

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - Département du TARN

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au CA	En exercice	Qui ont pris part à la DELIBERATION
92	92	63

PRESENTS	53
POUVOIRS Suppléants	2
POUVOIRS Titulaires	8
ABSENTS	29

Vote Pour :	63
Vote Contre :	0
Abstention :	0

Date de la Convocation

7 MAI 2024

Date d’Affichage

7 MAI 2024

CONSEIL DE COMMUNAUTÉ  
SEANCE DU LUNDI 13 MAI 2024

L’an deux mille vingt-quatre, le lundi treize mai à dix-huit heures, le Conseil de Communauté de la Communauté d’agglomération Gaillac-Graulhet régulièrement convoqué, s’est réuni au nombre prescrit par la loi dans les locaux de la Communauté d’agglomération, Le Nay - 81600 Técou, sous la présidence de Monsieur Paul SALVADOR, Président.

**Présents :** Mesdames et Messieurs, Alain ASSIE, Blaise AZNAR, Thierno BAH, Florence BELOU, Mathieu BLESS, Michel BONNET, Paul BOULVRAIS, Françoise BOURDET, Bertrand BOUYSSIE, Jacques BROS, Gabriel CARRAMUSA, Sébastien CHARRUYER, Robert CINQ, Martine CLARAZ-ANGOSTO, Monique CORBIERE-FAUVEL, Laurence CRANSAC-VELLARINO, Olivier DAMEZ, Sylvie DA SILVA, Bernard EGUILUZ, Max ESCAFFRE, Laurent ESTRADA, Bernard FERRET, Isabelle FOUROUX-CADENE, Serge GARRIGUES, Muriel GEFFRIER, Alain GLADE, Christophe GOURMANEL, Marie GRANEL, Pascal HEBRARD, Christophe HERIN, François JONGBLOET, Michelle LAVIT, Maryline LHERM, Christian LONQUEU Elisabeth LOYER, Michel MALGOUYRES, Marc MIRALES, Francis MONSARRAT, Régine MOULIADE, Max MOULIS, Stéphanie NADAI-PUECH, Eric PILUDU, Francis PRADIER, Pascale PUIBASSET, Francis RUFFEL, Didier SALANDIN, Paul SALVADOR, Martine SOUQUET, Claude SOULIES, Jean TKACZUK, Benoît TRAGNE, Jacques VIGOUROUX, Claire VILLENEUVE

**Suppléants présents (Titulaires excusés leur ayant donné pouvoir) :** Mesdames et Messieurs, Richard BRUNEAU à Alain CAMALET, Lucette ROUTABOUL à Martine TERRIER

**Titulaires excusés ayant donné pouvoir à un Titulaire :** Mesdames et Messieurs, Ann BARNES à Isabelle FOUROUX-CADENE, Claire FITA à Blaise AZNAR, Christelle HARDY à Eric PILUDU, Dominique HIRISSOU à Francis RUFFEL, Christian PERO à Claire VILLENEUVE, Pierre TRANIER à Christian LONQUEU, Gilles TURLAN à Olivier DAMEZ, François VERGNES à Paul BOULVRAIS,

**Absents/Absents excusés :** Mesdames et Messieurs, Jean-Marc AGUERRE, René ANDRIEU, Julien BACOU, Jean-François BAULES, Jean-Louis BOULOC, Jean-Claude BOURGEADE, Dominique BOYER, Alain CAUDERAN, Céu DA COSTA, Jean-Marc DUBOE, Christian DULIEU, Nicolas GERAUD, Maryse GRIMARD, Patrick LAGASSE, Jean-Paul LALANDE, Guy LEGROS, Françoise MALAURE-NERIN, Marie-Claire MATE, Bernard MIRAMOND, Jean-Marc MOLLE, Marie MONTELS, Fernand ORTEGA, Christel PALIS, Ludovic RAU, Guy SANGIOVANNI, Christian SERIN, Alain SORIANO, Laurent SQUASSINA, Jacques TISSERAND,

**Secrétaire de séance :** Monsieur Paul BOULVRAIS

**N°98\_2024**

**ACTES : 2.1.1**

**OBJET DE LA DELIBERATION : 10- Création d’une Zone d’Aménagement Différé (ZAD) des Vergnades sur la commune de Parisot**

**Exposé des motifs**

A la demande de la commune de Parisot, il est envisagé de créer une zone d’aménagement différé (ZAD) sur le secteur des Vergnades.

