

DEPARTEMENT DU TARN

---

COMMUNE DE GRAZAC

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 1**

Notice explicative

Modification de certains articles du règlement écrit afin de clarifier certaines règles et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

**Approbation du PLU : 1<sup>er</sup> Août 2016**

**Approbation Modification simplifiée n°1 : 12 décembre 2022**

# SOMMAIRE

## **1. Contexte et objet de la procédure simplifiée ..... p. 3**

Contexte ..... p. 3

Objet ..... p. 3

## **2. Modification apportées au PLU de GRAZAC ..... p. 4 à 7**

⇒ Modifications apportées au règlement du PLU ..... p. 4

Modification de certains articles du règlement écrit afin de clarifier certaines règles et faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme ..... p. 4 à 7

## **3. Conclusions sur les modifications apportées par la modification simplifiée n° 1 du PLU de GRAZAC..... p. 8**

Conformité des dispositions mise en œuvre .....p. 8

Incidences du projet sur l’environnement et la qualité du paysage ..... p. 8

# 1. Contexte et objet de la procédure de modification simplifiée

## Contexte

Par délibération en date du 1<sup>er</sup> Août 2016, le Conseil Municipal de la commune de Grazac (Tarn) a approuvé son Plan Local d'Urbanisme. Après plusieurs années d'utilisation de ce document d'urbanisme, il est apparu nécessaire à la municipalité d'apporter une modification au règlement écrit d'urbanisme.

En effet, la présente procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU de GRAZAC consiste à modifier certains articles du règlement écrit afin de clarifier certaines règles et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

## Objet

A ce titre, la commune de GRAZAC souhaite, préciser dans le règlement de :

- la Zone U
  - article U.7 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - article U.9 sur l'emprise au sol des constructions
  - article U.11 sur l'aspect extérieur à propos des clôtures ;
- la Zone AU
  - article AU. 9 sur l'emprise au sol des constructions
  - article AU.11 sur l'aspect extérieur concernant les toitures et les clôtures ;
- la Zone A
  - la définition des secteurs A2 et A3
  - article A.2 sur les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
  - article A.6 sur l'implantation des constructions par rapport aux voies
  - article A.9 sur l'emprise au sol des constructions
  - article A.10 sur la hauteur des constructions
  - article A.11 sur l'aspect extérieur des toitures et des clôtures ;
- la Zone N,
  - article N.11 sur l'aspect extérieur concernant les toitures.

## **Le règlement :**

Cette procédure de modification simplifiée ne remet pas en cause l'économie générale du document. Elle est conçue sans compromettre l'économie du PADD, ni remettre en cause aucune protection inscrite au titre des paysages ou de la conservation des milieux et de la protection des risques naturels.

Il convient de mettre en œuvre une procédure de « modification simplifiée » du PLU, afin de permettre les modifications énoncées ci-dessus. Les éléments modifiés exposés ci-dessus dans le présent PLU visent à clarifier certaines règles et faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme.

Le régime juridique de ces évolutions du document d’urbanisme communal est donc celui de la modification simplifiée régie par les articles L.153-36 à L. 153-40, L.153-45 à L.153-48 du Code de l’Urbanisme.

## 2. Modifications apportées au PLU de GRAZAC

### ⇒ Modifications apportées au règlement

Modification de certains articles du règlement écrit afin de clarifier certaines règles et faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme.

### Zone U

AVANT	APRES
<p><b>Article U.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Dans le secteur U1, les constructions principales et les annexes (sauf le garage) doivent s’implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait avec un maximum de 3 mètres des limites séparatives.</p>	<p><b>Article U.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Dans le secteur U1, les constructions principales et les annexes (sauf le garage) doivent s’implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.</p>
<p><b>Article U.9 - Emprise au sol</b></p> <p>Dans le secteur U2, l’emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 50% de l’unité foncière.</p>	<p><b>Article U.9 - Emprise au sol</b></p> <p>Dans le secteur U2, l’emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 50% de l’unité foncière, hors piscine.</p>
<p><b>Article U11 - Aspect extérieur – Clôtures :</b></p> <p>Les clôtures en limite du domaine public doivent être implantées à l’alignement et le long des limites séparatives La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m.</p> <p>Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.</p> <p>À l’alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à 0.60 m. Les murs pourront être rehaussés d’un grillage d’une hauteur maximale de 1.20 m.</p> <p>Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local ou crépis. L’aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.</p> <p>L’utilisation de matériaux ou objets n’ayant pas la</p>	<p><b>Article U11 - Aspect extérieur – Clôtures :</b></p> <p>Les clôtures en limite du domaine public doivent être implantées à l’alignement et le long des limites séparatives. Privilégier le principe d’une haie champêtre.</p> <p>Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.</p> <p>À l’alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à 1.20 m. Les murs pourront être rehaussés d’un dispositif de claire-voie (grillage, ...). L’ensemble mur et dispositif de claire-voie ne pourra pas excéder 1,80m.</p> <p>Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local ou crépis. L’aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.</p>

vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.	L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.
---	---

## Zone AU

AVANT	APRES
<p><b>Article AU.9 - Emprise au sol</b> L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.</p>	<p><b>Article AU.9 - Emprise au sol</b> L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière, <b>hors piscine.</b></p>
<p><b>Article AU.11- Aspect extérieur – Toitures</b> Non réglementé</p>	<p><b>Article AU.11- Aspect extérieur – Toitures</b> Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit, la pente de toiture sera faible elle sera au maximum de 33%. Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes et pour les extensions des constructions existantes (appentis ou adossés). Les toitures terrasses sont autorisées. Pour des projets concernant d'autres usages que l'habitat (commerces, bureaux, activités artisanales, équipements publics ou d'intérêt collectif) ou l'annexe de l'habitat, des matériaux différents pourront être autorisés à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes et le paysage.</p>
<p><b>Article AU.11 - Aspect extérieur – Clôtures :</b> Les clôtures en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement et le long des limites séparatives. <b>La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m.</b> Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. À l'alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à <b>0.60 m</b>. Les murs pourront être rehaussés d'un <b>grillage d'une hauteur maximale de 1.20 m.</b>  Ces murs seront en matériaux naturels ...</p>	<p><b>Article AU.11 - Aspect extérieur – Clôtures :</b> Les clôtures en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement et le long des limites séparatives. <b>Privilégier le principe d'une haie champêtre.</b> Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. À l'alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à <b>1.20 m</b>. Les murs pourront être rehaussés d'un <b>dispositif de claire-voie (grillage, ...)</b>. <b>L'ensemble mur et dispositif de claire-voie ne pourra pas excéder 1,80m.</b>  Ces murs seront en matériaux naturels...</p>

## Zone A

AVANT	APRES
<p><b>Zone A</b> Introduction non renseignée</p>	<p><b>Zone A</b> Le Secteur A2 : concerne quelques nouvelles constructions à l'intérieur d'ensembles bâtis dans les espaces agricoles. Le Secteur A3 : porte sur des ensembles bâtis, destinés à un autre usage que l'habitation, où des possibilités de constructions sont possibles sous certaines conditions.</p>
<p><b>Article A.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b> <u>Dispositions applicables dans la totalité de la zone A hors secteurs A2, A3</u> (dernier alinéa) l'édification d'annexes aux habitations.</p>	<p><b>Article A.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b> <u>Dispositions applicables dans la totalité de la zone A hors secteurs A2, A3</u> (dernier alinéa) l'édification d'annexes aux habitations (abris de jardins, piscines, garages, ...) est autorisée.</p>
<p><b>Article A.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> Les constructions doivent être édifiées au minimum à : - 15m de l'axe des autres routes départementales - 5m de l'emprise des autres voies</p>	<p><b>Article A.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> Les constructions doivent être édifiées au minimum à : - 15m de l'axe des routes départementales - 5m de l'emprise des autres voies</p>
<p><b>Article A.9 - Emprise au sol</b> <u>Dispositions applicables dans tous les secteurs</u> L'emprise au sol des annexes, hors piscines, et des extensions à l'habitation sera limitée à 50% de la surface de plancher du bâtiment d'habitation existant si celui a une surface de moins de 100 m<sup>2</sup> et 30% si sa surface est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>. Dans tous les cas, l'emprise au sol des piscines (plage comprise) ne pourra excéder 80 m<sup>2</sup>.  <u>Dispositions applicables dans les secteurs A2 et A3</u> L'emprise au sol est limitée à 300m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>Article A.9 - Emprise au sol</b> <u>Dispositions applicables dans tous les secteurs</u> L'emprise au sol des annexes, hors piscines, et des extensions à l'habitation sera limitée à 50% de la surface de plancher du bâtiment d'habitation existant si celui a une surface de moins de 100 m<sup>2</sup> et 30% si sa surface est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>. Dans tous les cas, l'emprise au sol des piscines ne pourra excéder 80 m<sup>2</sup> plage non comprise 60 m<sup>2</sup> plage non comprise.  <u>Dispositions applicables dans les secteurs A2 / A3</u> En A2, l'emprise au sol maximale (habitation et annexes hors piscine) est limitée à 300m<sup>2</sup>. En A3, l'emprise au sol maximum des bâtiments d'intérêt économique est limitée à 300m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>Article A.10 Hauteur des constructions</b> <u>Dispositions applicables dans toute la zone A y compris les secteurs A2 / A3</u> La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit. La hauteur maximale des constructions individuelles à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres. Les annexes liées à l'habitation sont limitées à 3m au maximum.</p>	<p><b>Article A.10 Hauteur des constructions</b> <u>Dispositions applicables dans toute la zone A y compris les secteurs A2 / A3</u> La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit. La hauteur maximale des constructions individuelles à usage d'habitation et leurs annexes ne peuvent pas excéder 6 mètres, ne peut excéder 6 mètres, celle des annexes liées à l'habitation est limitée à 5 mètres au faitage.</p>

## Zone A

AVANT	APRES
<p><b>Article A.11 - Aspect extérieur - Toitures</b>  <u>2. pour les constructions agricoles ou destinées à d'autre usage économique</u>                      Les toitures mono-pentes et les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments de plus de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Un rapport minimal de pente de 1/3 – 2/3 doit être obtenu pour les bâtiments disposant de plusieurs pentes.                      Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit.</p>	<p><b>Article A.11 - Aspect extérieur - Toitures</b>  <u>2. pour les constructions agricoles ou destinées à d'autre usage économique</u>                      Les toitures mono-pentes et les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments de plus de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Un rapport minimal de pente de 1/3 – 2/3 doit être obtenu pour les bâtiments disposant de plusieurs pentes.                      Possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit.</p>
<p><b>Article A.11 - Aspect extérieur - Clôtures</b>                      Les clôtures en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement et le long des limites séparatives. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m.                      Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.                      À l'alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à 0.60 m. Les murs pourront être rehaussés d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.20 m.                       Ces murs seront en matériaux naturels ....</p>	<p><b>Article A.11 - Aspect extérieur – Clôtures :</b>                      Les clôtures en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement et le long des limites séparatives. Privilégier le principe d'une haie champêtre.                      Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.                      À l'alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à 1.20 m. Les murs pourront être rehaussés d'un dispositif de claire-voie (grillage, ...). L'ensemble mur et dispositif de claire-voie ne pourra pas excéder 1,80m.                      Ces murs seront en matériaux naturels....</p>

## Zone N

AVANT	APRES
<p><b>Article N.11 - Aspect extérieur - Toitures</b>                      Pour les constructions nouvelles, les toitures mono-pentes et les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments de plus de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol.                      Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit.                      Pour les extensions, les toitures terrasses sont interdites et les toitures mono-pentes sont autorisées.                      Dans le cas de restauration ou d'agrandissement, la pente et le matériau d'origine devront être conservés.</p>	<p><b>Article N.11 - Aspect extérieur - Toitures</b>                      Pour les constructions nouvelles, les toitures mono-pentes et les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments de plus de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol.                       Possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit.                       Pour les extensions, les toitures terrasses sont interdites et les toitures mono-pentes sont autorisées.                      Dans le cas de restauration, la pente et le matériau d'origine devront être conservés.</p>

### **3. Conclusions sur les modifications apportées par la modification simplifiée n° 1 du PLU de GRAZAC**

#### **Conformité des dispositions de mise en œuvre**

Le projet de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales et intercommunales connues ou applicables sur le secteur étudié.

#### **Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages**

Les modifications apportées règlement du PLU de GRAZAC tendent à montrer que ces dernières n'ont pas d'incidence notable sur l'environnement, ni sur le caractère remarquable des paysages. La modification du règlement n'entraîne aucun impact sur les sensibilités environnementales, paysagères et patrimoniales de la commune.

En conclusion, conformément à l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée n°1 du PLU de GRAZAC respecte les points suivants ;

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- Ne réduit pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

## Département du Tarn Commune de Grazac

### ADDITIF AU DOSSIER DE PLU ARRETE

SUITE A L'ENTREE EN VIGUEUR DE LA LOI POUR LA CROISSANCE, L'ACTIVITE ET L'EGALITE DES  
CHANCES ECONOMIQUES

Septembre 2015  
Dossier n°120101

#### AGENCE de MONTAUBAN

Bureau principal  
60 Impasse de Berlin  
Albasud - CS 80391  
82003 MONTAUBAN Cedex  
05 63 66 44 22 Tél  
05 63 66 14 92 Fax

#### AGENCE de GRENADE

Bureau secondaire  
11A Rue des Pyrénées - BP 3  
31330 GRENADE/GARONNE  
05 61 82 60 76 Tél

05 61 82 61 98 Fax  
urbactis@urbactis.eu  
www.urbactis.eu

RF  
Préfecture du Tarn

Urbactis, SARL de Géomètres-Experts au capital de 10 000 euros, inscrite à l'ordre des Géomètres-Experts sous le n°2008B200009  
 RCS Montauban 508 710 043, APE : 7112 A, TVA Intracommunautaire : FR41508710043

1081-218101061-20151015-DE\_2015\_054-DE

Urbactis est détenteur des archives des cabinets de Géomètres-Experts : Philippe FRANCOIS, Sébastien LE PAPE  
Pierre JEANJEAN, Jean-Louis DEPART, Henry TIXIER et André BLANCHOT

# SOMMAIRE

RF Préfecture du Tam
Contrôle de légalité
<b>ADDITIF AU DOSSIER DE P.L.U. ARRETE – SEPTEMBRE 2015</b>
081-218101061-20151015-DE_2015_054-DE

SOMMAIRE..... 1

PREAMBULE..... 3

INCIDENCES SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU ARRETE..... 5

INCIDENCES SUR LE REGLEMENT LOCAL D'URBANISME APPLICABLE EN ZONE A (AGRICOLE)..... 7

RF Préfecture du Tam
081-218101061-20151015-DE_2015_054-DE

# Préambule

RF Préfecture du Tarn
Contrôle de légalité
<b>ADDITIF AU DOSSIER DE P.L.U. ARRÊTÉ – SEPTEMBRE 2015</b>
081-218101061-20151015-DE_2015_054-DE

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a été promulguée en août 2015. Le PLU de la commune de Grazac a été arrêté en conseil municipal en juillet 2015.

Le présent dossier porte sur la prise en compte des dispositions issues de la loi et plus précisément sur les possibilités offertes désormais en matière d'édification d'annexes pour les constructions isolées en zone agricole et naturelle. Ces dispositions nouvelles sont portées dans l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, où dans le paragraphe II alinéa 6, il est indiqué désormais que :

*Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut 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. 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 prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

*Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa 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.*

RF Préfecture du Tarn
081-218101051-20151015-DE_2015_054-DE

# INCIDENCES SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU ARRETE

RF Préfecture du Tarn
Contrôle de légalité
<b>ADDITIF AU DOSSIER DE PLU ARRETE – SEPTEMBRE 2015</b>
081-218101061-20151015-DE_2015_054-DE

Dans la cinquième grande partie du rapport de présentation relative à la justification du zonage et du règlement, il convient de prendre en compte les dispositions suivantes pour la justification du règlement local d'urbanisme applicable en zone agricole :

Prescriptions rajoutées en zone A :

La commune comprend de nombreuses habitations éparses en zone agricole. Afin de faciliter la pérennisation de ces constructions et pour répondre aux attentes légitimes des occupants, des prescriptions sont portées dans différents articles pour autoriser les annexes et les extensions sous certaines conditions.

Ainsi, les prescriptions prévues permettent de limiter l'impact visuel de ces annexes dans un paysage rural très ouvert, mais aussi de limiter l'impact, en raison des règles de réciprocité, sur les espaces agricoles voisins. Aussi, l'article 8 est renseigné avec une distance maximale entre l'habitation et les annexes en tenant compte notamment des plus grandes profondeurs du parcellaire.

Pour les mêmes motifs d'intégration paysagère, les annexes qui sont des constructions accessoires à l'habitation ont une emprise au sol (cf article 9) limitée en fonction de l'emprise de la construction principale, il en est de même pour les extensions.

Compte tenu de la spécificité des piscines, une emprise au sol spécifique est prévue pour celle-ci.

Il est précisé par ailleurs que l'article 10 du règlement local d'urbanisme reste inchangé par rapport à cette problématique d'édification d'annexes, car des prescriptions existent déjà.

Soucieuse de la qualité architecturale des constructions annexes, ces dernières devront être traitées avec le même soin que les constructions principales, dès lors que ces dernières sont de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces dispositions sont précisées dans l'article 11 du règlement local d'urbanisme. Il est à souligner que ce seuil de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, qui correspond au seuil défini dans les imprimés des déclarations préalables, permet d'exonérer de contrainte spécifique des plus petites constructions, comme certains abris de jardin, barbecues, ou autres.

RF
Préfecture du Tarn
Commissaire de l'Urbanisme
<b>ADDITIF AU DOSSIER DE PLU ARRIETE – SEPTEMBRE 2015</b>
091-218101061-20151015-DE_2015_054-DE



Département du Tarn  
Commune de Grazac

## 1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION

### Élaboration du Plan Local d'Urbanisme



AGENCE de MONTAUBAN  
60 Impasse de Berlin  
Albasud – CS 80391  
82003 MONTAUBAN Cedex  
Tél 05 63 66 44 22

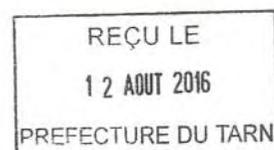
AGENCE de GRENADE  
1289 rue des Pyrénées – BP 3  
31330 GRENADE/GARONNE  
Tél 05 61 82 60 76

Fax 05 63 66 14 92  
urbactis@urbactis.eu  
www.urbactis.eu

#### Nos compétences

Urbanisme & Paysage  
Ingénierie VRD  
Etudes hydrauliques  
Géomètre-Expert  
A.M.O. patrimoniale  
Modélisation 3D & BIM  
Prestations par drone  
Cartographie & SIG

Dossier d'Approbation  
Dossier n°120101



Grazac le - 1 AOUT 2016  
de Claire, Christophe GOURRANEL

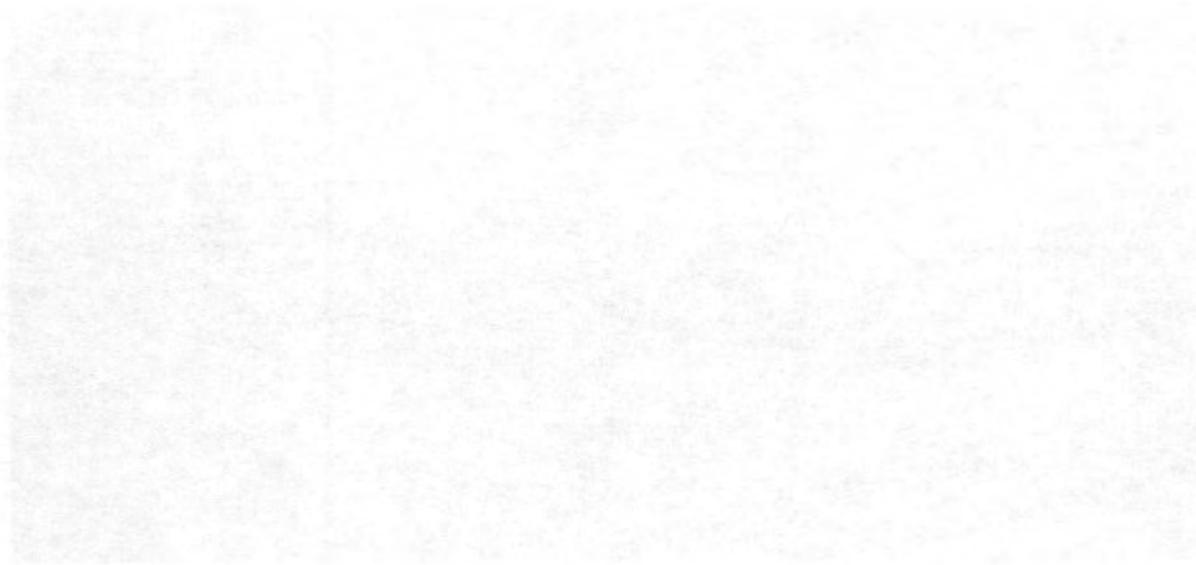




Department of  
Internal Affairs

1980

1. Name of the  
2. Address  
3. City  
4. State  
5. Zip  
6. Telephone  
7. Fax  
8. E-mail  
9. Other



General Information  
1. Name  
2. Address

1. Name  
2. Address  
3. City  
4. State  
5. Zip  
6. Telephone  
7. Fax  
8. E-mail  
9. Other



## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	1	2.2 la trame verte en tant que composante paysagère .....	41
PREAMBULE .....	3	2.3 les fenêtres visuelles .....	42
PRESENTATION DE LA COMMUNE .....	5	2.4 état initial de l'urbanisation .....	43
1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE .....	6	2.5 perceptions du bourg .....	44
2 CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA COMMUNE .....	7	2.6 perceptions du hameau de Condol .....	45
3 CONTEXTE INTERCOMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL .....	8	2.7 perceptions des autres ensembles bâtis .....	46
3.1 La Communauté de communes du Rabastinois (CORA) .....	8	2.8 espaces publics .....	48
3.2 Le scot du pays du vignoble gaillacois, bastides et val dadou .....	8	2.9 perceptions des entrées et sorties d'agglomération .....	48
3.3 Le Plan Local d'Habitat de la Communauté de communes du Rabastinois .....	9	2.10 éléments patrimoniaux .....	49
3.4 Le Plan Climat Energie Territorial du Tarn .....	10	JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET INCIDENCES GÉNÉRALES SUR L'ENVIRONNEMENT .....	50
3.5 Le SDAGE Adour-Garonne .....	11	1 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES .....	51
3.6 Schéma Régional Climat Air Energie .....	12	1.1 Orientations générales des politiques communales en matière d'aménagement, équipement, urbanisme, d'habitat .....	51
3.7 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Midi-Pyrénées .....	12	1.2 Choix et priorités de la commune en matière de transports, déplacements, sécurité routière, équipements divers et réseaux .....	51
3.8 Obligation pour le PLU de conformité ou non avec les documents supra communaux .....	13	1.3 Orientations générales des politiques communales en matière de développement artisanal, agricole et touristique .....	51
ANALYSE THÉMATIQUE DE LA COMMUNE .....	14	1.4 Orientations générales des politiques communales en matière d'environnement, d'espaces naturels remarquables et sensibles, du paysage .....	52
1 LA DÉMOGRAPHIE .....	15	1.5 Objectifs en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....	52
1.1 Evolution démographique (INSEE, recensement 2013) .....	15	2 FACTEURS COMPLÉMENTAIRES JUSTIFIANT LA STRATÉGIE COMMUNALE DE DÉVELOPPEMENT .....	53
1.2 Evolution des soldes démographiques (INSEE, Recensement 2009) .....	15	2.1 Des perspectives de développement démographique en accord avec l'attractivité de la commune .....	53
1.3 Evolution démographique par classe d'âge (INSEE, Recensement 2009) .....	16	2.2 La prise en compte de documents d'urbanisme de portée normative supérieure .....	55
1.4 Fiscalité de la commune .....	16	2.3 Des ambitions de recentrage du développement urbain dans le bourg .....	55
2 L'HABITAT .....	17	3 INCIDENCES GÉNÉRALES SUR L'ENVIRONNEMENT .....	55
2.1 Répartition quantitative des logements par catégories (INSEE, RGP 2013) .....	17	3.1 Risques naturels .....	55
2.2 Caractéristique des résidences principales et statut d'occupation .....	18	3.2 Réseaux .....	55
2.3 Autorisations d'urbanisme délivrées au cours des dernières années .....	19	3.3 Les zones naturelles et la préservation des trames vertes et bleues .....	56
2.4 Densité .....	21	3.4 Déplacements .....	56
2.5 Prix du foncier .....	21	3.5 Energies renouvelables et implantation des constructions .....	56
2.6 Synthèse .....	21	3.6 Pollution et Qualité de l'air .....	56
2.7 Équipements publics et propriétés communales .....	21	3.7 Installations classées et autres enjeux environnementaux .....	56
3 CARACTÉRISTIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES .....	22	3.8 Les contraintes sonores .....	56
3.1 La population active .....	22	3.9 Les documents supracommunaux .....	56
3.2 Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone (INSEE, RGP 2009) .....	22	3.10 Le changement climatique .....	57
3.3 Liste et localisation des acteurs économiques de la commune .....	23	3.11 Gestion des ressources en eau .....	57
3.4 Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) .....	24	3.12 Sécurité publique .....	57
4 AGRICULTURE .....	25	JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU RÉGLEMENT ET DES ESPACES SOUMIS À UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	58
4.1 Pédologie des sols .....	25	1 PRINCIPES GÉNÉRAUX .....	59
4.2 Occupation des sols .....	26	2 JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU RÉGLEMENT ET DES ESPACES SOUMIS À ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	59
4.3 Evolution de l'agriculture .....	27	2.1 Principes généraux .....	59
4.4 Enjeux agricoles pour le territoire communal de Grazac .....	28	2.2 Justification des choix faits dans le règlement .....	70
5 RESEAUX ET VOIRIE .....	29	2.3 Justification des choix faits en matière d'orientations d'aménagement et de programmation .....	73
5.1 Le Réseau viaire .....	29	INDICATEURS DE SUIVI DU PLU .....	75
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	32	ANNEXES .....	77
1 CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE .....	33		
1.1 Relief, Géologie et Pédologie .....	33		
1.2 hydrologie et hydrogéologie .....	34		
1.3 Climatologie .....	36		
1.4 Les Risques .....	37		
2 PAYSAGE ET URBANISATION .....	40		
2.1 Les unités paysagères et le territoire communal .....	40		

## PREAMBULE

L'élaboration d'un PLU est encadré par le code de l'urbanisme. A ce titre, il convient de retenir les quelques articles suivants :

**L'article L110** du code de l'urbanisme énonce les principes fondamentaux servant de cadre aux politiques nationales d'aménagement et d'urbanisme. On relèvera plus particulièrement :

- assurer à toutes populations des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources
- favoriser la diversité des fonctions et la mixité sociale
- assurer la protection des milieux naturels et des paysages
- garantir la sécurité et la salubrité publiques
- promouvoir l'équilibre entre le développement de l'espace urbain et la préservation du milieu rural, c'est-à-dire gérer le sol de façon économe

Les documents d'urbanisme locaux doivent les respecter, les compétences en matière d'urbanisme étant dévolues aux communes depuis les lois de décentralisation de 1983. Tout manquement sera sanctionné lors du contrôle de légalité du document.

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »*

**La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010** d'Engagement national pour l'Environnement a complété les dispositions du droit de l'urbanisme dans le sens d'une intégration plus poussée du développement durable.

L'article L121-1 devient quant à lui :

*« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*  
*c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Le contenu du rapport de présentation est défini dans **l'article R123-2 du code de l'urbanisme** qui dit :

*Le rapport de présentation :*

*1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;*

*2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;*

*3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;*

*4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;*

*5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.*

Enfin, il est à souligner que la législation en matière d'urbanisme a fortement évolué ces dernières années et dans une moindre mesure depuis un an, avec l'entrée en vigueur de deux lois, la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové, dite loi ALUR mais aussi la loi sur l'Avenir de l'Agriculture de l'Alimentation et de la Forêt. Le présent rapport de présentation du PLU, comme toutes les autres pièces techniques du dossier de PLU a été conçu en tenant compte de toutes les dernières évolutions juridiques affectant le code de l'urbanisme.

## PRESENTATION DE LA COMMUNE

# 1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La commune de **Grazac** se situe à l'Ouest du département du Tarn, en proche limite avec la Haute-Garonne.

Appartenant au canton rural vignobles et bastides de Rabastens, la commune se situe sous l'influence de deux pôles urbains majeurs de la région Midi-Pyrénées, celui de Toulouse et celui d'Albi. Cinq pôles ruraux secondaires, Saint-Sulpice, Rabastens, Castelsarrasin, Lisle sur Tarn et Bessièrès dans une moindre mesure, complètent l'aire d'influence sur le territoire communal de Grazac.

*Situation géographique de la commune de G dans le département du Tarn. Source : Site Internet Tamguide*



Cette **position stratégique** est la conséquence de la multiplicité d'axes de communications longeant son territoire, permettant de rejoindre les deux pôles urbains majeurs. Ainsi, Toulouse, située à 40 km de Grazac, peut être rejointe en 38 minutes et Albi, distant de 49 km, en 41 minutes.

De par leur distance respective par rapport à Grazac (Saint-Sulpice à 11km, Rabastens à 7 km et Lisle-sur-Tarn à 15 km), les pôles secondaires développent une attractivité différente par rapport aux habitants de Grazac. Ainsi Grazac appartient à l'aire d'influence commerciale de Saint-Sulpice et de Rabastens pour les petites et moyennes surfaces. Au contraire, les pôles urbains majeurs exercent leur influence pour les grandes surfaces commerciales.

*Tableau indicatif du positionnement de Grazac par rapport aux pôles urbains majeurs situés à proximité (Tarn, Tarn et Garonne et Haute-Garonne, données 2012)*

	Nombre d'habitants	Distance en Km par rapport à Grazac	Temps de parcours
Toulouse	440 204	40	38 min
Albi	48 858	49	41 min
Gaillac	13 164	32	28 min
Lisle sur Tarn	4 226	15	22 min
Saint Sulpice	7 921	11	15 min
Rabastens	4 965	7	9 min
Castelsarrasin	12 960	69	1h
Bessièrès	3 172	9.5	14 min

Source Urbactis



*Carte des principaux pôles urbains voisins*

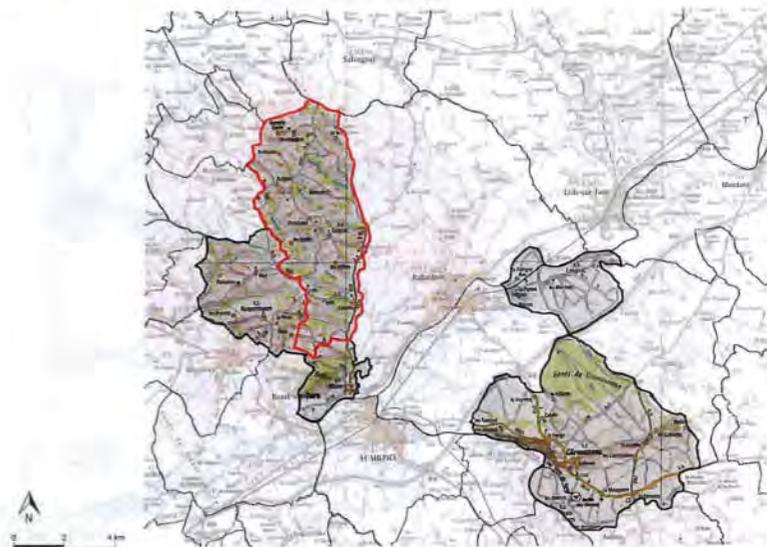
Ces distances temps se réfèrent au bourg de Grazac, mais l'étendue du territoire communal entraîne une attractivité différente selon les secteurs.

Le nœud routier le plus proche se situe sur la commune de Saint-Sulpice, où un échangeur de l'A68 est implanté. Par ailleurs, la RD 630 et l'A68 permettent de rejoindre rapidement les deux pôles urbains

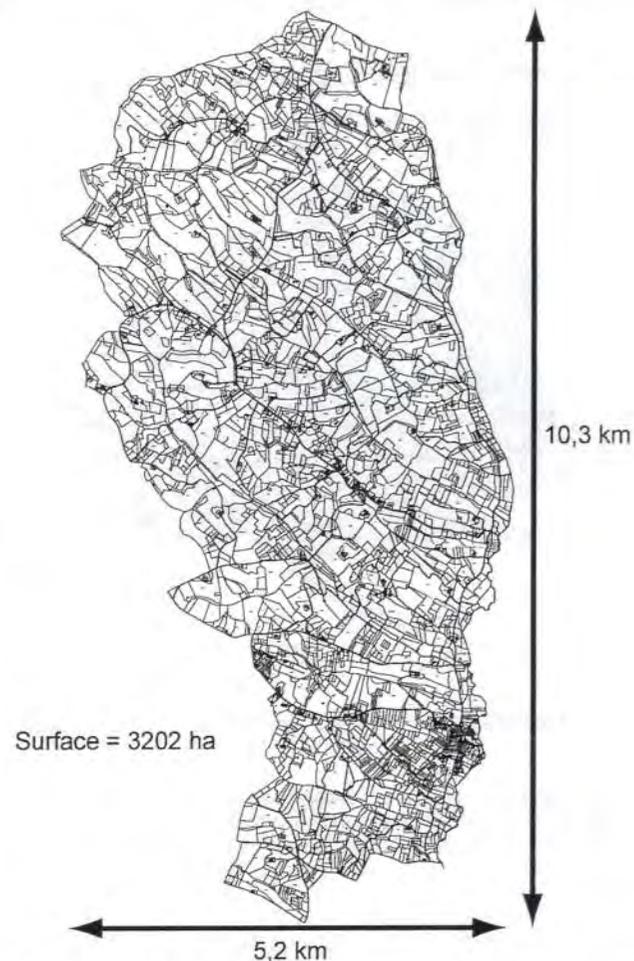
majeurs les plus proches (Toulouse et Albi), ce qui accentue la position stratégique de la commune de Grazac.

## 2 CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA COMMUNE

À l'image de la plupart des territoires de l'intercommunalité, la commune de Grazac présente une forme peu compacte. Grazac est limitrophe des communes de Roquemaure, Montvalen, Tauriac, Montgaillard, Salvagnac, Rabastens et Mézens.



### Forme et dimensions du territoire communal de Grazac.



Source : Fond cartographique IGN 2012 ; Urbactis

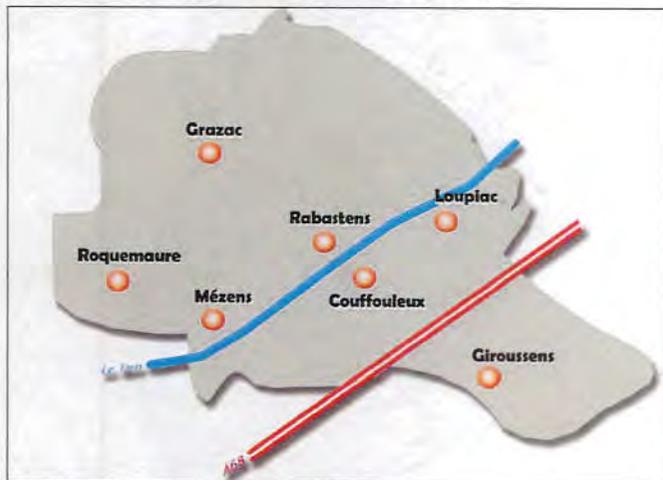
D'une superficie de 3202 hectares, la commune s'étend sur 10 kilomètres du Nord au Sud et 5 kilomètres d'Est en Ouest. Le bourg est localisé au centre du territoire communal, de taille relativement modeste par rapport à d'autres entités bâties. Ainsi, Grazac comporte plusieurs hameaux ou écarts à l'image de Condol, Le Piboul, Le Rous, le Rouziès, Montlougue... plus ou moins développés en termes d'urbanisation.

Le développement s'est effectué principalement le long de la RD12 pour le bourg et de la RD18 et 28 pour certains hameaux (notamment Condol).

### 3 CONTEXTE INTERCOMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL

#### 3.1 LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU RABASTINOIS (CORA).

Grazac fait partie de la **Communauté de Communes du Rabastinois (CORA)**, qui regroupe 7 communes, cumulant 10751 habitants (source : INSEE, données 2012).



Source : CORA

Les autres communes membres sont Rabastens, Loupiac, Roquemaure, Couffouleux, Mézens et Giroussens.

Situées à l'Ouest du département du Tarn, à mi-chemin de Castres, Montauban, Albi et Toulouse, l'intercommunalité s'étend sur un territoire de 20 000 hectares. A l'épicentre de deux bassins d'emplois, Albi et Toulouse, la CORA se trouve à cheval sur deux territoires à identité touristique forte : le Gaillacois « Pays de Vignoble » et le Lauraguais « pays de Cocagne » qui sont les éléments fondateurs des paysages du territoire.

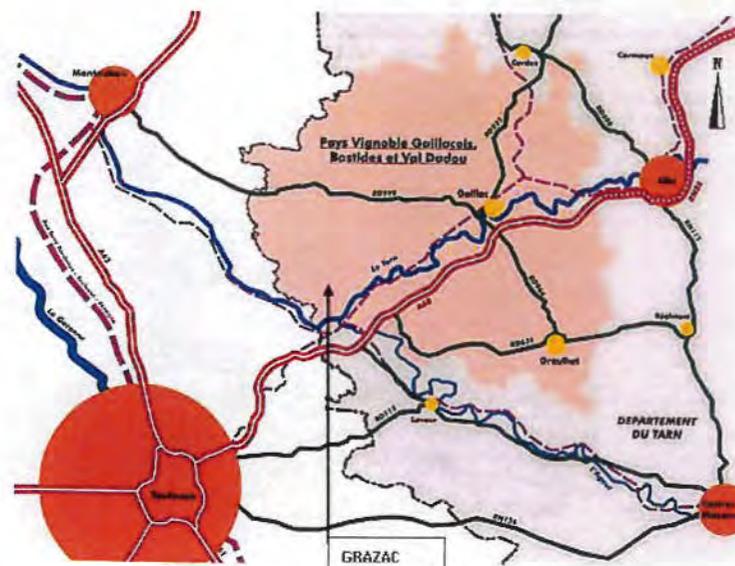
La Communauté de Communes du Rabastinois regroupe les compétences suivantes :

- Compétences obligatoires :
  - Aménagement de l'espace
  - Développement économique
- Compétence optionnelle
  - Politique du logement et du cadre de vie
- Compétences facultatives
  - Protéger et mettre en valeur l'environnement.
  - Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire.
  - Petite enfance.

#### 3.2 LE SCOT DU PAYS DU VIGNOLE GAILLACOIS, BASTIDES ET VAL DADOU.

Le territoire communal de Grazac appartient au **Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou**. Composé par les Communautés de Communes de Tarn et Dadou, du Pays Rabastinois, de Vère Grésigne Pays Salvagnacois. Le Pays se localise en partie Nord-Ouest du Département du Tarn, en limite du Tarn-et-Garonne, de la Haute-Garonne. Il regroupe 63 communes dont la commune de Grazac. Le SCOT a fait l'objet d'une modification et une révision générale du document est en cours.

