : ce ligneux représente un patrimoine naturel et culturel (il a peut-être et sûrement une histoire), il doit être classé de façon à pouvoir être conservé de manière pérenne sur la commune. Le Commissaire enquêteur se positionne en faveur du classement de ce chêne remarquable.

## 2-2-2 ADAPTER LES REGLES D'IMPLANTATION GRAPHIQUE EN ZONE U1

Localisation du projet :

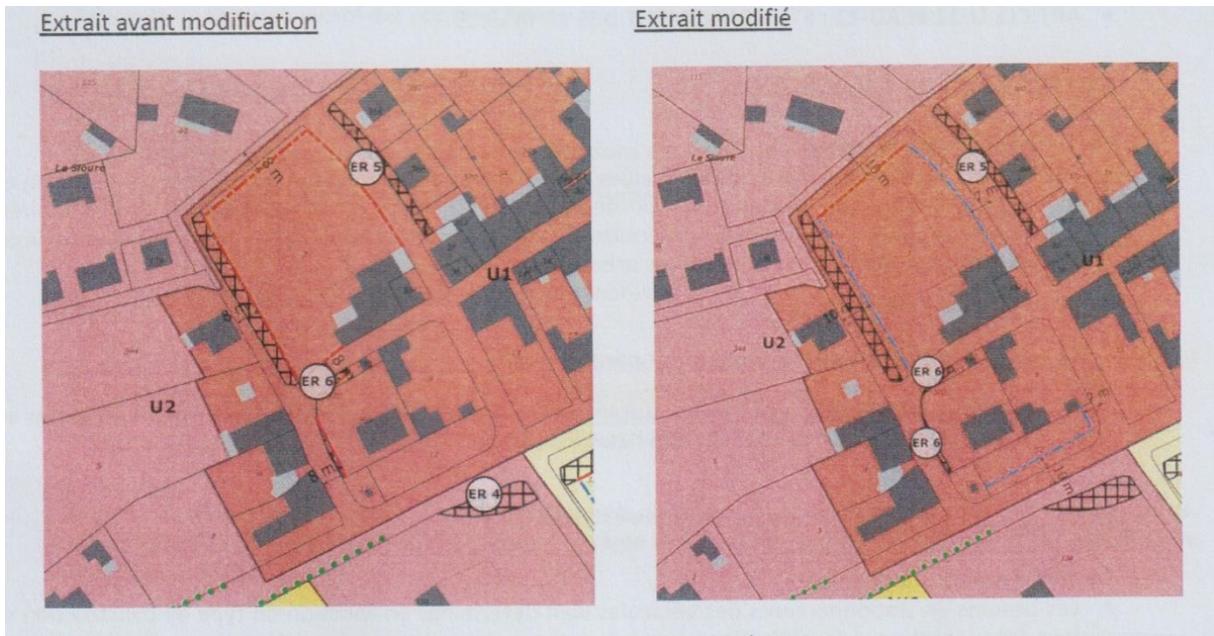


**Le projet :**

- L'implantation des constructions en bordures de la RD 87 nécessite un recul pour structurer l'urbanisation par un alignement aux constructions existantes.
- Sur parcelle 12, l'alignement à la RD 87 est imposé par le règlement du PLU de 2012 alors qu'il poserait des risques en termes de sécurité routière au droit de l'intersection de la RD 19.
- Sur la parcelle 7 en bordure de la RD 19, un talus empêche l'implantation en alignement du domaine public alors que l'implantation graphique du PLU l'impose. Il est donc prévu un recul minimum de 7m vis-à-vis de l'axe de la voie afin d'harmoniser aux constructions riveraines. Au nord de cette parcelle, un recul de 10m est prévu afin de structurer un front bâti tout en préservant le devant de porte qui permettra d'intégrer des espaces de stationnement résidentiel. Sur la partie Ouest de la parcelle 7, un recul minimum de 10m permet de structurer l'urbanisation aux bords du chemin.

**A savoir que :**

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



## 2-2-5 Adapter le règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme :

Les modifications apparaitront en gras.

Article U-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Secteur U2 :

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

Justification :

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

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

Les modifications apparaitront en gras.