Le dispositif ZAD a pour objectif d'instaurer un droit de préemption urbain en lien avec un projet d'aménagement qui permet :

- d'assurer la maîtrise du foncier nécessaire à l'opération d'aménagement,
- de limiter les phénomènes de spéculation sur des espaces à enjeux stratégiques qui pourraient nuire à l'équilibre financier de l'opération.

Le projet de la commune est de pouvoir aménager dans le périmètre de la ZAD des espaces de stationnement perméables et des aménagements légers de type liaisons piétonnes, aire de pique-nique autour d'un espace de jardins familiaux qui pourraient également se développer.

Le ruisseau du Parisot bénéficie d'un contexte écologique intéressant avec une ripisylve de qualité qui pourrait également être mise en valeur par un sentier botanique et des parcours sportifs et de promenade.

Ce projet est en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable du Plan local d'urbanisme approuvé le 26 juin 2012 qui met l'accent sur la nécessité de « conforter le vallon du Parisot...en tant qu'espace naturel à préserver et e tant qu'élément fédérateur du projet urbain ».

Les caractéristiques de la ZAD sont mentionnées dans la note de présentation et le plan du périmètre joints à la présente.

Par conséquent, il est proposé d'instaurer un périmètre de zone d'aménagement différé (ZAD) pour maîtriser le foncier pouvant répondre aux besoins susvisés.

Etant précisé que ce projet est conforme aux objets définis à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L212-1 du code de l'urbanisme, le conseil municipal de la commune de Parisot a émis un avis favorable à la création de la ZAD des Vergnades en date du 21 mars 2024.

### **Le Conseil de communauté,**

Ouï cet exposé,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L212-1 et suivants,

Vu les lois du 24 mars 2014 (ALUR) et du 27 janvier 2017 Égalité et citoyenneté (EC) transférant le droit de préemption urbain à la personne détenant la compétence en matière de plan local d'urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2016 approuvant les statuts de la Communauté d'agglomération et notamment l'article 6.1.2 compétences en matière d'aménagement du territoire,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Parisot en date du 21 mars 2024 qui approuve la création de la ZAD des Vergnades.

Considérant la nécessité d'assurer la maîtrise foncière des espaces dédiés à l'opération d'aménagement envisagée pour renforcer l'attractivité touristique et préserver le cadre de vie des habitants de la commune de Parisot par la valorisation de « la vallée du Parisot » qui présente un intérêt paysager majeur.

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés :**

- **approuve** la création d'une zone d'aménagement différé dans le cadre du projet d'aménagement de la commune de Parisot conformément aux documents annexés (Note de présentation, plan du périmètre, délibération de la commune de Parisot),

- **désigne** la Commune de Parisot comme titulaire du droit de préemption au sein de la ZAD susvisée.

Acte rendu exécutoire  
- après transmission en Préfecture  
Le **29 MAI 2024**  
- publication - mise en ligne  
Le **29 MAI 2024**  
et/ou notification  
Le

Pour extrait conforme,  
Fait les jour, mois, an, susdits,



Le Secrétaire de séance  
Paul BOULVRAIS



Le Président,  
Paul SALVADOR

*Conformément aux articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, la présente décision pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. La décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif dans les deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi grâce à l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>.*

Envoyé en préfecture le 08/08/2024

Reçu en préfecture le 08/08/2024

Publié le 08/08/2024



ID : 081-200066124-20240806-30\_2024A-AR

Projet de création  
de la zone d'aménagement différencié (ZAD)  
des Vergnades  
Commune de Parisot

**Note de présentation**

La commune de Parisot est située dans la vallée du Tarn. Elle est traversée par la RD 87, axe structurant à l'échelle du bassin de vie et l'A 68.



La commune est située à 15km de Gaillac, Lavaur, Graulhet et Saint Sulpice. Elle est située à 30 minutes de Toulouse et 25 minutes d'Albi.

