

GUIDE D'APPLICATION DU SCOT DU PAYS LAURAGAIS



Édito

Territoire attractif, directement sous influence de la grande agglomération toulousaine, le Lauragais doit s'organiser et planifier son aménagement afin de maîtriser au mieux l'accueil de population attendue, renforcer son autonomie économique, et préserver son cadre de vie.

Face à ce contexte, le PETR du Pays Lauragais, à travers sa compétence Planification, travaille depuis de nombreuses années à un projet d'aménagement du territoire à long terme, dont le SCoT récemment révisé est l'outil principal, au service d'un projet durable et ambitieux à horizon 2030.

Ce guide d'application s'inscrit dans la continuité du travail de révision du SCoT, il donne des outils concrets et des clés de compréhension pour garantir l'efficacité de son intégration dans les documents d'urbanisme locaux.

Il constitue un complément essentiel à l'accompagnement des communes proposé par le PETR dans l'élaboration de leurs projets communaux, il fait le lien entre un projet territorial à long terme et les projets opérationnels des élus locaux.

Il a également vocation à devenir un véritable outil partenarial de projet, à partager avec les bureaux d'études et l'ensemble des partenaires amenés à travailler sur le territoire.

Sa rédaction a été rendue possible par un travail collaboratif entre les élus et l'équipe technique du PETR du Pays Lauragais et l'Agence Haute-Garonne Ingénierie, en association étroite avec les services de l'Etat, les Chambres d'Agriculture et les CAUE de l'Aude, de la Haute-Garonne et du Tarn.

Je vous invite à vous emparer de cet outil qui peut faciliter vos démarches.

En vous remerciant de votre attention, je vous adresse l'assurance de mes sentiments cordiaux et dévoués.

Georges MERIC

Président du PETR du Pays Lauragais

PRÉAMBULE

LE SCOT

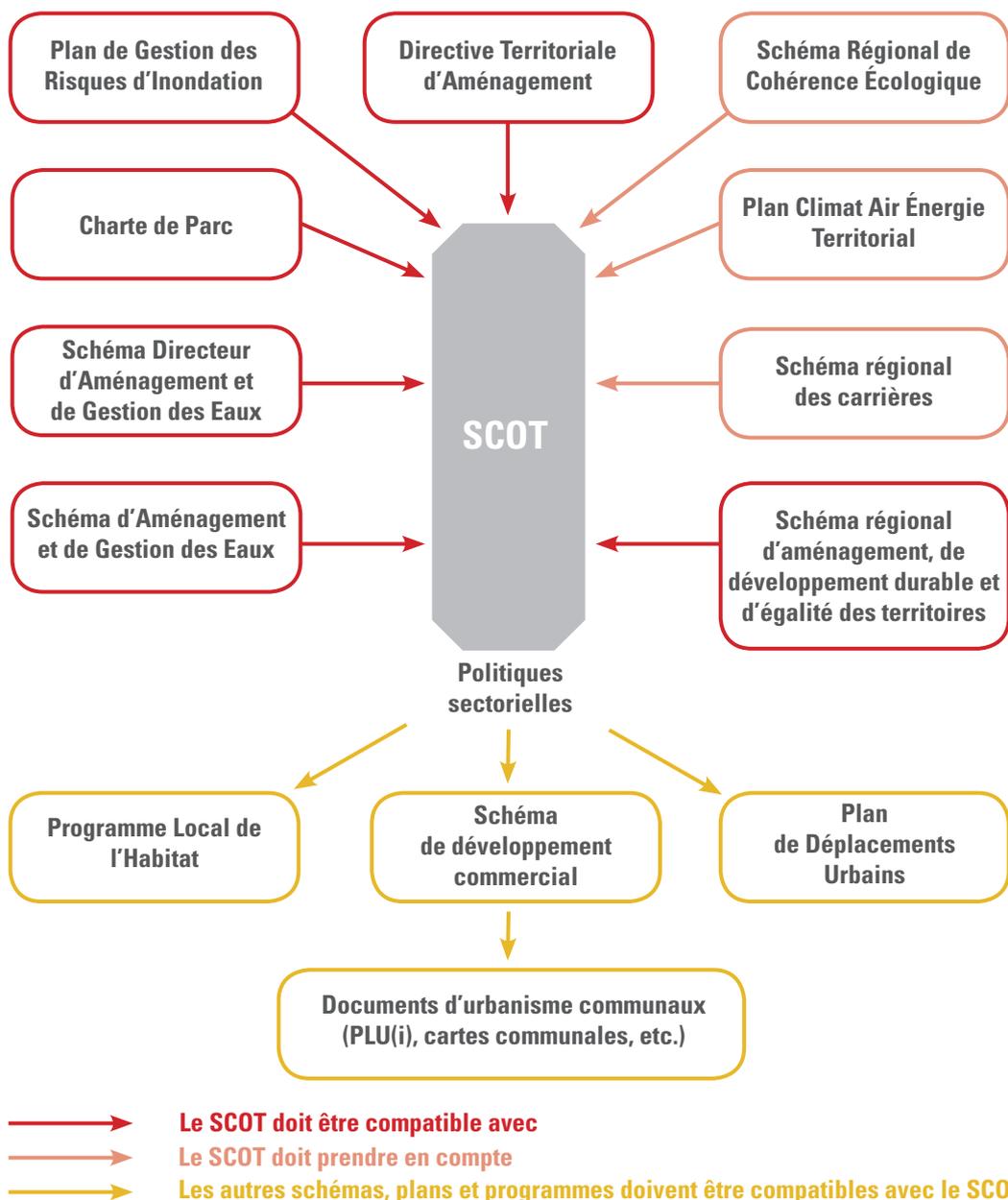
Le SCOT est un document de planification stratégique qui fixe à l'échelle d'un territoire, les grandes orientations d'aménagement et de développement pour les 10/20 ans à venir dans une perspective de développement durable.

Il sert de cadre de référence pour toutes les politiques publiques notamment en matière d'urbanisme, de logements, de transports et déplacements, d'implantation commerciale, de développement économique, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, ... et plus généralement en termes d'organisation de l'espace.

HIÉRARCHIE DES NORMES

Le SCOT s'inscrit dans une hiérarchie des normes avec des documents qu'il doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible. On parle alors de SCOT « intégrateur ». Le SCOT impose ensuite ses orientations selon le principe de compatibilité à d'autres documents.