*Cadastre général du territoire du SCOT.*



Le Document d'Orientations Générales fixe le cadre juridique du Schéma de Cohérence Territoriale et détermine les modalités d'application des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Enjeu n°1 : Espaces naturels, agricoles et forestiers

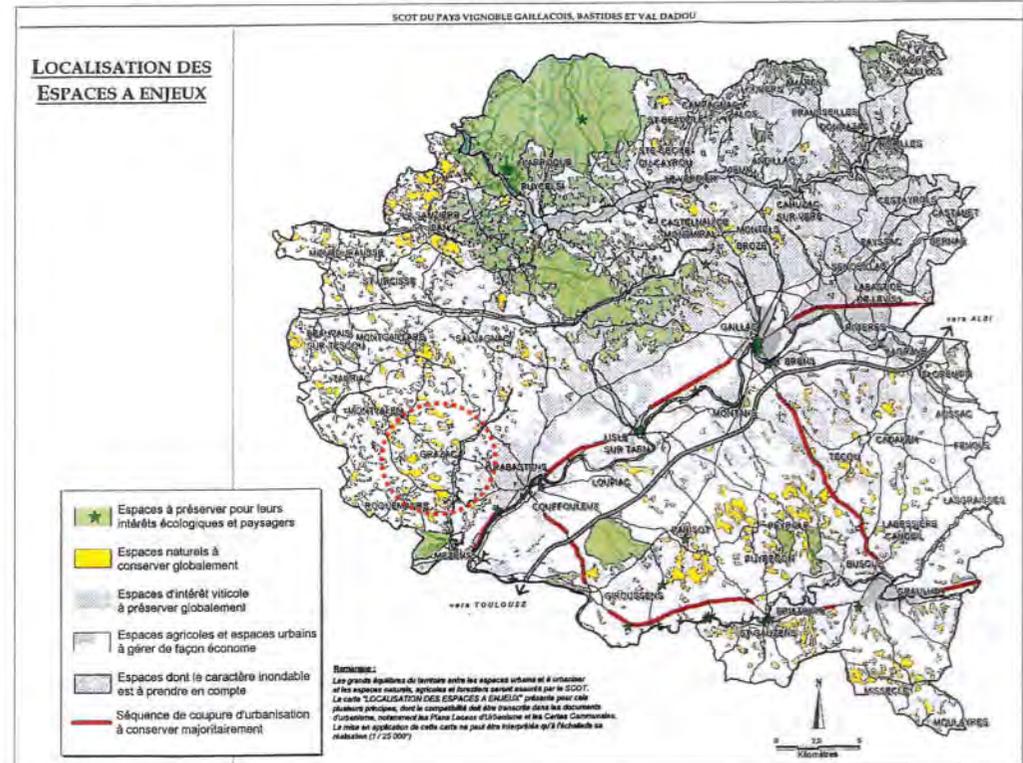
- Protéger les espaces d'intérêt écologique majeur
- Conforter les réseaux écologiques sur les plateaux et collines agricoles et dans les grandes vallées.
- Entretenir les milieux calcicoles pour préserver leur intérêt.
- Préserver les zones humides et poursuivre les efforts en matière de reconquête de la qualité écologique des rivières.

Enjeu n°2 : Paysages et entrées de ville :

- Protéger les paysages et le patrimoine
- Mettre en valeur les routes et les entrées de ville
- Maîtriser l'organisation des vallées

- Enjeu n°3 : Environnement et Risques, la préservation de la ressource en eau
- Garantir la sécurité de l’approvisionnement en eau potable
  - Poursuivre l’amélioration des systèmes d’assainissement des eaux usées.
- Enjeu n°4 : Environnement et Risques, les objectifs liés à la prévention des risques
- Prévenir le risque d’inondation
  - Prévenir le risque de feux
  - Prévenir le risque de mouvement de terrain
  - Prévenir les risques technologiques
- Enjeu n°5 : Environnement et Risques, assurer la santé publique
- Maîtriser les émissions de polluants et de gaz à effets de serre et réduire les consommations énergétiques.
  - Prévenir l’exposition des populations aux nuisances sonores
- Enjeu n°6 : Grands équilibres du développement
- Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- Enjeu n°7 : Grands équilibres du développement, les orientations générales de l’organisation de l’espace et de la restructuration des espaces urbanisés.
- Le principe d’organisation des extensions urbaines et périurbaines
  - Le principe de renforcement et de renouvellement des espaces urbains et des centres bourgs
  - Le principe d’organisation qualitative du territoire.
- Enjeu n°8 : Mixité dans l’habitat, Les objectifs relatifs à la cohérence entre urbanisation et logements sociaux
- Produire des logements sociaux en corrélation avec la croissance démographique
  - Diversifier l’offre de logements
  - Renforcer la mixité sociale
  - Maîtriser la consommation foncière et les conditions d’urbanisation des extensions urbaines
- Enjeu n°9 : Déplacements et transports, les objectifs relatifs à la cohérence entre urbanisation, besoins en déplacements, création de dessertes en transports collectifs.
- Les principes généraux de cohérence entre l’urbanisation et les besoins en déplacements
  - La prise en compte des modes de transports collectifs dans les politiques publiques et les pôles de développement.
  - Le développement et la promotion des déplacements cyclables
  - L’amélioration et la préservation des réseaux routiers structurants du territoire.
  - La prise en compte des grands projets d’équipements extérieurs au SCOT, liés aux déplacements.
- Enjeu n°10 : Les objectifs relatifs à l’équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces.
- Les zones d’activités
  - L’activité commerciale
  - Le tourisme
- Enjeu n°11 : Les objectifs relatifs à l’équipement commercial et artisanal, les grands projets d’équipements et de services.

Localisation des espaces à enjeux du SCOT. Données : Rapport de Présentation du SCOT du Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou (dossier approuvé mai 2009)



**3.3 LE PLAN LOCAL D’HABITAT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU RABASTINOIS**

Les objectifs fixés dans le PLH sont à prendre en compte lors de l’élaboration du PLU. Une synthèse de ce PLH est réalisée ci-dessous pour mieux cerner les objectifs à atteindre avec le PLU. La CORA a décidé d’élaborer un PLH<sup>1</sup> pour mettre en œuvre les orientations habitat du SCOT, soit :

- Réduire et maîtriser la consommation foncière
- Diversifier l’offre en logements
- Favoriser un nouveau développement urbain

**3.3.1 Une offre locative insuffisante**

Le territoire intercommunal se compose d’un parc locatif privé cher (de 6,5 €/m<sup>2</sup> à 9 €/m<sup>2</sup> en 2007) et pas toujours dans un état de confort suffisant. La part du locatif privé est de 17.2% en 2006.

<sup>1</sup> PLH qui a fait l’objet d’une récente modification approuvée le 16/12/2014.

Au contraire, le parc locatif social est très faible. Ainsi, le parc privé joue un rôle social d'accueil des jeunes ménages et des ménages en difficulté.

	Evaluation en 2008	Perspectives 2025	Objectifs PLH 2010 - 2015
Population des ménages	10000 habitants	14100 habitants	+ 1500 habitants
Nombre de résidences principales	4100	6710 RP	+ 900 RP
dont logements locatifs	980 (24%)	1610 (24%)	+ 220 logements locatifs
dont logements locatifs sociaux	101 (2,5%)	676 (10%, objectif SCOT)	+ 218 logements locatifs sociaux
Nombre de résidences principales par an	100	153	150
dont logements locatifs sociaux	3 (2,5%)	34 (22%)	36 (24%)
Consommation foncière	2500m <sup>2</sup> /logement hors VRD	960 m <sup>2</sup> /logement produit en extension hors VRD	Atteindre 15 ha/an

### 3.3.2 Une tension immobilière et foncière

Le territoire intercommunal connaît une tension forte jusqu'en 2007, situation qui perdure depuis. Le marché de l'ancien tourne autour de 2000 €/m<sup>2</sup> pour les appartements et de 2600 €/m<sup>2</sup> pour les maisons. Un prix de terrain à bâtir oscille entre 80 et 100 €/m<sup>2</sup>.

45% des transactions réalisées entre 1999 et 2007 ont concerné du foncier agricole destinées à du résidentiel (12 €/m<sup>2</sup> à 15 €/m<sup>2</sup>). Les communes ont mis en œuvre des outils de maîtrise qui restent limités avec des documents d'urbanisme sur l'ensemble des territoires (1POS, 1PLU et 5 cartes communales) mais n'offrant pas les mêmes outils. Quelques réserves foncières existent encore pour permettre la réalisation de nouvelles opérations d'habitat.

Le retournement immobilier récent est encore mal appréhendé. On note une baisse du rythme des transactions, l'arrêt de certains projets et une baisse globale des autorisations. Toutefois, en ce qui concerne le prix, la baisse est encore peu perceptible.

### 3.3.3 Les orientations du PLH de la CORA à prendre en compte dans le présent PLU.

Maîtriser le foncier disponible par :

- La traduction du projet dans les documents d'urbanisme.
- La mise en œuvre d'une politique d'acquisitions foncières.

Diversifier l'offre de logements en favorisant :

- De nouvelles formes urbaines
- De nouveaux modes de production de l'habitat (opérations mixtes, opérations d'aménagement)
- un développement de l'offre locative sociale dans un cadre concerté avec les opérateurs

Intervenir sur l'habitat existant afin de :

- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants
- Améliorer les conditions de logement des ménages, notamment fragiles.
- Mettre en place un portage technique et politique du PLH et un partenariat efficace.

### 3.3.4 Les objectifs de production

Afin de répondre à certains des objectifs cités ci-dessus, le PLH de la Communauté de Communes du Rabastinois a défini des objectifs de production de logements et de consommation de foncier. Le PLH

prévoit donc la construction de 153 logements par an pour une consommation moyenne de 960 m<sup>2</sup> par logement réalisé en extension urbaine.

Source PLH de la CORA

### 3.3.5 Autres perspectives : réalisation d'une étude foncière habitat

L'objectif de cette étude est

- d'accompagner les projets des communes (y compris l'élaboration de documents d'urbanisme) en assurant la cohérence du développement intercommunal et la prise en compte des diversités territoriales.
- De définir les outils communautaires et d'affiner les outils communaux

Les collectivités pourront s'appuyer sur cette étude pour connaître :

- Où produire (identification des fonciers stratégiques)
- Combien et quels types de logements (définition de programmations territorialisées)

Enfin l'étude permettra :

- o La définition des outils communautaires : règlement d'intervention du FIF-H, des aides au logement social, des aides pour les opérations d'intérêt communautaire...
- o L'élaboration d'une boîte à outils pour les communes
- o Une démarche partenariale avec les opérateurs, publics et privés, de l'habitat et de l'aménagement.

### 3.3.6 Le développement de l'offre locative sociale

Actuellement, la demande sur le territoire se compose d'une trentaine de demandeurs en stock, souvent de petits et de jeunes ménages. Il est donc nécessaire d'avoir une vision plus fine et localisée de la demande, à la fois quantitativement et qualitativement.

Pour répondre à cet enjeu, le PLH prévoit une production sur l'ensemble du territoire :

- o 80 lots à Rabastens, 60 à Couffouleux, 30 à Giroussens durant la validité du PLH.
- o La modification du PLH approuvée le 16 décembre 2014 a supprimé l'obligation de production de logements sociaux sur les communes rurales dont Grazac fait partie.

Par ailleurs, le PLH différencie les types d'offres à développer par territoires :

- o Neuf ou acquisition-Amélioration
- o Taille des opérations, types de logements.

## 3.4 LE PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL DU TARN

### 3.4.1 Le profil énergie-climat du Tarn

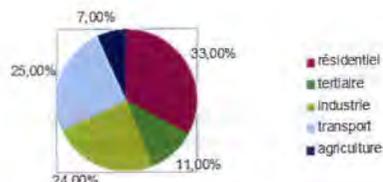
Le diagnostic, réalisé de Mai à Novembre 2011 par le Conseil général du Tarn, a permis de construire le profil énergie-climat du Tarn.

Dans le volet atténuation, s'intéressant aux émissions de gaz à effet de serre, à la consommation et la production d'énergie sur le territoire tarnais, de grands enjeux sont apparus : le bâti public économe, la lutte contre la précarité énergétique, l'aménagement du territoire, les transports...

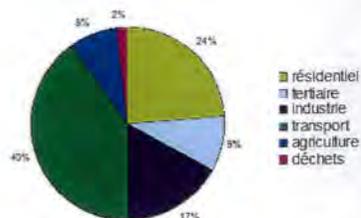
Le volet adaptation au changement climatique s'est attaché à étudier les impacts possibles du changement climatique sur le département sans restriction par rapport aux compétences du fait de la complexité de la thématique. Les grands enseignements sont le manque de connaissance sur les

impacts locaux et la nécessité d'intégrer une vigilance face à ce phénomène. Le Plan Climat Territorial (PCET) adopté en juin 2012 par le conseil général du Tarn a fait un bilan de la consommation énergétique sur le territoire et des émissions de gaz à effet de serre :

répartition des consommations d'énergie par secteur



Répartition des émissions de gaz à effet de serre par secteur



Ainsi, les secteurs du transport et du résidentiel/tertiaire sont les plus émetteurs en Gaz à Effet de Serre (GES) sur le département.

### 3.4.2 grands enjeux

La synthèse des rencontres « énergie-climat » associées au diagnostic a permis d'identifier 4 grands enjeux comme piliers du programme d'action du PCET.

- Enjeu 1 - Performance énergétique des bâtiments et des transports
- Enjeu 2 - Aménagement du territoire et lutte contre le changement climatique, notamment au travers de la gestion de la ressource en eau, la protection de la biodiversité et l'accompagnement des filières climato-dépendantes.
- Enjeu 3 - Adaptation au changement climatique
- Enjeu 4 - Mobilisation des acteurs pour atteindre les objectifs du PCET

#### Les objectifs du PCET du Tarn : « 3 fois 20 »

Comme tout programme d'action en faveur de lutte contre le changement climatique le PCET du Tarn reprend les objectifs européens.

- Réduire de 20% la consommation d'énergie d'ici 2020

- Réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020 par rapport à leur niveau de 1990
- Porter à 23% la part d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale d'ici 2020

Ainsi, concrètement à l'échelle du PLU, la lutte contre le changement climatique est un enjeu important qui passe d'abord par une réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) :

- en recherchant la **sobriété énergétique**, consistant à réduire les gaspillages et consommations en changeant nos comportements individuels et sociétaux,
- en améliorant l'**efficacité énergétique**, c'est-à-dire en ayant recours à des technologies qui réduisent les consommations d'énergie à service rendu équivalent,
- en développant les **énergies renouvelables**, qui ont un faible impact sur notre environnement.

Aussi, le PLU se doit d'intégrer de nouvelles orientations pour la maîtrise énergétique et l'atténuation au changement climatique au travers notamment des leviers d'action suivants :

- agir sur l'aménagement du territoire pour réduire les déplacements induits en favorisant une urbanisation mixte et dense en favorisant les déplacements de proximité.
- développer les offres alternatives au véhicule particulier,
- développer le report modal vers les modes plus respectueux de l'environnement
- promouvoir la production des énergies renouvelables,
- encourager la réhabilitation du parc résidentiel et tertiaire existant, notamment pour lutter contre la précarité énergétique.
- soutenir la structuration des filières professionnelles ancrées dans les territoires pour favoriser l'économie de proximité (agriculture, éco-construction, forêt, tourisme,...).
- encourager une évolution des activités touristiques en visant une meilleure maîtrise de l'énergie et la diminution des émissions de gaz à effet de serre.
- intégrer les évolutions des risques naturels liées au changement climatique dans les documents d'urbanisme, afin de protéger les populations et les biens en limitant l'urbanisation de ces zones à risques (inondations, RGA, zones forestières),
- pérenniser la capacité d'adaptation de la biodiversité par la mise en œuvre des trames verte et bleue
- préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques en anticipant les conflits d'usage
- renforcer les objectifs en matière de consommation d'espace
- adapter les filières économiques climato-dépendantes (les filières touristique, agricole et forestière).

### 3.5 LE SDAGE ADOUR-GARONNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne (2010-2015) devra être pris en compte pour la gestion de l'eau et des réseaux naturels.

- Focaliser l'effort de dépollution sur des programmes prioritaires : directives européennes (rejets urbains, nitrates), points noirs de pollution domestique et industrielle, toxiques, zones de baignade,
- Restaurer les débits d'étiage sur les rivières les plus déficitaires : un réseau de débits minima à respecter est proposé, pour déterminer les autorisations de prélèvements et les programmes de soutien d'étiage et inciter aux économies d'eau
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques remarquables du bassin (zones vertes), ouvrir les cours d'eau aux grands poissons migrateurs (axes bleus)
- Remettre et maintenir les rivières en bon état de fonctionner

- Sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce nécessaire à l'alimentation humaine avec des règles collectives de gestion et de protection
- Délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation
- Instaurer la gestion équilibrée et globale par bassin versant (grandes vallées, rivières) et par système aquifère : organisation des acteurs, des programmes et de l'information.

**3.6 SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE**

La Région en partenariat avec l'Etat a élaboré un Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) afin de mener une action cohérente dans le domaine du climat, de l'air et de l'énergie sur tout le territoire.

Le SRCAE doit permettre notamment de décliner les engagements nationaux et internationaux à l'horizon 2020, en tenant compte des spécificités et enjeux locaux.

En Midi-Pyrénées, près de 300 structures ont contribué à l'élaboration du SRCAE : collectivités locales, entreprises, socioprofessionnels, associations, institutions.... Le co-pilotage Etat - Région a été mené dans une démarche de partage des diagnostics, des analyses et des orientations. L'ensemble du document a été ensuite largement approuvé dans le cadre de la consultation publique, dans laquelle citoyens et acteurs de Midi-Pyrénées ont été conviés à s'exprimer ; en particulier plus de 3000 organismes ont été sollicités pour formuler un avis.

Ce schéma fixe 5 objectifs stratégiques à l'horizon 2020, concernant :

- la réduction des consommations énergétiques,
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- le développement des énergies renouvelables,
- de la qualité de l'air,
- l'adaptation au changement climatique.

Ainsi, sont notamment visées une réduction de 15% des consommations énergétiques dans le secteur du bâtiment de 10% dans les transports, ainsi qu'une augmentation de 50% de la production d'énergies renouvelables. Ces objectifs sont déclinés en 48 orientations thématiques. Ce schéma constitue une première étape de la stratégie régionale en matière de climat-air-énergie à l'horizon 2020. Sa mise en œuvre concertée est aujourd'hui l'affaire de tous. La Région Midi-Pyrénées y contribue en particulier au travers de son Plan 2011-2020 Midi-Pyrénées Energies.

**3.7 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE DE MIDI-PYRENEES**

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) constitue la déclinaison concrète de la Trame Verte et Bleue au niveau régional<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Conformément à la procédure en vigueur, le PLU a fait l'objet d'une demande d'évaluation environnementale au cas par cas auprès de la DREAL. Sur la base du dossier transmis et compte tenu du projet communal, la DREAL a considéré que le PLU de Grazac ne devait pas faire l'objet d'une évaluation environnementale renforcée au titre du code de l'urbanisme.

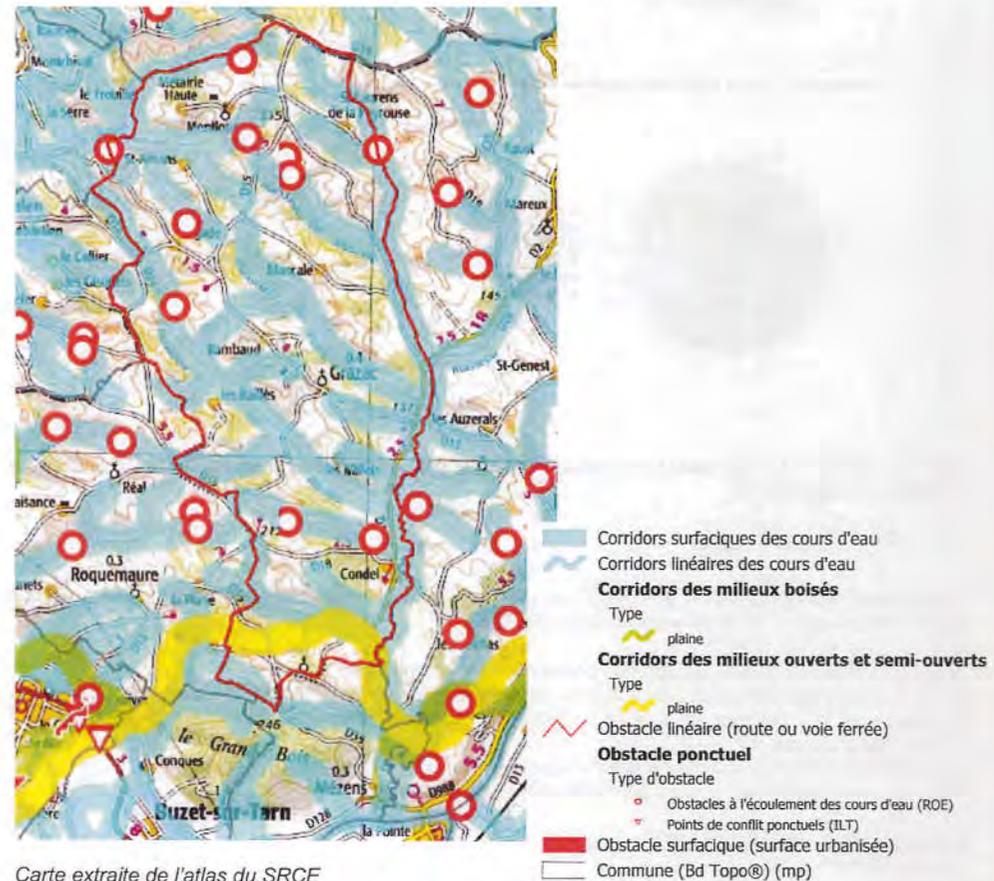
Il définit les grands réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors écologiques au niveau régional.

Le travail de la présente étape consiste à étudier, intégrer et transposer les données du SRCE (échelle 1/100 000<sup>ème</sup>) à l'échelle du territoire, soit à une échelle 1/10 000<sup>ème</sup>.

L'approche d'étude du SRCE est la suivante :

- analyse de la TVB au niveau régional ;
- transposition de la TVB du SRCE au niveau local ;
- affinage de la TVB du SRCE à l'échelle 1/10 000.

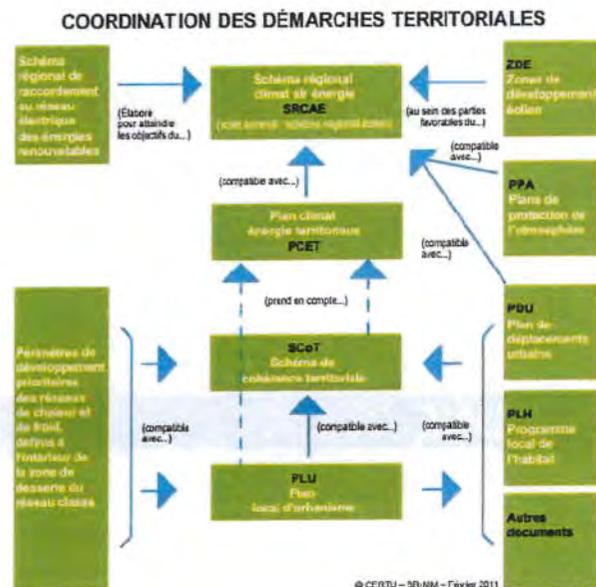
L'objectif de cette sous-étape est d'intégrer en tant qu'éléments de cadrage les données du SRCE disponibles et utiles et être conforme à l'article L.371-3 du Code de l'Environnement.



Carte extraite de l'atlas du SRCE

Ce document de référence est pris en compte dans le cadre de la réflexion à l'échelle de la commune de la définition de la trame verte et de la trame bleue (voir ci-après la partie relative à l'état initial de l'environnement).

3.8 OBLIGATION POUR LE PLU DE CONFORMITÉ OU NON AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX



Sources : Certu, décryptage Grenelle, Energie et Climat.

Rappel des sigles :

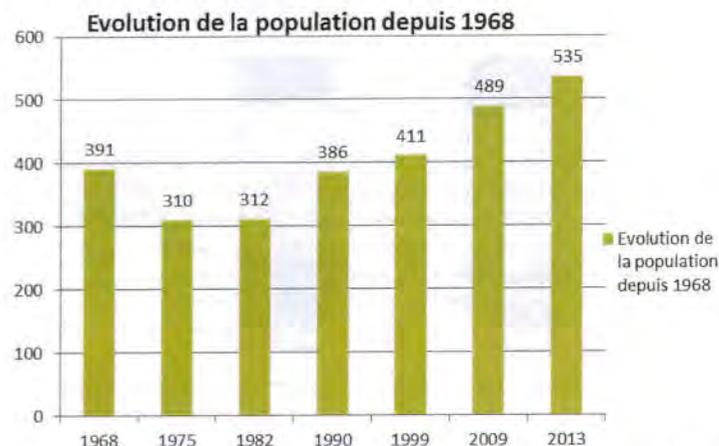
- SCoT : schéma de Cohérence Territoriale
- SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie
- SRRER : Schéma Régional de Raccordement des Energies Renouvelables
- ZDE : Zone de Développement de l'Eolien
- PLU : Plan Local d'Urbanisme

Comme l'illustre le schéma ci-dessus, plusieurs documents sont intégrés dans le cadre de la réflexion pour définir le PLU, cela à différents degrés d'intégration.

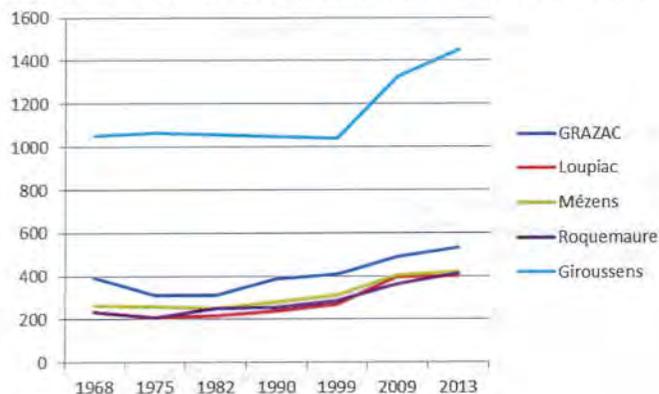
## ANALYSE THEMATIQUE DE LA COMMUNE

# 1 LA DÉMOGRAPHIE

## 1.1 EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE (INSEE, RECENSEMENT 2013)



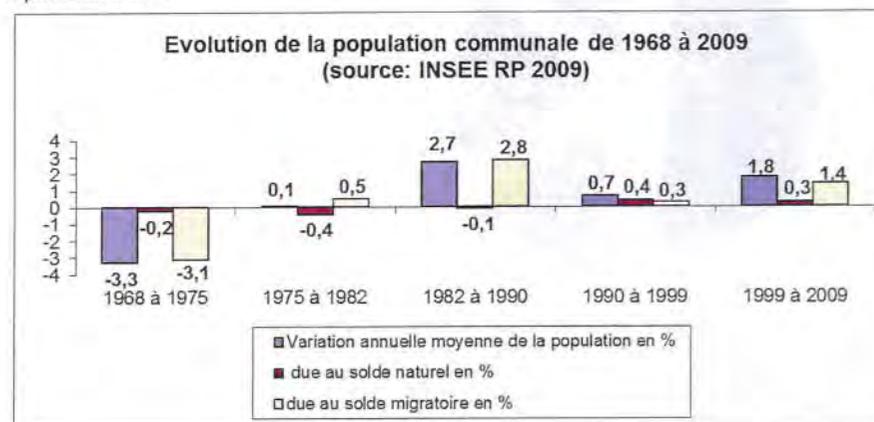
Grazac connaît une baisse de sa population jusqu'en 1975, comme un grand nombre de collectivités rurales à cette époque. A partir de 1975, la tendance s'inverse pour atteindre 535 habitants en 2013. Entre 1968 et 2013, le territoire communal a connu un gain de 144 personnes, soit une augmentation d'environ 37% sur 45 ans. Le territoire communal a connu deux périodes de forte hausse démographique (1982-1990; 1999-2009) sur lesquelles la population a augmenté de plus de 70 habitants. La tendance à l'augmentation se confirme nettement en 2013. La commune de Grazac s'inscrit dans la tendance des petits bourgs de la CORA, avec un accroissement progressif de sa population depuis les années 1980 et une forte poussée depuis 1999.



L'évolution démographique de Grazac n'est pas contradictoire avec celles observées sur la Communauté de Communes du Rabastinois. En effet, les autres communes rurales du Rabastinois connaissent la même tendance avec une augmentation de leur population depuis les années 80 et une forte poussée sur la dernière période intercensitaire. Cette évolution positive démontre l'attractivité du territoire de la CORA pour de nouvelles populations, qui s'explique par la position stratégique entre deux pôles urbains, Toulouse et Albi.

## 1.2 EVOLUTION DES SOLDES DÉMOGRAPHIQUES (INSEE, RECENSEMENT 2009)

La croissance démographique communale s'explique par un solde migratoire positif, malgré un seuil bas sur la période 1990-1999 et un solde naturel qui croît depuis 1975 pour redevenir positif à partir de 1999.



Entre 1968 et 1975, la commune a connu une baisse sensible de sa population. Ce n'est qu'à partir de la fin des années 70 que la courbe démographique a inversé la tendance. La forte évolution du solde migratoire sur la période 1982-1990 et sur la période 1999-2009, outre la confirmation de l'attractivité de la commune de Grazac pour des populations nouvelles extérieures, laisse présager une tension sur l'offre de logements disponibles sur le territoire communal, avec des conséquences plus ou moins importantes pour l'aménagement communal.

Cette migration est liée à plusieurs facteurs :

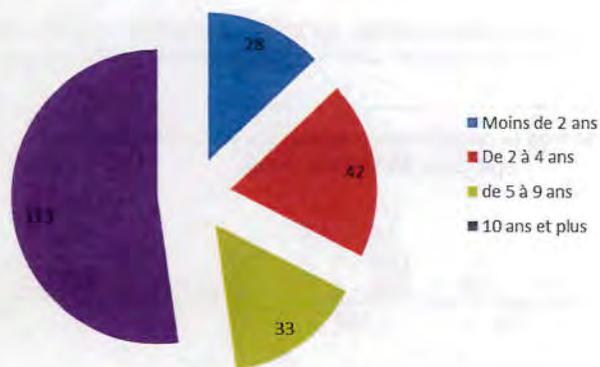
- Aspiration à la maison individuelle, et Grazac dispose d'un atout indéniable avec du foncier disponible.
- Recherche d'un coût de foncier accessible et d'une fiscalité acceptable qui font des communes rurales comme Grazac, un lieu attractif
- Des infrastructures routières nouvelles qui confèrent à Grazac une grande proximité avec Albi et Toulouse, les deux pôles urbains principaux.

Par ailleurs, l'évolution positive du solde naturel sur les deux dernières périodes intercensitaires montre que la commune de Grazac accueille de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants, facteur de renouvellement de la population communale. De plus, un taux de natalité plus important que le taux de mortalité engendre également un rajeunissement de la population, ce qui accentue le renouvellement démographique à l'échelle communale.

A noter que la forte variation annuelle moyenne de la population (1.8% sur la période 1999-2009) est très importante pour une commune de l'échelle de Grazac, ce qui engendre des besoins en termes d'équipements et d'infrastructures pour accompagner cette croissance.

Dans le cadre du futur Plan Local d'Urbanisme, une réflexion sur cette croissance démographique annuelle moyenne devra être menée, en cohérence avec les objectifs du PLH et du SCOT, deux documents supra communaux.

**Date d'emménagement des ménages de la commune en 2013**

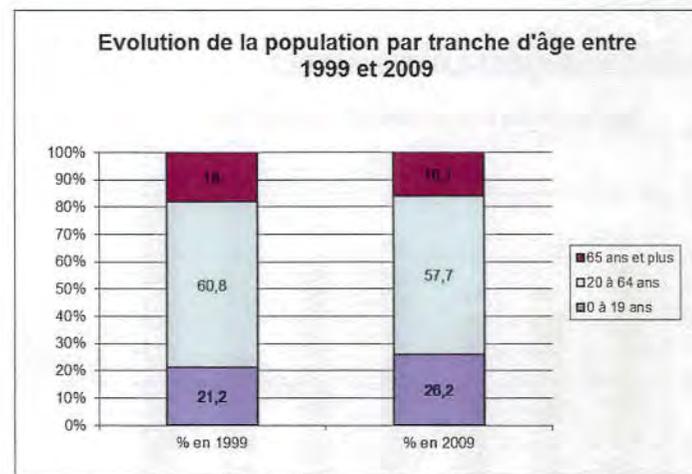


L'installation des ménages sur Grazac traduit bien l'attractivité du territoire communal avec 13% des ménages qui se sont installés il y a moins de deux ans (données 2013). Bien que les ménages installés depuis plus de 10 ans sur la commune soit encore très majoritaires, la part des ménages installés récemment augmente régulièrement. En 2013, environ 47% des ménages de Grazac étaient installés depuis moins de 10 ans.

Les évaluations municipales, entre 2009 et 2013, confirme cette tendance avec l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire communal. Cette situation présente un avantage pour la commune de Grazac avec le renouvellement de sa population, facteur de dynamisme pour une collectivité.

**1.3 EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE PAR CLASSE D'ÂGE (INSEE, RECENSEMENT 2009)**

Une analyse plus précise de l'évolution des classes d'âge sur Grazac traduit un rajeunissement de la population sur la période 1999-2009.



Au cours de la dernière période intercensitaire, la commune de Grazac a vu une augmentation des plus jeunes générations (0-19 ans) au détriment des autres classes d'âges. La baisse la plus sensible concerne la classe d'âge des 20-64 ans avec une chute de 3%. La part des seniors diminue également avec une perte de 2% par rapport à la population communale totale.

Avec la forte progression de la classe d'âge des 0-19 ans, la commune de Grazac doit tenir compte de l'obligation de scolarisation des enfants, en particulier par rapport aux équipements scolaires. La situation peut se compliquer également sur un territoire intercommunal où toutes les communes connaissent une augmentation des plus jeunes générations.

Depuis 2009, la tendance du rajeunissement de la population est en stagnation.

**1.4 FISCALITÉ DE LA COMMUNE**

(Source : finances.gouv.fr, chiffres de 2010).

Les opérations de fonctionnement :

Le total des produits de fonctionnement représente 482 €/hab.  
 Le total des charges de fonctionnement représente 387 €/hab.  
 On obtient donc un résultat comptable de 95 €/hab.

Les opérations d'investissement :

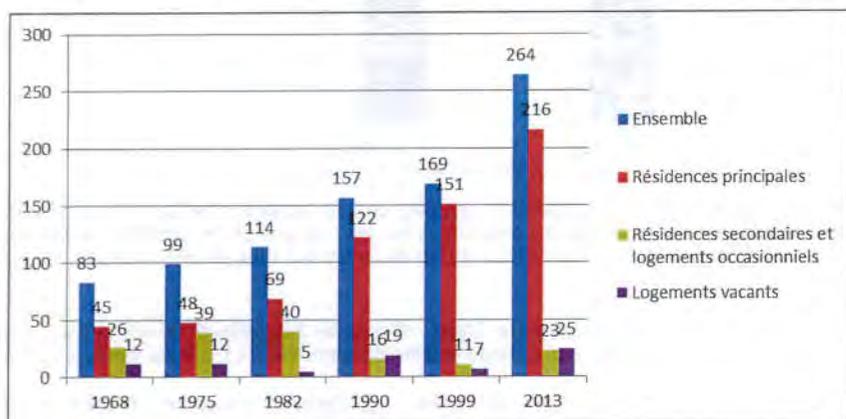
Total des ressources d'investissement = 680 €/hab.  
 Total des emplois d'investissement = 752 €/hab.  
 On obtient donc un besoin de 72 €/hab. pour une capacité d'autofinancement de 95 €/hab.

## 2 L'HABITAT

### 2.1 RÉPARTITION QUANTITATIVE DES LOGEMENTS PAR CATÉGORIES (INSEE, RGP 2013)

Le parc de logements total sur Grazac croît au cours de la période 1968-2013, présentant une tendance similaire à la croissance démographique depuis 1975. En 2013, la commune comptait 264 logements, en progression de 218% depuis 1968.

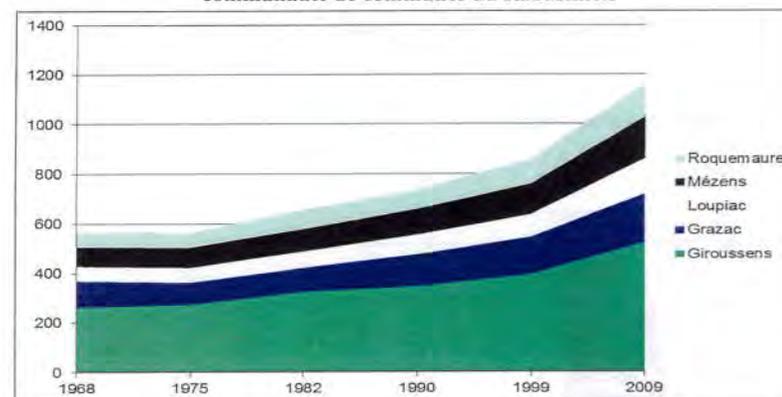
Evolution du parc de logements par catégories (source : INSEE, RGP 2013)



L'augmentation du parc de logements profite essentiellement au nombre de résidences principales qui confirme l'attractivité de Grazac pour de nouvelles populations. Le parc de résidences principales a augmenté de 380% sur la même période, confirmant la vocation résidentielle du territoire communal. Parallèlement le nombre de résidences secondaires a augmenté, tout comme le nombre des logements vacants sur la période 1975-2013.

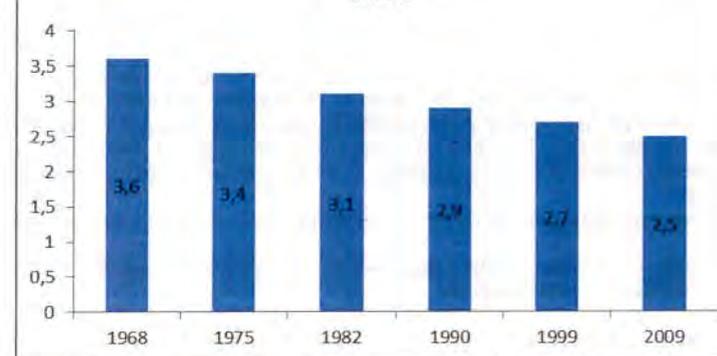
En ce qui concerne les résidences secondaires, l'augmentation du nombre peut s'expliquer par la volonté du propriétaire de revenir sur la commune au moment de la retraite. Au contraire, l'augmentation du nombre des logements vacants peut signifier la présence d'un habitat qui ne répond plus aux critères des nouvelles générations, ou qui nécessite de lourds travaux de réhabilitation qui ne peuvent être supportés par de jeunes ménages. Il reste donc un potentiel de logements à valoriser sur Grazac, notamment au niveau des logements vacants qui représente une part de 25% du nombre total des logements en 2013.

Evolution cumulée du parc de logement sur les communes rurales de la communauté de communes du Rabastinois



L'évolution du parc total de logements sur Grazac suit les mêmes tendances que les autres communes rurales de la Communauté de Communes du Rabastinois. Ce constat démontre une certaine pression sur ce secteur du département qui trouve une signification avec la proximité de pôles urbains et d'axes de communications d'intérêt régional.

Evolution du nombre de personnes par ménage sur Grazac



A l'instar du contexte national, la taille moyenne des ménages sur Grazac diminue sur la période 1968-2009, résultat du phénomène de décohabitation (chaque génération dispose de son logement) et par une augmentation du nombre de familles monoparentales.

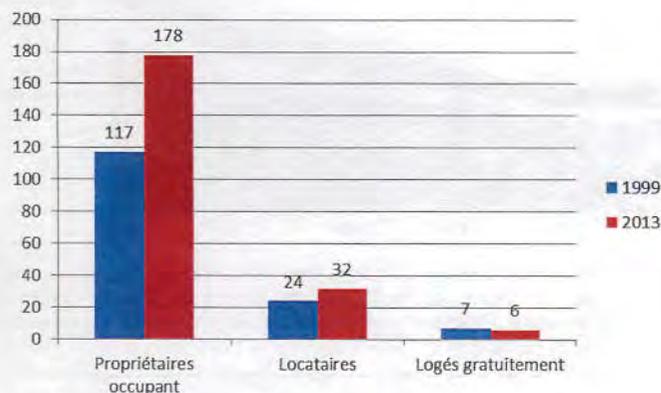
La diminution du nombre moyen d'habitants par ménage peut également s'expliquer par l'accueil sur la commune de Grazac de jeunes ménages qui n'ont pas encore d'enfants, résultat du recul de l'âge pour l'accueil du premier enfant.