Les besoins en stationnement :

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

**Justification :**

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

Article N-2 : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS à DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Les modifications apparaîtront en gras :**

Article N-2

- Dans le secteur NL, sont autorisées :
  - Les constructions et aménagements doivent être destinés aux activités de loisirs **et d'hébergement touristique.**

Justification :

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

Article N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les modifications apparaîtront en gras.

- Dans le secteur NL l'emprise au sol des constructions est limitée à 500 m<sup>2</sup> pour les secteurs de BOCS DEL NAÏ et de JANICOU. **Elle est limitée à 150 m<sup>2</sup> pour le secteur de NACAIRE.**
- Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

Justificatif :

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

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

La zone A est réduite de 0,09 ha et la zone N de 0,34 ha. Le secteur NL représente après modification une surface de 0,43 ha.

Les mouvements de zonages, avant et après modification, ne change en rien la surface communale qui reste de 2873 ha.

Les modifications du règlement écrit ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

Il correspond dans la zone U1 à sécuriser l'espace public, et à définir par voie réglementaire l'alignement concernant d'éventuels projets d'urbanisme.

Le Commissaire enquêteur se positionne favorablement sur ce projet de modification des zones et surfaces.

Zonage	Surface avant modification	Surface modifiée	Evolution
A	1900,93 ha	1900,84 ha	-0,09 ha
A1	85,13 ha	85,13 ha	0,00 ha
A2	2,21 ha	2,21 ha	0,00 ha
A3	4,95 ha	4,95 ha	0,00 ha
Acb	8,55 ha	8,55 ha	0,00 ha
AU0	1,28 ha	1,28 ha	0,00 ha
AU1	3,42 ha	3,42 ha	0,00 ha
AU1s	0,82 ha	0,82 ha	0,00 ha
AUL	2,36 ha	2,36 ha	0,00 ha
N	542,96 ha	542,62 ha	-0,34 ha
N1	7,56 ha	7,56 ha	0,00 ha
Na	0,97 ha	0,97 ha	0,00 ha
Ncb	238,87 ha	238,87 ha	0,00 ha
Ne	0,69 ha	0,69 ha	0,00 ha
NL	5,84 ha	6,27 ha	0,43 ha
Np	40,50 ha	40,50 ha	0,00 ha
U1	5,23 ha	5,23 ha	0,00 ha
U2	19,81 ha	19,81 ha	0,00 ha
UH	0,74 ha	0,74 ha	0,00 ha
Surface communale	2873 ha	2873 ha	0 ha

### **3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

#### **A – Organisation de l'enquête :**

##### **3-1 Décision portant désignation du Commissaire enquêteur :**

Suite à la demande de Monsieur Paul SALVADOR Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet en date du 26 juillet 2022, par décision N°E22000114 / 31 (annexe 1) Monsieur Philippe GRIMAUD magistrat délégué a désigné Madame Martine BOUEILH mandataire judiciaire en retraite, en qualité de commissaire enquêteur pour construire la présente enquête.

##### **3-2 Modalités de mise en œuvre de l'enquête et visite des lieux :**

Concertation préalable avec la commissaire enquêteur (Article R 123-9 du code de l'environnement).

Le 27 octobre 2022, j'ai rencontré Monsieur Sébastien CHARRYER maire de la commune de Parisot. Cette rencontre a permis à Monsieur le Maire de Parisot de m'exposer la nature et les raisons du projet. Lors de cette réunion :

- Nous avons examiné le dossier de l'enquête qui paraissait complet ;
- Nous avons en commun fixé les dates de l'enquête et celles des permanences ainsi que les modalités de la publicité de l'enquête ;
- J'ai paraphé l'ensemble des pièces du dossier.

Puis avec Monsieur CHARRYER nous avons fait le tour de la commune en visitant tous les lieux sur lesquels portaient la modification n°2 du PLU.

Cela m'a donné l'occasion de rencontrer et d'échanger avec la propriétaire du terrain nécessitant la création du STECAL. Cela m'a fourni l'opportunité de visualiser le site, me donnant ainsi une idée précise de l'impact du projet sur l'environnement direct des lieux.

Le lundi 31 octobre je me suis déplacée à Parisot pour visiter seule la commune et observer ses particularités.

### **3-3 Approbation de la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Parisot :**

Par délibération en date du 22 décembre 2022, le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet au vu de l'ensemble du dossier présenté approuve la modification n°2 du PLU de la commune de Parisot.