La place du SCOT dans la hiérarchie des normes



LA NOTION DE COMPATIBILITÉ

Les documents d'urbanisme locaux doivent décliner de manière concrète les orientations du SCOT selon le principe de compatibilité. La notion de compatibilité laisse aux communes et intercommunalités une certaine marge de manœuvre pour préciser et développer les orientations du SCOT et établir des projets d'aménagement. Cette notion contribue à la mise en œuvre du principe de libre administration des collectivités territoriales en permettant aux communes et intercommunalités d'exercer leur compétence en matière de planification.

Depuis la jurisprudence du Conseil d'Etat du 18 décembre 2017 (N° 395216), cette notion de compatibilité doit s'apprécier « dans le cadre d'une analyse globale conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, [...], sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier ».

Pour résumer, la notion de compatibilité consiste à respecter « l'esprit » des orientations du SCOT sans pour autant contredire la bonne atteinte des objectifs fixés dans le SCOT.

LE GUIDE SCOT

Le présent document constitue un guide technique pour les intercommunalités, les communes et leurs bureaux d'études confrontés à l'exercice de traduire dans chaque PLU ou carte communale les grandes orientations du SCOT en les adaptant à la spécificité de chaque territoire.

Ce guide n'a pas de valeur juridique. Il ne dispense donc pas de lire le DOO dont seules les prescriptions et les cartographies sont porteuses de cette valeur.

Ce guide se présente sous la forme de fiches classées dans le même ordre que le plan du DOO.

Il est important de se référer à la fiche 1.1 sur le principe de la polarisation qui constitue la clef de voûte indispensable à la bonne compréhension de la cohérence recherchée dans le SCOT.

LES POINTS DE DÉPART DU SCOT

Un état zéro a été défini afin de servir de point de départ et de référence pour les questions démographiques, d'habitat et d'économie d'ici à 2030. Ce « temps zéro », dit T0 a également pour objectif d'être un point de départ pour analyser et mesurer les évolutions du territoire du SCOT.

Thème	Logement	Population	Economie
Temps zéro	2011	2012	2014

SOMMAIRE

Fiche 0.1 Les procédures de modification et de révision des documents d'urbanisme

Fiche 0.2 Les modalités d'association et de consultation du PETR du Pays Lauragais

➤ POLARISER L'ACCUEIL DE LA NOUVELLE POPULATION

Fiche 1.1 Le principe de la polarisation

Fiche 1.2 L'accueil de population, la production de logements et les « temps zéro »

➤ PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS MIEUX GÉRER LES RESSOURCES NATURELLES PRÉVENIR LES RISQUES

Fiche 2.1 Le rôle et la place de l'agriculture

Fiche 2.2 La qualité du paysage

Fiche 2.3 Le canal du Midi

Fiche 2.4 La préservation de la trame verte et bleue

Fiche 2.5 Les usages au sein de la trame verte et bleue

Fiche 2.6 Les énergies renouvelables

Fiche 2.7 La gestion des risques : l'érosion des sols

Fiche 2.8 La réduction des gaz à effet de serre et la qualité de l'air

➤ CONFORTER L'AUTONOMIE ÉCONOMIQUE & LA COMPLÉMENTARITÉ DES TERRITOIRES

Fiche 3.1 L'implantation des activités économiques et la vignette économie

Fiche 3.2 L'implantation commerciale et le soutien aux commerces de proximité en centre-bourg

➤ ASSURER UN ÉQUILIBRE ENTRE L'URBANISATION ET LES BESOINS EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION

Fiche 4.1 La densité

Fiche 4.2 L'intensification

Fiche 4.3 Les hameaux

Fiche 4.4 Les équipements & services

➤ AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION DANS LE SCOT ET AU-DELA DU SCOT

Fiche 5.1 La cohérence urbanisme / transports

Fiche 5.2 Le développement des modes doux

FICHE 0.1 *Les procédures de modification et de révision des documents d'urbanisme*

Octobre 2019

Les documents d'urbanisme locaux sont des documents prospectifs élaborés par une collectivité au regard des évolutions du territoire et du projet politique. Ce ne sont pas des documents figés dans le temps. Ils peuvent évoluer, soit par exemple pour corriger des dispositions qui n'apparaîtraient pas pertinentes à l'application, ou pour permettre la réalisation de projets ponctuels non prévus initialement.

Lorsqu'un SCOT est approuvé après l'approbation d'un PLU, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, lorsqu'ils le nécessitent, être rendus compatibles avec le SCOT **dans un délai d'un an, soit le 14 janvier 2020 au plus tard.**

Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du PLU ou du document en tenant lieu. **La révision devra donc dans ce cas de figure intervenir avant le 14 janvier 2022.**



Dans quel(s) cas faut-il engager une **révision** ou une **modification** ?

Evolution(s) envisagée(s)	RÉVISION		MODIFICATION	
	Normale	Allégée	Droit commun	Simplifiée
Changer les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).	✓	✗	✗	✗
Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (AU) créée depuis plus de neuf ans, ou n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI.				
Réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (A) ou Naturelle et Forestière (N).	✓	✗		
Créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.				
Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.				
Modifier le règlement écrit ou graphique, les OAP.	Possible	Possible	✓	
Majorer les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.			> 20%	< 20%
Diminuer les possibilités de construire, ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis moins de 9 ans.			✓	✗
Réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).				
Dépasser les règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol : <ul style="list-style-type: none"> - 1° Pour l'habitation en zone U, jusqu'à 20% pour chaque règle, avec un maximum de 20% de surface de plancher supplémentaire ; - 2° Pour le logement locatif social, jusqu'à 50%. Ne peut être supérieur, par opération, au rapport entre le nombre de logements sociaux et le nombre total de logements ; - 3° Pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, jusqu'à 30%. En secteur sauvegardé, AVAP et périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France, jusqu'à 20% ; - 4° Pour le logement intermédiaire, jusqu'à 30%. Ne peut être supérieur, par opération, au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements. 			✓	
Le 1° ne peut pas être mis en oeuvre avec les majorations des 2° et 4°. L'application combinée des 2° et 4° ne peut permettre une majoration de plus de 50%.				
Rectifier une erreur matérielle.				

FICHE 0.2 *Les modalités d'association et de consultation du PETR du Pays Lauragais*

Octobre 2019

Cette fiche précise comment les intercommunalités et communes doivent associer le PETR à chaque étape de réalisation des documents d'urbanisme locaux.



Dans quels cas faut-il associer le PETR du Pays Lauragais ?