A noter toutefois, que la situation communale est plus favorable que le contexte national qui présente une moyenne de 2.2 personnes par ménages, en baisse continue depuis plusieurs décennies.

## 2.2 CARACTÉRISTIQUE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ET STATUT D'OCCUPATION

À l'image de la plupart des communes rurales, Grazac présente une majorité de propriétaires occupant.

Evolution du statut d'occupation des résidences principales sur Grazac



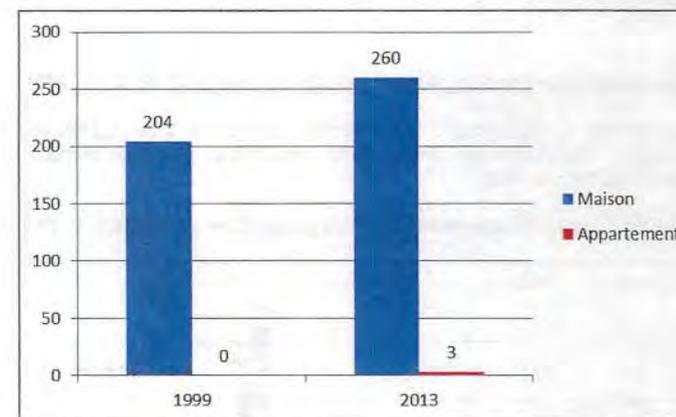
Le nombre de propriétaire est en augmentation au cours de la dernière période intercensitaire, situation similaire au contexte national. En 2013, la part des propriétaires occupant représente 82% du parc total des résidences principales. Sur la même période, le nombre de locataires sur la commune est également en augmentation pour représenter en 2013 une part de 15% du parc total des résidences principales. Ce constat démontre une demande en termes de logements locatifs sur le territoire communal, situation qui peut devenir préoccupante au cours des prochaines années avec une baisse du nombre de ces logements. En effet, le PLH de la Communauté de Communes du Rabastinois a montré une production faible de ce type de logements mais aussi l'absence de logements à vocation sociale sur Grazac.

La production de logements sur la commune s'effectue plus en faveur des propriétaires que des investisseurs.

Enfin, la part des personnes logées gratuitement est en baisse, résultat du phénomène de décohabitation, visible à l'échelle nationale.

Le parc de logements sur Grazac se caractérise par une majorité de maisons individuelles, situation caractéristique d'une commune rurale. Toutefois, la commune voit sur la même période une légère augmentation du nombre d'appartements, représentant ainsi en 2013 environ 1% du parc de résidences principales de Grazac. Cette création est à souligner car ce type de logements peut répondre à la demande de logements de jeunes ménages sur la commune et favoriser le parcours résidentiel.

Répartition des résidences principales par type de logements



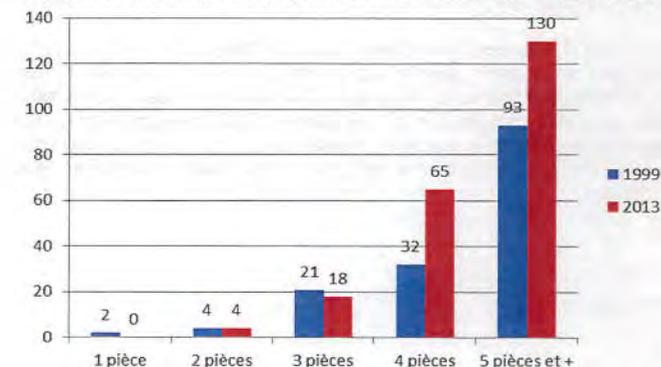
Toutefois, la forte production de maisons individuelles ces dernières années sur Grazac a favorisé un étalement urbain au détriment d'une densification du bâti, facteur de consommation excessive de foncier et d'une obligation d'augmenter la couverture du territoire par les différents réseaux (voirie, AEP, défense incendie...).

A noter tout de même que la commune de Grazac dispose de 3 logements locatifs sociaux, complété par le parc privé qui dispose de 2 logements locatifs conventionnés (1 à loyer très social, 1 à loyer social)

De même, la production de ces dernières années a privilégié la réalisation de grands logements (majoritairement 4 et 5 pièces et +). Cette situation s'explique notamment par l'accueil de familles sur Grazac, ce qui nécessite des grands logements. De plus, l'existence de bâti rural sur le territoire communal, réhabilité aujourd'hui en logements engendre accentue le phénomène.

A cela s'ajoute enfin, la tendance des ménages français qui veulent des logements de plus en plus grands malgré la baisse de la taille moyenne des ménages.

Evolution de la taille des logements sur Grazac entre 1999 et 2013



**2.3 AUTORISATIONS D'URBANISME DÉLIVRÉES AU COURS DES DERNIÈRES ANNÉES.**

Depuis 2000, la commune de Grazac a connu plusieurs dizaines d'autorisations d'urbanisme qui ont fait évoluer le tissu bâti sur le territoire communal. Ainsi entre 2009 et 2011, 34 autorisations d'urbanisme ont été accordées sur Grazac.

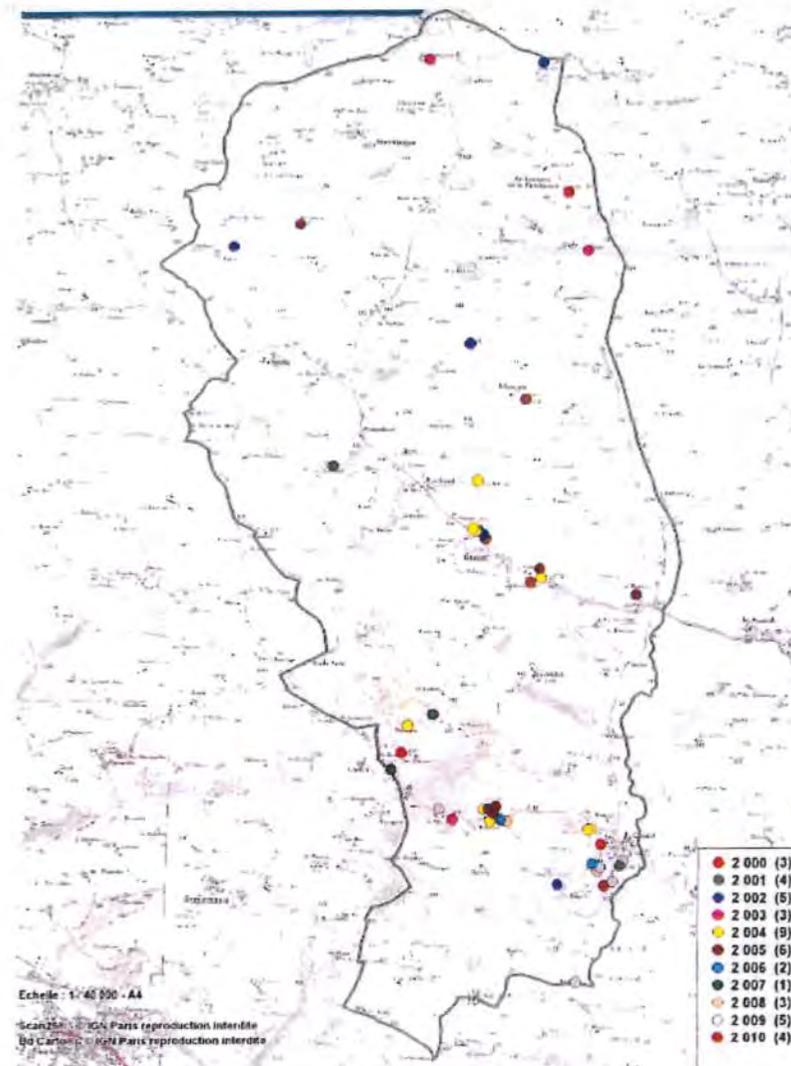
	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Certificat d'urbanisme	0	0	0	5	6	4
Permis de construire Logement	3	4	5	3	9	6
Permis de construire agricole	2	1	2	2	0	0
Permis de construire activité	0	0	0	0	0	0
Permis de lotir	0	0	0	0	0	0
Déclaration préalable	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>10</b>

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Certificat d'urbanisme	9	10	5	8	9	0	56
Permis de construire Logement	2	1	3	5	4	0	45
Permis de construire agricole	1	0	0	2	1	0	11
Permis de construire activité	0	0	0	0	0	0	0
Permis de lotir	0	0	1	1	0	0	2
Déclaration préalable	0	0	0	1	2	1	4
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>118</b>

En moyenne, Grazac voit entre 10 et 15 autorisations d'urbanisme par an qui se caractérise essentiellement par des certificats d'urbanisme (17 entre 2009 et 2011) et de permis de construire pour des logements (9 entre 2009 et 2011). Ce constat confirme l'attractivité de Grazac pour de nouveaux résidents, ce qui à terme engendre une consommation de foncier et un étalement urbain que la municipalité devra maîtriser dans le futur.

Ces dernières années, le développement de l'urbanisation s'est principalement effectué sur le bourg (12 constructions), et sur les hameaux de Condol (15 constructions), de Piboul/le Peyssou (7 constructions). A noter qu'entre 2008 et 2010, rien que 7 constructions ont été réalisées sur les hameaux.

Carte de localisation des permis de construire pour logements

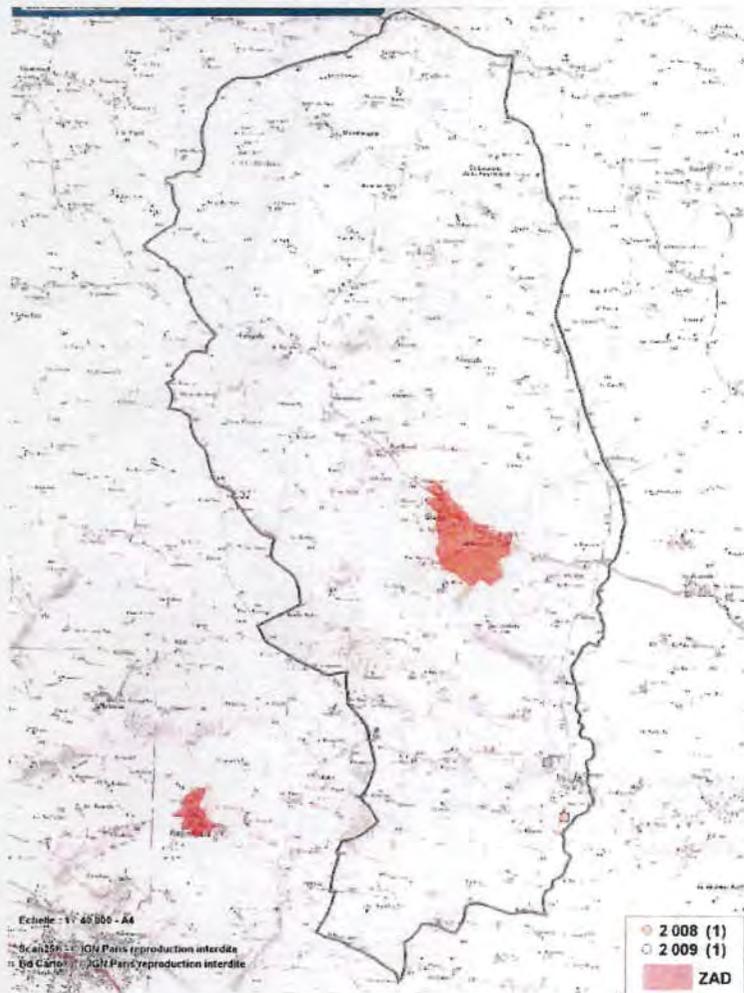


Source : Porter à Connaissance

Le développement sur les hameaux ces dernières années s'explique d'une part par la proximité de ces entités des nœuds principaux de communication (en passant par la commune de Mézens) par rapport au bourg et par des opportunités foncières ouvertes par la carte communale en vigueur sur le territoire communal.

Par ailleurs, le document ci-avant nous montre également un développement de logements sur plusieurs autres hameaux de la commune, y compris ceux les plus éloignés du territoire au Nord. Ce constat démontre un étalement urbain sur la commune, mais aussi une consommation de foncier importante à l'échelle de Grazac. Bien qu'aujourd'hui, la situation reste maîtrisable sur les plus petits hameaux ou écarts de la commune, mais un dérapage n'est pas à exclure dans les prochaines années si le document d'urbanisme ne propose pas un cadrage plus précis.

Carte des permis de lotir et Zone d'Aménagement Différée (Z.A.D)



Source : porter à Connaissance

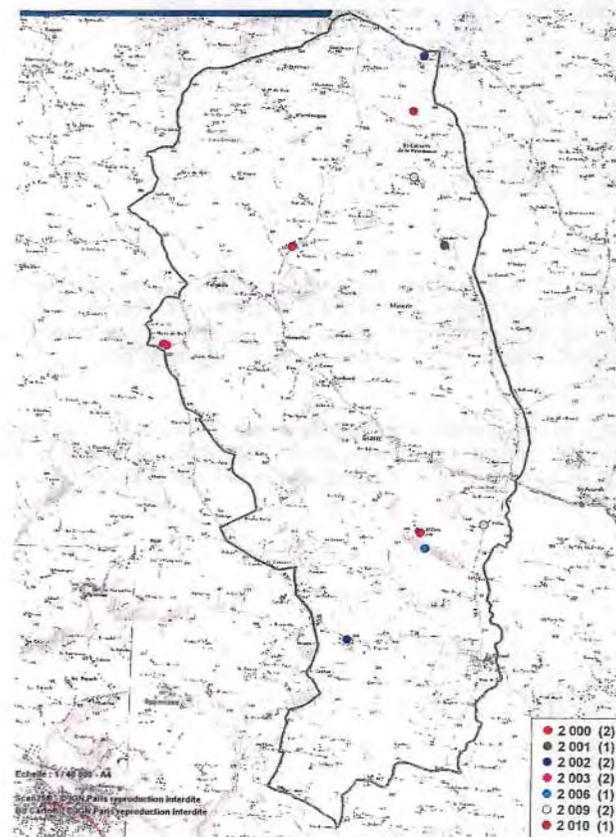
Le développement de l'urbanisation sur la commune de Grazac s'est également effectué par l'intermédiaire de permis de lotir, un en 2008, le second en 2009, ce qui a pour conséquence, la réalisation de plusieurs logements sur une courte période. A noter que ces permis de lotir ont été accordés sur le hameau de Condél, ce qui confirme l'attractivité de cette entité plus proche des nœuds de communications principaux.

De même, un périmètre de ZAD a été défini sur le bourg de Grazac. Une Zone d'aménagement différé peut être créée afin de permettre à la collectivité de disposer d'un droit de préemption destiné à la réalisation d'une ou plusieurs actions ou opérations d'aménagement.

la **zone d'aménagement différé** est un secteur où une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation ou une Société d'économie mixte (SEM) titulaire d'une convention d'aménagement dispose, pour une durée de 6 ans, d'un droit de préemption sur toutes les ventes et cessions à titre onéreux de biens immobiliers ou de droits sociaux.

Même si la ZAD est aujourd'hui caduque depuis mars 2014 car non renouvelable, elle illustre une volonté ancienne de la collectivité de renforcer l'urbanisation sur le bourg, volonté reprise aujourd'hui au travers du droit de préemption urbain mis en vigueur dans les zones U et AU sur la base du PLU Approuvé.

Carte de localisation des permis agricoles depuis 2000 (source Porter à Connaissance)



Toutefois, Grazac dispose encore d'une vocation agricole dont le document d'urbanisme doit tenir compte. En effet, sur la période 2009-2010, onze projets agricoles ont été réalisés, répartis sur l'ensemble du territoire communal (les Millets, Plaine de Breil...).

A noter également que le hameau de Piboul a vu la réalisation d'un projet agricole en 2002. La juxtaposition d'une vocation agricole et d'un développement de l'urbanisation sur ce secteur peut laisser supposer une concurrence sur le foncier, que la municipalité à essayer de prendre en compte dans ses futurs axes de développement.

#### 2.4 DENSITÉ

Le développement de l'urbanisation au cours des dernières décennies s'est effectué de deux manières différentes. Une consommation importante de foncier avec une extension urbaine sur les hameaux de Condol, de Piboul/Le Peyssou ainsi que sur le bourg de Grazac. Sur le reste du territoire, le développement de nouvelles constructions est plus restreint.

Carte de l'urbanisation sur Grazac (source Urbactis)



Toutefois, le développement de constructions individuelles a engendré une consommation de foncier importante du fait d'un nombre de logements par hectare faible.

#### 2.5 PRIX DU FONCIER

Le territoire communal de Grazac doit une partie de son attractivité à un coût du foncier faible qui l'a rendu compétitif vis-à-vis de territoires mieux situés par rapport à l'agglomération toulousaine et aux centres d'emplois proches. C'est le phénomène d'étalement de la tache urbaine des grandes agglomérations qui s'effectue sous forme de couronne.

Actuellement, le prix du foncier n'est pas inférieur à 50€/m<sup>2</sup>, mais avoisine le plus souvent 80 à 100 €/m<sup>2</sup>. Ce coût important et la taille des parcelles mises sur le marché représentent un frein pour certaines catégories de ménages. De plus, l'augmentation de la demande et la diminution du foncier disponible accentuera ce phénomène et entraînera inévitablement une augmentation du coût.

Cette situation pourra à terme diminuer l'attractivité de la commune au profit de territoires de plus en plus éloignés des bassins d'emplois et moins bien connectés, avec un coût de l'énergie encore acceptable.

Dans le cas d'un renchérissement du coût de l'énergie, et de l'augmentation du coût du foncier sur Grazac, l'attractivité du territoire communal pourra diminuer au profit de secteurs plus proches des pôles d'emplois et desservis par des transports en commun.

#### 2.6 SYNTHÈSE

En 10 ans (2000-2010), 45 nouvelles résidences principales ont été construites sur le territoire communal, en majorité de l'habitat individuel. Ce développement résidentiel a entraîné une forte consommation foncière sur certains secteurs de la commune.

Etant donné la configuration du territoire communal de Grazac, le développement de l'urbanisation résidentielle a engendré un déséquilibre des entités bâties au détriment du bourg pour profiter aux hameaux de Condol et de Piboul/le Peyssou.

L'analyse de l'origine des ménages montre une attractivité de la commune pour des populations extérieures, plutôt jeunes et qui recherchent sur Grazac, en majorité une accession à la propriété, mais aussi un logement à louer.

La double vocation du territoire communal, résidentielle et agricole, engendre une augmentation de la concurrence sur le foncier qui le plus souvent favorise le résidentiel étant donné le coût du foncier qui y est associé, au détriment des espaces à vocation agricole. Les récentes données en matière d'autorisation d'urbanisme confirment cette attractivité malgré une diminution sur les dernières années : 8 permis de construire pour des habitations nouvelles en 2010, 8 en 2011, 9 en 2012, 2 en 2013 et 1 en 2015 pour une consommation moyenne d'environ 2400m<sup>2</sup> par terrain.

#### 2.7 EQUIPEMENTS PUBLICS ET PROPRIÉTÉS COMMUNALES

Grazac possède quelques bâtiments sur la commune, à savoir : la mairie, quatre églises, une salle des fêtes et prochainement une école.

### 3 CARACTÉRISTIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES

#### 3.1 LA POPULATION ACTIVE

Sur la période 1999-2013, la population active de Grazac augmente, ce qui justifie l'attractivité de la commune pour de jeunes ménages actifs. Toutefois, le nombre d'actifs ayant un emploi diminue au cours de la même période au profit du nombre de retraité et de pré-retraités, mais surtout du nombre d'élèves, d'étudiants et stagiaires non rémunérés (+2.7%).

	1999	2013
Ensemble	266	365
Actifs en %	72,6	75,3
dont actifs ayant un emploi en %	70,5	66,5
dont chômeurs en %	4,7	8,8
Inactifs en %	24,8	24,7
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,4	8,2
retraités ou préretraités en %	8,6	10,3
autres inactifs en %	12,4	6,2

En résumé, le territoire communal est attractif pour des familles, justifié par l'augmentation du nombre d'élèves et étudiants. De même, la commune de Grazac voit également s'installer des seniors, situation qui peut expliquer le taux important de résidences secondaires. En effet, des personnes originaires de la commune de Grazac ayant déménagé pour diverses raisons, reviennent sur Grazac au moment de la retraite. Ce constat permet de dire que la mobilisation du parc de résidences secondaires au profit du développement des résidences principales sera compliqué à l'échelle du PLU. La municipalité devra réfléchir à d'autres pistes pour répondre à ses objectifs démographiques.

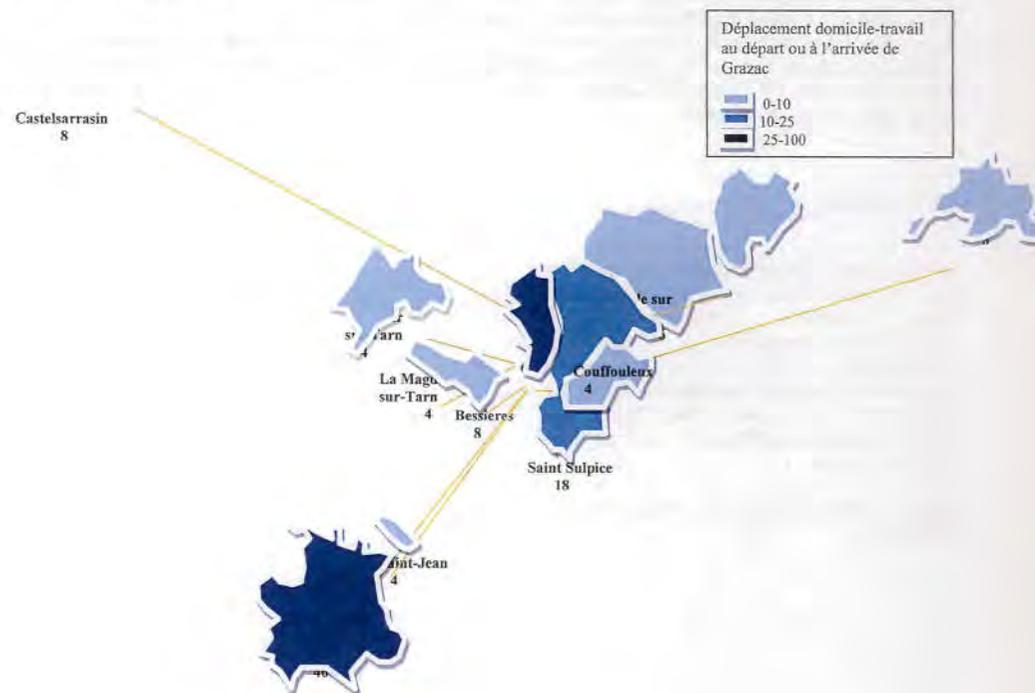
#### 3.2 LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS DE 15 ANS OU PLUS AYANT UN EMPLOI QUI RÉSIDENT DANS LA ZONE (INSEE, RGP 2009)

Les habitants de Grazac travaillent essentiellement à l'extérieur de la commune (78.3%) en 2009, part qui augmente légèrement au cours de la dernière période intercensitaire. Cette situation est caractéristique d'un territoire rural qui concentre peu d'entreprises génératrices d'emplois, accentué pour la commune de Grazac, par la proximité de deux pôles urbains importants qui captent les actifs. La majorité des actifs travaillant à l'extérieur du territoire, cette situation confirme la vocation résidentielle de Grazac.

L'attractivité pour les actifs de Grazac des pôles urbains de proximité est facilitée par la présence de différents moyens de locomotion, en priorité les axes routiers marqués, l'A68 et la RD630 à Saint-Sulpice, mais aussi par la ligne SNCF Albi-Toulouse qui dispose d'une gare à Saint-Sulpice et également à Couffouleurs.

Toutefois, le territoire communal comprend plusieurs activités économiques qui offrent notamment 48 emplois aux habitants (hors agriculteurs). Bien que leur nombre augmente au cours de la dernière période intercensitaire (+5 actifs), la part des habitants qui travaille sur Grazac diminue de 2%. Ce

constat démontre que Grazac est une commune attractive pour de nouveaux ménages en quête d'une commune de résidence.



Carte des déplacements professionnels des actifs de Grazac en 2006

Source : Porter à Connaissance

Cette situation engendre donc des migrations pendulaires quotidiennes à partir de la commune, en direction de plusieurs pôles attractifs, deux principaux marqués par les agglomérations de Toulouse (44 emplois) et Albi (8 emplois). Cinq pôles d'attractivité secondaire concernent les actifs de la commune, soit Rabastens (20 emplois), Saint-Sulpice (16 emplois), Bessières (8 emplois), Lisle sur Tarn (8 emplois) et plus étonnant, la commune de Castelsarrasin dans le Tarn et Garonne avec 8 emplois.

	1999	%	2009	%
Ensemble	181	100	219	100
Travaillent:				
dans la commune de résidence	43	23,8	48	21,7
dans une autre commune que la commune de résidence	138	76,2	172	78,3

située dans le département de résidence	67	37	74	33,6
située dans un autre département de la région de résidence	68	37,6	93	42,5
située dans une autre région en France métropolitaine	3	1,7	5	2,2
située dans une autre région hors de France métropolitaine	0	0	0	0

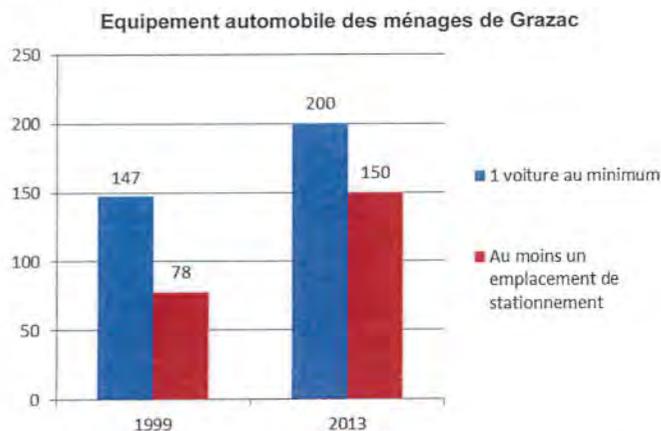
Les 64 emplois qui caractérisent la commune de Grazac s'explique notamment par le fort pourcentage d'Agriculteurs puisque les 2/3 des actifs résidant sur la commune y travaillent

Outre les nombreuses exploitations agricoles installées sur le territoire communal, le tissu économique de Grazac se caractérise par des petites et moyennes structures (59 structures soit 92.1% n'ayant pas d'employés). Les autres structures comptent quant à elles de 1 à 9 salariés.

**Etablissements par secteur d'activité et nombre de salariés au 31 décembre 2008 (INSEE, RGP 2009).**

Les activités agricoles représentent une part majoritaire avec 61% du parc total des entreprises installées sur Grazac. Les entreprises de commerces et de réparations et celles de la construction sont les deux catégories principales caractérisant le tissu économique communal avec respectivement 14%et 11% du nombre total des activités.

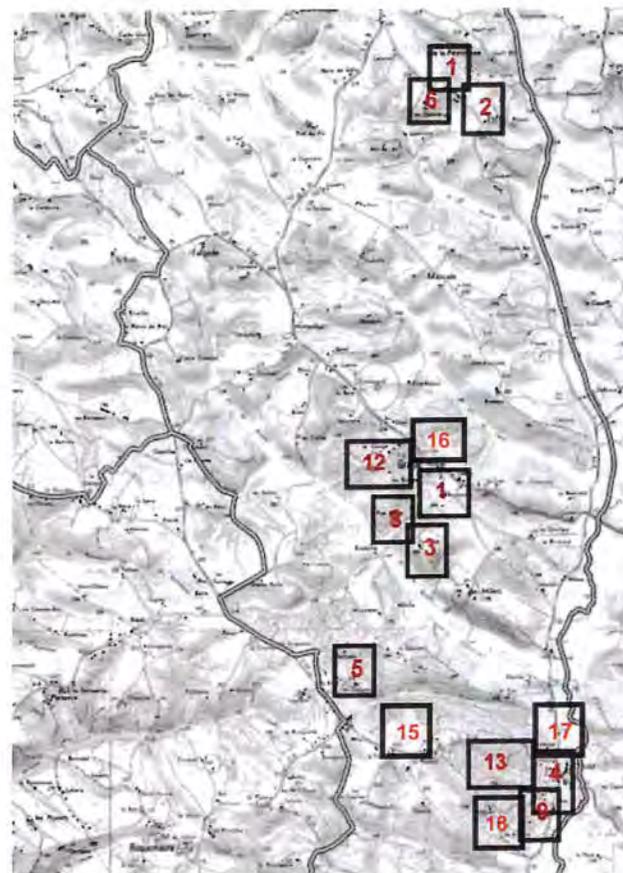
Les déplacements des actifs de la commune s'effectuent principalement en voiture individuelle, situation caractéristique d'une commune rurale à l'échelle de Grazac. Les ménages de la commune présentent un équipement en automobile important. En 2013, 200 ménages disposent au minimum d'une voiture, en augmentation au cours de la dernière période intercensitaire.



Par contre, seuls 150 ménages disposent au minimum d'un emplacement de stationnement, ce qui implique la présence de véhicules stationnés sur le domaine public, le long des voies de communication.

**3.3 LISTE ET LOCALISATION DES ACTEURS ÉCONOMIQUES DE LA COMMUNE.**

*Localisation des activités économiques de la commune (Source : URBACTIS)*



Les activités économiques (exceptés les exploitations agricoles), installées sur le territoire communal, sont regroupées sur le bourg (5 unités), le hameau de Condol (5 unités), sur le lieu-dit Saint-Laurent (3 unités), une au Piboul et une dernière au hameau de Plancade.

La liste suivante répertorie les activités de la commune hors secteur agricole (sous la forme nom – adresse – domaine d'activité). Elles sont localisées sur la carte ci-contre).

1. **Feral Pascal** – lieu-dit St Laurent – Menuiserie Métallique
2. **AD2C SARL** – Saint Laurent – Administration d'entreprises
3. **Canto Couyol SARL** – le Bourg – Organisme de placement en valeurs mobilières
4. **Doumerc Patrick** – Condol – Services aux cultures productives
5. **Epurscop SARL** – Plancade – Ingénierie, études techniques
6. **Ferret Gisèle** – Saint Laurent – Location de logements
7. **Giraud Marcel** – Les Litges – Vente par automate

8. **Mezensols Entreprise** – chemin de l'église vieille – revêtements de sols et des murs
9. **MMI Conseil SARL** – Le Moulin de Condol – Conseil pour les affaires et la gestion
10. **Pitot Jean Claude** – Les Goubels – Cultures de céréales, cultures industrielles
11. **Récupération de chiffons Europe** – bourg – commerce de détail non alimentaire
12. **Stoecklin Sylvain** – bourg –
13. **Travaux Multi services EURL** – Condol – Installation équipements thermiques et climatisation
14. **Trouche Christian** – Tereno – services aux cultures productives
15. **Fauré Philippe** – Le Piboul – Paysagiste
16. **Andreu Nicolas** – Les Litges – Maçon
17. **Bardou Richard** – Condol – Maçon
18. **Noblet Richard** – Prat del Taillur – Multiservice
19. **Faliguero Hélène** – Mascale – Menuiserie Bois

### 3.4 INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Grazac compte actuellement 5 entreprises relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Il s'agit des entreprises suivantes :

Nom de l'activité	Type de production	Régime	Localisation
CAVAILLES F.	Elevage de chiens	Déclaration	Mascale Haut, Souleilla des Moulis
EARL FAURE	Elevage de vaches allaitantes	Déclaration	Prat Del Pic
GAEC BALARAN	Elevage de vaches laitières	Autorisation	Saint-Laurent
PIASER R.	Chenil pour chiens	Déclaration	Le Gaubert Haut
TEISSEDRE A.M.	Elevage de dindes	Autorisation	Lieu-dit « A Mary »

Source Porter à Connaissance

Ces activités générant des contraintes et des nuisances, il existe des périmètres de protection ou un principe de réciprocité s'applique au titre de l'article L 111-3 du Code Rural.

## 4 AGRICULTURE

Grazac se situe dans les ensembles paysagers des « Coteaux de Montclar ». Deux types de pratiques agricoles cohabitent : les formes bocagères (agriculture traditionnelle) et les formes agricoles modernisées (espaces ouverts facilitant la mécanisation de l'agriculture).

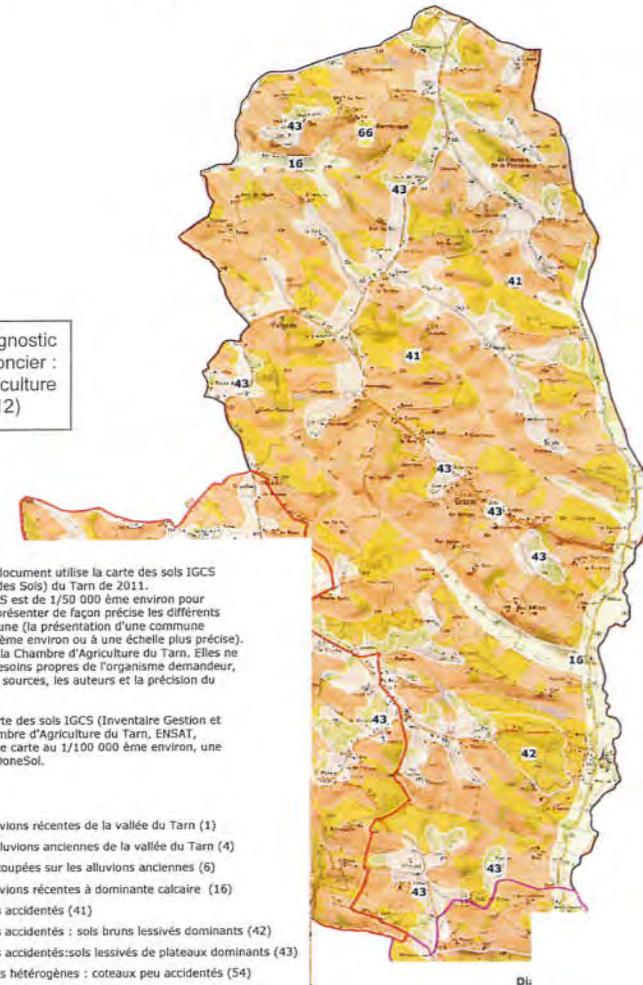
### 4.1 PÉDOLOGIE DES SOLS

La commune de Grazac se situe essentiellement sur les coteaux molassiques hétérogènes du bassin aquitain. Ce sont des coteaux hétérogènes à pentes fortes, sur molasse calcaire avec des recouvrements de dépôts acides, parfois graveleux. Les sols sont souvent argilo-calcaires, ou argileux battants et acides, localement graveleux (UCS 41, 42, 43,). La valeur agronomique est moyenne à faible, avec des risques d'érosion importants.

Au Nord de Grazac, se trouve un petit plateau calcaire résiduel, avec des sols caillouteux superficiels, calcaires de faible valeur agronomique (UCS66)

Dans les petites vallées étroites, se trouvent des sols argilo-calcaires profonds (UCS16), présentant une bonne valeur agronomique.

Carte des unités cartographiques des sols



Source diagnostic agricole et foncier :  
chambre d'agriculture du Tarn (Juin 2012)

Remarque :  
La carte des sols présentée dans ce document utilise la carte des sols IGCS (Inventaire Gestion et Cartographie des Sols) du Tarn de 2011. L'échelle de précision de la carte IGCS est de 1/50 000 ème environ pour ce secteur. Elle ne permet pas de représenter de façon précise les différents types de sols à l'échelle d'une commune (la présentation d'une commune peut se faire à l'échelle du 1/25 000 ème environ ou à une échelle plus précise). Ces données sol sont la propriété de la Chambre d'Agriculture du Tarn. Elles ne peuvent être utilisées que pour les besoins propres de l'organisme demandeur, sans but commercial, et en citant les sources, les auteurs et la précision du document d'origine (échelle).  
Source bibliographique sur les sols :  
Delaunois A., Revel J.-C., 2011 – Carte des sols IGCS (Inventaire Gestion et Cartographie des Sols) du Tarn. Chambre d'Agriculture du Tarn, ENSAT, document en cours de réalisation, une carte au 1/100 000 ème environ, une base de données sémantiques sous DoneSol.

#### LEGENDE

- Sols des basses plaines d'alluvions récentes de la vallée du Tarn (1)
- Sols des terrasses planes d'alluvions anciennes de la vallée du Tarn (4)
- Sols des hautes terrasses découpées sur les alluvions anciennes (6)
- Sols des basses plaines d'alluvions récentes à dominante calcaire (16)
- Sols des coteaux molassiques accidentés (41)
- Sols des coteaux molassiques accidentés : sols bruns lessivés dominants (42)
- Sols des coteaux molassiques accidentés: sols lessivés de plateaux dominants (43)
- Sols des coteaux sur substrats hétérogènes : coteaux peu accidentés (54)
- Sols des plateaux résiduels, buttes et bordures des plateaux sur calcaires (66)

- Contour de la commune de Grazac
- Contour de la commune de Mézens
- Contour de la commune de Roquemaure

Source diagnostic agricole et foncier :  
Chambre d'agriculture du Tarn (Juin 2012)

#### 4.2 OCCUPATION DES SOLS

La superficie agricole sur Grazac représente environ 68% du territoire communal, soit 2 200 hectares.

Les terres labourables où s'est développée la culture céréalière et oléagineuse représentent 83% de la Superficie Agricole Utile de Grazac. 7% du reliquat sont des prairies naturelles et 9% des prairies temporaires. Les cultures céréalières et oléagineuses se sont sur l'ensemble du territoire communal, où la pente est faible d'une part, et où la valeur agronomique reste intéressante.

Les surfaces en herbe sont maintenues sur des secteurs particuliers du territoire, entourées par les terres labourables. Deux îlots agricoles sont exploités en vigne.