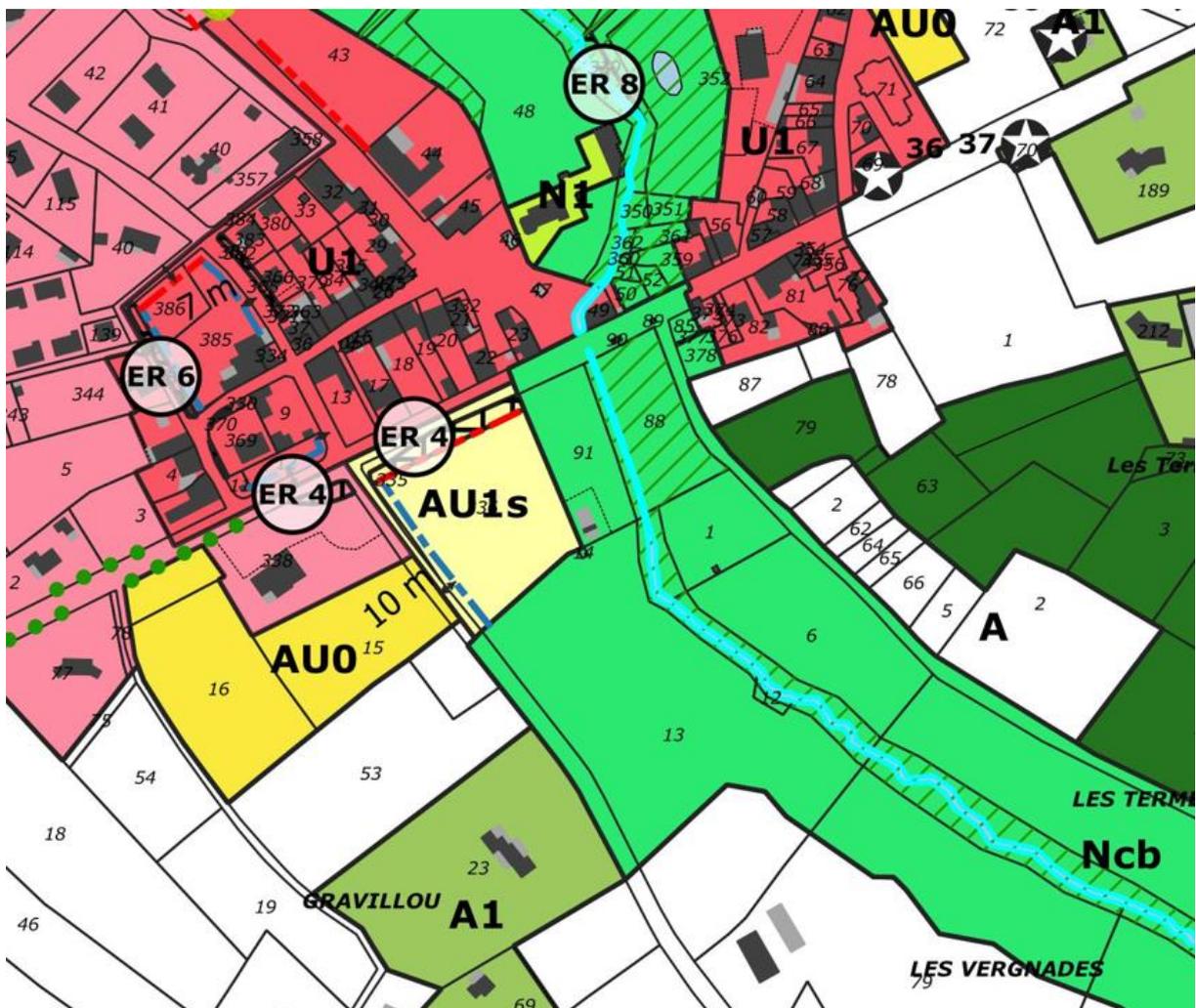
Le projet de ZAD envisagé est situé en continuité Sud du cœur de bourg de Parisot.

## Contexte du projet de ZAD

La commune de Parisot, dispose d'un PLU élaboré en 2012. La communauté d'agglomération Gaillac Graulhet compétente en matière d'urbanisme a engagé l'élaboration du PLUi à l'échelle communautaire (prescription du 22/11/2021).

Dans l'attente de l'opposabilité du PLUi, la commune de Parisot souhaite maîtriser le foncier sur la vallée du Parisot afin de préserver le cadre de vie de ses habitants conformément au plan guide réalisé par la commune en début du mandat, dans le but de répondre à un objectif de préservation et de mise en valeur des qualités paysagères de la vallée du Parisot.

L'extrait suivant montre le classement des parcelles dans le PLU de Parisot.