PROCÉDURES	ÉLABORATION ou RÉVISION PLU / PLUi		RÉVISION ALLÉGÉE	MODIFICATION ou MOD. SIMPLIFIÉE PLU / PLUi	DÉCLARATION DE PROJET
DISPOSITION RÈGLEMENTAIRE	<i>Article L153-11 du code de l'urbanisme</i>	<i>Article L153-16 du code de l'urbanisme</i>	<i>Article L153-34 du code de l'urbanisme</i>	<i>Article L153-40 du code de l'urbanisme</i>	<i>Article L123-14 du code de l'urbanisme</i>
	Notification de la délibération prescrivant la procédure au PETR	Notification du projet arrêté au PETR pour avis	Notification du projet arrêté au PETR pour avis	Notification du dossier de modification au PETR avant l'enquête publique ou la mise à disposition du public	Réunion d'examen conjoint des PPA, dont le compte rendu est versé au dossier d'enquête publique
COMPÉTENCES ET ACTIONS DU PETR	Il est conseillé d'associer le PETR dès le début de la procédure	Le PETR émet un avis sous 3 mois après réception du dossier	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint avec les PPA	Le PETR formule des observations versées au dossier d'enquête	Le PETR assiste à la réunion et émet des observations

PROCÉDURES	AUTORISATION COMMERCIALE EN CDAC	PC PORTANT SUR UN COMMERCE DE 300 à 1 000 m ² de surface de vente	PC ou PERMIS D'AMÉNAGER > 5 000 m ² ZAC
DISPOSITION RÈGLEMENTAIRE	<i>Article L752-1 du code du commerce</i>	<i>Article L752-4 du code du commerce</i>	<i>Article L142-1 et R142-1 du code de l'urbanisme</i>
	Le Président du PETR siège en CDAC et vote au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOT	Notification du dossier de permis de construire dans les 8 jours au PETR	Ces procédures doivent être compatibles avec le SCOT mais aucune consultation n'est rendue obligatoire par le code
COMPÉTENCES ET ACTIONS DU PETR	Le PETR analyse le dossier	Le PETR peut proposer de saisir la CDAC	Le PETR peut analyser le dossier s'il est sollicité

PARTIE

1

↳ POLARISER L'ACCUEIL DE LA NOUVELLE POPULATION

- *Fiche 1.1 Le principe de la polarisation*
- *Fiche 1.2 L'accueil de population, la production de logements et les temps zéro*

FICHE 1.1 *Le principe de la polarisation*

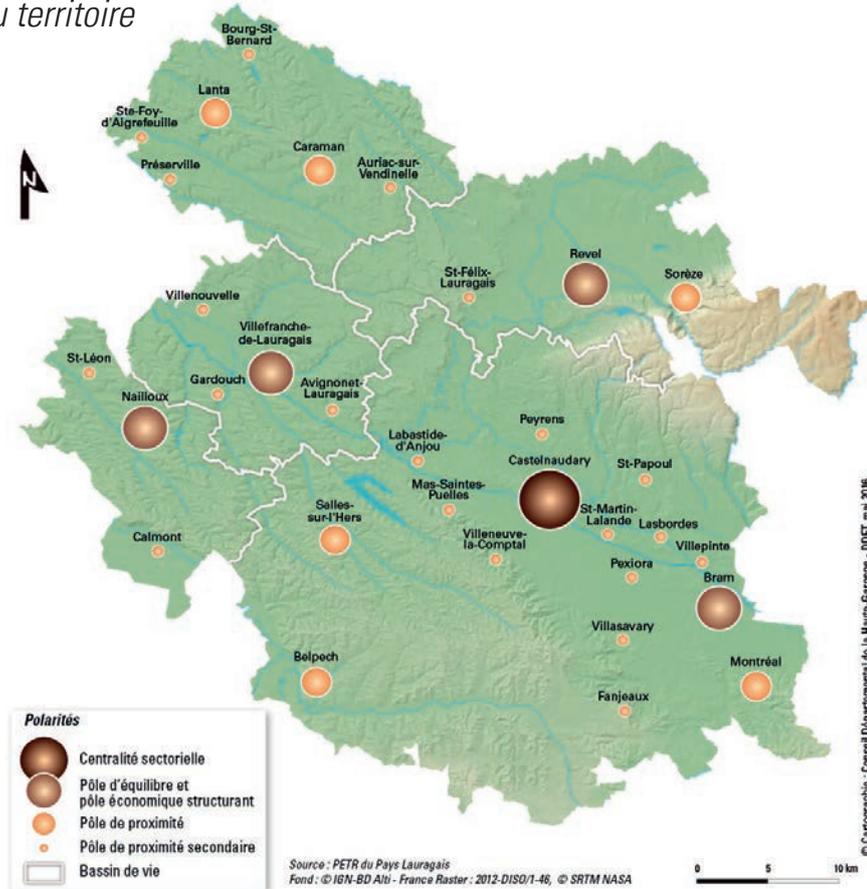
P1 → P2

Octobre 2019

B. Les polarités

Au sein de chaque bassin de vie, une hiérarchisation des communes a été réalisée afin de rechercher un équilibre territorial cohérent. Sur les 166 communes qui composent le SCOT, 32 communes ont été identifiées comme « pôles ». Ces derniers sont déclinés selon 4 niveaux (cf. P2) :

Les pôles du territoire



Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Les PLU/PLUi des communes pôles doivent mettre en œuvre une planification urbaine ambitieuse, durable et économe en espace.

Les stratégies de développement de ces polarités doivent s'attacher à anticiper :

- l'accueil de population, en recherchant la mixité sociale et un urbanisme de proximité ;
- le développement de l'emploi, en recherchant la mixité des fonctions, notamment activité / habitat ;
- le développement d'équipements et services structurants ;
- le développement de leur accessibilité notamment par les transports en commun

Ces stratégies sont à décliner selon les 4 niveaux de polarités (cf. P2) et précisées dans les fiches suivantes.

Pôles	Accueil de population	Développement économique	Développement d'équipements et services	Amélioration de l'accessibilité
Centralité sectorielle	+++	+++	+++	+++
Pôles d'équilibre	++	+++	++	++
Pôles de proximité	++	++	++	++
Pôles de proximité secondaire	+	+	+	+

FICHE 1.2 *L'accueil de population, la production de logements et les « temps zéro »*

P3



P4

Octobre 2019

Principe général

Structuré en 5 bassins de vie, le territoire s'organise autour de 4 niveaux de polarités et 32 pôles, sur les 166 communes qui composent le territoire de SCOT. Les pôles se voient confortés dans leur fonction d'accueil démographique (A) se traduisant par des besoins différenciés en nouveaux logements (B).