Carte d'occupation des sols

**L'espace agricole est occupé par :**  
 - des cultures (céréales, oléagineux, protéagineux) : 83 %  
 - des prairies naturelles : 7 %,   
 - des prairies temporaires : 10 %

**La surface en terres labourables occupe près de 93 % de la surface agricole communale.**



#### LEGENDE

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

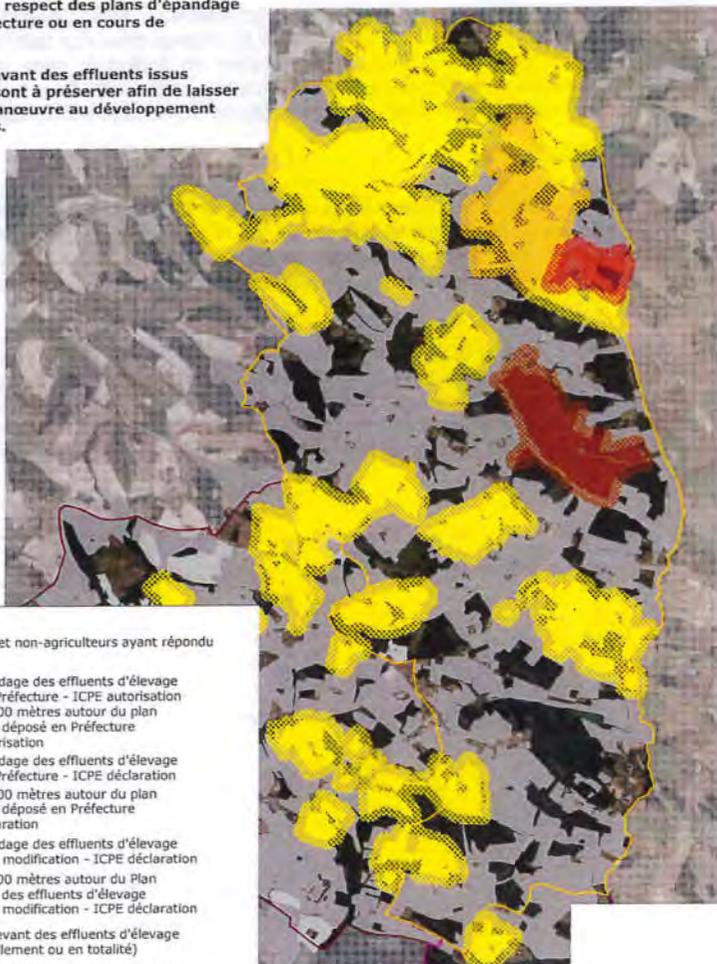
- Totalité de la surface en terres labourables (céréales, prairies temporaires...)
- Totalité de la surface en prairies naturelles
- Plus de la moitié de la surface de l'îlot en prairies naturelles
- Plus de la moitié de la surface de l'îlot en terres labourables
- Ilot en vigne (partiellement ou en totalité)
- Ilot en gazon
- Surface agricole des structures n'ayant pas répondu à l'enquête
- Contour de la commune de Grazac
- Contour de la commune de Roquemaure
- Contour de la commune de Mézens

Source : diagnostic agricole et foncier, chambre d'agriculture du Tarn (juin 2012)

Carte des terres agricoles concernées par de l'épandage et leur périmètre de protection

Des zones de non-constructibilité liées aux effluents d'élevage sont identifiées :

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



**LEGENDE**

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

- Plan d'épandage des effluents d'élevage déposé en Préfecture - ICPE autorisation  
Rayon de 100 mètres autour du plan d'épandage déposé en Préfecture - ICPE autorisation
- Plan d'épandage des effluents d'élevage déposé en Préfecture - ICPE déclaration  
Rayon de 100 mètres autour du plan d'épandage déposé en Préfecture - ICPE déclaration
- Plan d'épandage des effluents d'élevage en cours de modification - ICPE déclaration  
Rayon de 100 mètres autour du Plan d'épandage des effluents d'élevage en cours de modification - ICPE déclaration
- Surface recevant des effluents d'élevage RSD (partiellement ou en totalité)
- Rayon de 100 mètres autour des surfaces recevant des effluents d'élevage RSD
- Surface ne recevant aucun effluent d'élevage
- Surface agricole des structures n'ayant pas répondu à l'enquête
- Contour de la commune de Grazac
- Contour de la commune de Roquemaure
- Contour de la commune de Mézens

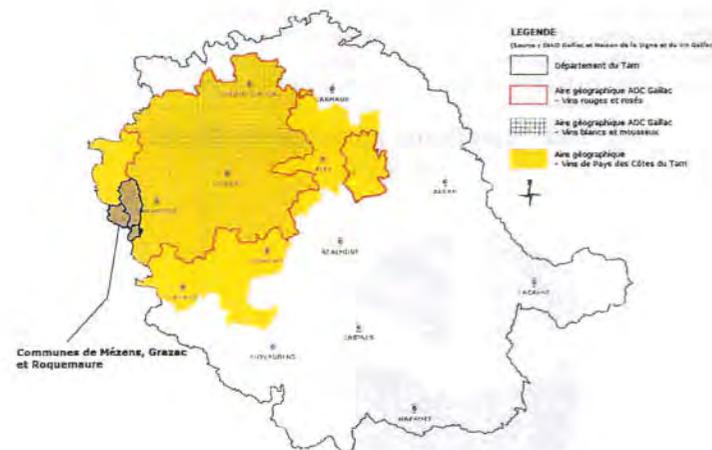
Source : diagnostic agricole et foncier, chambre d'agriculture du Tarn (juin 2012)

La plupart des terres agricoles peuvent recevoir des épandages d'effluents. Ainsi 33% des surfaces agricoles de Grazac reçoivent des effluents d'élevage.

L'épandage d'effluents d'élevage sur les parcelles est encadré par la réglementation. Celui-ci doit se réaliser à une distance minimale des habitations comprise entre 0 et 100 mètres, selon la nature des déjections animales apportées aux champs (fumier, lisier, compost), la pratique utilisée par l'éleveur (enfouissement ou non, délai d'enfouissement (12h ou 24 h) et le nombre maximum d'animaux présents simultanément sur l'exploitation.

La commune de Grazac appartient à l'aire géographique des vins de Pays des Côtes du Tarn

Situation de la commune de Grazac parmi les zones de production de vins dans le Tarn



Source diagnostic agricole et foncier : chambre d'agriculture du Tarn (Juin 2012)

**4.3 EVOLUTION DE L'AGRICULTURE**

Au dernier recensement agricole (2010), 55 structures utilisent la superficie agricole communale, dont 50 sont des exploitations agricoles professionnelles. Sur l'ensemble de ces structures, Grazac comporte 27 sièges d'exploitations professionnelles. Entre les deux recensements, deux exploitants sont passés à un statut de « retraité actif ».

La majorité des structures agricoles exploitant sur le territoire communal sont en rythme de croisière, ce qui engendre le maintien de ces activités à long terme. A noter que la commune de Grazac a vu s'installer quatre jeunes exploitants (2 en 2005, 1 en 2011 et 1 en 2012). Trois jeunes agriculteurs provenant de communes limitrophes exploitent également des terres sur Grazac. Afin de préserver la vocation agricole du territoire, les élus communaux devront équilibrer le développement de l'urbanisation et le développement rural, avec la définition de secteurs de constructibilité limitée favorisant le maintien et le développement du tissu agricole.

Les trente structures communales exploitent plus de 73% de la surface agricole de Grazac. Les autres exploitations ont leur siège sur une des communes limitrophes (Mézens, Montgaillard, Rabastens, Roquemaure, Salvagnac, Tauriac, Buzet-sur-Tarn, Couffouleux, Lisle-sur-Tarn, Montans et Saint-Sulpice).

Les surfaces déclarées au titre de la Politique Agricole Commune restent stables au cours de la dernière période intercensitaire. C'est donc une tendance à la concentration des exploitations qui se dessinent, similaire à la situation nationale. La superficie moyenne par demandeur est de 52 hectares alors que pour le département du Tarn, celle-ci atteint 51 hectares. Cette diminution de la Superficie Agricole Utile par siège d'exploitation engendre une disparition définitive de cette surface pour l'agriculture. L'urbanisation a grignoté les terres agricoles qui étaient anciennement exploitées. L'augmentation de population entraînant une demande en logement implique la construction de nouvelles habitations sur des terres précédemment destinées à l'agriculture.

Même si cette consommation est inévitable, elle peut être limitée en densifiant le tissu bâti au détriment de l'étalement urbain, et en favorisant la reprise et la réhabilitation des logements existants.

Suite au recensement agricole de 2010, 63% des exploitants agricoles de Grazac sont âgés de 40 à 56 ans. Douze exploitants ont plus de 57 ans, âge pour lequel une réflexion sur la transmission de l'activité est à envisager. Afin de prendre en compte cette spécificité, les élus devront analyser les évolutions de ces structures agricoles (transmission familiale, mise en vente, cessation de l'activité). Les agriculteurs les plus jeunes représentent 16%, ce qui confirme la vocation agricole du territoire communal.



#### 4.4 ENJEUX AGRICOLES POUR LE TERRITOIRE COMMUNAL DE GRAZAC

L'évolution de l'agriculture à l'échelle nationale, les caractéristiques topographiques et agricoles du territoire de Grazac engendrent plusieurs enjeux qui seraient souhaitables de prendre en compte dans le PLU.

- Un enjeu de préservation des terres :

Les espaces agricoles de Grazac se caractérisent par des potentialités agronomiques variables, globalement moyennes. De plus, de nombreuses surfaces jouent un rôle particulier dans le fonctionnement des exploitations (épandage, surface drainées et/ou irrigables...).

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il convient de préserver les terres agricoles ayant la meilleure valeur agronomique ou ayant fait l'objet d'investissement pour l'améliorer.

- Un enjeu de localisation des sièges d'exploitations :

Les exploitations ayant leur siège à proximité immédiate du bâti de Grazac, cette situation traduit une concurrence foncière entre l'agriculture et l'urbanisation, engendrant parfois l'impossibilité pour une exploitation agricole de se développer, voire de se maintenir.

Dans le cadre du PLU, il serait souhaitable de permettre une occupation mixte du territoire communal, y compris à l'intérieur des entités bâties.

La préservation des sites agricoles aujourd'hui valorisés en activité ou valorisables doit continuer d'être assurée. De même, il est important pour les exploitations de pouvoir créer des installations dont ils ont besoin, notamment en fonction de pratiques d'exploitation en évolution, sans les contraintes de proximité dues à des habitations existantes voisines ou futures, c'est-à-dire dans le respect des règles d'éloignement réciproque relatives aux épandages, aux parcours d'élevage et installations classées.

- Un enjeu paysager et patrimonial:

La diminution du nombre d'exploitations engendre une certaine incidence sur le paysage. En effet, un déclin de l'activité agricole aurait de réelles incidences sur la qualité et l'évolution à court terme des paysages : augmentation des friches, espaces naturels entretenus en régression, avec pour conséquence une plus grande vulnérabilité aux risques d'incendie, la perte de l'identité paysagère des sites.

D'autre part, comme le prévoit la loi à présent, l'avenir du patrimoine bâti agricole délaissé (anciens bâtiments de ferme, granges) doit pouvoir faire l'objet de changement d'affectations, en fonction d'un inventaire clairement identifié des bâtiments ayant des qualités architecturales patrimoniales dans les secteurs actuellement à vocation agricole. Ce changement d'affectation ne pourra cependant être réalisé que s'il ne nuit pas à l'activité agricole environnante et que si les réseaux divers acceptent un nouvel usage.

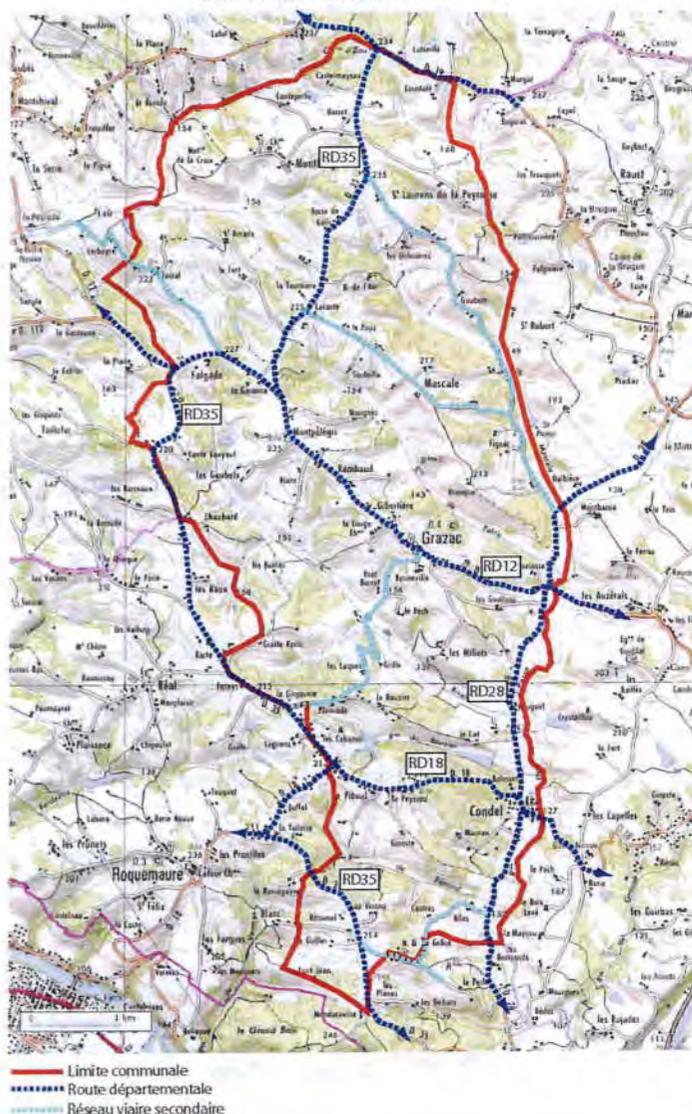
## 5 RESEAUX ET VOIRIE

### 5.1 LE RÉSEAU VIAIRE

#### 5.1.1 Caractéristiques du réseau viaire

Grazac est traversé par quatre voies départementales, la RD12, la RD18, la RD 28 et la RD35.

Carte de la trame viaire



La RD 35 traverse le territoire communal du Nord au Sud en limite communale Ouest principalement. Elle permet de desservir de nombreux écarts de la commune et rejoindre Roquemaure, commune limitrophe.

La RD28 traverse le territoire communal sur sa partie Sud-est, en desservant notamment le hameau de Condol depuis la commune limitrophe de Mézens. Cette route départementale est également la principale voie d'accès pour rejoindre le bourg de Grazac, mais aussi les principaux nœuds routiers de Saint-Sulpice, en passant par Mézens. Le trafic sur cette route est donc important, en particulier au moment des heures de migrations pendulaires. La RD28 fait l'objet d'une interdiction d'accès direct sur la partie Sud de Condol, au droit de la dernière construction, mais aussi au carrefour avec la RD18, pour des raisons de sécurité routière, inscrit dans la carte communale en vigueur.

La RD18 traverse Grazac d'Est en Ouest reliant ainsi la RD28 depuis Condol à la RD35 sur le hameau de Piboul. Cette voie départementale connaît également un trafic important du fait qu'elle traverse trois entités bâties de la commune où l'urbanisation s'est fortement développée. De même que pour la RD28, la RD18 fait l'objet d'une interdiction d'accès au carrefour de ces deux voies départementales, mais aussi à la sortie du hameau de Condol, au droit de la dernière construction, pour des raisons de sécurité routière, inscrit dans la carte communale en vigueur. Des interdictions d'accès sont également en vigueur sur le hameau du Peyssou.

Enfin, la RD12 traverse également le territoire communal d'Est en Ouest et relie les RD28 et 35. Cette voie départementale traverse le centre bourg de Grazac. C'est une voie qui supporte également un trafic important. Ainsi, cette route départementale fait l'objet d'une interdiction d'accès sur sa partie Est et Ouest du bourg, au droit des dernières constructions pour des raisons de sécurité routière, inscrit dans la carte communale en vigueur.

Au cours de ces dernières années, ces voies départementales ont vu se développer l'urbanisation avec la multiplication d'accès individuels où cela était permis, point de conflits éventuel avec les usagers des voies départementales. Afin de réduire ce risque, le nombre d'accès directs sur les voies publiques départementales est à limiter et l'accès pourra être refusé par le gestionnaire si la sécurité des usagers du réseau est mise en cause.

Hors zone agglomérée, un recul des constructions devra être instauré afin de préserver la qualité paysagère des espaces non urbanisés et limiter les problématiques de visibilité des accès. Ce recul sera de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et sera porté à 20 mètres en cas de plantations d'alignement.

En ce qui concerne 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. A ce titre, la commune de Grazac bénéficie du service de transport scolaire avec plusieurs arrêts sur le territoire communal. Toutefois, la municipalité veillera à la mise en sécurité des cheminements doux permettant de rejoindre les points d'arrêts à partir des différents secteurs ouverts à l'urbanisation.

## 5.2 TRANSPORTS EN COMMUN ET DÉPLACEMENTS DOUX

Grazac dépend des gares SNCF de Saint-Sulpice et « Rabastens-Couffouleux », qui offrent la possibilité aux résidents de rejoindre Toulouse ou Albi. Plusieurs liaisons quotidiennes sont proposées aux usagers.

Par ailleurs, il existe une possibilité d'utiliser une ligne de transport en commun départemental pour se rendre à Albi (ligne n°702 Saint-Sulpice-Albi). Toutefois, deux arrêts peuvent être opérationnels, celui de Mézens et celui de Rabastens, 14 trajets quotidiens sont effectués toute l'année du lundi au vendredi et 8 trajets quotidiens pendant la période estivale.

Grazac est traversé par le chemin de randonnée Vallon et Forêt. Long de 30 km, ce sentier, géré par la communauté de Communes offre aux randonneurs, panoramas, verdure et cultures au gré des secteurs. Ce sentier passe par les communes de Roquemaure, Mézens et Grazac. Cet itinéraire est également inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) sous le nom « Boucle de Mézens », géré par le Conseil général.

Par ailleurs, la commune de Grazac est également traversée par l'itinéraire de randonnée « le Salvagnacois », sentier également inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR).

Au-delà de ces chemins de randonnées, la commune ne dispose pas de cheminements doux spécifiques qui maillent son territoire.

## 5.3 ADDUCTION EN EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT, DÉFENSE INCENDIE

### 5.3.1 Adduction en eau potable :

En matière d'adduction en eau potable, la commune de Grazac est alimentée par le syndicat IAEP de la moyenne Vallée du Tarn. A ce jour, le syndicat a lancé la procédure d'établissement des périmètres de protection. Toutefois, le territoire communal de Grazac ne comporte pas de captage.

Le bourg de la commune est alimenté par un réseau de diamètre 63 où se raccordent des branches de taille moindre pour desservir les voies secondaires allant d'un diamètre de 33 à 42.

Le hameau de Condé est alimenté à partir d'une canalisation de diamètre 98 arrivant de Rabastens, chef-lieu de canton, le long de la RD18. Cette canalisation alimente l'ensemble des constructions sur le hameau par un maillage de tuyau dont le diamètre varie de 33 à 63.

Les hameaux de Piboul et Le Peyssou sont alimentés par une canalisation de diamètre 200 arrivant de la commune de Roquemaure. Les constructions sont alimentées par un maillage de tuyau dont le diamètre varie de 33 à 53. Le hameau de Rouziès est également alimenté à partir de la canalisation arrivant de Roquemaure sur laquelle est branchée une canalisation secondaire de diamètre 63 dont le diamètre diminue à 53 puis 42 sur le hameau.

Selon les informations données par le syndicat des eaux, la pression et la capacité du réseau présentent des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins actuels et futurs de la collectivité.

En 2011, l'Agence Régionale de Santé (ARS) a constaté des dépassements de la norme bactériologique sur le réseau, ce qui peut s'expliquer soit par un défaut de surveillance sanitaire, soit un défaut d'entretien ou bien encore par la présence de doubles réseaux susceptibles de constituer des sources de pollutions de l'adduction publique. Il est à noter que le Syndicat des Eaux considère que l'augmentation prochaine de la consommation en eau sur le bourg (notamment en raison de la

construction de l'école) se traduira par une augmentation du débit et un renouvellement plus rapide de l'eau dans les canalisations ce qui limitera le risque de dépassement des normes bactériologiques.

### 5.3.2 Assainissement:

Grazac dispose d'une station d'épuration de 80 équivalent/habitants composé d'un décanteur digesteur, filtre bactérien faible charge pour assainir les eaux usées sur le hameau de Condé, construite en 1995.

La commune s'est engagée dans une révision générale de son schéma communal d'assainissement pour permettre une adéquation parfaite entre le projet communal défini dans le cadre du PLU et l'assainissement des eaux usées et cela plus particulièrement sur le bourg où la capacité de la station d'épuration est fixée à 70 eq.hab avec la possibilité de doubler cette capacité dans un deuxième temps. Le schéma récemment approuvé est porté dans les annexes du dossier de PLU.

### 5.3.3 Défense incendie :

Carte de la défense incendie de Grazac (Source : SDIS du Tarn)



Afin d'assurer la défense incendie sur l'ensemble du territoire communal, les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments économiques et agricoles, habitations) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et répondre aux caractéristiques des voies engins.

Aujourd'hui, la défense extérieure contre l'incendie ne couvre pas l'ensemble des secteurs de la commune comme le montre la carte ci-dessous. Celle-ci doit être proportionnée aux risques à défendre et conforme à la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951.

Elle peut être satisfaite par :

- un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie de 100mm normalisés débitant au minimum 1000l/mn sous une pression résiduelle de 1 bar. Ces hydrants doivent être facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.

- soit à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles d'au moins 120 m<sup>3</sup> aménagés conformément à la circulaire n°465 du 10 décembre 1951.

Il est à souligner que la réalisation très prochaine de l'école se traduira par la pose d'une réserve de 18m<sup>3</sup>. Cet équipement permettra d'améliorer la défense incendie sur l'ensemble du bourg pour les besoins actuels et les futures zones de

développement de l'urbanisation. Par ailleurs, la mise à niveau du site de Condel est budgétisée et programmé pour septembre 2016

#### 5.4 EAUX PLUVIALES :

Grazac ne dispose pas d'un réseau de collecte des eaux pluviales. Les volumes d'eau s'infiltrent à la parcelle ou se dirigent vers les exutoires naturels type fossé, en direction du ruisseau de Mascale, du ruisseau de Rivalés, ruisseau du Passe. Ces cours d'eau appartiennent au bassin versant du Tarn.

La priorité est le respect du cheminement naturel des eaux. En raison des changements climatiques attendus, il est souhaitable de conserver le cheminement naturel pour une pluie de retour :

- centennale pour les fossés,
- millénaire pour les cours d'eau avec un risque humain en aval.

Afin de favoriser le renouvellement de la ressource, la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite Grenelle préconise de maintenir l'infiltration des eaux à la parcelle. Toutefois, la topographie du territoire communal de Grazac peut engendrer un risque de ruissellement que le PLU se doit de prendre en compte dans la mesure du possible.

Dans la pratique, les zones constructibles doivent offrir les conditions permettant d'assurer un rejet pluvial conforme à la réglementation en vigueur, au plus tard au moment de leur ouverture à l'urbanisation.

#### 5.5 RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET NUMÉRIQUES :

Le territoire communal est desservi entièrement par le réseau électrique. A ce jour, il n'existe pas de problème d'alimentation connu.

Aujourd'hui, il n'existe quasiment plus de zones blanches sur la commune en matière de couverture numérique et le réseau de fibre numérique arrive jusqu'au village. Demain, les zones de développement de l'urbanisation pourront facilement s'y raccorder.

#### 5.6 DÉCHETS

Il n'y a pas sur le territoire communal d'installation ou de valorisation des déchets ménagers et assimilable. Grazac a délégué sa compétence au SIVOM de Rabastens qui adhère à Trifyl pour le traitement. Le SIVOM assure la collecte via un marché de prestation passé avec Rabastens. Grazac est assujettie au tri sélectif. Les collectes sur chacune des 2 catégories ont lieu à raison d'une par semaine. Sur Grazac, la méthode appliquée consiste à l'apport volontaire aux divers points de regroupement déployés sur le territoire.

Les déchets collectés sont amenés au quai de transfert Trifyl de Gaillac par le prestataire de la collecte (commune de Rabastens). Ils sont ensuite repris par Trifyl pour, selon leur qualité être transportés vers le bio-réacteur Trifyl de Labessière-Candeil pour les fermentescibles ou vers les centres de tri de Labruguières et Blaye-lès-Mines pour le sélectif.

Le verre est enlevé par Trifyl qui dispose des moyens adaptés à ce matériau et à une fréquence suffisante pour assurer efficacement ce service.

Le financement de la collecte et le traitement des déchets sur Grazac est assuré par la redevance sur les ordures ménagères.

## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

# 1 CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

## 1.1 RELIEF, GÉOLOGIE ET PÉDOLOGIE

Grazac se situe sur les coteaux de Montclar, présentant une topographie accidentée sous forme d'une succession de vallons. L'altitude varie de 127 mètres sur le hameau de Condel en bordure du ruisseau du Passe à 235 mètres à hauteur du lieudit « Saint Laurent de la Peyrouse ».

Carte du relief



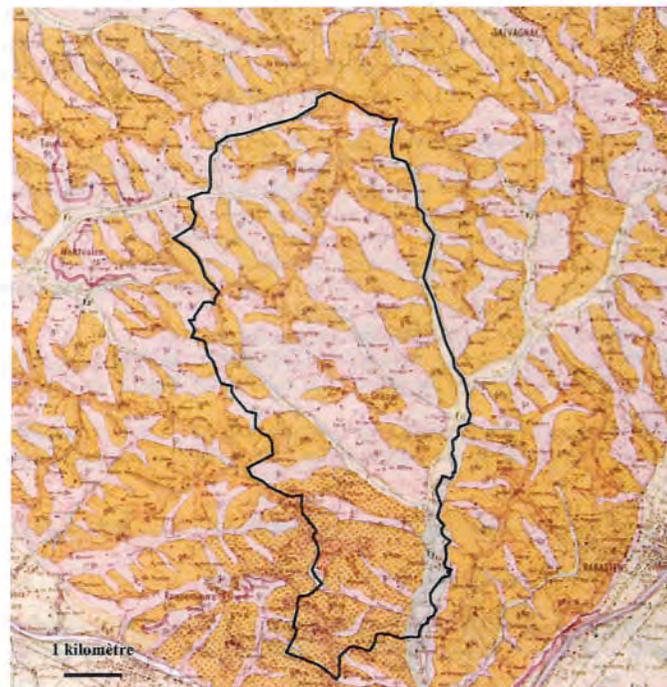
L'orientation principale des vallons est sud/nord avec pour point de départ la vallée du Tarn. Les fonds de vallons sont marqués par la présence de ruisseaux qui ont façonné le paysage (Ruisseau de Patris, ruisseau de Rivalès, Ruisseau de Mascale, ruisseau du Passe...).

Un double réseau viaire se dessine : le premier sur les crêtes (hameaux secondaires de Grazac) où tout élément vertical représente un point visuel dans le paysage communal, le second marqué par les

vallées structurantes le long des cours d'eau (bourg de Grazac, hameaux de Condel de Peyssou, de Piboul où une urbanisation s'est fortement développée)

Les couches géologiques de Grazac se caractérisent principalement par la présence d'éboulis et de formations molassiques, caractéristiques des coteaux de Montclar.

Extrait de la carte géologique de Villemur sur Tarn, relatif à la commune de Grazac



Source BRGM

### gRcp. Éboulis et solifluxions caillouteuses de la molasse.

Ces diverses formations se sont mises en place au cours du Quaternaire; elles résultent toutes plus ou moins directement de la molasse qui forme le substratum de toute la région.

### g2. Molasse stampienne.

La région, comprise presque au centre du Bassin Aquitain, est toute entière établie sur la molasse, roche d'origine continentale et fluviale, qui présente ici souvent ses caractères typiques. Elle est en effet formée de grès à ciment calcaire; elle se présente en bancs compacts, où on observe fréquemment la sédimentation entrecroisée; la dureté du ciment est variable, et la molasse passe parfois d'un sable à peine cohérent à un grès dur.

Cette composition est extrêmement variable dans le détail, soit latéralement, soit de la base au sommet de la série.

**Fz. Alluvions actuelles et modernes des rivières secondaires** (et des ruisseaux). Le Tarn et le ruisseau du Passe comme l'ensemble des cours d'eau du secteur ont creusé au Quaternaire des vallées larges dont le fond est tapissé d'alluvions d'épaisseur variable.

Les ruisseaux sillonnant les basses terrasses sont bordés de rubans d'alluvions actuelles limoneuses, homogènes, assez compactes; sur la basse plaine, les anciens méandres recoupés du Tarn sont comblés imparfaitement par des vases fines, riches en matière organique.

**gRe. Formations résiduelles limoneuses de la molasse** (éluvions de plateaux).

Ces dépôts éluviaux fins. Épais de 1 à 3 m, ils recouvrent la molasse souvent rubéfiée et décomposée d'un manteau irrégulier présentant parfois des lits discontinus et minces de graviers calibrés. L'on note ici encore le fait qu'ils fossilisent deux niveaux, dont l'un forme le sommet des interfluvés et l'autre le sommet des croupes entre deux vallons affluents d'une vallée. Le premier de ces niveaux constitue la ligne d'horizon de la région de coteaux, de 240 à 220 m au Nord du Tarn, de 210 à 200 m dans le Sud-Ouest; le deuxième de ces niveaux est établi en moyenne à 20 m au-dessous du premier.

**gRc. Éboulis et solifluxions limoneuses de la molasse** (colluvions de pente).

Les formations colluviales sont très fréquentes et, en bien des points, elles recouvrent la molasse proprement dite. Elles ont été distinguées, comme formations superficielles, chaque fois que, au-dessous du sol arable, épais de 40 à 60 cm, elles cachent la molasse. Leur épaisseur est extrêmement variable, de 0,5 à 1 m en haut des versants, de 6 et 10 m vers le bas des versants.

Elles se présentent communément sous forme de dépôts argilo-limoneux, décalcifiés, de couleur ocre, ocre brun, ou brun rouge. La structure prismatique des dépôts, leur décalcification, l'absence totale de stratigraphie, les distingue au premier examen de la molasse en place.

Toutes les briqueteries et tuileries de la région sont alimentées par ces formations.

Appelées « argiles grumeleuses de coulière », elles reposent sur la molasse ravinée, cassée, parfois basculées en surface par l'intermédiaire d'une couche plus rouge, ou bien par-dessus des lentilles de graviers ou de sables calibrés.

L'extrémité de ces coulées est en liaison topographique avec la terrasse Fy des rivières secondaires et elle est tranchée par les reprises d'érosion post-würmiennes déterminées par l'enfoncement récent du Tarn.

L'intérêt de la notation aussi précise que possible des formations superficielles à laquelle on s'est livré, réside dans son exploitation pédologique.

Telle qu'elle se présente, la carte géologique peut servir de carte pédologique.

**a — Sols des formations graveleuses, gRcp.** Le lessivage de ces sols, mis en place au moins depuis le Würmien, est plus poussé à cause de leur perméabilité plus grande. Il n'y a pas de phénomène annexe d'hydromorphie.

Les sols sont alors nettement podzoliques, parfois même deviennent de véritables podzols, sous les forêts où leurs caractères n'ont pas été modifiés par la culture. Nous trouvons alors, sous les horizons humifères, d'ailleurs très peu épais, de la surface :

— un horizon A dépourvu d'argile, d'où les sels de fer ont disparu; les graviers eux-mêmes sont devenus blancs; il reste quelques traces de couleur ocre dans la gangue sableuse. L'épaisseur varie de 30 à 50 cm;

— un horizon B, très argileux, où le fer se présente en concrétions dures, noires ou brunes, isolées ou en croûtes continues (le grepp). L'accumulation argileuse se poursuit jusqu'à des profondeurs assez importantes (1,5 à 2 m) et prend vers le bas la forme de traînées ou de niveaux blanchâtres ou bleutés d'oxydes réduits;

— un horizon C où les graviers sont entremêlés dans une gangue légèrement argileuse, surtout sableuse, de couleur rouge.

Les types de podzols vrais sont cependant assez rares; cela se comprend, puisque s'étant formés sur des pentes, il est vrai parfois très douces, ils ont été, même sous forêt, soumis à l'érosion depuis leur formation au Würmien. L'on a donc sur les colluvions graveleuses, le plus souvent des podzols érodés.

**A noter que ces types de sol sont couverts par les bois.**

**b — Sols des vallées des rivières secondaires Fz.** Ces sols présentent le type sol brun pour les alluvions modernes et le type sol faiblement podzolique pour les alluvions anciennes.

Mais, très fréquemment, des phénomènes d'hydromorphie et d'accumulation organique viennent modifier les caractères du type.

**c — Sols des régions de coteaux molassiques.** Dans ces zones, la marqueterie des sols est encore plus grande que celle des formations superficielles et pour en comprendre la disposition, on doit faire appel à la notion de « chaîne de sol », d'un talweg élémentaire au talweg voisin. L'on trouve ainsi successivement :

1° — Au fond du talweg, sur les alluvions ou les colluvions, un sol brun présentant souvent des phénomènes d'hydromorphie et une accumulation organique.

2° — Sur le versant exposé au Sud (ou à l'Ouest) un sol squelettique sur la molasse, sans profil, le plus souvent érodé, parfois en équilibre lorsque l'érosion est compensée par la pédogenèse, toujours active sur la molasse.

Ces sols, dont l'épaisseur est en fonction inverse de la valeur de la pente, sont tous calcaires, parfois légèrement décalcifiés lorsque la pente est très faible et le sol plus stable; ils sont riches en argile. Ce sont les « terreforts » argilo-calcaires classiques.

3° — Sur le dessus de la croupe, horizontale sur une largeur très variable, les éluvions **gRe**, en place depuis longtemps, sont très évoluées. Sur les emplacements qui les mettent à l'abri de l'érosion, ces éluvions donnent des sols de type podzolique, à profil hétérogène habituel : ce sont les « boulbènes de plateau ». Mais le plus souvent ces sols ont leur horizon A érodé, d'autant que leur mise en culture est ancienne, le sommet des croupes étant cultivé depuis le Néolithique; on a ainsi des sols podzoliques érodés, que l'on peut confondre avec des sols bruns.

4° — Sur le versant exposé au Nord, généralement de pente plus faible, les colluvions **gRc** donnent soit des sols bruns lessivés, soit des sols podzoliques, soit encore des sols podzoliques érodés très argileux et froids (rougets-terreforts).

5° — Au bas des versants longs, l'accumulation d'argile superficielle est due à un lessivage oblique du versant et le type « sol brun » est assez net; ces sols passent alors avec transitions graduelles aux sols bruns de talweg, compliqués d'hydromorphie.

## 1.2 HYDROLOGIE ET HYDROGÉOLOGIE

Grazac présente une trame bleue bien développée, marquée par le ruisseau de Mascale, le ruisseau du Passe qui ont une orientation principale nord/sud. A cela s'ajoute le ruisseau du Rouzies, le ruisseau de Rivalès, le ruisseau de Patris, le ruisseau des Rourseilles et le ruisseau de Pémirol. La trame bleue est enfin complétée par un maillage de nombreux rus (permanent ou non) ainsi que de mares et étangs répartis sur l'ensemble du territoire communal.

L'ensemble des cours d'eau de la commune appartient au bassin versant du Tarn.

**Le ruisseau du Passe** est un affluent direct du Tarn. En 2006, l'état écologique était moyen. Alors que l'état chimique était bon. Le bon état écologique est prévu pour 2021 et le bon état chimique pour 2015. D'une longueur de 2 km. Le cours d'eau dispose de plusieurs affluents dont certains coulent sur le territoire communal (ruisseau de Rivaies, ruisseau de Mascale, ruisseau de Patris, ruisseau de Pémirol ; ruisseau du Rouzies).

**Le ruisseau de Rivaies** : d'une longueur de 5.7 km, il est le confluent des ruisseaux des Tisserons, des Anglas et des Termes. Son orientation principale est ouest/est

**Le ruisseau de Pémirol** : d'une longueur de 3.1 km, il a sa confluence avec le ruisseau de Passe sur la commune de Grazac. Son orientation principale est ouest/est

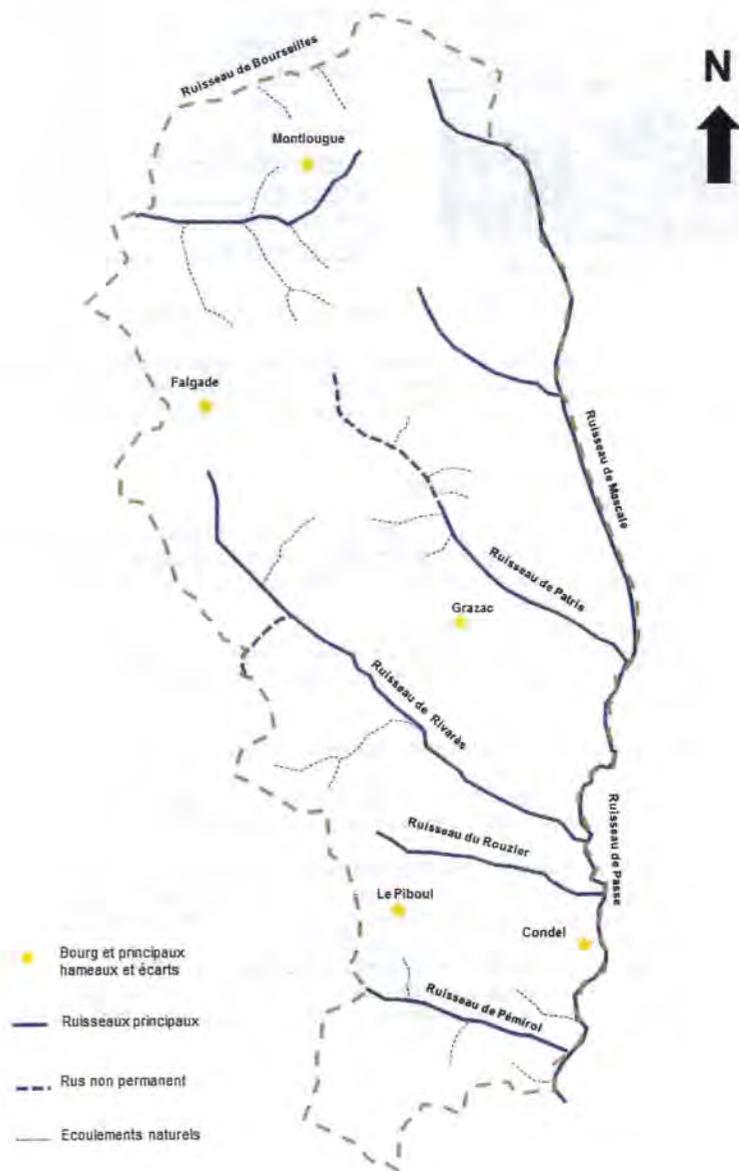
**Le ruisseau des Rourseilles** : d'une longueur de 3.1 km, il coule sur Grazac d'Est en Ouest.

**Le ruisseau de Mascale** : d'une longueur de 4.4 km, il coule du Nord au Sud sur le territoire communal. Il a pour affluent le ruisseau de Paillas et se jette dans le ruisseau de Passe sur Grazac.

Le ruisseau de Patris, d'une longueur de 4,2 km, il a pour confluence le ruisseau du Passe sur la commune de Grazac. Son orientation principale est ouest/est.

Le ruisseau du Rouzies, d'une longueur de 2,8 km, il a pour confluence le ruisseau du Passe sur la commune de Grazac. Son orientation principale est ouest/est.

Carte de la trame bleue - Source : Urbactis



La directive cadre européenne prévoit le retour à un bon état général de l'ensemble des cours d'eau à plus ou moins long terme. Dans le cadre du PLU, les élus veilleront à ne pas dégrader l'état des cours d'eau sur son territoire voire proposer des actions afin de l'améliorer.

**Les nappes phréatiques** s'installent sous toutes les plaines alluviales où elles imbibent la couche de cailloux, retenues par la molasse plus imperméable du substratum. Ces nappes sont irrégulières, car le substratum molassique forme un toit irrégulier, creusé de chenaux représentant des « chicots », selon les anciens cheminements des rivières; seuls des sondages peuvent déterminer l'emplacement des bas-fonds, où les débits sont souvent soutenus. Elles sont aussi peu importantes car elles se vident rapidement le long des versants des petites vallées.

**Les sources de la molasse.** Dans son ensemble, la molasse est une roche assez peu perméable puisqu'elle est fréquemment interrompue par des bancs marneux qui, quoique peu épais, sont étanches. Mais les lentilles sableuses, à plus forte raison graveleuses, peuvent constituer des nappes plus ou moins étendues et qui laissent écouler leurs réserves plus ou moins facilement selon leur porosité.

Ces lentilles sableuses donnent lieu aux nombreuses petites sources des coteaux molassiques. Le plus souvent, ces sources sont cachées par les colluvions **gRc** ou **gRcp** et après avoir glissé sur le socle molassique sous la formation superficielle, les filets d'eau réapparaissent au fond des talwegs.

Ils retrouvent alors les réserves phréatiques qui peuvent s'accumuler en faible quantité, mais dont l'écoulement est très lent; on a ainsi les sources de vallon, aussi nombreuses qu'il y a de bassins de réception élémentaires à la tête de chaque talweg.

En dehors de ces cas exceptionnels de lentille sableuse étendue et d'alimentation abondante, ces sources n'ont qu'un faible débit et s'assèchent de bonne heure en été.

**Les nappes profondes.** Les lentilles sableuses ou graveleuses de la molasse peuvent être imbibées jusqu'à une grande profondeur; elles sont alimentées soit par les pluies, soit par les rivières qui sont enclavées dans la molasse, soit par les nappes phréatiques sous les alluvions. Des communications peuvent s'établir entre ces lentilles sableuses imbibées d'eau; les plus basses d'entre elles sont alors en charge, la pression étant assurée par la plus haute lentille sableuse imbibée sous les coteaux.

Ainsi peuvent s'expliquer les sorties d'eau subartésiennes ou même jaillissantes que l'on constate après des sondages profonds dans la vallée du Tarn et de l'Agout. Les débits sont réguliers et constants mais leur intensité qui dépend d'ailleurs essentiellement de la technique du forage est souvent faible.