Arrêté N° 61\_2022A portant lancement de l'enquête publique (annexe 2).

### **3-4 Publicité de l'enquête**

#### **3-4-1 – Publication de l'avis au public dans deux journaux, un régional et un local (Art R.123-11-1 du code de l'environnement).**

L'avis au public a été :

- Publié dans les 15 jours avant l'ouverture de l'enquête dans la Dépêche et le Tarn Libre le 6 janvier 2023 (annexe 14 et annexe 16).
- Rappelé dans les jours qui ont suivi l'ouverture de l'enquête dans la Dépêche le 30 janvier 2023 et le Tarn Libre le 27 janvier 2023 (annexe 15 et annexe 17) .

L'enquête a également été relayée sur la parution du « Petit Journal de Parisot » N°93 de janvier 2023 (annexe 22).

#### **3-4-2 – Affichages par voie d'affiches (Art. R.123-11-II Code de l'environnement)**

L'avis d'ouverture d'enquête a été affiché sur la place de la mairie (annexe 21), sur le site de Nacaire (annexe 19), à l'épicerie du village (annexe 18), affichage au Bousquet (Annexe20).

Le commissaire enquêteur a pu constater la bonne tenue et la visibilité de cet affichage lors de ses permanences.

Il a également été affiché au siège de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet situé dans la commune de Tecou.

#### **3-4-3 - Information au public**

- L'avis d'ouverture de l'enquête publique et le dossier ont été publiés sur le site internet de la mairie : [www.parisot-tarn.fr](http://www.parisot-tarn.fr) et conjointement sur celui de communauté d'agglomération : [www.gaillac-graulhet.fr](http://www.gaillac-graulhet.fr).
- Le dossier était également consultable à la mairie de Parisot en l'absence du Commissaire enquêteur.

L'avis d'ouverture de l'enquête indiquait notamment que les observations pouvaient être consignées sur les registres déposés en mairie et à la communauté d'agglomération. Elles pouvaient également être adressées à Madame le Commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie de Parisot – 2 Place du Lavoir- 81310 Parisot.

### **3-4-4 – Contenu de l'information**

Le dossier mis à la disposition du public comporte les pièces suivantes :

#### **A- Pièces du dossier**

- Pièce 1 : Pièces administratives :
  - Arrêté de désignation du commissaire enquêteur
  - Arrêté de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet prescrivant la mise à l'enquête publique
  - 8 avis des personnes publiques associées et des personnes publiques consultées.
- Pièce 2 : Rapport de présentation 53 pages
- Pièce 3 : Documents graphiques
  - 3.1 Document graphique avant modification 3 pages
  - 3.2 Document graphique modifié 3pages
- Pièce 4 : Règlement écrit
  - 4.1 Règlement écrit avant modification 30 pages
  - 4.2 Règlement écrit modifié

#### **B- Avis des personnes publiques associées et des personnes publiques consultées : Pièce 1**

- Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Occitanie
- Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn :
- Service connaissance des territoires et urbanisme :
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Tarn :
- Institut National de l'Origine et de la Qualité :
- Centre National de la Propriété Forestière Occitanie :
- Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet : Extrait du registre de décision du bureau du 22 décembre 2022

#### **C - Les autres pièces entrant dans le dossier :**

Le registre d'enquête

## **B - Le déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée du lundi 23 janvier 2023 à 9 heures au vendredi 24 février 2023 à 12 heures.

Trois permanences ont été mises en place :

- Le lundi 23 janvier 2023 de 9h00 à 12h00
- Le samedi 11 février 2023 de 9h00 à 12h00
- Le vendredi 24 février 2023 de 9h00 à 12h00

Le site était accessible aux personnes à mobilité réduite.

Je n'ai reçu aucune observation par courrier électronique sur aucun des deux sites, celui de la mairie de Parisot, ni celui de la communauté d'agglomération.

- **Climat dans lequel l'enquête s'est déroulée**

Aucun incident n'est à signaler.

Je tiens à souligner l'excellent accueil que j'ai reçu, les très bonnes conditions de travail offertes par la mairie de Parisot pour mes permanences.

Je remercie Monsieur CHARRYER maire de Parisot pour la disponibilité dont il a su faire preuve pour faciliter mon enquête.