Un état zéro a été défini afin de servir de point de départ et de référence pour les questions démographiques, d'habitat et d'économie. Ce « temps zéro », dit T0, a également pour objectif d'être un point de départ pour analyser et mesurer les évolutions du territoire du SCOT : **l'année 2011 est retenue pour les logements, 2012 pour la démographie.**

A. La démographie (2012-2030)

Le SCOT prévoit une progression de 39 000 habitants supplémentaires sur le territoire entre 2012 et 2030.

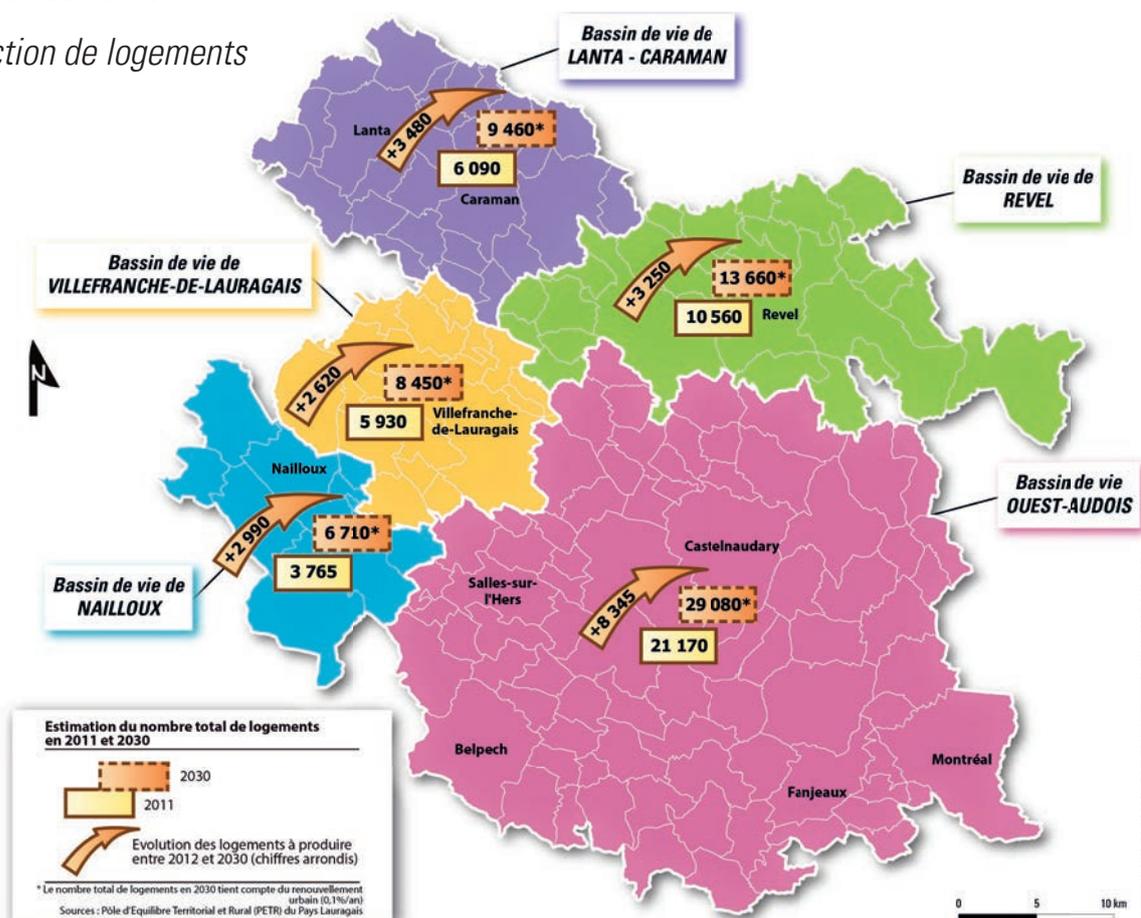
La répartition de la population se décline sur chacun des bassins de vie avec une part renforcée sur les communes « pôles » (cf. P3).

Les valeurs de population figurant dans le DOO sont données à titre indicatif et seuls les plafonds de logements sont opposables.

B. Les besoins en logements (2011-2030)

Le SCOT prévoit un plafond maximum de 20 685 logements à produire entre 2011 et 2030. La répartition de la production de logements se décline sur chacun des bassins de vie et des communes, en priorité sur les communes « pôles » du SCOT.

La production de logements



FICHE 1.2 *L'accueil de population, la production de logements et les « temps zéro »*

P3 → P4

Octobre 2019

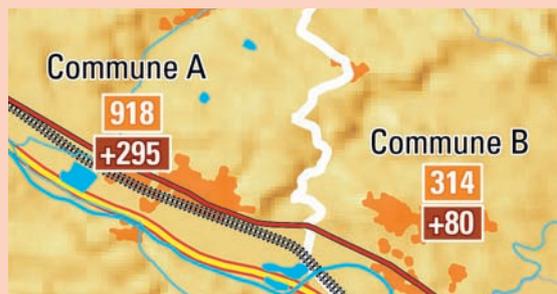


Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Le nombre de logements à produire entre 2011 et 2030 est précisé pour chaque commune et figure sur le document graphique n°1. **Ces valeurs communales ne sont pas un objectif impératif à atteindre.**

La projection du nombre de logements dans le document d'urbanisme local ne doit pas se baser uniquement sur les plafonds du SCOT mais sur une analyse de la tendance des années passées et sur les objectifs projetés.

Extrait du document graphique n°1



Afin de connaître le plafond du SCOT à la date d'élaboration ou de révision du document d'urbanisme, les communes et les EPCI devront mettre à jour la valeur avec le recensement INSEE le plus récent.

Par exemple, si une commune ou intercommunalité révisé son PLU/PLUi en 2020, elle devra prendre en compte le nombre total de logements du millésime INSEE le plus récent et le soustraire au nombre total de logements 2030 fixé par le SCOT pour connaître l'estimation du nombre de logements à produire de la date du millésime INSEE pris en compte à 2030.

Précaution de lecture des chiffres de l'INSEE : le recensement INSEE présente un décalage de 3 ans. Par exemple, les valeurs entrées en vigueur au 1er janvier 2019 correspondent au recensement de 2016.

Commune A		Commune B	
Plafond SCOT	918 logements totaux	Plafond SCOT	314 logements totaux
Besoin de la commune après diagnostic	918 logements totaux	Besoin de la commune après diagnostic	300 logements totaux
Dernier recensement	702 logements totaux	Dernier recensement	240 logements totaux
↘ Nb de log. à produire	$918 - 702 \approx 216 \text{ log.}$	↘ Nb de log. à produire	$300 - 240 \approx 60 \text{ log.}$

Nouvelles valeurs estimées



Ces valeurs s'appliquent selon le principe de compatibilité. Les auteurs des PLU(i) disposent donc d'une marge d'appréciation.