En conclusion, les ressources en eau de la région couverte par la feuille Villemur apparaissent toujours très faibles. La généralisation des forages profonds pourrait peut-être se montrer efficace, mais la solution semble être dans la constitution de réserves d'eau hivernale dans les coteaux par la création de nombreuses retenues collinaires comme le lac de Rabastens. Les formes du relief, l'imperméabilité générale du sous-sol, la valeur de la molasse comme matériau de compactage, rendent cette solution facile.

La commune est concernée par le SDAGE Adour Garonne.

La préservation du réseau hydrographique, de la ressource en eau, de la qualité de l'eau est essentielle, notamment au titre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (institué par la Loi sur l'eau en 1992) Adour Garonne. Un nouveau SDAGE est entré en vigueur pour la période 2010 - 2015, dont les priorités portent sur :

- focaliser l'effort de dépollution sur des programmes prioritaires : directives européennes (rejets urbains, nitrates), points noirs de pollution domestique et industrielle, toxiques, zones de baignade,
- restaurer les débits d'étiage sur les rivières les plus déficitaires : un réseau de débits minima à respecter est proposé, pour déterminer les autorisations de prélèvements et les programmes de soutien d'étiage et inciter aux économies d'eau
- protéger et restaurer les milieux aquatiques remarquables du bassin (zones vertes), ouvrir les cours d'eau aux grands poissons migrateurs (axes bleus)

- remettre et maintenir les rivières en bon état de fonctionner
- sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce nécessaire à l'alimentation humaine avec des règles collectives de gestion et de protection
- délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation
- instaurer la gestion équilibrée et globale par bassin versant (grandes vallées, rivières) et par système aquifère : organisation des acteurs, des programmes et de l'information.

### 1.3 CLIMATOLOGIE

La géographie du département du Tarn confère une certaine originalité climatique : le Tarn est ouvert vers l'ouest mais barré au sud par la Montagne Noire, à l'est par les Monts de Lacaune et d'Alban, et au nord par le Ségala, plateau de basse altitude. Le département s'inscrit dans la partie orientale du climat océanique avec deux autres variantes liées au relief et à la présence de la Méditerranée.

Ce climat se caractérise par :

- une influence océanique dominante, marquée par des pluies d'hiver et de printemps, par la dominance de vents d'ouest, sur le nord du département en particulier, et par des températures relativement douces. A Albi, en moyenne, il pleut 760 millimètres d'eau et il fait 13°C, sur une année.

- une influence montagnarde, ressentie surtout dans l'est du département. Elle se caractérise par l'augmentation sensible des quantités de pluie sur les contreforts du Massif Central, par la baisse des températures moyennes et par une insolation réduite. A Lacaune, en moyenne, il tombe 1410 millimètres de pluie et il fait 9,5°C, sur une année. La température y est descendue jusqu'à -22,5°C.

- une influence méditerranéenne qui explique la sécheresse et les fortes températures estivales, qui font du Tarn un des endroits les plus chauds de France les mois d'été. Mais en hiver, les pluies " cévenoles " arrosent abondamment les versants sud du relief tarnais et provoquent les crues redoutables du Tarn et de l'Agout. On a relevé jusqu'à 355 millimètres d'eau en 24 heures à Rouairoux, dans la vallée de Thoré, et 41,6 à Burlats, près de Castres.

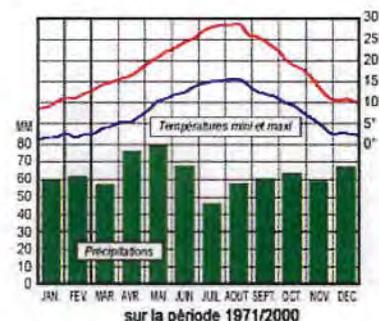
Un autre élément caractérise le département : Le vent d'Autan

C'est un phénomène météorologique particulier au midi toulousain et surtout au sud tarnais. C'est un vent qui souffle du sud-est ; un vent chaud et sec, qui se manifeste par rafales. En moyenne, l'Autan souffle fort, c'est à dire à plus de 60 km/h. Sa saison de prédilection est d'Octobre à Janvier avec une présence fortement marquée au mois de Mars.

## LE CLIMAT DU TARN



### Normales de températures et de précipitations à Albi-Le Séquestre



### Quelques records depuis 1976 à Albi-Le Séquestre

Température la plus basse	-20,4 °C
Jour le plus froid	16/01/1985
Année la plus froide	1980
Température la plus élevée	40,8 °C
Jour le plus chaud	30/07/1983
Année la plus chaude	1997
Hauteur maximale de pluie en 24h	85,4 mm
Jour le plus pluvieux	28/06/1995
Année la plus sèche	1998
Année la plus pluvieuse	1992

Données Météorologiques sur le climat tarnais – Station Météorologique d'Albi (Météo France)

Au-delà de ces caractéristiques générales précitées, il convient d'avoir à l'esprit les principaux enjeux pour faire face aux enjeux du changement climatique qui s'est déjà manifesté en Midi-Pyrénées par un réchauffement de 1,1°C en moyenne sur le XXème siècle. Dans un souci de prévention, la collectivité doit réfléchir vers deux directions :

Des enjeux en matière d'adaptation par rapport à :

-la ressource en eau :

La gestion de la ressource en eau est un des principaux défis à relever face aux conséquences des changements climatiques. Avec des périodes d'étiage plus longues et des épisodes de sécheresses accrus, il convient de s'engager dans une gestion durable de la ressource en eau

-la biodiversité :

Le changement climatique aura un impact certain sur l'évolution des écosystèmes « ordinaires ou protégés » d'où l'enjeu majeur de préserver et restaurer les corridors biologiques.

Des enjeux en matière d'atténuation des effets du changement climatique par rapport à :

-la densification :

La densification et la limitation de la dispersion des constructions constituent un des leviers essentiels pour diminuer les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

-au bâtiment :

Le secteur du bâtiment (résidentiel/tertiaire) en Midi-Pyrénées représente 21% des émissions de GES en 2008. Toute construction nouvelle utilisant des énergies renouvelables ou des dispositifs bioclimatiques (toitures végétalisées) contribue à l'atténuation des effets du changement climatique.

-la limitation des déplacements générateurs d'émission de GES.

-la promotion des énergies renouvelables pour anticiper au mieux sur la raréfaction des énergies fossiles et sur l'augmentation inévitable du coût de la facture énergétique de la population.

1.4 LES RISQUES

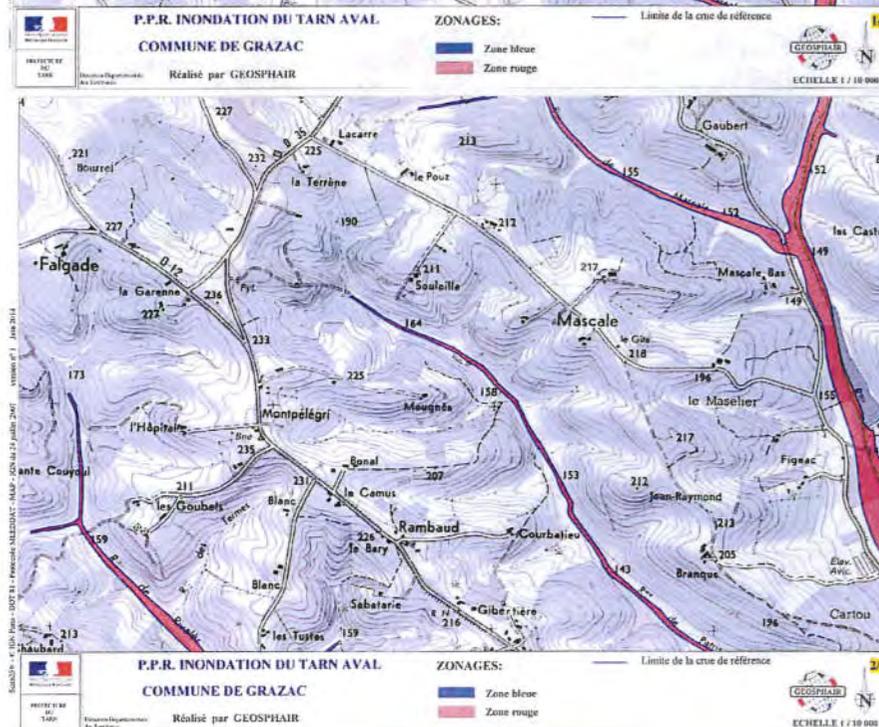
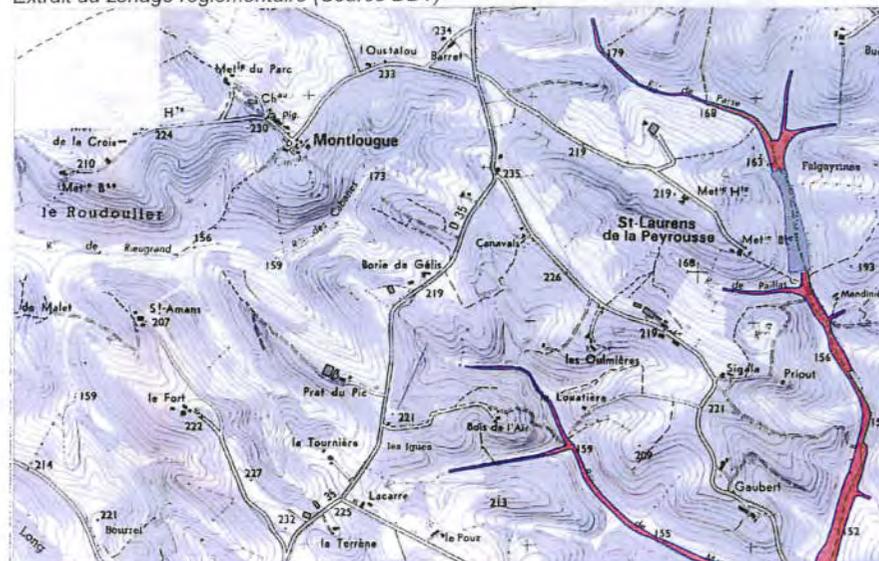
La commune de Grazac est concernée par le risque de gonflement et retrait des argiles avec un aléa moyen qui couvre la majeure partie du territoire communal. Seuls les abords du ruisseau de passe sont concernés par un aléa faible.



Echelle de validité des cartes d'aléa : 1/50 000.

Source : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

D'autre part, Grazac est concerné par un plan de prévention du risque inondation du Tarn aval, le long du ruisseau de Passe, approuvé le 18 Août 2015. Extrait du zonage réglementaire (Source DDT)

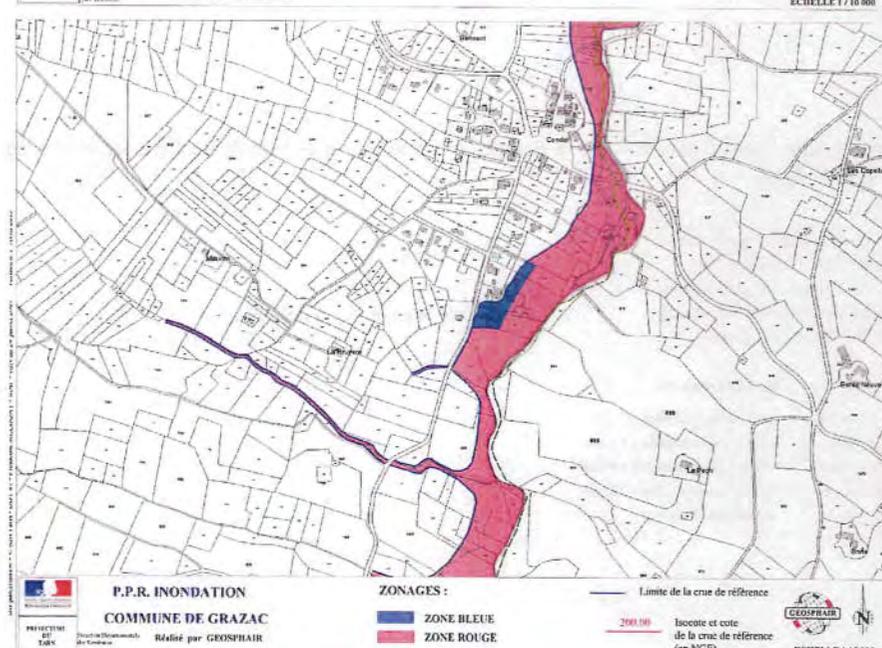
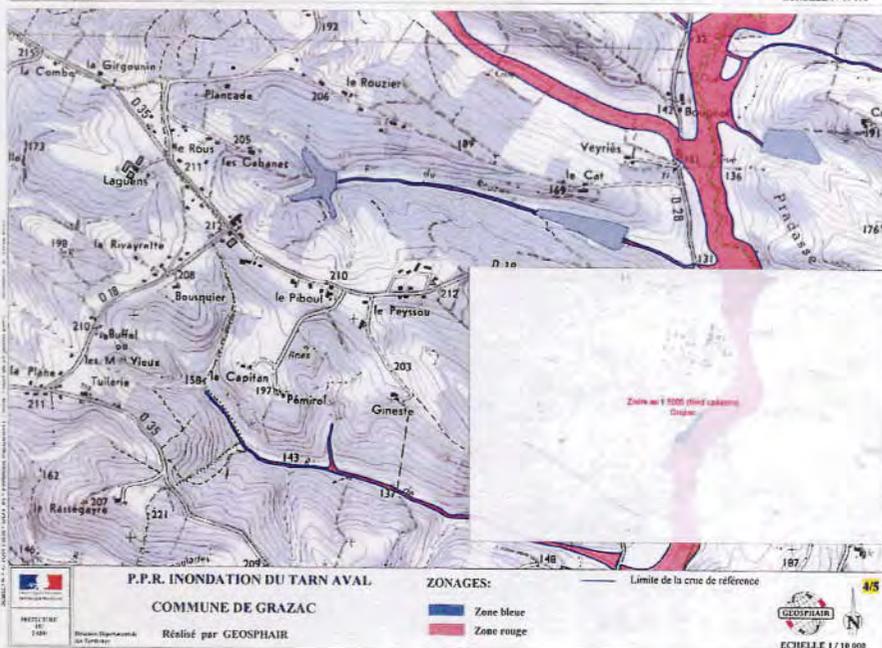
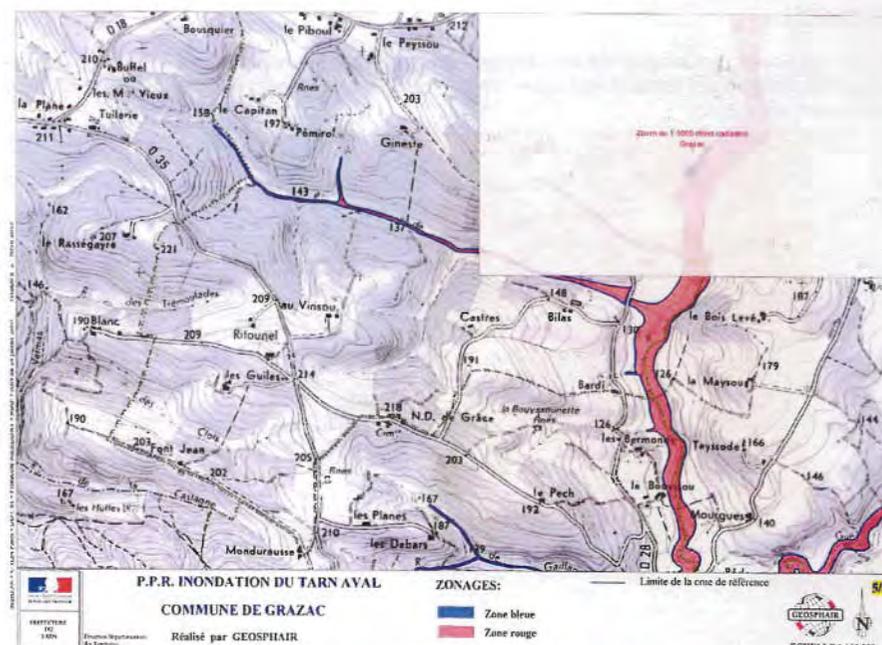
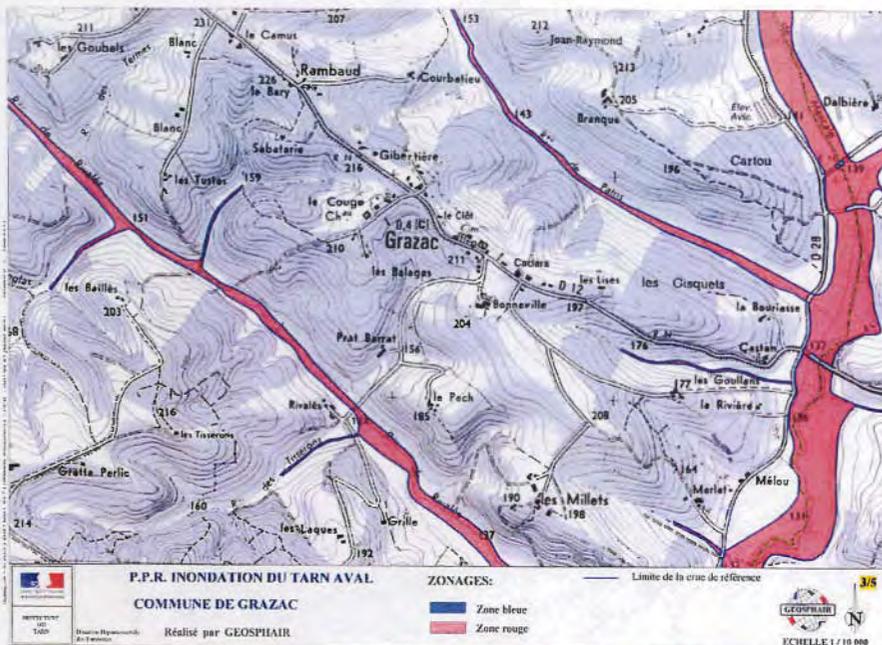


Autre risque naturel relatif à la commune de Grazac, le risque sismique. Pour le territoire communal, ce risque est très faible.

- 1° Zone de sismicité 1 (très faible)
- 2° Zone de sismicité 2 (faible)
- 3° Zone de sismicité 3 (modérée)
- 4° Zone de sismicité 4 (moyenne)
- 5° Zone de sismicité 5 (forte)

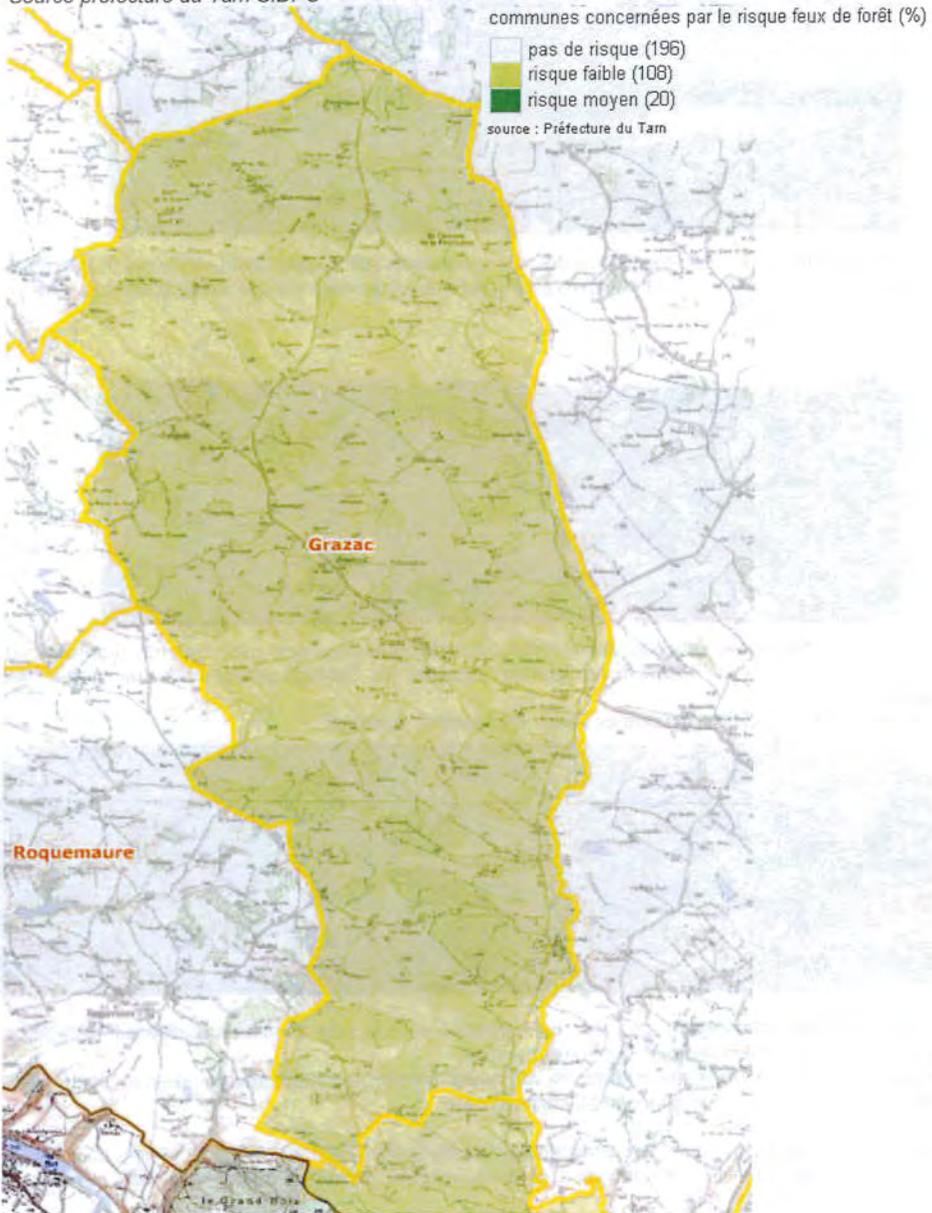
Source: [site internet risques-sismiques.fr](http://site.internet.risques-sismiques.fr)

Aléa	Mouvement du sol
très faible	accélération < 0.7 m/s²
faible	0.7 m/s² ≤ accélération < 1.1 m/s²
modéré	1.1 m/s² ≤ accélération < 1.6 m/s²
moyen	1.6 m/s² ≤ accélération < 3.0 m/s²
fort	accélération ≥ 3.0 m/s²



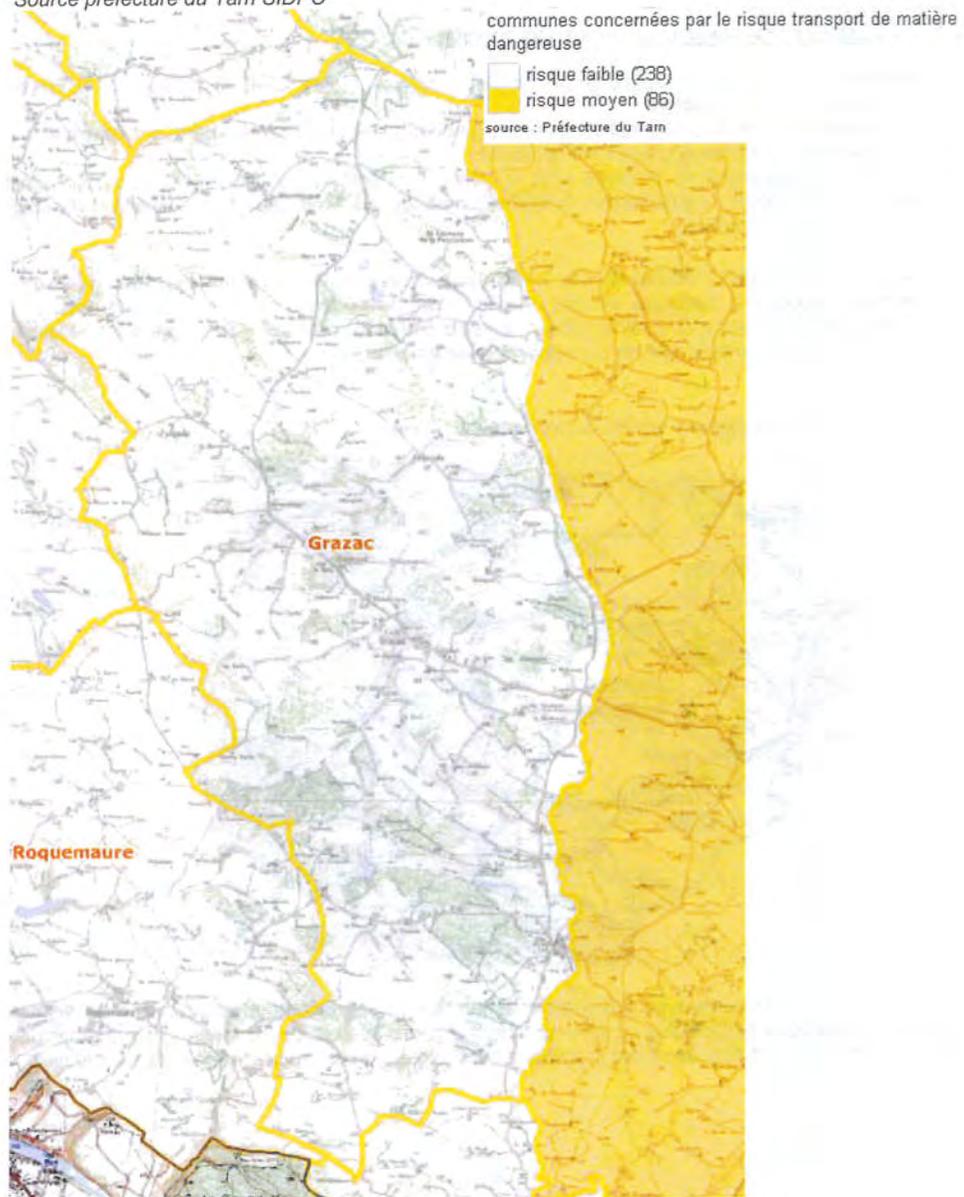
Enfin, la commune est concernée par le risque de feu de forêt, jugé de niveau faible.

Source préfecture du Tarn SIDPC



Mais aussi à un risque faible pour le transport de matière dangereuse.

Source préfecture du Tarn SIDPC



## 2 PAYSAGE ET URBANISATION

### 2.1 LES UNITÉS PAYSAGÈRES ET LE TERRITOIRE COMMUNAL

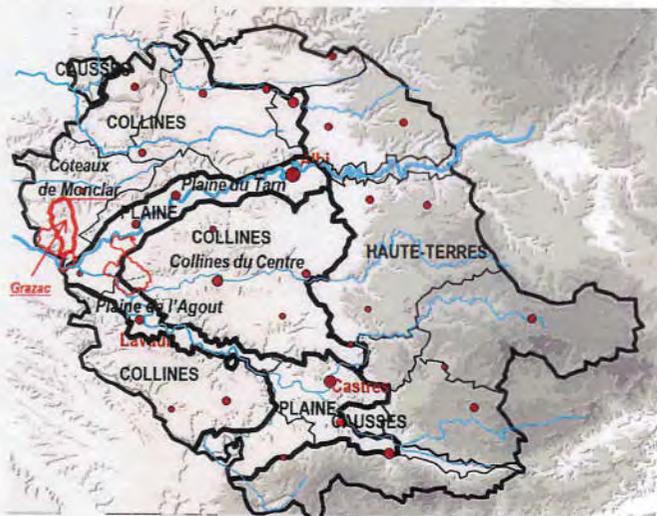
Le département du Tarn correspond à un carrefour entre le Massif Central, le Quercy, le Bassin Aquitain, et l'aire méditerranéenne.

Aussi, les différentes influences climatiques, géomorphologiques et biogéographiques ont constitué une variété de paysages propres au département tarnais.

Cette variété de paysages se lie aussi bien à travers les facteurs naturels (géologie, topographie hydrographie, végétation...) qu'à travers l'empreinte laissée par l'homme au fil des siècles, voire des millénaires jusqu'à aujourd'hui.

De ces grands ensembles découlent des entités paysagères distinctes perceptibles à travers des ambiances, architectures, matériaux de construction, modes de cultures... sensiblement différents. C'est ainsi que la commune de Grazac s'inscrit au sein de l'entité paysagère des Coteaux de Monclar avec une petite partie de la commune qui s'étire dans la plaine du Tarn

Carte des entités géographiques à l'échelle du département du Tarn



Le paysage du territoire communal est caractérisé par des collines étirées et entaillées par un réseau de rus et de ruisseaux hiérarchisés se déversant dans le Tarn. Ces collines et le réseau hydrographique structurent et dessinent ainsi un relief rythmé dont le découpage peut évoquer des feuilles de chênes.



Les cultures céréalières et de tournesols ont peu à peu remplacé la polyculture et l'élevage grâce à la mécanisation. Cette agriculture à dominante céréalière souligne les ondulations du relief et le rendent très attrayant.



Les massifs boisés de feuillus où le chêne pédonculé et le châtaignier sont particulièrement représentés épousent les versants les moins favorablement exposés, les talwegs et les fonds de vallées des ruisseaux.

Ils marquent ainsi le relief et mettent en valeur les parcelles agricoles.



Quelques lacs collinaires ayant été créés dans certains vallons pour compléter le dispositif d'irrigation des cultures participent localement à ce paysage rural.

Les fermes isolées réparties sur le territoire communal forment des hameaux agricoles implantés à mi-pente ou parfois en crête ponctuant ce paysage agricole.

Le village de Grazac s'est quant à lui implanté sur la crête traversant le centre de la commune du Nord-Ouest au Sud-Est. Il domine ainsi une vaste partie du territoire communal et parfois au-delà.

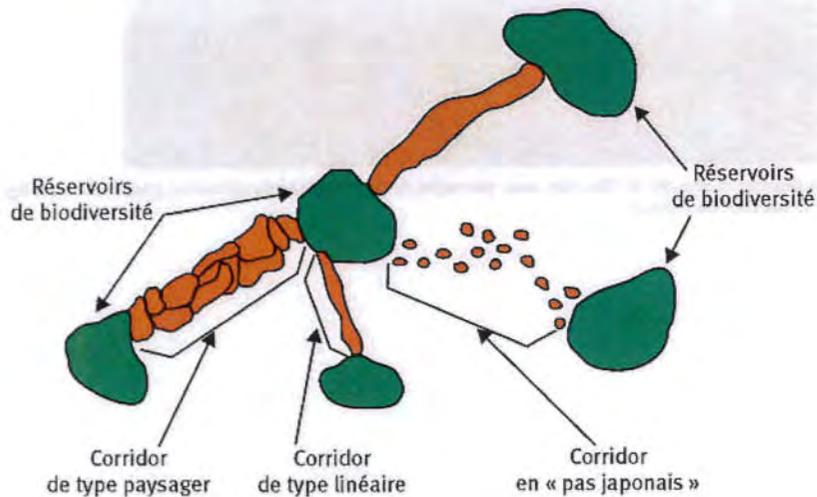
Dernier élément important sur le territoire communal de Grazac, la palette de couleur qui favorise l'intégration de tous les éléments du paysage communal (terres agricoles, bois, habitat et ferme

isolés...). La palette de couleurs s'étire du jaune (culture céréalière au vert foncé (bois dense de chênes) en passant par un camaïeu de bruns et marron correspondant aux terres labourables. Un des enjeux pour les élus dans l'élaboration du PLU sera de prendre en compte cette diversité de teintes et le modelage naturel du terrain afin de conserver la mosaïque paysagère de Grazac.

**2.2 LA TRAME VERTE EN TANT QUE COMPOSANTE PAYSAGERE**

La trame verte se caractérise sur Grazac par une multitude de petits bois ou bosquets qui occupent les parties les plus pentues du territoire communal. Ainsi, à défaut de trame boisée continue, la trame verte fonctionne en pointillé, par système dit de « pas japonais ».

**❶ Exemple d'éléments de la Trame verte et bleue : réservoirs de biodiversité et types de corridors terrestres.**



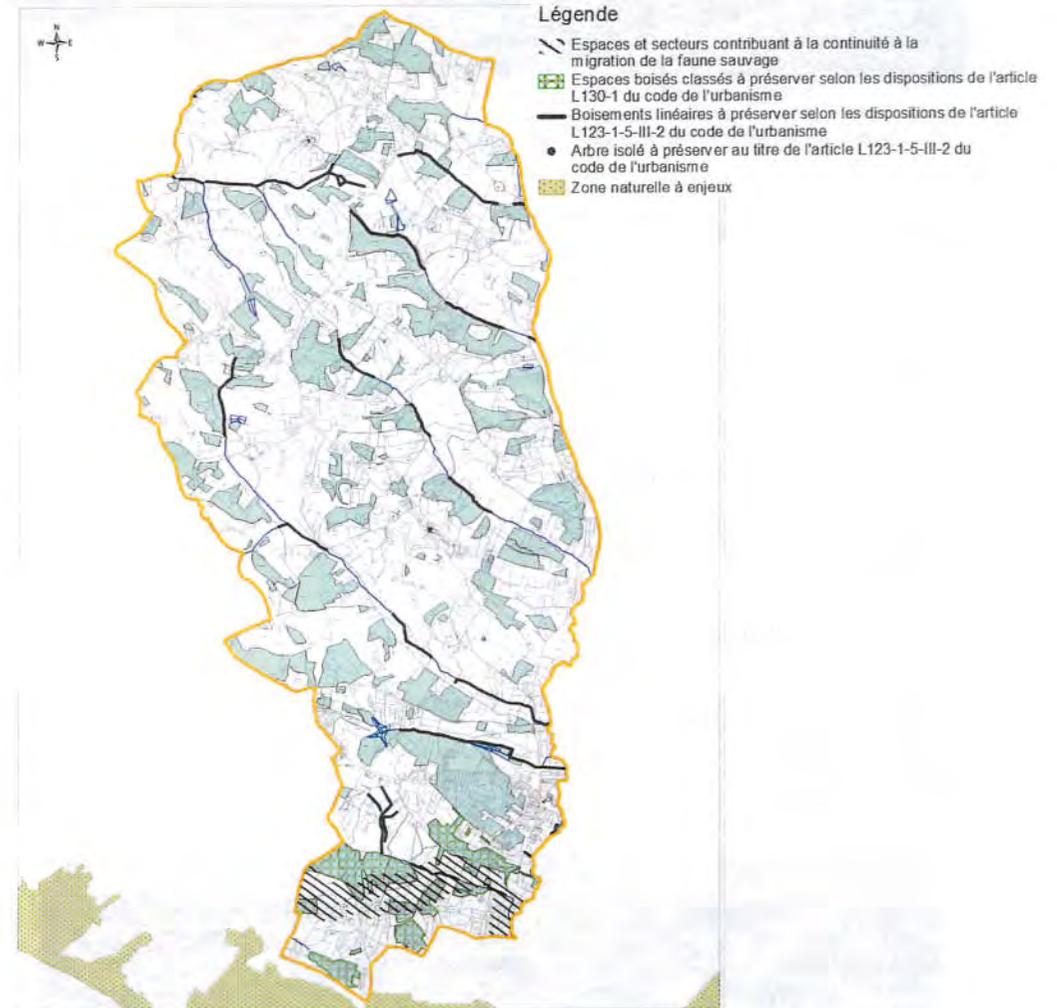
Source : Cemagref, d'après Bennett 1991.



Ces parties boisées plus ou moins denses assurent des liaisons avec des massifs plus importants situés sur des communes limitrophes et favorisent ainsi la préservation des habitats et des milieux ou de nombreuses espèces faunistiques et floristiques se développent. La protection de ces éléments

paysagers favorise le maintien de la biodiversité sur la commune de Grazac et forme des corridors écologiques de première importance.

Enfin, ces secteurs boisés, situés le plus souvent sur des secteurs pentus participent à la régulation des eaux de surfaces en favorisant l'infiltration des eaux à la parcelle. Cette régulation naturelle joue en faveur de la limitation du risque de ruissellement, important sur un territoire comme Grazac avec des fortes pentes.



Source : Urbactis

Les ripisylves implantées le long des cours d'eau représentent des atouts écologiques et paysagers importants pour le territoire communal de Grazac. Cette végétation spécifique aux milieux humides structure le paysage et offre un milieu de développement pour une faune associée.



La dernière déclinaison de la trame verte sur Grazac se situe sur le bourg et les hameaux avec les jardins d'agrément qui procurent d'une part des espaces de respiration dans le tissu bâti et d'autre part, apporte une dimension végétale intéressante pour la mise en valeur et l'intégration paysagère des constructions

Dans le cadre du projet de PLU, de la préservation du paysage et de la biodiversité, du maintien et du développement de la fonction économique des bois, la municipalité a veillé à préserver ces occupations du sol de Grazac.

Sur la base des éléments précités et en s'appuyant sur la TVB définie à l'échelle du SRCE, mais aussi à partir de couvertures aériennes et de reconnaissance terrain, un travail d'investigation complémentaire a été mené pour identifier les alignements d'arbres et ripisylves les plus significatifs qui participent à la trame verte communale. Les critères d'analyse pris en considération ont été :

- la position topographique : sommet coteau, versant, fond de vallon
- les intérêts : de continuité écologique, anti-érosif, cynégétique, paysager, brise-vent régulation thermique, régulation des eaux de ruissellement

Les éléments les plus significatifs ont fait l'objet d'un travail d'inventaire et de cartographie (annexe n°1 au rapport de présentation). Ces éléments sont ensuite pris en compte dans le cadre du document graphique de zonage.

### 2.3 LES FENÊTRES VISUELLES

Le paysage ne se limite pas au végétal, tous les éléments visibles, identifiables, contribuent à sa définition et son appréciation. La vue jouant un rôle dominant, ce sont les perspectives ou les panoramas qui marquent le plus. Elles stigmatisent le passage du milieu naturel ou agricole au milieu urbain et constituent un enjeu important en termes d'image.

La situation géographique de la commune et la topographie du territoire communal offrent de multiples vues lointaines et panoramiques.



### Vue lointaine depuis la route desservant les secteurs récemment construits et/ou en cours de construction

Toutes constructions ou éléments verticaux (poteau électrique, arbre, habitation...) marquent le paysage en formant des points d'appels visuels qui pour le cas des constructions sont le plus souvent négatifs du fait des couleurs et des matériaux employés différents de la palette de couleurs de l'environnement naturel de Grazac. Ainsi, les constructions implantées récemment de part et d'autres des routes de crêtes se distinguent aisément dans le paysage, dénaturant ainsi le caractère paysager remarquable de Grazac. Ce front bâti rompt avec la douceur de la ligne de crête.



Vue lointaine depuis le lieu-dit du Rouziés avec perception des habitations récentes construites en ligne de crête sur le secteur de Piboul

Carte des perceptions lointaines et enjeux de co-visibilité



2.4 ÉTAT INITIAL DE L'URBANISATION

A l'image de la caractéristique principale de Grazac, soit une commune rurale, le développement de l'urbanisation s'est effectué de manière éparse. A l'origine, les exploitants agricoles s'installaient à proximité des terres. C'est ainsi que nous pouvons voir de nombreux écarts constitués d'une seule construction rurale, aujourd'hui occupée parfois par des néo-ruraux.



Écart des Grilles

Ainsi le bourg originel se compose uniquement de l'église, de la mairie et de l'école avec une ferme implantée à proximité. D'autre part, le hameau de Condol présente également un noyau ancien avec une concentration d'habitations anciennes au nord-Est du hameau.