Projet de ZAD 

La plupart des parcelles sont classées en zone Ncb (Naturel corridor biologique). Seule une parcelle est classée en zone à urbaniser (AU1s) avec une OAP et une servitude de logement social. Cette zone de développement n'est pas retenue dans les objectifs de développement de la commune du fait de son caractère paysager et de l'intérêt qu'elle présente pour les besoins de la commune (stationnement perméable en particulier pour les besoins en stationnement lors des festivités communales). Une petite partie de la ZAD est également en zone A au Sud.

Un emplacement réservé est matérialisé en bordure de la RD 87.



Le périmètre de la ZAD est concerné par la zone inondable du PPRI Tarn Aval (hachure bleu).

L'objectif est d'acquérir le foncier maitriser les qualités paysagères et mettre en valeur les paysages.

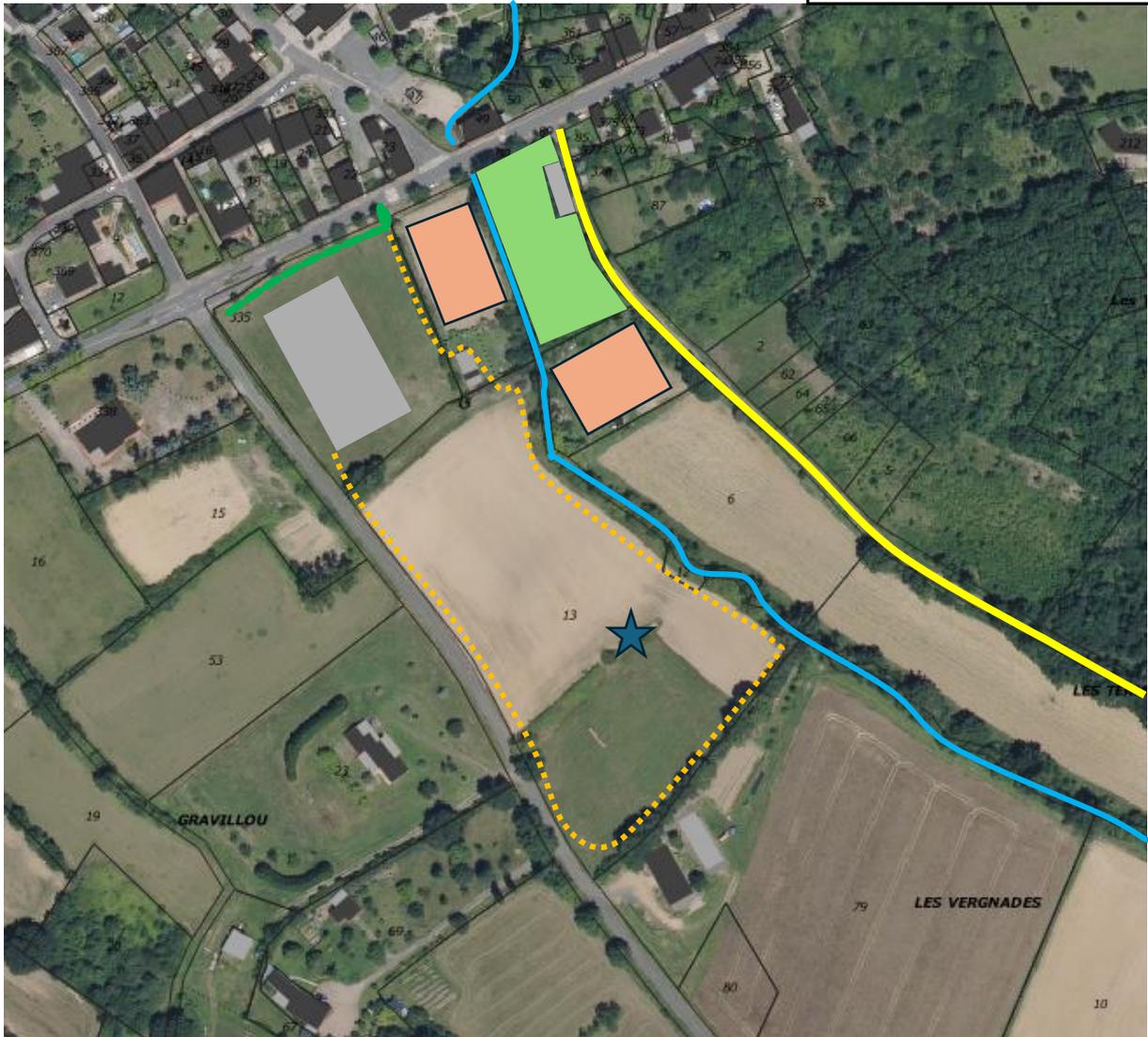
Le projet de création de la ZAD vise à permettre à la commune d'anticiper l'acquisition de biens qui lui permettront de mener à bien son projet d'aménagement global.