PARTIE

2

↳ PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS MIEUX GÉRER LES RESSOURCES NATURELLES PRÉVENIR LES RISQUES

- *Fiche 2.1 Le rôle et la place de l'agriculture*
- *Fiche 2.2 La qualité du paysage*
- *Fiche 2.3 Le canal du Midi*
- *Fiche 2.4 La préservation de la trame verte et bleue*
- *Fiche 2.5 Les usages au sein de la trame verte et bleue*
- *Fiche 2.6 Les énergies renouvelables*
- *Fiche 2.7 La gestion des risques : l'érosion des sols*
- *Fiche 2.8 La réduction des gaz à effet de serre et la qualité de l'air*

FICHE 2.1 *Le rôle et la place de l'agriculture*

P5

P9

Octobre 2019

Principe général

Le territoire du Lauragais possède une identité rurale et agricole forte que le SCOT souhaite préserver. A ce titre, les PLU(i) doivent créer les conditions favorables à cette préservation en élaborant un diagnostic approfondi faisant le bilan de l'activité agricole et l'identification des principaux enjeux (A).

De plus, le SCOT définit des objectifs aux PLU/PLUi pour une meilleure prise en compte de l'agriculture dans les politiques d'aménagement (ex : espaces paysagers tampons entre les zones agricoles et les extensions urbaines, changement de destination des bâtiments agricoles, etc.) (B).

Par ailleurs, le SCOT met en œuvre un principe général de sobriété foncière en vue d'assurer la pérennité de l'activité agricole sur le territoire. Le SCOT se fixe pour objectif de réduire de moitié la consommation des espaces agricoles, mais aussi naturels et forestiers par rapport aux années précédentes.

*Bilan des objectifs
de réduction à 2030*

1 ^{er} SCOT	NOUVEAU SCOT
166 ha / an	75 à 92 ha / an
Baisse estimée : - 45% à - 55%	

Pour que cet objectif ambitieux soit atteint, cela suppose que les PLU/PLUi soient particulièrement vigilants sur la consommation du foncier agricole, naturel et forestier.

Pour ce faire, des valeurs quantitatives sont données à l'échelle de chaque bassin de vie et EPCI par l'identification d'une « vignette habitat/services » et d'une « vignette économie ». Ces éléments sont détaillés dans les fiches suivantes.



► Terres agricoles dans le secteur de Renneville (31)

A. Diagnostic agricole et enjeux

Au-delà des obligations réglementaires régies par le Code de l'urbanisme qui incombent aux auteurs des PLU/PLUi, le SCOT a souhaité aller plus loin dans le contenu du diagnostic agricole.

Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Rapport de présentation : Les PLU/PLUi complètent le volet obligatoire de leur diagnostic agricole par une représentation cartographique des enjeux agronomiques et économiques du territoire de manière à identifier les enjeux agricoles qui en découlent (dont l'installation de jeunes agriculteurs, la pérennité des exploitations et la situation des fermages) et que le PLU(i) devra prendre en considération.

Cas particulier des PLUi : Les PLUi déclinent ce diagnostic à l'échelle de chaque commune.

FICHE 2.1 *Le rôle et la place de l'agriculture*

P5

P9

Octobre 2019

B. Prise en compte de l'activité agricole dans les politiques d'urbanisme

Fort de son identité et confronté à une pression foncière accrue, le SCOT renforce la prise en compte de l'agriculture au sein des politiques d'aménagement.



Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Le principe général d'urbanisation est de bâtir en priorité en continuité et en intensification des espaces déjà urbanisés et limiter le mitage et les extensions diffuses sur les hameaux afin de préserver les terres agricoles. Les nouvelles opérations d'aménagement en extension urbaine devront contribuer à aménager des espaces paysagers tampons avec les espaces agricoles, notamment à proximité des établissements recevant du public (plantation de haies d'essences locales par exemple).

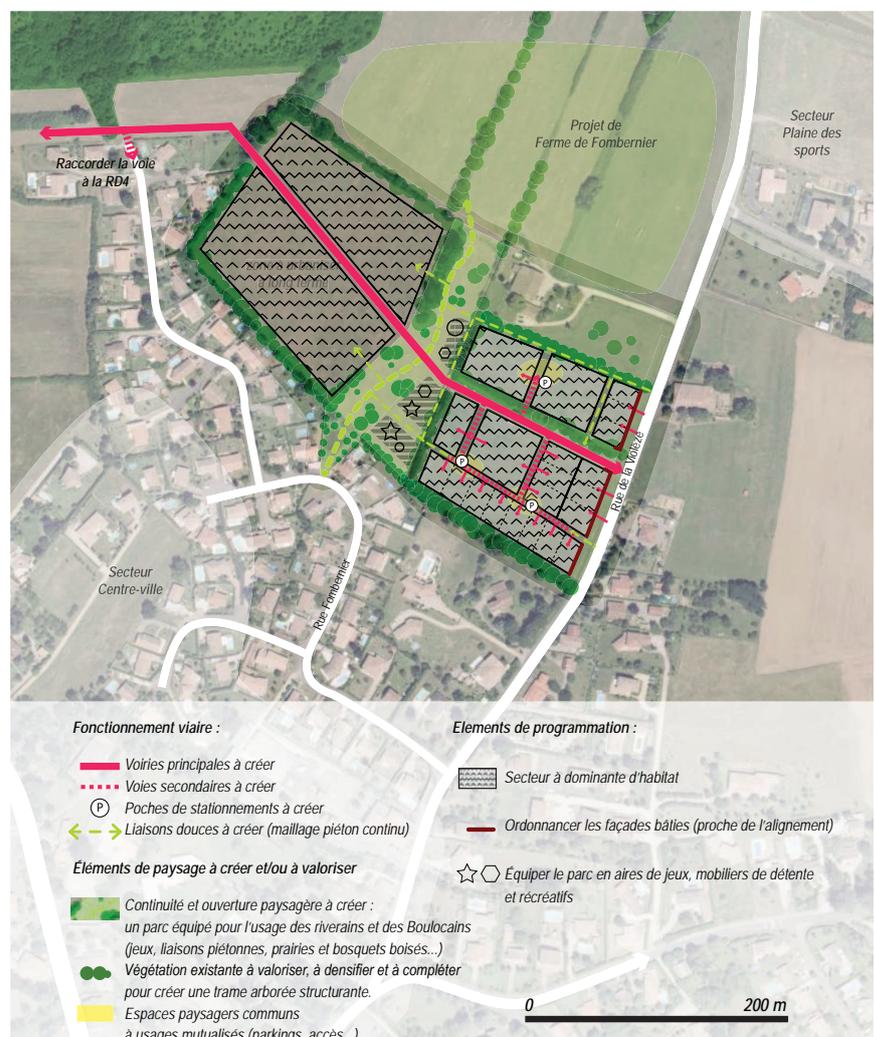


Outils

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou le règlement écrit doivent définir les attentes en matière de frange (largeur, espèces plantées en favorisant une diversité des strates arbustives, des espèces locales, etc.).