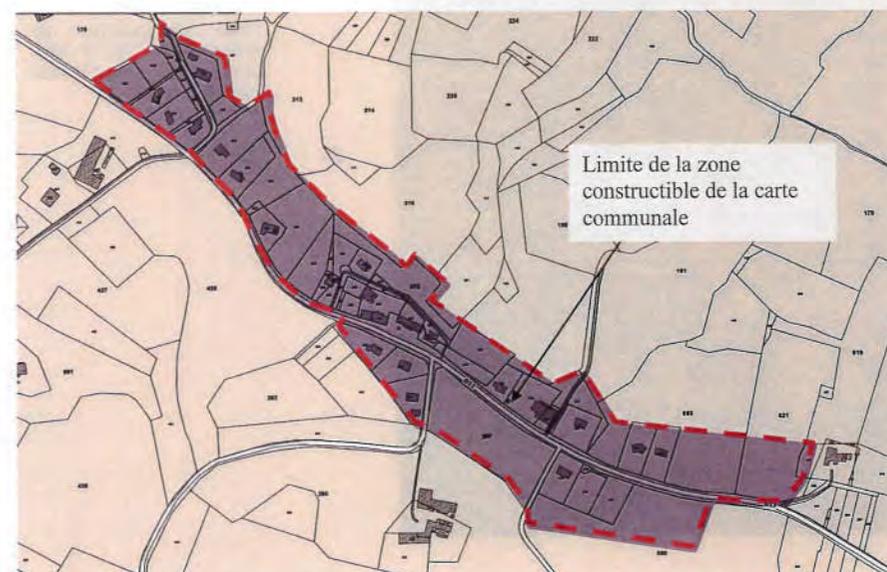
A partir des années 80, avec l'arrivée de nouvelles populations, l'urbanisation s'est développée sur certains hameaux de la commune, situés le plus souvent à proximité d'axe de communication structurant pour Grazac. Cette urbanisation a engendré un certain déséquilibre dans le tissu bâti communal avec une élongation de la tâche urbaine.

Les périmètres constructibles très généreux de la carte communale mènent à une situation d'éparpillement des constructions. Les « dents creuses » s'avèrent donc nombreuses et capables en l'état d'accepter de nombreux nouveaux lots. La gestion de cette urbanisation s'avère donc délicate au regard des réponses possibles :

- Construire les dents creuses revient à reprendre les travers de la carte communale avec l'encouragement à l'urbanisme linéaire et la fermeture de l'espace
- Ne pas les construire revient à maintenir l'aspect déstructuré actuel

## 2.5 PERCEPTIONS DU BOURG

Le cœur du village de Grazac est composé principalement de son église, de la mairie avec son ancienne école attenante (aujourd'hui reconvertie en logements sociaux) et de quelques maisons.



A l'image du zonage des espaces constructibles définis dans le cadre de la carte communale (cf extrait ci-dessus), les extensions urbaines récentes du village s'effectuent dans les prolongements Sud-Est et Nord-Est du bourg.

Cette configuration du village est assez représentative des Coteaux de Montclar<sup>3</sup>. Cependant, l'absence d'autres équipements et de commerces constitue un village certes paisible mais limite son dynamisme et la vie qui en découle. La configuration très linéaire du village et le nombre limité de constructions renforcent cette impression de bourg « étioilé ».

Les constructions traditionnelles sont bâties en briques de terre cuite ou crue. Certaines d'entre-elles sont enduites de crépis aux tons sables.

Les toitures sont quant à elles recouvertes de tuiles canal.

L'ensemble de ces matériaux provenant ou issus des terrains molassiques et argilo-calcaires de ce secteur Ouest du Tarn relatif aux Coteaux de Monclar favorise une parfaite intégration des constructions traditionnelles dans le paysage.

<sup>3</sup> A l'échelle du département, Grazac fait partie de cette entité paysagère.

Les nouvelles habitations dont certaines sont en cours de construction investissent peu à peu la crête bénéficiant ainsi d'une vue panoramique.



Extension récente et en cours de développement côté Sud-Est

Ces constructions occupent différemment l'espace et forment des quartiers presque indépendants. La plupart correspondent à une architecture assez standardisée ayant peu de lien avec l'architecture traditionnelle.

Seules les toitures recouvertes de tuiles canal et leur faible hauteur leur permettent une relative intégration.

Quelques constructions osent néanmoins des architectures davantage contemporaines avec des toitures en terrasse ou employant des matériaux tels que des bottes de paille, les bardages en bois. Ces dernières ne nuisent pas individuellement au paysage mais leur diversité d'architecture est à prendre avec précaution dans le cadre de l'insertion paysagère.



Les extensions sur la commune de Grazac se sont effectuées le long des voies de communication, consommant allègrement des terres au détriment d'une densification. Les extensions se sont faites au coup par coup, au gré des opportunités foncières. Ce type d'urbanisation laisse des espaces centraux libres, des parcelles en « dents creuses », aboutissant ainsi à un tissu bâti lâche, accentuant l'absence de cohérence urbaine.

Les lotissements récents ne se sont pas construits en continuité avec le tissu ancien, ce qui ne contribue pas à lire l'ensemble comme une unité bâtie.

Outre le fait que le foncier est peu disponible, en raison notamment de l'exploitation agricole des terres, la topographie du site et les enjeux de co-visibilité limitent également les possibilités de développement du bourg.

Aussi, en dehors de quelques dents creuses qui sont encore potentiellement constructibles au sein des extensions récentes, la densification du bourg pourrait s'envisager et se poursuivre sur des terrains relativement plats répartis au Sud de la voie communale, entre le bourg et le lieu-dit de Bonneville.

## 2.6 PERCEPTIONS DU HAMEAU DE CONDEL

Condél constitue avec son église, son cimetière, ses habitations anciennes et récentes, le second village de la commune.

De par son implantation dans la vallée de Passe, en limite communale avec la commune de Rabastens, il interpelle et contrebalance ainsi le bourg de Grazac situé au contraire en crête et au cœur de la commune.



Source : extrait du zonage de la carte communale

Le centre de Condél est constitué d'un bâti ancien dont les constructions traditionnellement réalisées en briques avec des toitures en tuiles canal garantissent l'unité.

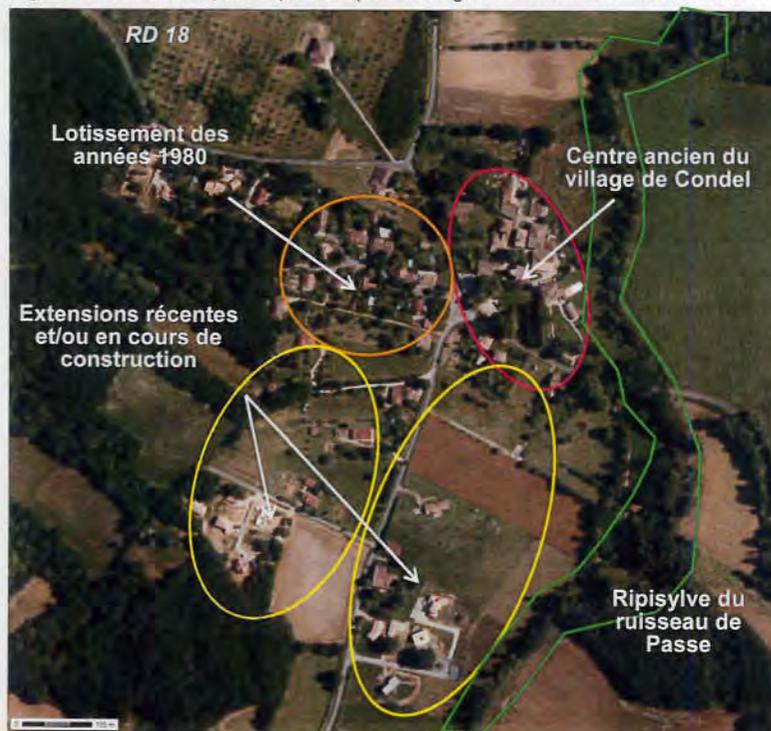


Des espaces publics plus ou moins grands composés d'arbres ornementaux donnent au village un caractère paisible favorisant une certaine centralité et son insertion dans le contexte rural, mais aussi une réelle qualité du cadre de vie, où ces espaces contribuent à la qualité environnementale et paysagère de Condé. Ces espaces, lieux de rencontre, renforcent également le lien social entre les habitants. Enfin, il convient de souligner que ces espaces arborés sont autant de « poumons verts » qui contribuent à atténuer les effets néfastes du changement climatique.

La ripisylve du ruisseau du Passe longeant l'Est du village renforce ce sentiment de sérénité.



La situation du village de Condé à proximité de Rabastens, associée à la disponibilité du foncier favorise son développement essentiellement démographique depuis les dernières décennies. Le village est devenu ainsi plus important que le bourg de Grazac en termes de nombre d'habitants.



Outre l'importance démographique relative de Condé par rapport au reste de la commune et notamment par rapport au bourg, cette analyse de la couverture aérienne met également en exergue les écarts de densité du bâti entre le centre ancien (une douzaine de constructions dans le centre ancien sur environ 8000m<sup>2</sup>) et la poche définie « lotissement des années 1980 (autant de logements sur environ 2,2 ha) »

Cette augmentation de la population s'est traduite par la création d'un premier lotissement construit dans les années 1980. Ce dernier s'étend de l'autre côté de la RD 28 confortant ainsi le centre du village. Les habitations sont relativement bien intégrées grâce à la végétation arborée des jardins.

Les extensions plus récentes, voire en cours de développement s'effectuent quant à elles plus au Sud, de part et d'autre de la RD28.



Habitation contemporaine mêlée à des architectures standardisées dont la structure et les matériaux en bois rompent dans une certaine mesure l'ambiance paysagère du site.

Comme pour le bourg de Grazac, la plupart des constructions correspondent à un habitat de type pavillonnaire dont l'architecture standardisée à peu de lien avec le bâti traditionnel.

Seuls les crépis couleur sable et les toitures à faible pente recouvertes de tuiles canal assurent une certaine intégration et unité de ces nouvelles constructions.

Une habitation à l'architecture contemporaine s'interpose cependant au sein du lotissement. Par sa structure tranchant avec celle des habitations standardisées et par ses matériaux en bois, elle rompt ainsi une relative unité.

## 2.7 PERCEPTIONS DES AUTRES ENSEMBLES BATIS

Ils concernent encore pour bon nombre d'entre eux des fermes ou exploitations agricoles n'ayant pas généré d'urbanisation autour d'eux. Ces écarts constituent souvent de grands ensembles bâtis dont les corps de fermes ou bâtiments annexes sont regroupés autour de la maison d'habitation.



Le Coutge



Bonneville

Plusieurs d'entre elles correspondent à des maisons de maîtres mettant ainsi en avant leur importance. Comme pour les constructions traditionnelles au sein du bourg ou du village de Condol, ces ensembles bâtis sont construits avec les mêmes matériaux de construction (briques de terre cuite ou crue, murs parfois enduits de crépis couleur sable, toitures recouvertes de tuiles canal) leur permettant de faire partie intégrante du paysage.

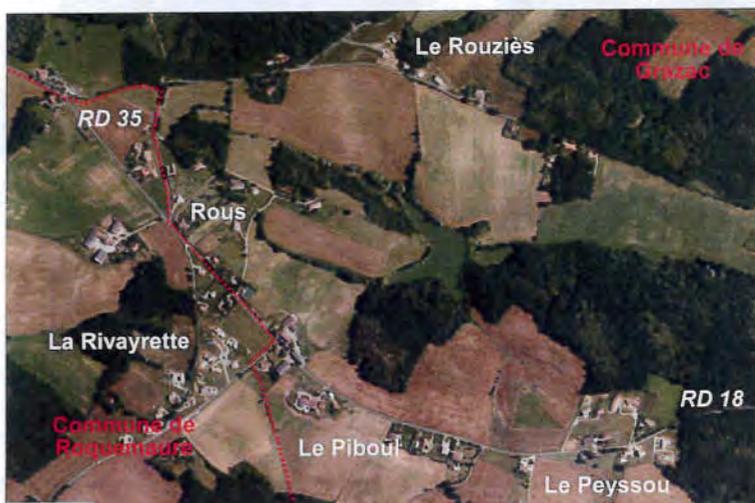
Des arbres au port majestueux tel que le cèdre ou structurant comme le cyprès, ou encore méridional tel que le pin parasol, accompagnent également souvent ces ensembles de caractères mettant en valeur voire renforçant leur élégance.

D'autres secteurs ruraux peu structurés voient se développer un habitat de type pavillonnaire qui investit peu à peu les crêtes, en particulier de part et d'autre de la RD 18 et RD 35 aux lieux dits le Peyssou, le Piboul, le Rous, ou encore au lieu-dit le Rouziès.



Rurbanisation investissant la crête au lieu-dit du Rouziès

Le développement de l'urbanisation de façon linéaire et une faible densité favorise un étalement urbain et une consommation excessive de foncier. De plus, l'implantation de constructions en ligne de crête dénature le caractère paysager de ces différents secteurs.



Bénéficiant de points de vue dans certains cas panoramiques, cette urbanisation peu maîtrisée tend à fermer les perceptions visuelles depuis les routes de crête et à banaliser le paysage



Rurbanisation investissant la crête au lieu-dit de Piboul



Source : extrait du zonage de la carte communale Hameaux de Piboul et Rouziès

## 2.8 ESPACES PUBLICS

Grazac comporte peu d'espaces publics sur son territoire, mais ceux existants sont de très bonnes qualités. L'avantage de ces espaces est de favoriser les échanges entre les résidents et la cohésion sociale entre les différentes générations du village.



Toutefois, il est à noter l'absence de tels espaces sur les extensions récentes qui ont favorisé les espaces de loisirs privés (jardins d'agrément) aux espaces publics. Ce type d'aménagement ne favorise pas les échanges et la cohésion sociale et accentue l'image « dortoir » de la commune. De même les voies en impasse qui se sont généralisées dans ces mêmes opérations ne facilitent pas la création d'un véritable noyau bâti que l'on peut retrouver sur les parties les plus anciennes de Grazac.

## 2.9 PERCEPTIONS DES ENTRÉES ET SORTIES D'AGGLOMÉRATION

Les entrées du bourg de Grazac et du hameau de Condel, les deux principales entités de la commune présente un caractère d'étalement urbain avec une succession de constructions alignées en bords de voie. Ces implantations ne permettent pas à l'usager des voies de bien distinguer l'entrée d'agglomération sur ces deux secteurs et n'incite donc pas à ralentir.



Sur l'entrée sud du hameau de Condel, le noyau originel n'est pas visible dans un premier temps du fait de la morphologie de la voie. Seules les extensions récentes sont visibles, dénaturant le caractère rural

de cette entité. De plus, il n'existe pas de réelle transition entre l'espace rural et l'espace bâti du hameau.



Entrée Nord-Ouest (bourg)



Sortie Nord-Ouest (bourg)

L'entrée et la sortie nord-ouest du bourg de Grazac présente une dominante rurale et végétale avec des champs exploités en bordure de route ainsi qu'une haie arborescente ou des arbres isolés qui rythment le paysage. Une ou deux constructions viennent perturber cette image d'espace rural, traduisant ainsi l'entrée en agglomération.



Cette entrée présente des caractéristiques routières avec une infrastructure linéaire qui n'incite pas à faire ralentir. De plus l'extension unilatérale des constructions ne crée pas une ambiance d'agglomération qui indique à l'usager son entrée en agglomération. Seul le panneau routier apporte cette source d'information.

A l'image de l'entrée nord-ouest, on retrouve l'ambiance rurale dominante avec la proximité d'espaces agricoles cultivés qui au contraire de l'autre entrée offre de larges fenêtres visuelles sur l'horizon. Toutefois, la présence d'un alignement d'arbres le long des constructions apporte du rythme à cette entrée d'agglomération et favorise l'intégration paysagère des habitations.

## 2.10 ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX

Bien que la commune de Grazac ne compte pas de patrimoine classé ou inscrit au Monuments historiques, ni de sites Natura 2000 ou de ZNIEFF sur son territoire, elle compte plusieurs éléments bâtis et naturels constituant un intérêt patrimonial.

La commune compte quatre églises dont l'église du bourg, l'église de Montlougue, l'église de Condol et l'église Notre Dame de Grâce. Plusieurs calvaires sont présents aux carrefours de voies ou de chemins



Autre élément du patrimoine communal, le château de Montlougue avec son jardin réalisé par Lenôtre.

Plusieurs massifs boisés constituent un intérêt patrimonial, notamment en raison des essences qui les constituent (chênes pédonculés, châtaigniers...) et du fait qu'ils sont représentatifs du paysage local.

De même plusieurs arbres (chênes pédonculés, cèdres...) remarquables sont présents de manière isolée au sein d'une cour de ferme, à l'angle d'un chemin ou d'un champ... et constituent des points d'appels participant au paysage.

Au même titre, les haies bocagères :

- constituent des écrans limitant l'impact des variations climatiques et des intempéries (ces haies ont un rôle de brise vent, d'écran face au rayonnement solaire, elles limitent l'érosion des sols et le ruissellement des eaux pluviales, et favorise leur infiltration)
- favorisent l'équilibre des écosystèmes et le maintien de la biodiversité (en constituant des abris pour la faune tout en produisant une source de nourriture pour cette dernière, en assurant la continuité des corridors biologiques).

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la municipalité a veillé à prendre en compte ce patrimoine naturel par des mesures de protection et de mises en valeur adaptées (classement en zone N, éléments du paysage à protéger au titre de l'article L123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et les espaces boisés classés à préserver selon les dispositions de l'article L130-1 du code de l', ...). Dans un souci de pragmatisme, la municipalité a considéré que son patrimoine bâti pouvait être protégé au travers de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme et que des dispositions réglementaires trop strictes n'étaient pas nécessaires.

**JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET INCIDENCES GÉNÉRALES SUR L'ENVIRONNEMENT**

## **1 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

Il est rappelé que le PLU de la commune de Grazac est réalisé dans le cadre d'une démarche groupée avec les communes de Loupiac, Giroussens, Mézens et Roquemaure.

Dans ce cadre, il a été réalisé un projet de territoire dans lequel ont été définis des scénarii de développement démographique pour lesquels les incidences sur les réseaux, les flux automobiles, les équipements publics, l'agriculture, l'environnement... ont été évaluées.

### **1.1 ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES COMMUNALES EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT, ÉQUIPEMENT, URBANISME, D'HABITAT**

#### *Accueillir de nouveaux habitants de manière cohérente et maîtrisée en consommant moins d'espace*

Les élus ont choisi un développement démographique raisonné pour la période 2011-2021, en effet les élus se sont fixé un développement permettant l'accueil de 90 nouveaux habitants, ce qui permettrait à la commune d'atteindre une population d'environ 600 habitants en 2021. Les élus ont fait ce choix car ils souhaitent d'une part préserver le cadre de vie offert par le territoire communal et d'autre part avoir un développement urbain en cohérence avec la capacité des différents réseaux et équipements publics actuels et futurs.

#### *Aménager une école sur le bourg pour accompagner la croissance démographique*

Grazac a connu ces dernières années, une évolution démographique importante, ce qui a engendré l'arrivée de familles. Aujourd'hui, les enfants sont scolarisés au sein des établissements situés sur les communes limitrophes, qui connaissent eux aussi une augmentation de leurs effectifs.

La création d'une école est un facteur d'attractivité, mais aussi un moyen de limiter les déplacements à l'échelle intercommunale et donc de s'inscrire dans une dynamique de développement limitant les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements automobile (pour aller déposer ses enfants dans une école plus lointaine).

#### *Conforter l'urbanisation sur le bourg*

Le développement de l'urbanisation s'est effectué au cours de ces dernières années selon les opportunités foncières, ce qui a engendré le mitage de l'espace par de nouvelles constructions.

Par ailleurs, l'urbanisation s'est fortement développée sur le hameau de Condol, tandis que le bourg n'est pas caractérisé par un véritable centre bourg, d'où la volonté de privilégier l'urbanisation sur le bourg de Grazac afin de créer un véritable cœur de village prenant appui sur un équipement public structurant (la future école).

Il convient de souligner que suite à la révision du PLH en 2014, Grazac n'est plus assujettie à une obligation de logements sociaux. Néanmoins la collectivité s'en laisse la possibilité.

En lien avec cette volonté de donner la priorité en matière d'urbanisation au bourg, les autres ensembles bâtis de la commune sont hiérarchisés en conséquence, avec :

*Une urbanisation limitée et encadrée sur Condol et dans une mesure encore moindre sur le Piboul, Rouziès et Montlougue* cela en cohérence avec les dernières dispositions issues depuis la loi de mars 2014 sur l'accès au logement et à l'urbanisme rénové.

En toute logique, sur le reste du territoire, l'urbanisme est encadré par rapport aux dispositions issues de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

#### *Encourager une offre d'habitat économe en énergie*

Soucieuse de s'inscrire dans les préoccupations actuelles en matière d'énergie renouvelable, la collectivité affiche cette volonté qui se traduit par l'absence de contraintes réglementaires allant à l'encontre de constructions bioclimatiques et en encadrant les éoliennes uniquement dans le bourg.

#### *Permettre la couverture numérique des territoires*

Soucieuse d'offrir un cadre de vie fonctionnel et de répondre aux attentes légitimes des administrés, la collectivité a retenu cette priorité.

### **1.2 CHOIX ET PRIORITÉS DE LA COMMUNE EN MATIÈRE DE TRANSPORTS, DÉPLACEMENTS, SÉCURITÉ ROUTIÈRE, ÉQUIPEMENTS DIVERS ET RÉSEAUX.**

#### *Sécuriser les traversées des parties urbanisées du bourg et des hameaux*

Les principales entités bâties de Grazac sont traversées par des routes départementales, avec un trafic en augmentation suite à l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune et les collectivités limitrophes. Ce trafic peut générer une insécurité routière pour les riverains et l'ensemble des usagers de ces voies.

Cette volonté trouvera sa traduction dans :

- des aménagements sur les emprises publiques actuelles des voies, mais aussi dans la définition de déplacements doux sécurisés, ou encore en aménageant par l'intermédiaire d'un emplacement réservé à l'entrée nord dans Condol pour casser la vitesse dans la traversée de ce hameau.
- Des prescriptions réglementaires pour encadrer les accès dans les zones à urbaniser.

#### *Développer le maillage de circulations douces sur le bourg et Condol.*

Dans une logique de sécurisation des flux de déplacements, mais aussi pour limiter l'usage de la voiture pour des petits déplacements, la collectivité souhaite en toute logique un développement des liaisons douces sur les deux principaux pôles bâtis de la commune.

#### *Stopper la multiplication des dessertes privées sur les voiries principales*

La volonté de sécuriser les traversées des parties urbanisées implique en conséquence de limiter fortement la multiplication des dessertes privées sur les voiries principales.

#### *Maintenir et valoriser les chemins de randonnée sur le territoire communal*

Facteurs d'attractivité pour des activités de loisirs ou de tourisme vert, la collectivité souhaite préserver les sentiers présents sur le territoire.

### **1.3 ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES COMMUNALES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ARTISANAL, AGRICOLE ET TOURISTIQUE.**

#### *Encourager le maintien des activités économiques sur le territoire*

Grazac n'a pas vocation à devenir une commune d'ortoir. Aussi, dans un souci de diversité des fonctions et usages, la collectivité souhaite définir un cadre réglementaire permettant le maintien de toutes les activités économiques présentes sur la commune, notamment les artisans.

Soutenir et favoriser le maintien et la diversification des activités agricoles

Le diagnostic réalisé par la chambre d'agriculture a mis en exergue la forte dimension agricole de la commune, facteur de développement, mais aussi composante de l'identité communale. C'est pourquoi, cette orientation constitue une priorité pour la collectivité.

Permettre le développement d'activités touristiques sur le territoire

Grazac n'a pas vocation à devenir un pôle touristique majeur, néanmoins le caractère rural de la commune, ainsi que les sentiers de randonnée confèrent à la collectivité un certain potentiel pour du tourisme vert. Par conséquent, cette composante du développement local est prise en compte par la collectivité.

**1.4 ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES COMMUNALES EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT, D'ESPACES NATURELS REMARQUABLES ET SENSIBLES, DU PAYSAGE**

Grazac dispose d'un cadre de vie agréable où la trame verte et la trame bleue participent à la qualité du paysage local, mais aussi au patrimoine communal. Par ailleurs, la loi, au travers des diverses dispositions législatives issues du Grenelle de l'Environnement, demande que chaque commune préserve les espaces présentant des enjeux environnement. C'est pourquoi, la collectivité a souhaité :

Protéger la trame verte, dans un objectif de maintien de la biodiversité et du paysage et en s'appuyant sur les éléments les plus significatifs.

Protéger la trame bleue, dans un objectif de maintien de la biodiversité, de la qualité et de la quantité de la ressource

La municipalité est responsable de la sécurité publique sur son territoire. C'est pourquoi, les risques naturels sont pris en compte dans la définition du projet communal.

La topographie vallonnée de la commune offre des vues lointaines sur les espaces voisins. Et présente des enjeux de Co visibilité. Aussi, dans la définition du projet communal, la collectivité a souhaité préserver les fenêtres visuelles les plus remarquables.

La qualité du cadre de vie et le caractère « champêtre » de la commune constituent le principal élément d'attractivité de la commune, la préservation de ces composantes de la commune implique obligatoirement :

- une attention particulière dans l'intégration paysagère des constructions
- la préservation des éléments identitaires du paysage et patrimoine local

**1.5 OBJECTIFS EN MATIÈRE DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.**

Assurer une densification de l'urbanisation

La collectivité a pris conscience, que les grands terrains de 2000m<sup>2</sup> avec la maison au milieu, fortement consommateurs d'espace, appartenaient au passé. Aussi, dans une telle perspective, la collectivité s'engage dans une politique de modération de la consommation de l'espace, cela en cohérence avec les principes mis en avant par le Grenelle 2 de l'Environnement et les prescriptions du SCOT.

La commune prévoit un développement urbain conforme aux prescriptions du SCOT (1000 m<sup>2</sup>/logement, contre une moyenne de 2073 m<sup>2</sup>pour la période 2000/2013), les terrains auront donc une taille largement inférieure aux moyennes préalablement observées.

Cette densification et le resserrement des zones constructibles doit permettre de limiter la consommation foncière des espaces agricoles et naturels, deux occupations du sol importantes sur Grazac.

Cette gestion rationnelle et économe de l'espace consommé par l'urbanisme implique en conséquence de limiter le développement linéaire de l'urbanisation de long des voies de communication.

La justification des choix retenus par rapport au code de l'urbanisme

DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME SUR LE CONTENU DU PADD	ORIENTATIONS DEFINIES DANS LE PADD DE LA COMMUNE DE GRAZAC
<p>Art. L121-1 du code de l'urbanisme</p> <p>L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable</p>	<p>Concerne les orientations 1,3 et 4</p>
<p>Art. L121-1 du code de l'urbanisme</p> <p>La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux</p>	<p>Concerne les orientations 1,2</p>
<p>Art. L121-1 du code de l'urbanisme</p> <p>Une 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</p>	<p>Concerne les orientations 1,2 et 5</p>

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.	
Art. L. 123-1-3 du code de l'urbanisme.  Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.	Concerne les orientations 1 et 4
Art. L. 123-1-3 du code de l'urbanisme.  Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.	Concerne les orientations 1, 2 et 3
Art. L. 123-1-3 du code de l'urbanisme.  Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Concerne les orientations 1 et 5

	POPULATION TOTALE (DONNEES INSEE)					EVOLUTION ENVISAGEE	
	1982	1990	1999	2010	2013*	2016	2021
Nombre total d'habitants (sans double compte)	312	386	411	504	524	551	600
Evolution annuelle moyenne en %	2.96		0.71	2.05	1.33	1.63	1.63
Evolution annuelle moyenne en nombre d'habitants	9		3	8	6	9	10

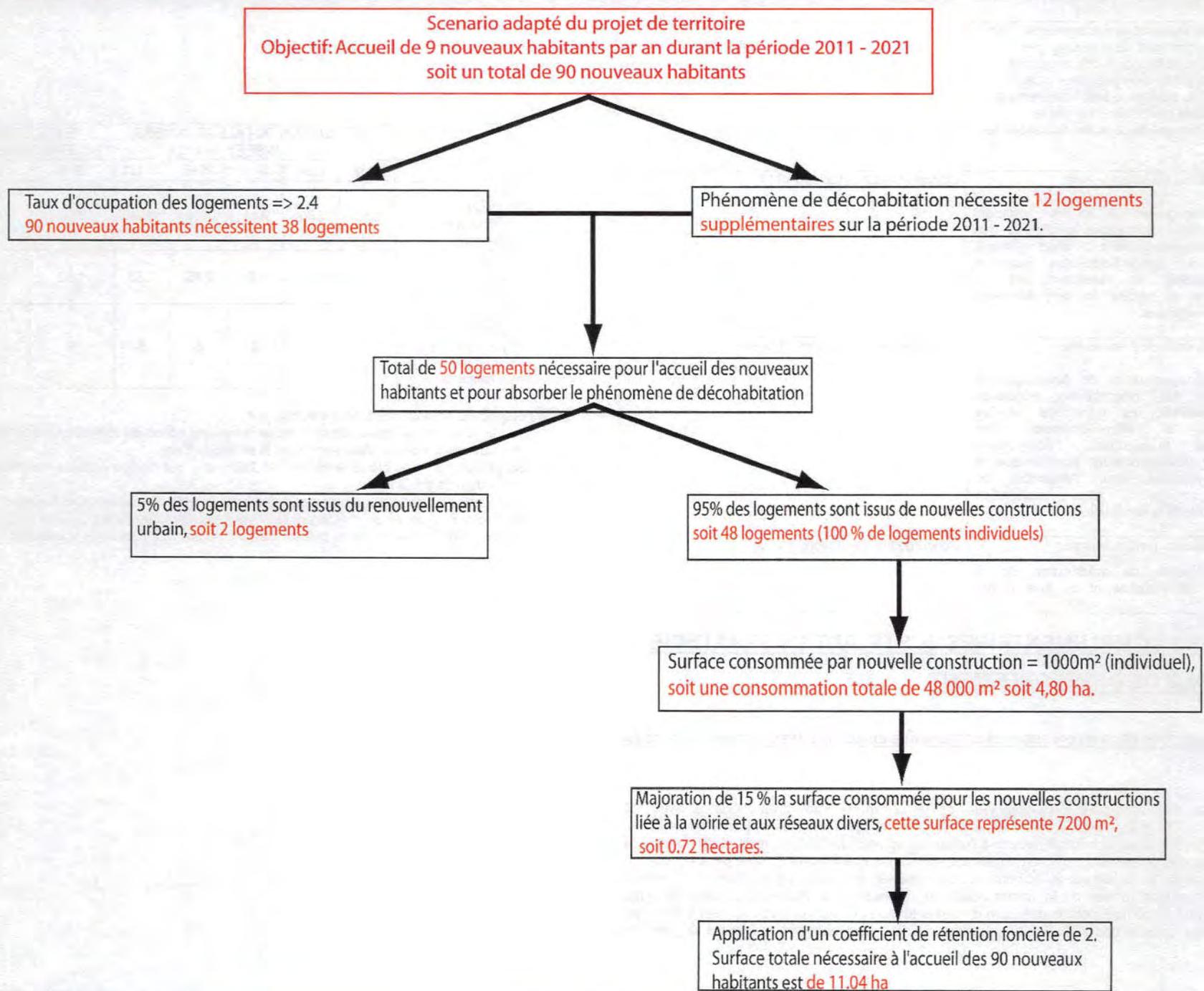
Cette perspective de développement s'appuie sur :

- Le cadre de vie : le caractère rural de la commune donne au territoire une certaine tranquillité et des paysages riches notamment avec la vallée du Tarn.
- Sa position géographique entre Albi et Toulouse, ces agglomérations fournissent des emplois aux habitants de Grazac.
- la présence de service, commerce à proximité directe (Rabastens/Couffouleux)
- la proximité de gares qui renforcent l'attractivité du territoire (Saint Sulpice et Couffouleux)
- le prix du foncier moins élevé que sur des communes plus urbaines voisines.

## 2 FACTEURS COMPLEMENTAIRES JUSTIFIANT LA STRATEGIE COMMUNALE DE DEVELOPPEMENT

### 2.1 DES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE EN ACCORD AVEC L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE

Les objectifs de développement démographique de la commune sont en cohérence avec les prescriptions du SCOT et les objectifs définis dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CORA, que ce soit en matière de surface totale ouverte à l'urbanisation pour de l'habitat, mais aussi en matière de taille moyenne des parcelles ou encore matière de réhabilitation de logements. Ces perspectives ont fait l'objet d'échanges et de débats à l'échelon supracommunal, cela dans un souci de cohérence à l'échelle des communes rurales de la communauté de communes du Rabastinois. Ces différents aspects ont été pris en compte pour la définition d'un scénario de développement cohérent support de la réflexion définie dans le cadre du PADD (ce scénario est repris schématiquement à la page ci-contre).



Cette augmentation de population dans les années à venir nécessite la construction de résidences principales. Pour définir leur nombre plusieurs facteurs ont été pris en compte :

- la production de logements depuis le début des années 2000.
- La compatibilité avec les prescriptions du SCOT selon les éléments précités.

## 2.2 LA PRISE EN COMPTE DE DOCUMENTS D'URBANISME DE PORTÉE NORMATIVE SUPÉRIEURE

La commune de Grazac est concernée par le SCOT du *Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou* et s'inscrit dans le cadre de ses objectifs.

Le PLH intercommunal a été pris en compte dans la définition du projet communal. Les dispositions du PLH trouvent leur concrétisation dans des exigences de production logements ou de densité.

Le SDAGE Adour Garonne a également présidé aux choix communaux en matière de gestion de l'eau et de préservation de la trame bleue, notamment au regard de la préservation de la trame bleue et des abords des cours d'eau.

En effet, l'urbanisation se développera majoritairement sur le bourg, le bourg est en grande partie desservi par un assainissement collectif, les impacts sur le réseau hydrographique seront donc atténués.

Aucune zone présentant des enjeux environnementaux (trame verte et trame bleue) n'est impactée par l'urbanisation, les élus ont souhaité préserver ces zones-là, elles sont donc classées en zone naturelle ou préservée selon les dispositions prévues par les articles L130-1 et L123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme. Ainsi, les grands corridors écologiques définis dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique sont préservés.

A défaut de prévoir un projet particulier en matière d'énergie renouvelable (parc éolien ou photovoltaïque par exemple), le projet communal ne va pas à l'encontre des constructions bioclimatiques ou utilisant des procédés relevant des énergies renouvelables. A ce titre, le PLU est cohérent avec les grands principes du PCET du Tarn ou encore du Schéma Régional Climat Air Energie.

## 2.3 DES AMBITIONS DE RECENTRAGE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS LE BOURG

Les élus souhaitent permettre le développement de l'urbanisation uniquement sur le bourg, quelques hameaux pourront cependant connaître une urbanisation, plus ou moins mesurée, au sein d'espaces non bâtis dans les zones constructibles. Dans tous les cas, cette urbanisation nouvelle sera plus encadrée que dans la carte communale. Cet encadrement trouve sa traduction dans un règlement local d'urbanisme, mais aussi dans la prise en compte de principes particuliers d'aménagement, lorsque la construction est dans des espaces à enjeux (il convient dans ce cas de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation).

Il est à noter l'existence de deux espaces conséquents non bâtis, dans la zone constructible de Condel. Aussi, ces deux espaces ne peuvent pas être assimilés à une zone d'extension urbaine de ce quartier de Grazac, néanmoins ils font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, cela pour optimiser le comblement de ces espaces interstitiels.

## 3 INCIDENCES GÉNÉRALES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PADD en particulier et le PLU dans son ensemble montrent par ses objectifs un souci de limiter l'impact du développement urbain de la commune sur l'environnement. Les atteintes à l'environnement seront celles, habituelles, de toute urbanisation :

- augmentation des trajets automobiles avec leurs impacts en matière de nuisances, de pollution et d'insécurité – Actions du PLU par rapport à ce paramètre : le développement démographique relativement modeste qui limite le nombre de véhicules supplémentaires sur le territoire. La concentration des nouvelles constructions peut inciter le développement du co-voiturage.
- augmentation de la consommation d'énergie par l'arrivée de nouveaux ménages et d'éventuelles nouvelles activités – Actions du PLU par rapport à ce paramètre : le règlement est ouvert à des typologies qui favorisent les apports solaires passifs et les énergies renouvelables

Le développement urbain reste inscrit en quasi-totalité dans les contours de la zone urbaine actuelle ; la consommation d'espace agricole est donc restreinte et l'atteinte aux espaces naturels, nulle. L'activité agricole et ses emprises sont maintenues ; le document d'urbanisme a donc un effet neutre par rapport à ces zones. (cf. point comparatif Carte Communale et PLU)  
Les espaces naturels voient leur mise en réseau inscrite dans le zonage du PLU

Cette volonté générale de limiter l'impact sur le paysage de l'urbanisation, mais aussi de maîtriser l'étalement urbain s'est également traduite notamment par :

- un article 11 du règlement local d'urbanisme du PLU, mettant en avant un souci d'intégration architecturale et paysagère des constructions
- un article 13 du règlement local d'urbanisme du PLU, dans le règlement de plusieurs zones qui impose un pourcentage d'espaces verts, mais aussi des plantations pour atténuer l'impact visuel de certaines installations et l'utilisation d'essences locales.

Par ailleurs, les éléments naturels à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme, sont des éléments qui ne bénéficiaient pas d'une protection particulière dans le précédent document d'urbanisme.

### 3.1 RISQUES NATURELS

Les risques naturels d'inondation sont matérialisés sur le document graphique du PLU et donnés à titre d'information.

Le PLU tient compte de la carte d'information des zones inondables, notamment en ne prévoyant pas de zone de développement de l'urbanisation dans ces espaces.

La commune est également concernée par le PPR retrait gonflement des argiles, celui-ci est pleinement pris en compte dans le PLU en tant que servitude d'utilité publique qui s'impose de fait à la commune.

### 3.2 RÉSEAUX

**Eaux usées** : Le règlement du PLU prévoit le raccordement obligatoire à l'assainissement collectif pour les secteurs de la zone urbaine faisant parti du zonage d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé en l'absence de possibilité de raccordement. Les capacités de la station d'épuration actuelle et de la future permettront de répondre aux besoins en la matière.

**Eaux pluviales** : Des dispositifs de rétention des eaux pluviales pourront être prévus sur les parcelles.

**Eau potable** : le document graphique de zonage comprend des zones urbaines où le réseau est en capacité suffisante pour répondre au développement de l'urbanisation.

**Électricité** : le document graphique de zonage comprend des zones où le réseau est en capacité suffisante pour répondre au développement de l'urbanisation.

Défense incendie : les secteurs urbanisés ainsi que les zones à urbaniser sont couverts par la défense incendie. Comme il est mentionné en page 30, les aménagements prévus dans le cadre de l'école permettront d'assurer une défense correcte contre ce risque dans le bourg.

### 3.3 LES ZONES NATURELLES ET LA PRÉSERVATION DES TRAMES VERTES ET BLEUES

Les zones naturelles sont maintenues à l'écart des développements projetés.

La Trame Verte et Bleue est mise en avant par le zonage.

Comme le prévoit l'article L211-1 et suivant du code de l'environnement, toutes les zones humides (retenues collinaires) sont protégées.

Le projet défendu par la commune n'engendre pas d'incidences notables et négatives sur les zones naturelles du territoire. Le projet communal ne va pas à l'encontre de la préservation de ces espaces.

### 3.4 DÉPLACEMENTS

Afin de favoriser les déplacements doux, les élus ont choisi de resserrer l'enveloppe urbaine cela contribue à diminuer la distance des déplacements au sein des entités urbaines de la commune. Par ailleurs, des cheminements doux sont prévus dans le bourg afin de faciliter les déplacements à l'échelle interne de celui-ci, il en est de même sur Condel.

Néanmoins les enjeux liés aux déplacements sont essentiellement dus aux flux domicile/travail des actifs habitants sur la commune mais travaillant sur d'autres communes. Ces flux ne peuvent être réduits, la commune ne génère que peu d'emploi c'est pourquoi les actifs se déplacent quotidiennement notamment pour rejoindre les pôles urbains voisins (Rabastens/Couffouleux) et les échangeurs autoroutiers se trouvant à proximité. Par ailleurs, la collectivité n'est pas une échelle suffisante pour envisager la mise en place d'un réseau performant de transports en commun. Néanmoins, un recentrage de l'urbanisation principalement autour du bourg peut faciliter une organisation de partage des trajets et de covoiturage et donc une limitation des émissions de gaz à effet de serre.

### 3.5 ÉNERGIES RENOUVELABLES ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le règlement local d'urbanisme n'impose pas l'usage d'énergies renouvelables (éolien, photovoltaïque, biomasse, géothermie, ...). Par contre, les dispositions de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme s'appliquent pleinement :

*Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.*

Ainsi, on peut aisément supposer la construction, à plus ou moins brève échéance, de bâtiments disposant de panneaux photovoltaïques ou d'éolienne de moins de 12m de haut pour des usages privés par exemple.