Je remercie également Madame HABER mon interlocutrice à la Communauté de l'Agglomération pour les renseignements apportés à mes questionnements.

- **Clôture de l'enquête**

L'enquête a été clôturée le vendredi 23 février 2023 à 12h00 (annexe 24).

- **Participation du public**

Au cours de mes trois permanences, je n'ai rencontré que deux personnes et j'ai reçu deux demandes par courrier postal.

## **4 – PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE**

### **A- Procès-verbal de synthèse :**

En date du 3 mars, j'ai envoyé en lettre A/R à Monsieur le maire de Parisot mon procès-verbal de synthèse des observations (Annexe 23).

Tout au long de l'enquête, j'ai pu échanger librement avec Monsieur CHARRYER maire de Parisot. Ainsi de nombreuses questions ont trouvé une réponse orale au fil de mes permanences ou de nos échanges soit téléphoniques, soit par mail.

### **Permanence du 23 janvier 2023 :**

Je n'ai rencontré personne et n'ai reçu aucune observation.

### **Permanence du 11 février 2023 :**

Aucune des trois observations reçues ce jour n'entre dans le cadre de la modification n°2 du PLU de la commune de Parisot.

J'avais reçu en date du 30 Janvier 2023 deux courriers un de Madame Héléna BARHAM et un autre du conjoint de Madame Héléna BARHAM et de Monsieur Didier Pradines.

La question 1 ° de Madame BARHAM porte sur une demande de modification de zonage de ses parcelles cadastrées n° 378 et 87.

La question 2° conjointe de Madame BARHAM et Monsieur PRADINES porte sur une modification de zonage de la parcelle cadastrée n°79.

Réponse du commissaire enquêteur : vos demandes respectives n'entrent pas dans le cadre de la modification n°2 du PLU de la commune de Parisot. Je vous conseillerai de prendre un rendez-vous avec le maire de la commune pour débattre avec lui de vos demandes de modification de zonage.

Monsieur ROLLAND Jean-Luc - 81310 Parisot

Question n°1 : quelle modification pour le terrain constructible que Monsieur souhaite vendre.

Question n°2 : quelle modification concernant le terrain cadastré 336/335 terrain de 7000 m<sup>2</sup> actuellement classé à urbaniser location sociale.

Réponse du commissaire enquêteur : votre demande n'entre pas dans le cadre de la demande n°2 de modification de PLU, je vous conseillerai donc de prendre un rendez-vous avec le maire de la commune pour débattre de vos demandes.

Permanence du 24 février 2023 :

**Monsieur LAMOTHE propriétaire de la parcelle ZX 166 porte les observations suivantes :**

- 1- Le devenir de la parcelle ZX166
- 2- Maintient de la haie et plantations supplémentaires ?
- 3- Absence de caractère agricole de la parcelle / changement de la nature de la parcelle ?

## **B - Réponse de la Communauté D'Agglomération Gaillac-Graulhet**

J'ai reçu en date du 14 mars 2023 une réponse par mail puis par papier émanant de Monsieur Olivier DAMEZ Vice-Président en charge de l'urbanisme et du droit des sols de Gaillac-Graulhet Agglomération.

**Réponse de l'Agglomération Gaillac-Graulhet à Monsieur LAMOTHE :**

1. La parcelle 166 correspond à la partie Est de la parcelle 30 qui a été divisée. Cette parcelle est en zone agricole et comporte un pigeonnier protégé.  
  
Elle délimite l'entrée du village de Parisot en venant de Rabastens. Cette parcelle était exploitée avant son acquisition par Monsieur LAMOTHE. Elle n'est pas raccordable gravitairement à l'assainissement collectif et son accès est dangereux.
2. Le maintien de la haie permet d'assurer une transition avec l'espace agricole et l'intégration paysagère des constructions du lotissement. La haie est composée en majorité d'essences naturelles. Il est conseillé de la régénérer par des essences champêtres. La commune aide les propriétaires qui souhaitent planter des haies via » l'association Arbres et Paysage du Tarn ».
3. La parcelle n'est plus exploitée, mais elle n'a pas perdu son caractère agricole.