Exemple d'OAP ◀

Source : PLU de Bouloc



Pour aller + loin :

Consulter les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) et les Chambres d'Agriculture de votre territoire.



Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Les PLU/PLUi définissent au sein de leur règlement les changements de destination des bâtiments agricoles. Ces changements sont inclus dans la vignette logements et sont soumis aux conditions suivantes :

- ne pas porter atteinte à la préservation et au développement de l'activité agricole ;
- sauvegarder le patrimoine agricole historique ayant un intérêt architectural et patrimonial.

Les PLU/PLUi doivent se référer à la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

Principe général

En introduisant dans les SCOT l'obligation de formuler des « objectifs de qualité paysagère », la loi ALUR traduit un des engagements majeurs de la Convention européenne du paysage dans le droit français.

Les éléments constitutifs du paysage du Lauragais doivent être préservés (A), tout en engageant une réflexion sur l'accompagnement du paysage urbain récent (B). Les cœurs de villes et villages, supports d'identité du territoire, sont également concernés par des mesures de protection (C).

A. Préserver l'équilibre entre les éléments constitutifs du paysage

La préservation de l'équilibre entre les éléments constitutifs des paysages est à considérer au regard des unités paysagères en présence sur le territoire (sillon Lauragais, coteaux Nord et Sud, Montagne Noire, collines de la Piège) (cf. **P10, P11**).



Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Rapport de présentation :

Le diagnostic et l'EIE font état des unités paysagères en présence sur le territoire étudié. Ils présentent également une cartographie des éléments paysagers marquants et constitutifs de l'identité du territoire. Enfin, ils déterminent les secteurs paysagers sous pression, en lien avec la carte de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCOT et ceux devant être restaurés afin de conserver ou de retrouver l'aspect paysager du territoire.

PADD :

Ainsi, dans le prolongement des objectifs de qualité paysagère introduits dans le SCOT, le PADD du PLU/PLUi doit décliner et formuler explicitement des orientations en matière de protection, de gestion et/ou d'aménagement des différentes unités paysagères.

Le PADD fait apparaître une carte de la « charpente » paysagère du territoire en lien avec la TVB du SCOT.

Les règlements écrits et graphiques :

Les documents d'urbanisme doivent identifier les éléments paysagers marquants et constitutifs de l'identité du territoire et instaurer des mesures de protection adaptées.

Les PLU/PLUi s'appuient sur la réglementation en vigueur :

- **la protection d'éléments du paysage pour des motifs d'ordre écologique** (articles L. 151-23 et R. 151-6 et 7 du code de l'urbanisme) :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

FICHE 2.2 *La qualité du paysage*

P10 → P13

Octobre 2019

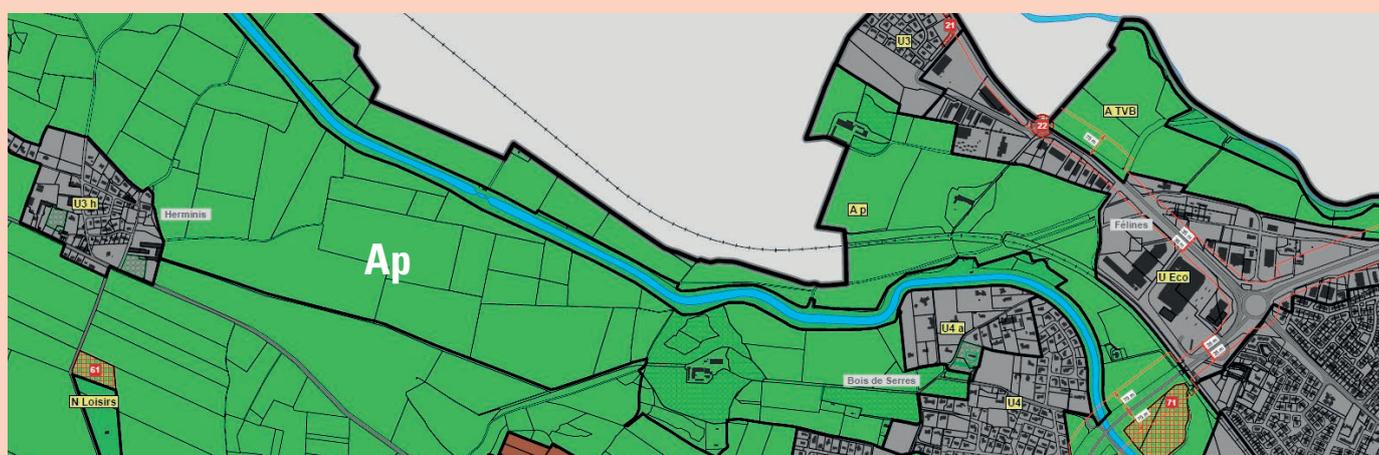
[Suite] Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Par exemple, le règlement peut prévoir un sous zonage « Ap » pour les espaces agricoles d'enjeu paysager à préserver de toute construction ;

- **les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** (articles L. 151-6 et L.151-7) :

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune [...] »



► Exemple sur le PLU de Carcassonne : mise en place d'un sous zonage « Ap » dédié aux enjeux paysagers



► Vue sur le sillon, les coteaux nord et la montagne Noire

Textes juridiques :

Articles L. 151-6, L. 151-7, L. 151-19, L. 151-23, R. 151-41 3° et R. 151-43 5° et 6° du code de l'urbanisme.

Pour aller + loin :

Consulter la Charte Architecturale et Paysagère du Pays Lauragais en cliquant [ici](#)

Principe général

Le canal du Midi façonne le paysage qu'il traverse, grâce notamment à sa voûte végétale composée de platanes bicentenaires. L'intérêt patrimonial de cet écrin végétal et son patrimoine matériel dépendent aussi des paysages qui l'entourent.