### 3.6 POLLUTION ET QUALITÉ DE L'AIR

Le Plan Local d'Urbanisme n'a pas vocation à appréhender tous les risques et problèmes de pollution. Néanmoins, pour contribuer à les limiter, il est à souligner que des obligations sont fixées, en règle générale, pour le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.

D'autre part, avec les dispositions du PLU, devrait apparaître un développement de l'urbanisation et, corollairement, de la circulation automobile, l'un et l'autre générateurs de rejets dans l'atmosphère. Il faut souligner que les choix de la collectivité en matière de resserrage de la trame urbaine, mais aussi les dispositions réglementaires permettant l'usage, sous certaines conditions, d'énergies renouvelables, devraient contribuer à limiter l'impact de l'urbanisation sur la qualité de l'air.

### 3.7 INSTALLATIONS CLASSÉES ET AUTRES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Si le projet communal et le règlement local d'urbanisme se veulent exhaustifs, ils ne peuvent pas toujours répondre à toutes les problématiques actuelles et futures de la commune. Aussi, il est rappelé que les dispositions de l'article R.111-15 du code de l'urbanisme continuent à s'appliquer. Cet article indique :

*« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »*

### 3.8 LES CONTRAINTES SONORES

La commune n'est pas concernée réglementairement par ce type de contraintes.

### 3.9 LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Le projet communal est en cohérence avec les enjeux environnementaux soulevés dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), notamment dans la prise en compte des espaces naturels à protéger (cf carte des enjeux du SCOT en page 10 du présent rapport de présentation).

Les grands corridors écologiques définis dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique sont maintenus à l'écart des zones urbaines ou à urbaniser

Le SDAGE Adour Garonne a également présidé aux choix communaux en matière de gestion de l'eau et de préservation de la trame bleue, notamment au regard de la préservation des zones humides aux abords des cours d'eau.

Par ailleurs, le projet communal ne va pas à l'encontre du récent Plan Climat Energie du Département du Tarn, récemment approuvé en juin 2012. En effet, il s'inscrit pleinement autour des deux grands objectifs du PCET du Tarn, à savoir :

- Atténuer notre impact
- Adapter nos modes de vie.

Le schéma régional Climat Air Energie de Midi-Pyrénées, fixe à l'horizon 2020 des objectifs et des orientations relatifs à :

- La réduction de la consommation énergétique,
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- L'adaptation des territoires et des activités socio-économiques au changement climatique
- La prévention et la réduction de la pollution atmosphérique
- Le développement des énergies renouvelables

La commune de Grazac a défini son projet communal en prenant en considération ces objectifs, à son échelle, elle lutte contre le réchauffement climatique, notamment en interdisant pas les constructions bioclimatiques, en encadrant l'installation d'éolienne chez les particuliers, mais aussi en verdissant les zones urbaines (par un pourcentage minimum d'espaces verts dans le cadre du règlement, mais aussi en identifiant dans le hameau de Condol des espaces à préserver qui peuvent servir de poumons verts.)

### **3.10 LE CHANGEMENT CLIMATIQUE**

Afin d'anticiper au mieux les évolutions climatiques dans les prochaines décennies, le projet communal s'est attaché à définir quelques espaces naturels à préserver en l'état. Ces espaces contribueront à atténuer les évolutions thermiques probables. La concentration des habitations permet également de lutter contre le réchauffement climatique, ce recentrage de l'urbanisation favorise le phénomène de covoiturage celui-ci permet une réduction des flux automobiles et donc des émissions de gaz à effet de serre.

### **3.11 GESTION DES RESSOURCES EN EAU**

Le PLU reconnaît l'intérêt écologique des réseaux hydrographiques du territoire communal. Ils constituent la trame bleue de la commune. Cette dernière est identifiée et protégée.

De cette façon, le PLU prend les mesures nécessaires pour protéger les ressources en eau du territoire, conformément aux objectifs du SCoT et du SDAGE.

### **3.12 SÉCURITÉ PUBLIQUE**

Les accès nouveaux sur les routes départementales ou autres sont strictement encadrés dans le cadre du règlement local d'urbanisme.

## JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT ET DES ESPACES SOUMIS À UNE ORIENTATION D'AMMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 1 PRINCIPES GÉNÉRAUX

La commune a basé le PLU en s'appuyant en partie sur le document d'urbanisme précédent à savoir une carte communale, en effet les élus ont souhaité que le présent PLU s'inscrive dans la continuité du document précédent tout en intégrant les nouveautés liées aux PLU et les exigences liées aux documents supra-communaux.

Les principaux généraux qui ont guidé la réflexion des élus ont été :

- d'accueillir en ménageant le territoire
- de préserver les espaces naturels, agricoles et à enjeux environnementaux :

La règle générale est d'encourager la compacité à l'intérieur de la zone U. Néanmoins, afin de préserver des jardins privés vecteurs de biodiversité et agissant comme des régulateurs thermiques (notamment en période de forte chaleur), l'utilisation du paragraphe 2 de l'article L.123.1.5 III du Code de l'urbanisme a été décidé sur quelques parcelles de Condol.

*Art. L.123.1.5 III - 2 du Code de l'urbanisme :*

*[Le règlement peut] identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection)*

Ce même article est également utilisé pour protéger des éléments de patrimoine paysager sur l'ensemble du territoire ; il permet d'affiner les dispositions générales du zonage et du règlement.

## 2 JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT ET DES ESPACES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX

En accord avec les objectifs fixés par le SCoT et le projet communal, le zonage et le règlement ont été établis de manière à ce que Grazac préserve son cadre de vie rural, offrant une certaine tranquillité et une proximité avec la nature à ses habitants. Le zonage et le règlement vont dans ce sens-là, en effet ils ont pour but un développement modéré de l'urbanisation et une préservation des entités naturelles et agricoles du territoire.

Ces documents (zonage et règlement) ont ainsi été élaborés de manière à ce que la commune de Grazac puisse :

- Accueillir de nouveaux habitants en ménageant le territoire
- Préserver les espaces naturels, agricoles et à enjeux environnementaux :
  - o en maintenant et restaurant les continuités écologiques
  - o en préservant le patrimoine naturel de la commune de manière à mettre en valeur les qualités paysagères

- Modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain :

- o En prévoyant un développement mesuré de l'urbanisation uniquement dans la continuité immédiate du bourg

Le présent PLU s'est lui-même appuyé en grande partie sur la base des limites du zonage de la carte communale de manière à être en cohérence avec les préconisations du SCOT, mais aussi avec la capacité des réseaux et de préserver la qualité du cadre de vie.

Aussi, sur la base des précédents projets et d'une volonté communale plus affirmée à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le zonage du territoire communal comprend trois types d'espaces : la **zone urbaine, zone agricole et zone naturelle**.

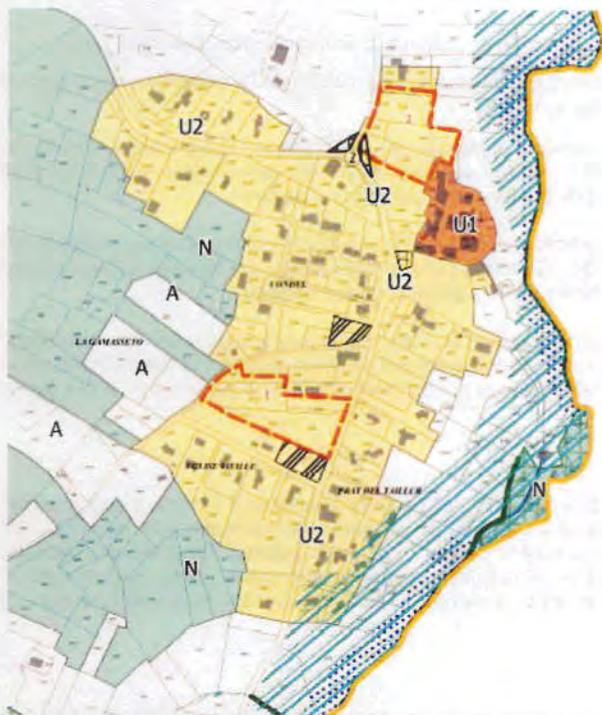
A toutes fins utiles, il est rappelé que la carte communale comprenait des zones constructibles, où on peut faire un certain parallèle avec les zones U définies ci-après, et des zones dites non constructibles, pouvant dans une certaine mesure correspondre à la juxtaposition des zones agricoles et naturelles mentionnées ci-après.

#### Zone urbaine :

La zone urbaine est dite "**zone U**", elle couvre les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone urbaine, déclinée en deux secteurs, entérine uniquement les ensembles bâtis existants selon la hiérarchisation des espaces définie dans le PADD. Par conséquent, la limite de la zone urbaine est calée sur les limites des parcelles occupées par des constructions.

#### • **Secteur U1**

Ce secteur correspond au cœur ancien du hameau de Condol, où les constructions déjà existantes dans cette zone, sont implantées à l'alignement ou avec un retrait relativement faible vis-à-vis de la voie ou emprise publique.



Source : extrait du document graphique de zonage.

• Secteur U2

Ce secteur comprend des constructions implantées en retrait de la voie ou emprise publique, avec une densité plus faible que dans le secteur U1. Il existe quelques dents creuses au sein de ce secteur, l'urbanisation de celle-ci respectera des règles ayant pour but de ne pas dénaturer l'existant et au contraire d'avoir un ensemble ancien et nouveau relativement homogène. Ce secteur comprend des « orientations d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer les conditions d'aménagement urbain et de viabilisation de secteurs à enjeux. On y retrouve la zone urbaine du bourg et celle de Condol (hors centre ancien).



Extrait du document graphique de zonage faisant apparaître les secteurs U2 (sans échelle)

**Zone de développement de l'urbanisation, dite AU :**

Zone, dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain, en extension du bourg. Chaque zone AU comprend une « orientation d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer ces conditions. Conformément au PADD, les zones AU sont uniquement dans la contiguïté immédiate du bourg, sur la rive sud de la RD12 et sur des terrains relativement plats. Ces espaces ont vocation à étoffer la trame urbaine du village sans impacter de manière significative les espaces agricoles voisins ni le paysage. Une partie importante de ces espaces était classée en zone constructible de la carte communale



Extrait du document graphique de zonage faisant apparaître les zones AU (sans échelle)

**Zones agricoles :**

Les zones agricoles sont dites "zones A", sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricoles sont seules autorisées en zone A, à l'exception des secteurs suivants :

- un secteur A2 à l'intérieur d'ensembles bâtis dans les grands espaces agricoles ou quelques nouvelles constructions sont autorisées.

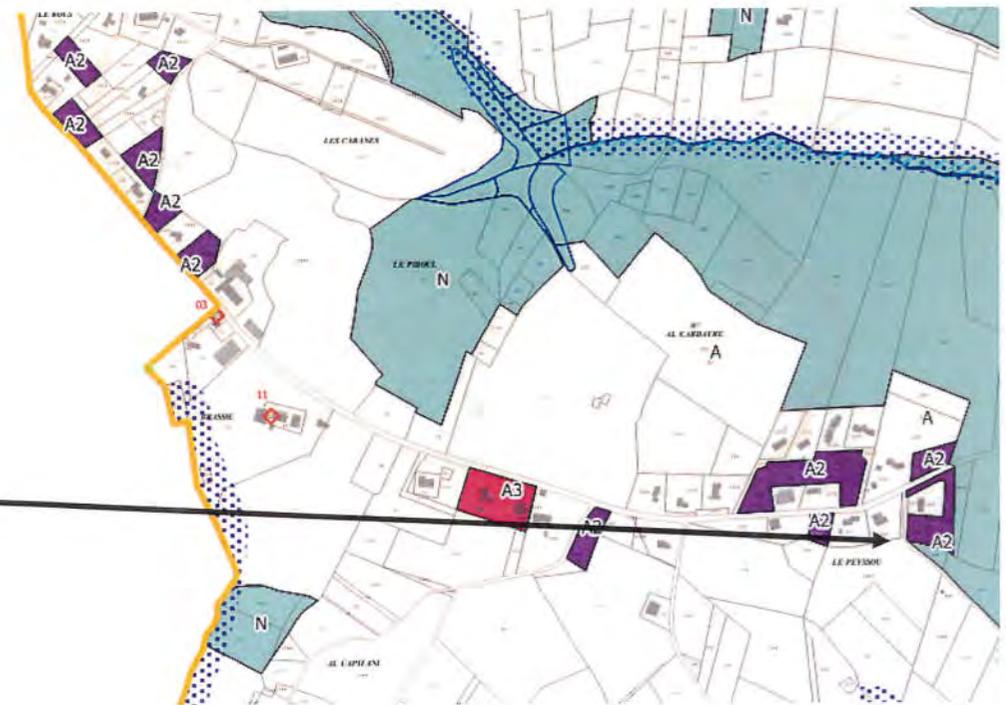
Comme l'illustrent les extraits du document graphique de zonage ci-après, les parcelles affectées en A2 correspondent à des STECAL. En cohérence avec le PADD débattu avant les lois ALUR et LAAAF, ces parcelles concernent uniquement les hameaux Montlougue, Rouziès, Le Piboul, Le Rous, Le Peyssou (hameaux qui ne peuvent pas être assimilés à des zones urbaines de même nature que le bourg ou Condel). Toutes les parcelles concernées sont à l'intérieur d'ensembles déjà bâtis. Par conséquent, elles ne présentent pas d'incidence particulière pour les activités agricoles environnantes.

Deux parcelles en A2, à l'extrémité Est de Le Peyssou sont coincées entre des espaces boisés et des parcelles déjà bâties, elles ne présentent donc pas d'incidence pour les activités agricoles environnantes.

Compte tenu de la volonté politique de concentrer l'urbanisation que sur le bourg et Condel, toutes ces zones bâties précitées sont donc logiquement classés en A2.

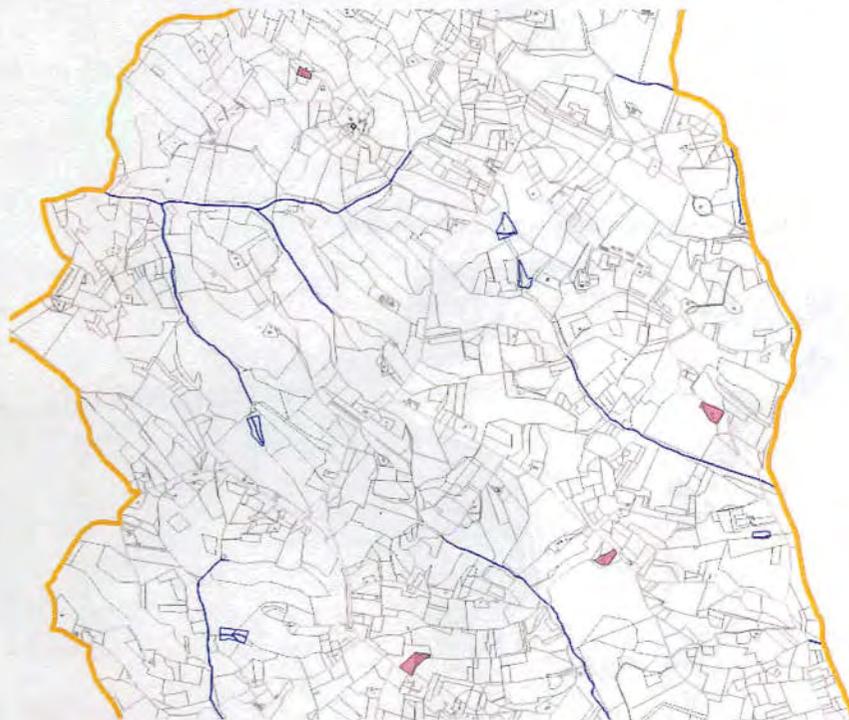


Extrait du document graphique de zonage pour Montlougue



Extrait du document graphique de zonage pour les autres ensembles bâtis concernés par les secteurs A2

-un secteur A3 portant sur des ensembles bâtis déjà existants avant l'approbation du PLU, destinés à un autre usage que l'habitation, où des possibilités limitées de construire sont possibles. Les parcelles affectées en A3 sont en nombre limité de 6, elles correspondent à des STECAL. Toutes les constructions affectées en A3 ont une vocation économique, artisanales ou artistique. En cohérence avec le PADD débattu avant les lois ALUR et LAAAF, la préoccupation de la collectivité est de définir un cadre réglementaire adapté pour faciliter la pérennisation de ces activités mais aussi leur développement, afin de limiter les incidences sur le paysage et les activités agricoles voisines l'emprise au sol des constructions est strictement limitée. Les espaces affectés en A3 sont limités aux parcelles supportant déjà des constructions.



Extrait du document graphique de zonage faisant apparaître les secteurs A3

Outre les secteurs A2 et A3 précités, la délimitation de la zone agricole s'appuie sur le diagnostic agricole établi par la chambre d'agriculture. D'autre part ce zonage prend en compte toutes les dispositions réglementaires depuis la loi d'octobre 2014 sur l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt, dont la loi d'août 2015

Précisions sur chaque secteur A2

**Montlougue**



Section B Parcelle 651

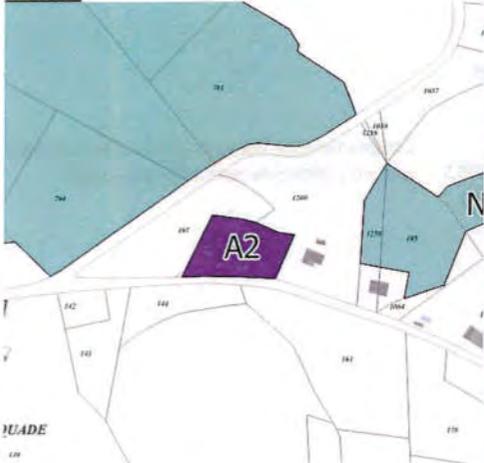
Dernière parcelle maintenue au cœur du hameau, plate, bien desservie par les réseaux et ne constitue pas une nuisance pour l'activité agricole.

Dossier d'urbanisme :

Un CU a été approuvé en 2009 sous le n° 09M4018

Sur ce terrain, partiellement arboré et sans intérêt pour son activité agricole, un projet de construction d'une maison d'habitation est à l'étude. Aussi, cet espace est considéré constructible à titre exceptionnel.

**Grilles**

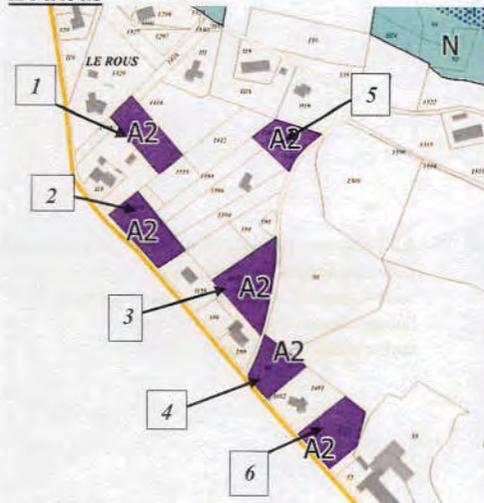


Section E parcelles 197 et 1260

Projet d'aménagement ayant obtenu un CU pour 6 lots revu à 4 lots afin de maintenir des zones vertes et un carrefour avec une bonne visibilité  
L'accès est commun aux parcelles et les réseaux sont suffisants.

Parcelle déjà perdue pour l'activité agricole, qui est aujourd'hui à l'état de friche. Compte tenu des différents certificats d'urbanisme déposés sur cet espace, celui-ci est considéré constructible à titre exceptionnel.

**Le Rous**



- 1- Section E parcelles 1413p et 1415p
- 2- Section E parcelles 1519p, 1398p, 1396p et 1394p
- 3- Section E parcelles 1157p et 104p
- 4- Section E parcelle 99
- 5- Section E parcelles 1397, 1395 et 1393
- 6- Section E parcelle 1482

1, 2, 3 et 5 : parcelles en périphérie d'un ensemble bâti, elles constituent des dents creuses avec le souhait pour les habitants et la municipalité de respecter une zone verte au centre de l'ensemble bâti

4 et 6 : Parcelles viabilisées constituent des dents creuses mais néanmoins soumises à des capacités limitées en matière de réseaux et donc non « classables » en zone U.

Compte tenu de l'antériorité du débat en Conseil Municipal sur le PADD, les 6 sites précités sont exceptionnellement constructibles et ne présentent pas d'incidence particulière pour l'agriculture.

**Le Piboul**



Section E parcelles 1289 et 1389

Parcelles ayant des PC en cours d'instruction avec des accès sur une route secondaire.

L'ensemble A2 est constitué de deux parcelles avec des accès sur la route secondaire. Ces ensembles étaient constructibles dans le cadre de la Carte Communale.

Il est à noter qu'un permis a été délivré en Septembre 2015 sur une des parcelles, et un autre permis est en cours sur l'autre parcelle.

Compte tenu des éléments précités ces parcelles sont exceptionnellement affectées en A2.

Dossier d'urbanisme :

- PC 15A0007 Accordé en septembre 2015
- PC 15A0005 Rejeté en Octobre 2015

Le Peyssou



- 1- Section E parcelles 1383 à 1385
- 2- Section E parcelle 1386p
- 3- Section E parcelle 340p
- 4- Section E parcelles 1418 et 1421
- 5- Section E parcelles 1419 et 1422

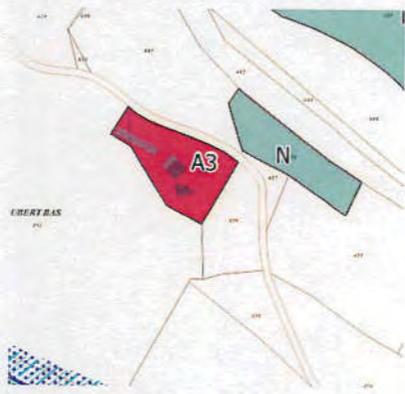
et 2 : Dents creuses dans un secteur déjà bâti perdu pour agricole  
 (en haut à droite):Parcelles ayant un PC en cours d'instruction  
 (en bas à droite):Permis de construire déposé en 2008, maison en cours de construction abandonnée par le propriétaire. souhait de maintenir la zone constructible car seule destination envisageable  
 (en bas à droite parcelle en L) : Parcelle viabilisée avec sortie commune aux trois lots, perdue pour l'activité agricole.

Ces différentes parcelles présentent les mêmes caractéristiques que dans le cas précédent (zone anciennement constructible dans le cadre de la Carte Communale, réseaux de capacité limitée, terrain sans intérêt pour l'agriculture). En conséquence ces terrains sont exceptionnellement constructibles et sont affectées en A2

Précisions sur chaque secteur A3



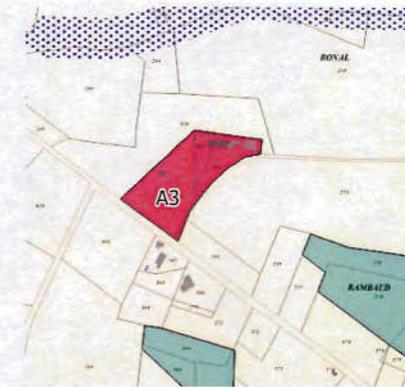
SARL « Terre et matières », gérant et propriétaire avec projet de construction d'un hangar de stockage en extension de son habitation



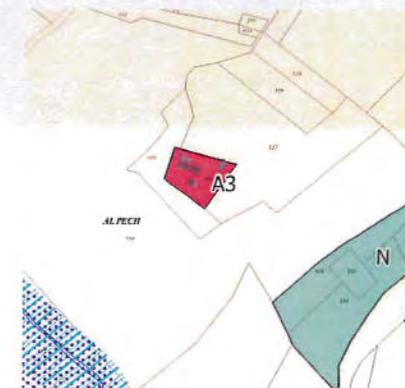
Atelier de ferronnerie artisanale avec possibilité d'extension



Sculpteur propriétaire de l'habitation et de son atelier avec projet d'agrandissement



Maison d'habitation achetée par un entrepreneur, avec projet de construction d'un hangar pour le stockage du matériel



Maison d'habitation + dépendance propriété d'un artisan ferronnier avec projet d'agrandissement de son atelier



Habitation plus Hangar de stockage de matériel d'un entrepreneur de travaux public et jardin espace vert avec projet de construction d'un hangar

**Zones naturelles :**

Les zones naturelles et forestières dites "zones N", sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut être admise. Sous réserve de ne pas être dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques liés aux cours d'eaux et aux continuités de la migration de la faune sauvage, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées sous certaines conditions :

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés

Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux réseaux d'irrigation.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone.

Comme l'indique la carte ci-après, la collectivité a souhaité affecter en zone naturelle tous les espaces boisés en bordure et/ou impacté par le corridor écologique dans le cadre du SRCE. Ces espaces font l'objet d'une protection en tant qu'espace boisé classé.



Le zonage comprend également les éléments suivants :

-  Emplacements réservés
-  Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver en l'état selon les dispositions de l'article L123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme
-  Espaces boisés classés à préserver selon les dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme
-  Orientation d'aménagement et de programmation
-  Sentier de randonnée à préserver au titre de l'article L123-1-5-IV-1 du code de l'urbanisme
-  Boisements linéaires à préserver selon les dispositions de l'article L123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme
  - Arbre isolé à préserver au titre de l'article L123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme
  - ◇ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L123-1-5-II du code de l'urbanisme
-  Corridors écologiques liés aux cours d'eaux
-  Espaces et secteurs contribuant à la continuité à la migration de la faune sauvage
-  Espace soumis au risque d'inondation selon les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation du Tarn aval approuvé le 18 août 2015

Ces différents dispositifs précités permettent de doter le projet communal d'outils réglementaires pour garantir sa réalisation, notamment pour la traduction réglementaire de la trame verte et bleue de la commune (voir l'extrait de zonage à la page suivante)

Autres éléments apportés sur le document graphique de zonage

2.1 COMPARATIF DU ZONAGE AVEC LA CARTE COMMUNALE ET RÉCAPITULATIF GÉNÉRAL DES SURFACES

Une superposition des zones constructibles de la carte communale et des zones constructibles du PLU permet de mettre en évidence les principales évolutions entre les deux documents d'urbanisme et l'effort effectué par la collectivité en matière de gestion économe de l'espace.



*Zones constructibles de la carte communale.*

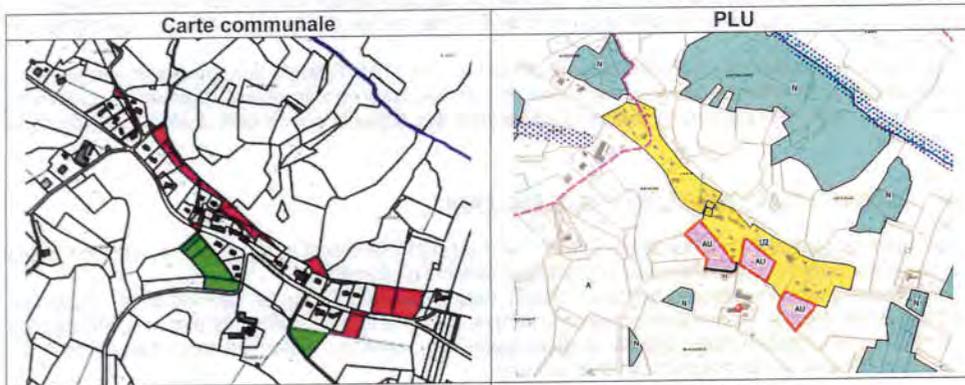


*Extrait du document graphique de zonage sur les mêmes espaces.*

Comparatif des surfaces constructibles entre la carte communale et le PLU

Légende

- Surface en plus par rapport à la carte communale
- Surface en moins par rapport à la carte communale



Le bourg

Le bourg



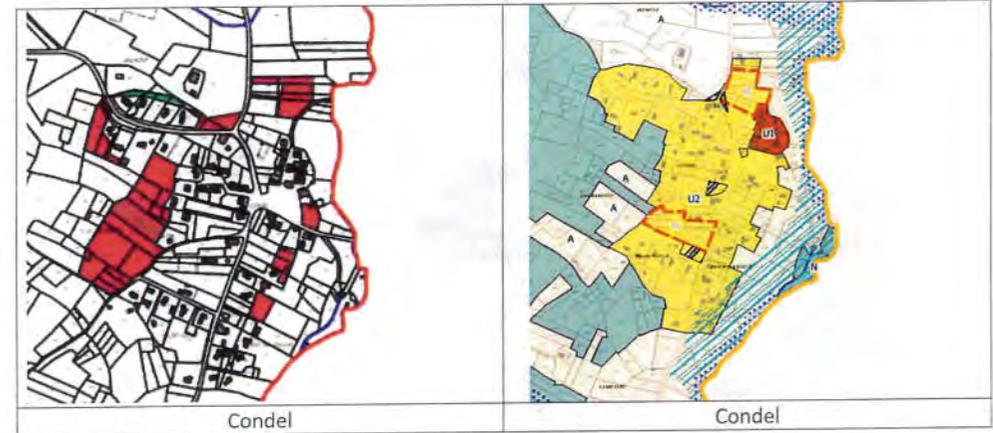
Montlougue

Montlougue



Le Peyssou/Piboul/Le Rous/Le Rouziès

Le Peyssou/Piboul/Le Rous/Le Rouziès



Condel

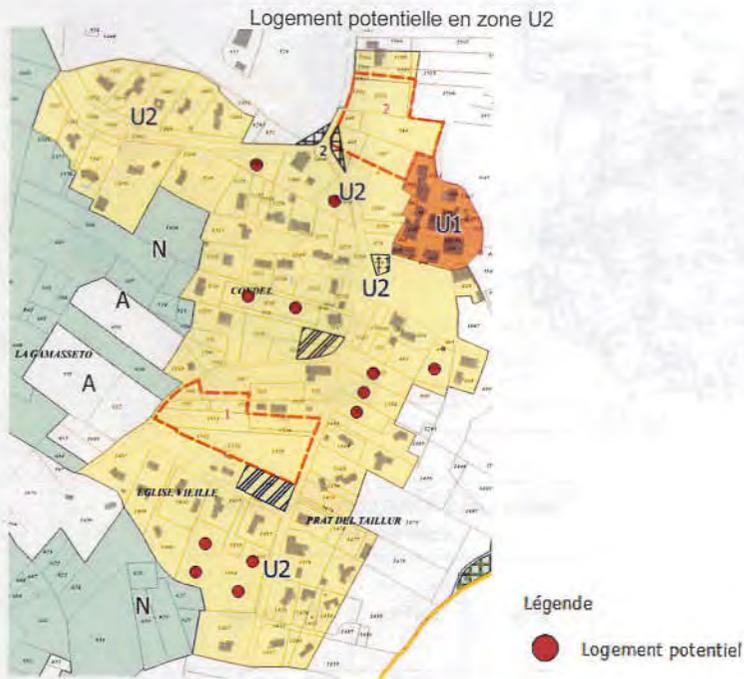
Condel

Tableau de surface en ha de la carte communale

Zone	Surface	dent creuse
U1	12,0	3,4
U2	24,0	9,5
U3	21,1	2,9
U4	2,9	0,6
U5	3,3	1,6
<b>Total</b>	<b>63,3</b>	<b>18,0</b>

Tableau de surface en ha du Plan Local d'Urbanisme

Zone	Surface zone	Surface dent creuse	Nombre potentiel de logements
U1	0,81	0	0
U2	26,51	2,96	34
AU	2,68	2,68	23
A2	3,75	3,75	16
A3	3,63	0	0
N	737,99	0	0
A	2426,63	0	0
<b>total</b>	<b>3202</b>	<b>9,39</b>	<b>73</b>



Extrait du document graphique de zonage

Outre la réduction de la surface des zones constructibles, le potentiel constructible de la commune, au regard du cadastre actuel a réellement diminué de 7.16 ha, soit de 43.2% pour atteindre aujourd'hui 9.4 ha environ.

Pour mémoire l'objectif fixé dans le cadre du PADD est de 11ha. Compte tenu du parcellaire existant, mais aussi des possibilités dans certains cas de redécoupage du parcellaire, le potentiel réellement constructible doit permettre de répondre correctement aux objectifs que la collectivité s'est fixée dans son PADD.

## 2.2 JUSTIFICATION DES CHOIX FAITS DANS LE RÈGLEMENT

Pour mémoire, la carte communale ne possède pas de règlement local d'urbanisme, en effet les zones constructibles sont réglementées par le règlement national d'urbanisme.

Conformément aux incidences de la loi ALUR datée de mars 2014, les articles 5 et 14 portant respectivement sur la superficie minimale des terrains et la quantité de surface de plancher édifiable (ou Coefficient d'Occupation des Sols) sont dans toutes les zones du règlement local d'urbanisme, qui comprend un total de 16 articles pour chaque zone.

### Zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zone U", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comprend 2 secteurs :

- U1 = Centre ancien de Condol
- U2 = les ensembles urbains moins denses du bourg et de Condol

### Article U 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Ces deux secteurs ont une vocation essentiellement résidentielle, c'est pourquoi de manière à éviter les conflits de voisinage les constructions à usage d'activités industrielles et agricoles sont interdites.

La superficie des locaux commerciaux est également encadrée de manière à limiter les nuisances liées à ce type d'activité privilégiant ainsi le caractère résidentiel de la zone, il en est de même pour les éoliennes à usage privatif

### Article U 2- Occupations et installations du sol soumises à des conditions particulières

Dans un souci de sécurité et de salubrité publique, il est rappelé la nécessité de prendre en compte les espaces soumis à des risques naturels.

Afin de garantir la prise en compte des principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation, un lien est fait dans cet article.

Soucieuse de s'inscrire dans une logique qualitative d'intégration paysagère, la collectivité a fixé des prescriptions pour les affouillements et exhaussements des sols, mais aussi pour toutes les occupations et utilisations du sol dans les espaces délimités au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme.

### Article U 3 – Accès et voirie

Les accès et voies sont encadrés pour répondre à des impératifs de fonctionnalité et de sécurité.

Cet article est réglementé afin de limiter les accès donnant directement sur les voies communales et départementales et de réduire les risques au niveau des intersections notamment dans le souci de cohérence avec les dispositions mis en avant dans le PADD :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et dans tous les cas elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

#### Article U 4 – Desserte par les réseaux

##### 1. Eau potable :

Dans un souci de salubrité publique, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### 2. Assainissement

###### 3.1. Eaux usées

L'assainissement autonome doit répondre aux normes en vigueur. Conformément au code de la santé publique, il est imposé le raccordement au réseau d'assainissement collectif quand il sera réalisé

###### 3.2. Eaux pluviales :

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de ré infiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés, cela afin de limiter les problématiques de ruissellement des eaux pluviales.

##### 3. Electricité, téléphone :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité. Pour des raisons d'intégration paysagère, les réseaux secs devront être enterrés sauf contraintes techniques avérées.

#### Article U 5 – Caractéristiques des terrains

Cet article a été supprimé par la loi ALUR

#### Article U 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

L'implantation des constructions est définie en cohérence avec la trame urbaine existante que ce soit dans le secteur U1 ou dans le secteur U2.

Dans un souci de souplesse et de pragmatisme, des adaptations sont envisagées :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions générales
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques
- Pour les constructions implantées sur des terrains bordés par plusieurs voies

#### Article U 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est définie en cohérence avec la trame urbaine existante que ce soit dans le secteur U1 ou dans le secteur U2. Dans le secteur U2 un retrait maximum est envisagé afin de ne pas entraver d'éventuels redécoupages fonciers ultérieurs, cela dans une logique d'optimisation de l'espace.

Dans un souci de souplesse et de pragmatisme, des adaptations sont envisagées :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions générales
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques

#### Article U 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans un souci de pragmatisme et de souplesse dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, cet article n'est pas réglementé

#### Article U 9 – Emprise au sol

Cet article est renseigné uniquement dans le secteur U2, afin d'éviter des constructions trop massives pouvant avoir un impact négatif dans le paysage

#### Article U 10 – Hauteur des constructions

L'ensemble des hauteurs sont mesurées à partir d'un même point de référence pour une meilleure compréhension, à savoir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit. La hauteur maximale des constructions tient compte du bâti existant.

Afin de ne pas entraver ces opérations plusieurs adaptations sont envisagées, notamment : pour les installations de service public ou d'intérêt collectif, pour les constructions attenantes à des bâtiments existants, dans le but d'une meilleure intégration urbaine et architecturale et pour la restauration ou la reconstruction à l'identique de bâtiments ne respectant pas à l'origine les règles générales de hauteur.

#### Article U 11 – Aspect extérieur des constructions<sup>4</sup>

Les élus ont défini des règles permettant de garder une homogénéité au sein du bâti existant dans le but de ne pas dénaturer le paysage urbain, contribuant directement au cadre de vie.

A ce titre-là, les toitures, les façades, les clôtures ont été largement réglementées. En cohérence avec le bâti plus ancien prédominant dans le secteur U1 où des prescriptions particulières ont été définies. Ainsi les toitures terrasses sont interdites exclusivement dans ce secteur.

Deux points spécifiques ont été ajoutés, l'un sur les volets roulants, l'autre sur les locaux commerciaux.

Il est également fait référence à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme qui permet de rendre possible les constructions ou installations bioclimatiques favorisant la production d'énergie renouvelable tout comme les toitures en terrasse à condition d'une bonne intégration et d'être en-dehors du périmètre relatif à un monument historique.

#### Article U 12 – Stationnement

<sup>4</sup> Afin de s'inscrire pleinement dans la volonté d'intégration qualitative des constructions, les pétitionnaires pourront s'appuyer le cas échéant sur les éléments portés dans les annexes du rapport de présentation et relatives à différents documents du CAUE (sur les teintes des façades extérieures des bâtiments, les toitures végétalisées, ou encore l'association de végétaux dans l'aménagement des espaces verts et plantations)

Les élus précisent que le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques de manière à ne pas avoir de stationnement qui générerait des problèmes de sécurité.

Les règles pour le stationnement ont été dissociées pour les habitations individuelles, les bureaux et les commerces afin d'avoir du sur mesure vis-à-vis des besoins engendrés par les différentes typologies de bâtiments et pour éviter tout stationnement « sauvage » sur le domaine public. Afin de limiter l'imperméabilisation des surfaces, il est imposé des prescriptions maximales pour éviter des parkings d'une superficie trop grande pour toutes les constructions à un autre usage que de l'habitat.

#### Article U 13 – Espaces libres et plantations

Dans la perspective de verdir les zones urbaines et de définir un cadre de vie agréable, Il est imposé un minimum de 30% d'espaces verts sur chaque parcelle.

Par ailleurs, Les plantations de thuyas (haies), confères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

#### Article U 14 – Possibilités maximale d'occupation des sols

Cet article a été supprimé par la loi ALUR

#### Article U 15 – Les Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Cet article n'est pas réglementé

#### Article U 16 – Les Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et de communications électriques

Dans la perspective d'un passage ultérieur de la fibre optique cet article est réglementé uniquement dans le cadre des opérations d'ensemble.

##### • Zone AU

La zone à urbaniser correspond à la zone urbaine de demain et plus particulièrement au secteur U2. Aussi, seules les principales différences avec le secteur U2 de la zone urbaine sont mentionnées ci-après. Ainsi dans un souci de gestion économe de l'espace, l'implantation des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques est fixée à un maximum de 10m (contre 15 dans le secteur U2). D'autre part, comme ces zones ont vocation à recevoir avant tout de l'habitat et que des constructions ayant une emprise au sol conséquente sont possibles, des contraintes supplémentaires sont prévues en matière de stationnement.

##### • Zone A

#### Article A 1- Occupations et utilisations du sol interdites

#### Article A 2- Occupations et installations du sol soumises à des conditions particulières

Les règles définies en zone A, ont été déterminées de manière à préserver l'activité agricole et à autoriser des constructions sous des conditions particulières très restrictives dans les secteurs A2 et A3, liés soit au comblement d'espaces non bâtis soit à des constructions déjà existantes à usage économique.

Des dispositions sont également prévues pour encadrer l'édification des habitations et de leurs annexes.