### **Le Projet d'Aménagement**

Le projet de la commune est de pouvoir aménager dans le périmètre de la ZAD des espaces de stationnement perméables et des aménagements légers de type liaisons piétonnes, aire de pique-nique autour d'un espace de jardins familiaux qui pourrait également se développer.

Le ruisseau du Parisot bénéficie d'un contexte écologique intéressant avec une ripisylve de qualité qui pourrait également être mise en valeur par un sentier botanique et des parcours sportifs et de promenade.

Ce projet fait écho au PADD du PLU approuvé le 26/06/2012 qui met l'accent sur la nécessité de « conforter le vallon du Parisot...en tant qu'espace naturel à préserver et e tant qu'élément fédérateur du projet urbain ».



- Haie à créer 
- Liaisons piétonnes 
- Jardins 
- Stationnement perméable 
- Chemin de randonnée 
- Espace boisé à conserver 
- Ruisseau 
- Puits et ancien lavoir 

## Le périmètre de la ZAD :

Le périmètre couvre une superficie de 4.6 ha. Les parcelles 13, 91 et 6 appartiennent à la commune de Parisot soit 2.91 ha.



SECTION	NUMERO	SUPERFICIE
AA	335	205 m <sup>2</sup>
AA	335	7069 m <sup>2</sup>
AA	91	3226 m <sup>2</sup>
AB	14	15 m <sup>2</sup>
AB	13	19356 m <sup>2</sup>
AB	12	149 m <sup>2</sup>
AB	6	6604 m <sup>2</sup>
AB	1	2679 m <sup>2</sup>
AA	88	3020 m <sup>2</sup>

Total	42323 m <sup>2</sup>
-------	----------------------

## **Compatibilité du projet avec le SCoT :**

La commune de Parisot est comprise dans le périmètre du SCoT Gaillac Graulhet, composé de 56 communes.

Le SCoT est en cours d'élaboration (prescription du 21/11/2022).

## **Suivi administratif :**

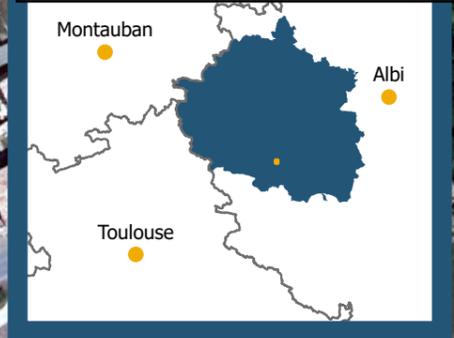
La création de la zone d'aménagement différé fera l'objet, après arrêté préfectoral d'une publication au recueil des actes administratifs du département du Tarn. Mention en est insérée dans deux journaux publiés dans le département. Une copie de la décision créant la zone d'aménagement différé et un plan précisant le périmètre de cette zone sont déposés à la mairie.

Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées ci-dessus.

Copie de la décision créant la zone est en outre adressée à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est créée la zone d'aménagement différé et au greffe des mêmes tribunaux.

Le dossier de création de la ZAD sera annexé au dossier du plan local d'urbanisme de Parisot.

La commune de Parisot sera titulaire du droit de préemption rattaché à la ZAD créée.