Sous l'effet de pressions urbaines non maîtrisées, la co-visibilité de certains projets avec le canal peut parfois banaliser ses abords et à terme pourrait compromettre sa valeur universelle. A ce titre, l'État a promulgué un décret en 2017 portant classement, au titre des sites, des paysages du canal du Midi.

Le classement du système d'alimentation du canal est en projet.



► *Le canal du Midi*

Mettre en valeur le patrimoine du canal du Midi, son système d'alimentation et ses abords

L'équilibre fragile entre les dynamiques de développement et celles de protection est à préserver pour les générations futures. Dans cette optique, le SCOT fixe comme objectif d'intégrer une approche paysagère spécifique dans tous les documents d'urbanisme des 30 communes riveraines du canal ou de ses rigoles.



Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Rapport de présentation : Réaliser un diagnostic des secteurs soumis à enjeux au regard du canal du Midi.

PADD : S'assurer d'une orientation spécifique « canal du Midi » au sein des orientations générales.

Règlement : Créer des zonages et un règlement écrit pour la zone de protection paysagère du canal, élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'assurer la mise en valeur de l'environnement, des paysages et du patrimoine en lien avec le canal du Midi.

Sans attendre, afin de respecter les grands principes fixés par la loi pour assurer la préservation de la valeur universelle exceptionnelle du bien canal du Midi, l'État et les collectivités territoriales ou leurs groupements protègent ce bien et, le cas échéant, tout ou partie de sa zone tampon.

Illustration des trois principes communs d'aménagement



Parcourir les Territoires - juin 2013



Préserver des coupures non bâties entre les espaces urbanisés



Préserver la lisibilité des silhouettes urbaines et entrées de ville ainsi que le cône de vision depuis le Canal



Préserver les vues emblématiques vers les villes, bourgs et villages depuis le Canal et réciproquement

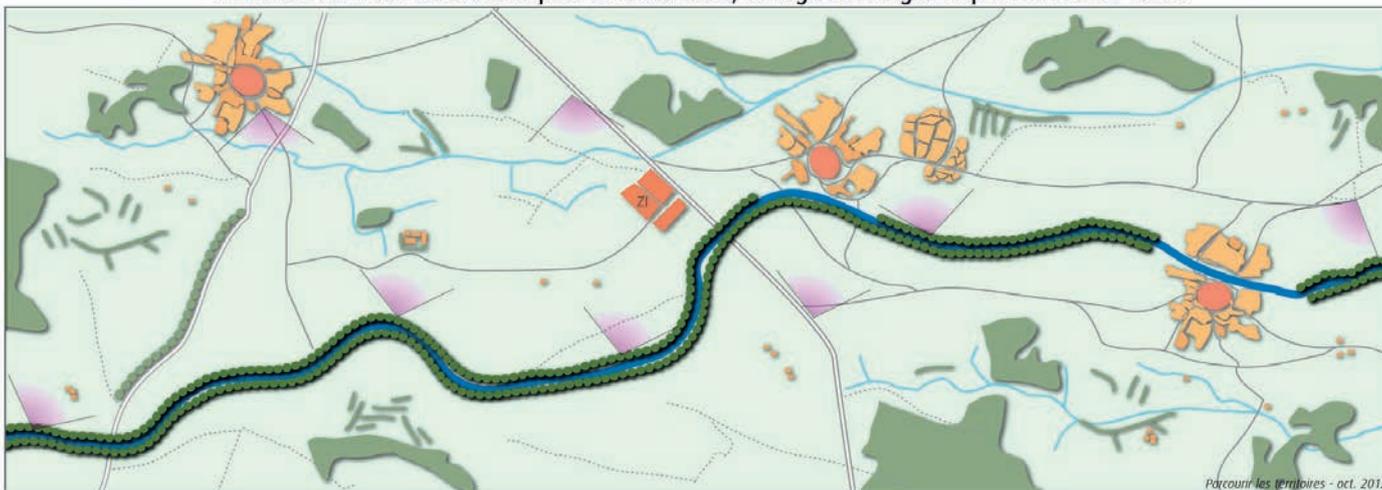
Préserver des coupures non bâties entre les espaces urbanisés



Préserver la lisibilité des silhouettes urbaines et entrées de ville



Préserver les vues emblématiques vers les villes, bourgs et villages depuis et vers le Canal



► **Exemples** fournis du document de « *Gestion du paysage et de l'urbanisme aux abords du canal du Midi (DREAL Midi-Pyrénées)* »

Pour aller + loin : Consulter l'étude citée ci-dessus, le décret d'application du classement des abords et le futur plan de gestion.