**Les articles 3 et 4, relatifs aux accès et voirie, mais aussi à la desserte par les réseaux répondent aux mêmes logiques de sécurité publique et de salubrité que dans la zone urbaine.**

#### Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Cet article a été supprimé par la loi ALUR

#### Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

#### Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les implantations des constructions sont fixées en cohérence avec la trame bâtie actuelle. Des dispositions particulières sont prévues dans les secteurs A2 afin d'optimiser l'aménagement des parcelles concernées.

#### Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans un souci de pragmatisme et de souplesse dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, cet article est réglementé pour la distance entre les habitations et annexe dans l'objectif de limiter les incidences dans le paysage et les activités agricoles voisines.

#### Article A 9 – Emprise au sol

Cet article est renseigné uniquement dans les secteurs A2 et A3, afin de d'encadrer l'urbanisation dans ces espaces et d'éviter des constructions trop massives pouvant avoir un impact négatif dans le paysage

#### Article A 10 – Hauteur des constructions

L'ensemble des hauteurs sont mesurées à partir d'un même point de référence pour une meilleure compréhension, à savoir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut du toit.

Différentes hauteurs de bâtiments sont prévues pour tenir compte des besoins des bâtiments agricoles ou à usage économique d'une part, mais aussi des habitations d'autre part. Des adaptations sont également prévues pour toutes les constructions existantes non conformes aux dispositions prévues par le règlement local d'urbanisme.

#### Article A 11 – Aspect extérieur des constructions

Les élus ont défini des règles permettant :

- de garder une homogénéité au sein du bâti existant dans le but de ne pas dénaturer le paysage urbain, contribuant directement au cadre de vie.  
A ce titre-là, les toitures, les façades, les clôtures ont été réglementées dans certains cas et en tenant compte des différentes natures de bâtiments.
- La construction de bâtiments agricoles respectueux du cadre de vie et du paysage

Il est également fait référence à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme qui permet de rendre possible les constructions ou installations bioclimatiques favorisant la production d'énergie renouvelable tout comme les toitures en terrasse à condition d'une bonne intégration et d'être en-dehors du périmètre relatif à un monument historique.

#### Article A 12 – Stationnement

Dans toute la zone A y compris les secteurs A2 et A3 :

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.

#### Article A 13 – Espaces libres et plantations

Dans toute la zone A y compris le secteur Ap :  
Plusieurs prescriptions sont prévues pour favoriser la bonne intégration paysagère des constructions.  
Les élus ont choisi de privilégier les essences végétales issues de la flore régionale.

#### Article A 14 – Possibilités maximale d'occupation des sols

Cet article a été supprimé par la loi ALUR

#### Article A 15 – Les Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Cet article n'est pas réglementé

#### Article A 16 – Les Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et de communications électriques

Cet article n'est pas réglementé

#### • Zone N

Seules les occupations et utilisations du sol présentant un intérêt général sont autorisées dans cette zone. C'est pourquoi, plusieurs articles ne sont pas renseignés et un cadre réglementaire très souple est fixé dans les articles 3 (accès et voirie), 6 et 7 (implantations par rapport au voie et emprise publique et par rapport aux limites séparatives), 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspects extérieurs des constructions) afin de ne pas obérer la réalisation de projet pouvant présenter un intérêt général. Par ailleurs, conformément aux dispositions portées sur le document graphique de zonage, plusieurs espaces boisés sont protégés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont rappelés dans l'article 13.

#### Autres dispositions

Outre les grands principes précités du règlement local d'urbanisme, il convient de rappeler que certains articles du règlement national d'urbanisme restent applicables sur le territoire communal, cela quel que soit le type de zone notamment en matière de sécurité publique enjeu important du PADD. Il s'agit des articles suivants :

##### Article \*R111-2

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

##### Article \*R111-4

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

##### Article \*R111-15

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut*

*n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

##### Article \*R111-21

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### 2.3 JUSTIFICATION DES CHOIX FAITS EN MATIÈRE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Soucieuse d'optimiser l'espace ouvert à l'urbanisation et de définir un cadre de vie fonctionnel, la collectivité a fixé des orientations d'aménagement et de programmation dans des secteurs à enjeux dans le bourg et sur Condol. Pour toutes ces orientations, la collectivité a déterminé des principes généraux :

#### **Principes généraux à prendre en compte pour chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à privilégier la cohérence de l'urbanisation ainsi qu'une meilleure prise en compte de l'environnement, de la qualité urbaine et des attentes des habitants dans les projets urbains. Une réflexion d'ensemble doit être menée pour chaque orientation d'aménagement et de programmation afin de permettre une bonne intégration paysagère des opérations d'ensemble, que ce soit en périphérie du périmètre de projet mais aussi dans le paysage dans lequel il s'insère (cœur de village, proximité du voisinage ...). Cette réflexion d'ensemble doit privilégier la cohérence avec les équipements, espaces publics et habitations...

#### **Principes spécifiques pour l'orientation d'aménagement et de programmation au centre du bourg (en lien direct avec la future école):**

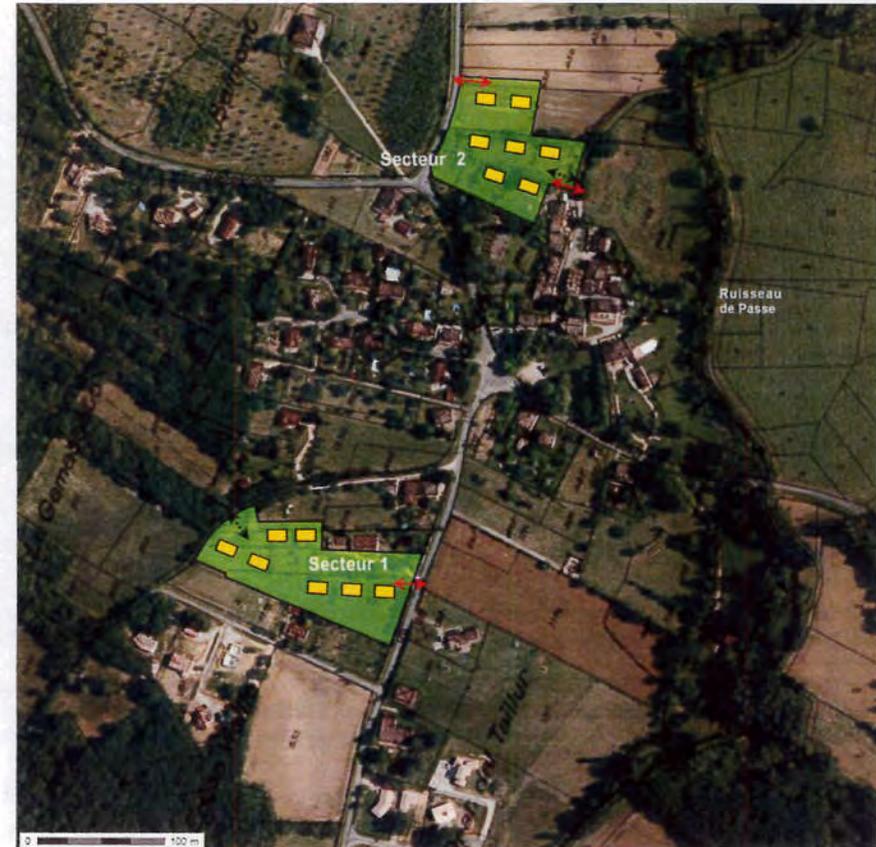
- enjeux architecturaux et urbains : liens avec le centre bourg et les zones habitées, traitement des accès par rapport aux voiries et cheminements doux, organisation du stationnement des véhicules des usagers,
- enjeux environnementaux et paysagers : économies d'énergie (RT2012, BBC), composition et alignement de végétaux (essences champêtres...),
- enjeux sociaux : mise en sécurité des déplacements et accessibilité (cheminement entre école et zone d'habitat),
- Stationnement véhicules : chaque opération devra intégrer des solutions de stationnement pour les véhicules (résidents + visiteurs).

#### **Principes spécifiques pour les autres orientations d'aménagement et de programmation:**

- Intégration paysagère : chaque opération devra prévoir une insertion paysagère sur tout ou partie de son périmètre (arbres de haute tige ou pas),
- Stationnement véhicules : chaque opération devra intégrer des solutions de stationnement pour les véhicules (résidents + visiteurs),
- Orientations du bâti : chaque opération devra veiller à aménager des lots permettant une orientation bioclimatique des constructions.



Il est à souligner que des liens sont faits entre les OAP et le règlement local d'urbanisme afin de garantir la prise en compte des différents principes. Par ailleurs le nombre minimum de logements à produire permet de garantir la compatibilité avec le SCoT.



## 2.2 EMBLEMES RÉSERVÉS

N°	Description	Surface en m <sup>2</sup>	Bénéficiaire
1	Elargissement de la voie	388	Commune
2	Aménagement de carrefour	644	Commune

Il existe un emplacement réservé au niveau du bourg pour permettre l'élargissement d'une voie dans la perspective de travaux pour faciliter l'accès la future station d'épuration du bourg (Cf ER1)  
 Il existe un deuxième emplacement réservé pour sécuriser l'entrée nord dans Condol, à hauteur du carrefour entre la RD18 et la RD28. (cf ER2).

## INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme, la collectivité retient plusieurs indicateurs pour évaluer son PLU.

Ces indicateurs sont en lien avec plusieurs points du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ils doivent répondre aux enjeux définis par l'article L.123-12-1 du code de l'urbanisme, à savoir :

« L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans précédemment mentionnée est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. » (Extrait de l'article)

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
1- Orientations générales des politiques communales en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, d'habitat	Nombre de logements créés dans les zones U	Bilan tous les 3 ans
	Nombre de logements créés par typologie : Maisons individuelles/Logement collectif	Bilan tous les 3 ans
	Consommation d'espace des maisons individuelles (à comparer à l'objectif de 1000m <sup>2</sup> en moyenne du SCOT)	Bilan tous les 3 ans
3- Orientations générales des politiques communales en matière de développement artisanal et agricole	Nombre de permis lié à une activité agricole ou économique	Bilan tous les 3 ans
	Surface artificialisée supplémentaire	Bilan tous les 3 ans
4 -Orientations générales des politiques communales en matière d'environnement, d'espaces naturels remarquables et sensibles, du paysage.	Evolution de la SAU	Bilan tous les 3 ans
	% de constructions raccordées au réseau d'assainissement collectif	Bilan tous les 3 ans

#### Nota Bene

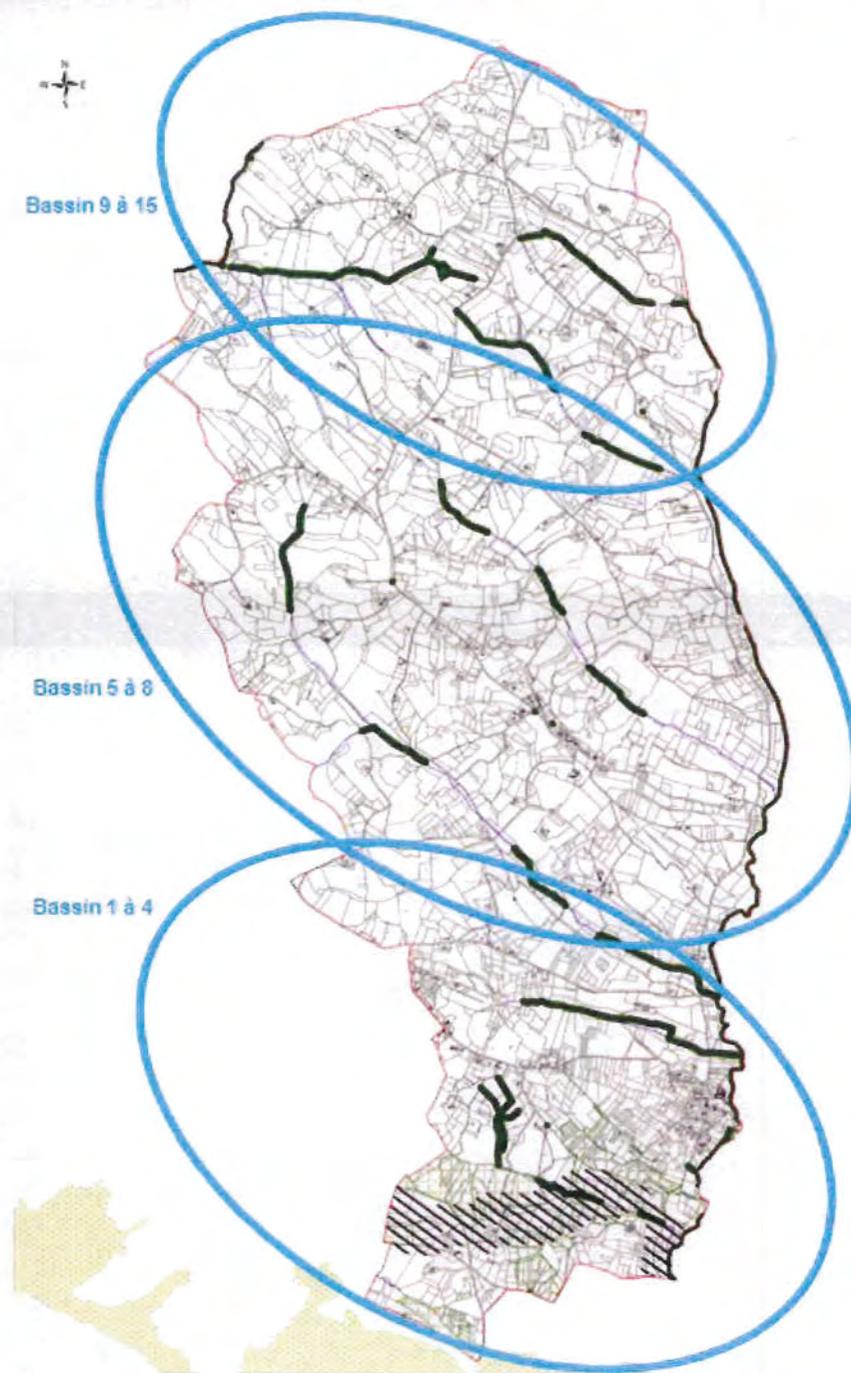
Ces indicateurs peuvent être mesurés :

- Par un examen quantitatif des pièces techniques des différents permis de construire (ou permis d'aménager), notamment pièce PCMI4 décrivant le terrain et présentant le projet (selon l'imprimé Cerfa n°13406-02 ou n°13409-02)
- En utilisant les données mises à jour transmises par l'INSEE

Un partenariat pourra être mis en place avec les services de la Communauté de Communes du Rabastinois (CORA) et la Chambre de Commerces et d'Industrie concernant les données sur l'activité économique.

## ANNEXES

# Annexe 1



**Identification TVB Grazac – Tableau récapitulatif des éléments remarquables considérés**

Ces données renvoient à des éléments ou structures de la TVB prioritaires considérées comme des continuités écologiques existantes ou à restaurer)

Secteurs - Sud : BV 1 à 4 / Centre : BV 6 à 8 / Nord : BV 9 à 15

Réf photo	Localisation		Position topographique			Intérêts					
	Secteur Nord/centre/Sud	Nom lieu-dit (ou à proximité)	Sommet coteau	versant	fond vallon	Écologique	Anti-érosif	Cynégétique	Paysager	Brise-vent régul. thermique	Régulation régime des eaux
	SUD BV 1 à 4	Bord de la RD la Grace		X		X		X	X	X E / NO	
	BV2	Dble haie Pemirol		X		X		X	X	X E / NO	X
	BV2	Bas Pemirol 2			X	X	X	X	X	X E / NO	X
	BV2	Peysou Sud	X			X	X	X	X	X E	X

	BV2	Bas de Pemirol		X	X	X	X	X	X	X	X
	BV2	Confluence Gineste Pemirol			X	X	X	X	X		X
	BV2		X	X	X	X	X	X	X	X	X
	BV2	TB Vallon sud Peyssou			X	X	X	X	X	X	X
	BV2	Ruisseau sud Gineste	X	X	X	X	X	X	X	X	X

	BV4	abords Lac Bonneville	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	BV4	Amont Lac Bonneville			X	X	X	X	X		X
	BV2	Arbre isolé Gineste	X			X	X	X	X		
	Condé	Arbre isolé (nord noyau villageois)			X	X	X	X	X		
	Condé	sortie Mézens			X	X	X	X	X		X

	BV4 Amont Ruis Rouzier				X	X	X	X	X	X	X
	BV 4 Abords du lac Doumerc				X	X	X	X	X		X
	BV4 Ruis le Rouzier (aval lac Doumerc)				X	X	X	X	X		X
	BV4 Ruis le Rouzier (confluence Passe)	X	X	X	X	X	X	X	X		X
	BV4 Amont lac Bonneville ZH bosquet saules		X			X	X	X	X		X

	Sud BV2	Haie chemin AUdric		X		X	X	X	X		X
											
		Fonjean	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		Ruis bas Audric (Pemirol ?)			X	X	X	X	X		X
	BV4	Haie le Rous		X		X	X	X	X	X	X

# Annexe 2

PRATIQUE > CONSEILS ET MÉTHODOLOGIE

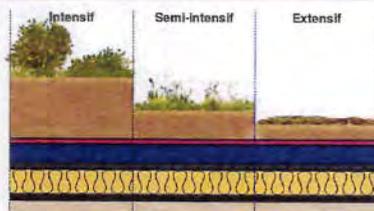
## TOITURES VÉGÉTALISÉES

TARN, AVRIL 2014



Le principe de ces structures consiste à recouvrir d'un substrat végétalisé un toit plat ou à faible pente (jusqu'à 30% maximum). Cette technique existe vraisemblablement depuis le néolithique. Aujourd'hui, les bénéfices apportés par les toits végétalisés en milieu urbain ne sont plus à démontrer. En plus de leur qualité esthétique, ces végétalisations répondent à un réel enjeu écologique et participent à l'amélioration du confort de vie des citoyens.

1. Ecole du Pays Correns



### [ PRINCIPE DE FONCTIONNEMENT ]

Il existe trois types de végétalisations qui se distinguent en premier lieu par l'épaisseur de substrat :

- La végétalisation extensive,
- La végétalisation semi-intensive,
- La végétalisation intensive.

#### » La végétalisation extensive :

Faible épaisseur de substrat (de 3 à 15 cm). Ce système implique un choix de végétaux limités, de faible hauteur et adaptés à la sécheresse. Il nécessite peu d'entretien. Le poids à saturation en eau est faible par rapport aux deux autres types de végétalisation (de 40 kg/m<sup>2</sup> à 150 kg/m<sup>2</sup>), ce qui facilite la mise en œuvre sur un bâtiment existant.

Pente conseillée : jusqu'à 30%. Il est toutefois possible d'installer une toiture végétalisée extensive sur une pente allant jusqu'à 60%. Des dispositions supplémentaires sont alors à prévoir pour le drainage, pour l'accroche du complexe plante/substrat et pour les interventions d'entretien.

#### » La végétalisation semi-intensive :

Épaisseur moyenne de substrat (de 12 à 30 cm). Ce système intermédiaire permet une végétation plus diversifiée avec la possibilité d'installer de petits arbustes. Son poids varie de 150 à 300 kg/m<sup>2</sup> en fonction du choix des plantes et de l'épaisseur de terre. L'entretien, mais surtout l'arrosage, sont plus soutenus que pour le système extensif.

Pente conseillée : jusqu'à 20% (Maximum 30% sous certaines conditions).

#### » La végétalisation intensive :

Épaisseur élevée de substrat (supérieure à 30 cm). C'est sur ce système que la palette végétale est la plus large, mais cela induit un poids important (entre 300 et 900 kg/m<sup>2</sup>), et une structure porteuse bien adaptée. Ce système étant lourd, il n'est en général possible que sur les constructions neuves intégrant dès la réflexion du projet cette contrainte de poids. Un arrosage intégré est fortement recommandé pour assurer la pérennité du complexe.

Pente conseillée : maximum 3%.

Le CAUE de Midi-Pyrénées - www.caue.org



### QUELS AVANTAGES?

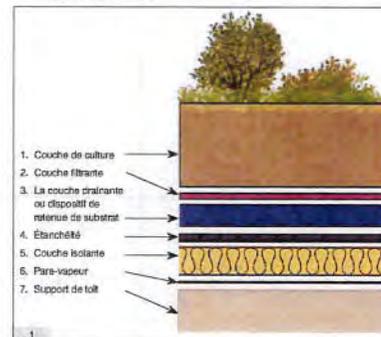
- L'isolation thermique des bâtiments.
- La diminution de la consommation électrique nécessaire pour la climatisation. En diminuant de 1°C la température de surface, le toit végétalisé réduit de 5 % la demande en électricité.
- L'isolation acoustique (bruits aériens).
- La protection de l'étanchéité des toitures (amélioration de leur pérennité).
- La rétention d'une partie des eaux pluviales.
- L'amélioration de la qualité de l'air par l'absorption des particules polluantes.
- Le développement de la biodiversité par des espaces offrant des lieux de refuge, de repos, d'alimentation et de reproduction pour la faune aérienne (insectes, oiseaux, ...).
- L'amélioration du cadre urbain.
- La régulation de la température et la réduction des îlots de chaleur, en milieu très urbanisé.

### QUELS INCONVÉNIENTS?

- Le coût est de quatre à cinq fois plus élevé qu'une couverture normale, surtout pour les systèmes intensifs.
- La mise en œuvre plus complexe nécessite :
  - Une structure porteuse adaptée pour supporter le poids du substrat et des plantes,
  - Une excellente étanchéité, et une pente assez faible (de 3% à 30% selon le système de végétalisation),
  - Le savoir-faire des spécialistes pour la conception et la réalisation,
  - Un système d'arrosage intégré, pour les toitures intensives ou semi-intensives.

### [ MISE EN ŒUVRE ]

#### » Coupe de principe



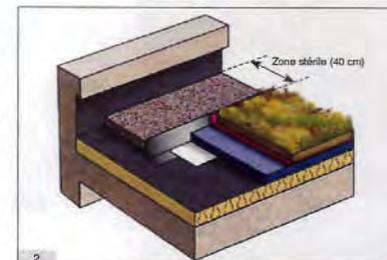
1. Composition de la toiture en coupe.

- 1- La couche de culture. C'est le support nutritif des plantes.
- 2- La couche filtrante. Elle retient les particules fines du substrat pour éviter le colmatage de la couche drainante. Ce n'est pas une barrière aux racines.
- 3- La couche drainante. Elle assure l'évacuation de l'eau en excès et évite l'asphyxie des racines. Elle est facultative pour les toitures ayant une pente supérieure à 5 %. Pour les toits en pente, elle sera remplacée ou complétée par un dispositif de retenue de substrat.
- 4- L'étanchéité. Elle protège le bâtiment de l'humidité. Elle doit être résistante à la pénétration des racines.
- 5- La couche isolante.
- 6- Le pare-vapeur
- 7- Le support de toit.

#### » Points de vigilance

L'équilibre substrat/plantations en relation avec la charge admissible de l'édifice doit être bien maîtrisé pour assurer une bonne installation. La résistance mécanique de l'élément porteur du toit doit être vérifiée avant de choisir le type de végétalisation.

Le deuxième point important est la mise en place d'une bonne étanchéité ainsi que ses zones de contrôle (zones stériles). L'étanchéité est une membrane bitumeuse traitée anti-racine ou de l'asphalte coulé qui protège le bâtiment de l'humidité. Au vu de sa fragilité et de son importance majeure pour isoler le bâtiment, elle doit être strictement conforme aux règles des Documents Techniques Unifiés (DTU).



2. Axonométrie de la zone stérile placée en périphérie du toit.

Les zones stériles, d'une largeur minimale de 40 cm, doivent être mises en place en périphérie du toit, et autour des émergences (cheminées, aérations, etc). Elles ne sont pas considérées comme une zone accessible, ni comme un chemin de circulation. Elles ne peuvent être végétalisées mais plusieurs types de revêtements sont possibles (graviers, dalles, bordures mobiles, etc).

Le CAUE de Midi-Pyrénées - www.caue.org



[ TYPE DE TOITURES VÉGÉTALISÉES ]

La palette végétale est fonction du type de toiture. Ci-dessous, quelques exemples de végétaux couramment utilisés.

> Extensif



1. Maison privée, Labastère-Candès



Végétation basse (Ex: sedums et jubarbes)

- Poids : de 40 kg/ m<sup>2</sup> à 150 kg/m<sup>2</sup>
- Substrats pauvres, épaisseur de 3 à 15 cm
- Arrosage exceptionnel, très bonne résistance à la sécheresse
- Peu d'entretien : une à deux interventions annuelles
- Pente 30% maximum conseillé

> Semi-extensif



2. Maison privée, Lautrec



Végétation moyenne (Ex: sedums, bulbes, graminées et couvre-sols)

- Poids : de 150 à 300 kg/ m<sup>2</sup>
- Épaisseur de substrat : 12 à 30 cm
- Arrosage régulier à prévoir
- Entretien moyen
- Pente 30% maximum

> Intensif



3. Gymnase des Vignolles, Pailh



Végétation haute (Ex: plantes vivaces, annuelles, et petits arbustes)

- Poids : de 300 à 900 kg/ m<sup>2</sup>
- Substrat équilibré, épaisseur de 30 cm ou plus
- Arrosage intégré
- Entretien régulier
- Pente 3% maximum (toitures-terrasses)

Lien © CAUE de Midi-Pyrénées : www.caue-mp.fr

[ QUE DIT LA RÉGLEMENTATION? ]

Dans le cas d'une rénovation, une déclaration de travaux est nécessaire lors d'une modification de toiture.

En France, tout ce qui concerne la construction est défini par les normes DTU (Documents Techniques Unifiés), mais les toitures végétalisées ne sont pas concernées, sauf pour le poste étanchéité, pour lequel on peut se référer aux DTU suivants :

- DTU 43,1 et DTU 43,2 « travaux d'étanchéité des toitures-terrasses avec éléments porteurs de maçonnerie »
- DTU 43,3 « étanchéité de toiture avec élément porteur en tôles d'acier nervurées »
- DTU 43,4 « étanchéité de toiture avec élément porteur en bois »
- DTU 43,5 pour les travaux de réfection. (pour les toitures plates ou inclinées)

Les toitures végétalisées peuvent faire l'objet d'un avis technique du CSTB pour leur conférer une « assurabilité ».

Pour compléter cette réglementation, la Chambre Syndicale Française de l'Étanchéité (CSFE), l'Adivet (Association française des toitures et façades végétales), le Syndicat National du Profilage des Produits Plats en Acier (SNPPPA) et l'Union Nationale des Entrepreneurs du Paysage (UNEP) ont mis au point des règles professionnelles pour la conception et la réalisation des toitures et terrasses végétalisées. Ces règles se limitent au cas des toitures de pente inférieure ou égale à 20 %.

» Combien ça coûte?

	Extensif	Intensif
Création	De 35 à 80€ / m <sup>2</sup>	85€ / m <sup>2</sup> minimum
Entretien	De 8 à 30€ / m <sup>2</sup>	De 8 à 30€ / m <sup>2</sup>

Attention aux surcoûts éventuels dus au renforcement de la structure porteuse parfois nécessaire en rénovation.

POINTS IMPORTANTS

- Plus la surface à couvrir est petite et pentue, plus le prix au m<sup>2</sup> s'élève.
- Il est conseillé de s'adresser à un maître d'œuvre qui sera en mesure de dimensionner et choisir la structure porteuse et de déterminer le complexe de végétalisation.
- Dans les régions propices à la sécheresse (dont le Tarn), préférer la végétalisation extensive pour limiter l'arrosage.

A NOTER : L'ENTRETIEN

L'entretien est variable selon le type de toiture végétalisée. Il doit être soutenu pour les végétalisations intensives (taïlle, désherbage, arrosage régulier, etc.) et moins fréquent pour les toitures extensives, avec deux interventions annuelles en moyenne (inspection des ouvrages, retrait des déchets et désherbage). En parallèle, il est indispensable de vérifier tous les ans le dispositif d'évacuation d'eaux pluviales, le fonctionnement des couches d'isolants et les relevés d'étanchéité. Les premières années doivent être particulièrement suivies pour assurer la bonne implantation du système, en particulier l'arrosage.

POUR EN SAVOIR PLUS

BIBLIOGRAPHIE

- « Les toitures végétalisées : conception réalisation et entretien », C. Guinaudeau et J. C. Burdott, édition CSTB, 2012
- « Toits et murs végétaux », Dunett Nigel et Kingsbury Noël, éditions du Rouergue, 2005. Consultable au CAUE 81
- « Toitures végétalisées, mode d'emploi », Stéphanie de la Rosa et Lucie Cluzan, Architecture à vivre n°34, Janvier 2007
- « Végétalisation extensive des terrasses et toitures », François Lussalle, édition Le Morisot, 2006. Consultable au CAUE 81

INTERNET

- www.soprema.fr ↗
- www.adivet.net ↗
- www.ecobatisation.com ↗
- www.actu-environnement.com ↗
- www.curban.be ↗

CONTACT

• CSFE  
6/14 rue La Percuse  
75784 Paris Cedex 16  
Tel: 01 56 62 13 20  
http://www.etanchete.com ↗

• UNEP Midi-Pyrénées  
8 rue Theron de Montauge  
31200 Toulouse  
Tel: 06 87 92 43 55  
http://www.entreprisesdupaysage.org ↗

• CAUE du Tarn – Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement  
188 rue Jartard, 81000 Albi  
Tel : 05 63 60 16 70  
caue 81 @ caue mp.fr, www.caue mp.fr ↗



Les 8 Conseils d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de Midi-Pyrénées

Rédaction : Nelly AUDIGIER, Lucie ALBAJAU, CAUE du Tarn  
Date : Avril 2014  
Crédits photos : CAUE 81 - Chartre graphique : Pauline REDDALES



PRATIQUE

CONSEILS ET MÉTHODOLOGIE

# ASSOCIATION DE VÉGÉTAUX

## Volumes et couleurs

TARN, 2012

Les compositions végétales, au-delà des moyens de gestion déployés pour leur réussite, qu'elles soient hors-sol ou en pleine terre, doivent répondre à un projet d'ensemble, à une logique d'équilibre des volumes et d'harmonie des couleurs.

### [ BASES DE RÉFLEXION ]

Deux questions importantes sont à poser, avant de composer avec le végétal :

- de quelle capacité financière et humaine dispose-t-on, afin d'investir pour les plantations mais aussi pour leur entretien (renouvellement annuel ou pas, fréquence et quantité d'arrosage, taille et tonte, ...)?
- quel effet désire-t-on, et à quel terme (écran visuel, hauteur maximale, durée de vie, saisonnalité, évolutivité du fleurissement, ...)?

En complément de l'aspect technique imposé par l'élément vivant (connaissance des sols et du climat, choix de plantes adaptées, savoir-faire du jardinier), quelques règles de composition peuvent être suivies.



1

### [ TYPES DE PLANTATIONS ]

L'architecte-paysagiste, le jardinier, enrichis du savoir de l'horticulteur, ou de celui de l'écologue, composent avec le végétal qui participe pleinement à la qualité du cadre de vie.

La déclinaison peut prendre des formes variées :

de semis de prairies fleuries aux allures champêtres, plantation de parterres et tapis de fleurs, composition spatiale de mosaïques ou de broderies très tennes, massifs fleuriers et mixed-borders, bouquets dans des jardinières, mur végétal, haies mixtes, arbres...



2

### [ CONTEXTE ]

Une plantation s'inscrit dans un contexte (minéral ou de verdure, ombragé ou lumineux, à proximité d'un espace naturel ou d'un site urbain) qui doit être valorisé et valorisant. Il détient un sens (pédagogique, artistique, etc.).

Le dessin des plantations, sauvage ou régulier, l'évolution du végétal au fil des saisons, vont déterminer le choix des variétés. La myriade de formes et de couleurs générées par l'adaptation du végétal à son environnement offre une palette propice à la création (tiges, feuilles, fleurs, fruits), à condition de bien les connaître.

1. Massifs sur le thème du voyage de Lapérouse - Albi
2. Parterres oedagopiques - Casteln 2011
3. Savant mélange de plantes, mur végétal de Patrick Blanc - Bordeaux



3

CAUE

Le CAUE de Midi-Pyrénées - www.caue-midi.fr

CONSEILS ET MÉTHODOLOGIE > ASSOCIATION DE VÉGÉTAUX P3

### [ PRINCIPES DE COMPOSITION DE JARDINIÈRES ]

Le contenant et le contenu fonctionnent ensemble. Lorsqu'elle est peu qualitative, la jardinière doit pouvoir être effacée grâce aux plantes qui la recouvrent et/ ou en jaillissent. Selon l'angle de vue, le choix des plantes doit être judicieux. De qualité, elle doit être à une bonne échelle par rapport à son contexte et être plantée de la même manière qu'un fleuriste créerait un bouquet selon la forme du vase. Des résultats intéressants découlent d'associations de feuillage pérenne et de fleurissement plus changeant, de plantes retombantes et d'autres au port dressé : dynamique créée par les verticales, les horizontales et les obliques.



1

### [ CRÉATION DE MASSIFS ]

L'association de trois hauteurs de végétaux pour composer un massif permet au regard de parcourir les différentes strates sans rupture, des bordures basses au fond de scène dont la hauteur coïncide avec les yeux des passants. La largeur des massifs devra permettre, si cela est possible, de les entretenir facilement (dessin global intégrant des passages pour les jardiniers, centre de l'ensemble accessible grâce à une largeur moyenne de la zone plantée).

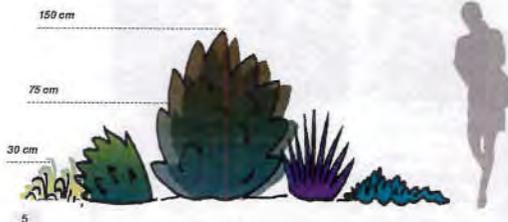
Un jeu de contrastes de formes et de couleurs apporte de la force à la composition. Par exemple, les tiges et fleurs élancées, aériennes d'une variété, placées devant le feuillage beaucoup plus large d'une autre se valorisent mutuellement. La paysagiste et hortultrice anglaise, Gertrude Jekyll, a expérimenté et développé l'art des massifs de vivaces, herbacées et autres types de plantes, les mixed-borders, dont nous sommes les héritiers.

Leur saisonnalité suppose que les parterres soient dénudés ou peu esthétiques durant une courte période hivernale. Il est nécessaire de communiquer sur la logique de gestion auprès des habitants. En effet, il est préférable de tailler les vivaces à la sortie de l'hiver afin de limiter les dégâts en cas de gel.

Les limites et les volumes pérennes du parterre sont particulièrement visibles à cette époque et méritent d'être soignés et pensés en amont. Des arbustes persistants, des tuteurs de qualité, un paillage utile et esthétique, des limites soignées permettent de garder une structure agréable en cette période de dormance des végétaux.



2



1. Suspensifs et colonne de trois vivaces - Gaillac
2. Jardinière sur pont, lignes directives - Viane
3. Contrastes de formes et de couleurs
4. Densité de plantation au m² pour annuelles et bisannuelles
5. Trois hauteurs de végétaux d'un massif



4

CAUE

Le CAUE de Midi-Pyrénées - www.caue-midi.fr

[ CLASSEMENT DES COULEURS ]

Si la perception et les composantes des couleurs ont été et sont encore largement étudiées par des scientifiques et des artistes (Michel-Eugène Chevreul, école du Bauhaus, Victor Vasarely, entre autres), il est important de s'appuyer sur la distinction de trois classes de couleurs :

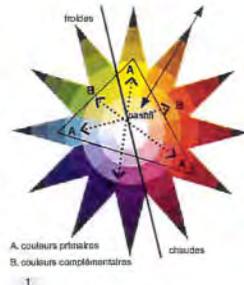
- les couleurs primaires, absolument pures : rouge magenta, bleu cyan, jaune, permettant par mélange d'obtenir toutes les autres couleurs
- les couleurs secondaires : vert, violet et orange, issues du mélange des couleurs primaires deux par deux
- les couleurs tertiaires, obtenues par le mélange d'une couleur primaire et d'une couleur secondaire (jaune + orange = jaune orangé).

Le classement des couleurs est représenté par le cercle chromatique dans lequel les couleurs qui se font face sont dites "complémentaires", et dont leur mélange donne du gris (cercle de J. Itten).

La couleur se définit par trois éléments :

- la tonalité : couleur elle-même
- la valeur : claire ou foncée
- la saturation : vive ou terne

Elles peuvent être classées comme "froides", "chaudes", "vives", "pastels" ou "profondes".



[ LES COULEURS DES VÉGÉTAUX ]

Le concepteur doit parvenir à une harmonie des couleurs en s'appuyant sur quelques principes, comme le peintre classique travaille à l'aide de sa palette où le choix de ses pigments est fait en amont.

Les qualités du feuillage, des tiges, etc., correspondant aux touches de pincesaux et aux traits, apportent des vibrations et des dynamiques multiples à un ensemble.

Lorsqu'une partie seulement du spectre coloré, une "gamme", est sciemment choisie -en écho avec une gamme musicale sans fausses notes-, les mélanges sont plus fluides que hors maîtrise de toutes les couleurs existantes.

A noter que le vert des feuillages peut varier entre le blanc, le vert pastel et le vert sombre, avec plus ou moins de jaune ou de bleu. Le rouge pur, lui, est rare dans la nature, et les fleurs rouges sont teintées soit de jaune soit de bleu. Ce constat permet d'influencer la gamme choisie (orangés lorsque les rouges sont teintés de jaune, mauves lorsqu'ils sont teintés de bleu).

Un duo de couleurs fortes utilisées dans la même proportion (1/2 1/2) peut saturer l'ensemble.

Par contre, une majorité de couleurs dites "intermédiaires" et une touche de couleur dite "tonique" (dont le blanc) sont préconisées.

Les blancs éclaircissent les zones ombragées, réveillent les massifs, les couleurs plus sombres étant plus visibles sur un fond clair.

Les jeux de contraste, eux, animent les compositions.



1. L'Œuvre des couleurs de Johannes Itten- Recherches de Bauhaus
2. Exemple de couleurs complémentaires
3. Gamme colorée choisie pour un massif d'Abri
4. Peinture de rétro-bordier de Gertrude Jekyll, fin XIXe
5. Toile de Robert Delaunay, années 30
6. Parceteras selon toiles de Robert Delaunay - Tours



Les 8 CAUE de Midi-Pyrénées - www.caue-87.fr



[ EXEMPLES DE GAMMES DE PLANTATIONS ]

Quelles que soient les saisons, l'impact de ces gammes peut apporter une vraie valeur ajoutée au cadre de vie.



1. Pallage hivernal des planches de culture - Quais de Bordeaux
2. Plantations de massifs en bordes - Abri
3. Gammes colorées issues du cadre, du sol et des plantations

- bandes orthogonales et soucis
- antioïne
- bandes orthogonales et soucis
- graminées taillées
- palette d'écorces de rélieux
- palette d'écorces de feuillus
- palette d'écorces de rélieux
- terre noire
- COULEURS CHAUDES + 1 FROIDE

- fond isolé, buis
- gazon et Pteris aquilina bleu
- Plectranthus
- Panicum (graminée bleue)
- choux bleu
- Solanum roseum
- Peucedanum
- Verbena bonariensis
- sauge microstylis
- Labella tulipes
- COULEURS FROIDES + 1 TONIQUE

EN SAVOIR +

BIBLIOGRAPHIE

- "Couleurs du temps, couleurs du fleurissement..." sous la direction de Marine Mesnier, édition Horticulture et paysage
- "Guide du fleurissement des communes" de Jean-François Trouwé, éditions Le Manoir, 2006
- "Aménager avec le végétal, pour des espaces verts durables", éditions du Cerlu, 2011
- "L'art des jardins à l'anglaise de Gertrude Jekyll" de Richard Baggot, édition La Maison Rustique, 1992
- "L'art du tapis de fleurs" d'Arnaud Maurières et Eric Oviart, édition Edouard, 2000



Les 8 Conseils d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de Midi-Pyrénées

Rédaction et croquis : Caroline PLANCHÉ, CAUE du Tarn  
Contribution : techniciens des Espaces verts des Villes et Villages Fleuris du Tarn Date : septembre 2012  
Crédits photos : CAUE du Tarn, Les Classeurs du fleurissement - Chartre graphique : Pauline REDOULES