AA0335  
205 m<sup>2</sup>

AA0336  
7069 m<sup>2</sup>

AA0091  
3226 m<sup>2</sup>

AA0088  
3020 m<sup>2</sup>

AB0014  
15 m<sup>2</sup>

AB0001  
2679 m<sup>2</sup>

AB0006  
6604 m<sup>2</sup>

AB0012  
149 m<sup>2</sup>

AB0013  
19356 m<sup>2</sup>

Périimètre de projet

Total : 42 324 m<sup>2</sup>

0 50 m

Au format A3 - Echelle : 1 / 1 500

Réf : LC-PAR-ECO



République française

Département du Tarn

## Commune de Parisot

### Séance du jeudi 21 mars 2024

Date de la convocation: 13/03/2024

Membres en exercice : 15	<i>L'an deux mille vingt-quatre et le vingt-et-un mars l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Monsieur Sébastien CHARRUYER</i>
Présents : 10	<b>Présents :</b> Sébastien CHARRUYER, Didier VALAX, Magali PEZOUS, Didier DEMBLANS, Michelle NOUVELLON, Jésus ARCA, Laurent BOIZIOT, Fabrice LEMONNIER, Jean-Benoît LEPERS, Anne MARROCANO
Votants: 13	
Pour: 0	<b>Représentés:</b> Pascal NÉEL par Michelle NOUVELLON, Céline ASTRIE par Didier VALAX, Anne-Sophie DEVIENNE par Jean-Benoît LEPERS
Contre: 0	
Abstentions: 0	<b>Excusés:</b> Leslie CARRASCO
	<b>Absents:</b> Isadora DANJAU
	<b>Secrétaire de séance:</b> Didier DEMBLANS

### Objet: Création de la ZAD - 2024\_15

Une zone d'aménagement différé (ZAD) est un secteur à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption permettant à une collectivité d'acquérir prioritairement les biens immobiliers en cours d'aliénation.

L'outil ZAD a été conçu dans l'optique de préparer des opérations d'aménagement sur le long terme, afin d'éviter que l'annonce d'un projet ne déclenche une hausse des valeurs foncières.

Il s'agit d'un outil de préemption, au même titre que le droit de préemption urbain (DPU). Toutes les cessions de biens immobiliers à titre onéreux réalisées dans la zone peuvent faire l'objet d'une décision de préemption, hormis les transactions exclues du droit de préemption par les articles L. 213-1 et L. 213-1-1 du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption applicable à l'intérieur de la ZAD doit être destiné à la réalisation d'une ou plusieurs des actions ou des opérations d'aménagement suivantes :

- Un projet urbain,
- Une politique locale de l'habitat,
- Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- Réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- Permettre le renouvellement urbain,
- Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti.

La ZAD peut être créée pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement (article L. 210-1 du code de l'urbanisme).

La ZAD est créée par décision motivée du préfet de département lorsque les avis sont favorables (article L. 212-1 du code de l'urbanisme).

Préfecture d'ALBI
La date de publication de l'arrêté fait courir le délai de validité de la ZAD de 6 ans renouvelable.
Control de légalité
Date de réception de l'AR: 28/03/2024
081-218102028-20240321-2024_15-DE

Le périmètre de la ZAD proposé se limite aux terrains situés à proximité du ruisseau du Parisot entre le chemin rural (chemin de randonnée) et la route de Briatexte.

Il englobe les parcelles qui comportent un intérêt paysager majeur pour le village. Les parcelles sont des jardins et des parcelles agricoles ou boisées.

La municipalité souhaite y aménager des espaces de stationnement et des aménagements de loisirs (parcours sportifs, liaisons piétonnes...) afin de renforcer l'attractivité touristique et le cadre de vie de ces habitants autour des jardins familiaux en cours de création.

Les parcelles 13, 91 et 6 appartiennent à la commune de Parisot soit 2.91 ha. L'emprise globale (4.6 ha) permettra de maîtriser cette unité paysagère : « la vallée du Parisot ».

Les perspectives paysagères depuis la RD 87 et la RD 19 offrent une vue dégagée sur la vallée et une perspective sur le village.

Il apparaît important pour l'amélioration du cadre de vie des habitants que ces perspectives soient maintenues et valorisées par des aménagements légers qui n'artificialisent pas les sols et qui complètent les équipements de loisirs.

Au regard de la compétence urbanisme portée par la communauté d'agglomération Gaillac Graulhet, la commune de Parisot doit solliciter la création de cette ZAD à l'Agglomération qui demandera au préfet de la créer. Le droit de préemption sera établi au bénéfice de la commune de Parisot.

Entendu cet exposé, le Conseil, à l'unanimité,

-APPROUVE la demande de création de la Zone d'Aménagement Différée

-AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous documents nécessaires à l'établissement de cette procédure

Le secrétaire de séance

Didier DEMBLANS



0Le Maire, Sébastien CHARRUYER



Acte rendu exécutoire  
après dépôt en Préfecture  
le \_\_\_ / \_\_\_ / 20\_\_\_  
et publié ou notifié  
le \_\_\_ / \_\_\_ / 20\_\_\_