## Observations du commissaire enquêteur :

### **1- Sur le projet d'hébergement Nacaire :**

Il est prévu sur le projet, pour sécuriser l'accès, un éclaircissement des boisements à l'entrée du domaine privé afin de dégager la visibilité en sortant à gauche.

Cela sera effectué :

- Par le propriétaire seul ?
- Par le propriétaire sous contrôle de la commune ?
- Directement par la commune ?

Concernant la parcelle 14 qui actuellement assure une desserte sécurisée de la propriété, ne serait-il pas envisageable par la commune d'en faire une vraie zone sécuritaire en l'aménageant de façon plus pérenne ?

### **Réponse Agglomération Gaillac-Graulhet à la question du commissaire enquêteur :**

Les boisements concernés appartiennent au porteur du projet et il s'est proposé de débroussailler le talus.

La parcelle 14 n'a pas vocation à être davantage aménagée par la commune s'agissant d'une entrée privative. Le projet n'est pas de nature à engendrer un risque supplémentaire significatif.

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

Mon questionnement est le suivant :

- Les deux parcelles sur lesquelles la haie est plantée sont privées; dans ce cas qui supportera l'entretien de cette haie, c'est-à-dire planter, remplacer, « élaguer, éventuellement choisir les essences à planter ?

### **Réponse Agglomération Gaillac-Graulhet à la question du commissaire enquêteur :**

L'entretien de ces haies reste à la charge des propriétaires, mais pas plus qu'aujourd'hui, puisqu'elles sont existantes. Rappelons que l'emplacement réservé a été supprimé à la demande du propriétaire voisin. La commune aurait pu procéder à l'acquisition de l'emplacement réservé lors de la vente, mais elle a pris la décision de lever cet emplacement réservé.

Les dispositions du PLU sont prévues pour assurer un projet d'intérêt général et l'orientation prise en 2012 était bien de ne pas développer l'urbanisme sur ce secteur vraisemblablement pour prendre en compte les problématiques d'accès, de réseaux et d'intérêt paysager. L'intérêt général vient parfois limiter les intérêts particuliers. La Loi Climat résilience vient lutter contre l'artificialisation des terres agricoles.

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

Mon questionnement est le suivant :

Cet arbre à classer étant situé sur un terrain privé le classement entrainera à vie une interdiction de le faire abattre et même de le faire rabattre s sévèrement s'il venait dans quelques années à occasionner une gêne quelconque.

La commune et le propriétaire ont-ils bien évalué les contraintes associées à ce fait ?

#### **Réponse Agglomération Gaillac-Graulhet à la question du commissaire enquêteur :**

Le classement en élément du paysage à protéger permet des tailles pour limiter les risques notamment de chute de branches. Le classement de l'arbre disparaît si ce dernier venait à mourir naturellement (maladie, foudre, déracinement par une tempête, sécheresse...)

La commune compte de nombreux arbres protégés (cèdres et platanes en particulier). Le propriétaire est conseillé municipal et cet arbre borde l'espace public communal. Son positionnement ne remet pas en cause la constructibilité de sa parcelle.

## Conclusion sur le rapport d'enquête :

Les règles formelles de l'enquête à savoir :

- Le cadre juridique du projet et de l'enquête,
- La composition du dossier,
- Les publications dans la presse, les affichages de l'avis d'enquête,
- Le nombre et la tenue des permanences du commissaire enquêteur,

ont été respectées.

Le contenu du dossier d'enquête était suffisamment développé et explicite.

Malgré les mesures de publicité et les informations données par la mairie, le public n'a pas manifesté d'intérêt pour cette enquête. Ce désintéressement dans ce dossier de la population provient vraisemblablement du fait qu'il n'y avait pas d'enjeux sur la constructibilité des terrains à vocation d'habitat.

Les renseignements recueillis, les visites des sites et les entretiens ont permis au Commissaire enquêteur d'enrichir sa perception du projet.

Dans ces conditions le Commissaire enquêteur estime que :

- L'enquête s'est déroulée de manière régulière,
- Le Commissaire enquêteur est en mesure d'émettre un avis personnel sur la « modification n°2 du PLU de la commune de Parisot ».

Fait à Toulouse le 21 mars 2023

Le Commissaire enquêteur

Martine BOUEILH

A handwritten signature in brown ink, appearing to read 'Martine 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