FICHE 2.4 *La préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB)*

P15 → P22

Octobre 2019

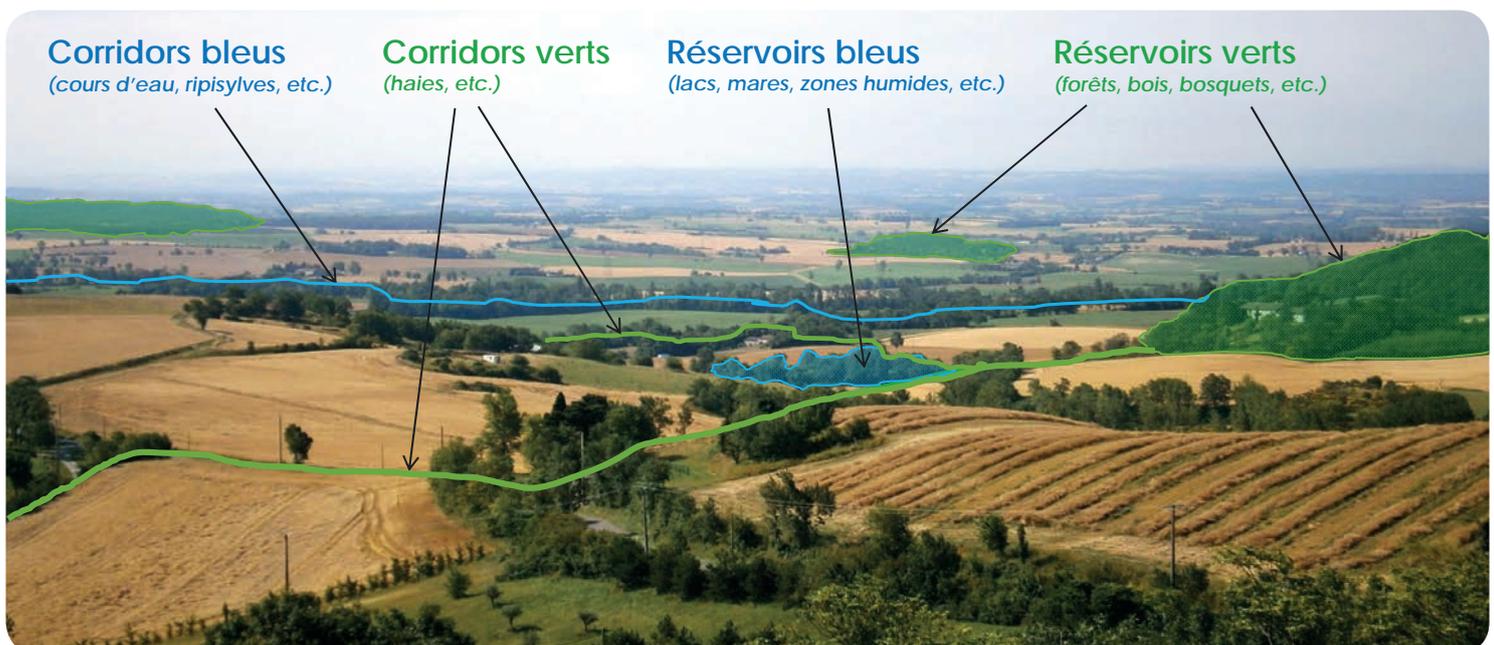
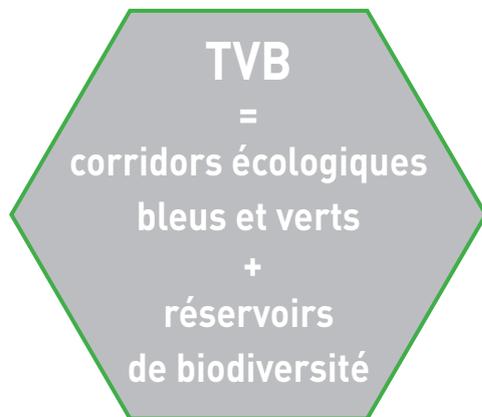
Principe général

Le développement de l'urbanisation devient de plus en plus marqué sur l'ensemble du territoire et grignote petit à petit les espaces naturels.

Au regard de ce constat, la Trame Verte et Bleue (TVB) établie dans le SCOT a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, la gestion et la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles.

Le territoire comprend d'autres espaces naturels à enjeux environnementaux que les espaces remarquables, de grande qualité et les grands écosystèmes de la TVB : les espaces de nature ordinaire.

Définition



► La lecture du paysage pour construire la TVB

Le SCOT du Pays Lauragais a pris en compte la carte de la TVB des Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE) des deux anciennes régions. Établie à une échelle au 1 / 100 000, le SCOT a décliné les tracés à une échelle inférieure au 1 / 50 000.

FICHE 2.4 *La préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB)*

P15

P22

Octobre 2019



Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

La TVB est à considérer à toutes les étapes de l'élaboration du document d'urbanisme local.

Rapport de présentation :

Le PLU / PLUi réalise un état des lieux de l'environnement du territoire.

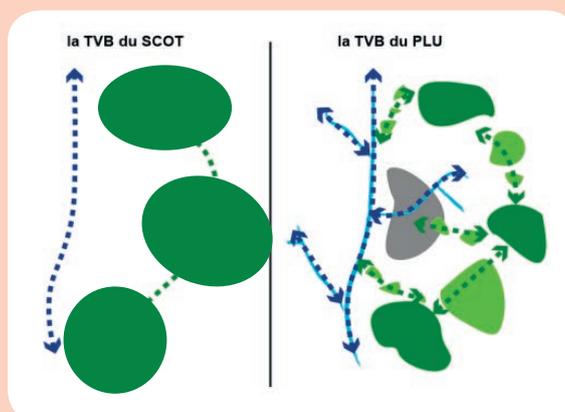
Le diagnostic environnemental du territoire doit intégrer une approche plus fine des éléments de la TVB identifiés dans le SCOT, dans une analyse par sous trame. A ce titre, il est attendu une déclinaison cartographique de la TVB du SCOT à une échelle plus fine, de l'ordre du 1 / 5 000 au 1 / 10 000.

La précision du travail peut d'ailleurs entraîner des adaptations ou modifications, par exemple :

- la précision des limites géographiques des éléments de la TVB (réservoirs et corridors) sur la base d'un fond cartographique plus précis ;
- le déplacement de certains éléments en lien avec la définition plus fine de l'occupation du sol et des éléments constituant les continuités ;
- l'ajout d'éléments naturels qui ne présentaient pas d'enjeux à l'échelle du SCOT (nouveaux réservoirs, corridors, obstacles, etc.). En effet, la carte de la TVB du SCOT ne saurait être exhaustive. Les rédacteurs des PLU/PLUi doivent donc affiner l'identification des espaces naturels, agricoles et forestiers pouvant présenter une richesse environnementale.

De plus, les communes de l'Aude n'appartenant pas au Syndicat Mixte des Milieux Aquatiques et des Rivières (SMMAR) devront être vigilantes sur l'identification de leurs zones humides car aucun inventaire n'existe sur ces communes.

Échelle du SCOT
≈ 1 / 50 000



Échelle de traduction
1 / 5 000 au 1 / 10 000

Enfin, dans le principe de compatibilité du SCOT avec le PLU/PLUi, il est demandé de quantifier la superficie des réservoirs selon la typologie identifiée dans le SCOT (« remarquable », « grande qualité », « plans d'eau et zones humides »).

Trame verte	Superficie	Trame bleue	Superficie
Espace remarquable	-- ha	Plans d'eau	-- ha
Espace de grande qualité	-- ha	Zones humides	-- ha

PADD :

Il définit les orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Les continuités écologiques doivent être appréhendées comme un projet fédérateur et multifonctionnel du territoire. Le PADD fait apparaître une cartographie des grands éléments de la TVB.

FICHE 2.4 *La préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB)*

P15 → P22

Octobre 2019

[Suite] Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Règlement :

Au delà de l'approche cartographique, le SCOT pose un cadrage à travers des prescriptions et recommandations comprises dans le DOO (cf. **P15** à **P22**).

Concernant le réseau de continuités écologiques, celles-ci peuvent être interprétées et adaptées dans chaque territoire, mais doivent permettre un maintien de la fonctionnalité de la TVB du SCOT et justifiées au cas par cas. Concernant les réservoirs, et notamment les zones humides pour les territoires ne disposant pas d'inventaire, ceux-ci pourront faire l'objet d'une étude spécifique pour leur ajout ou leur éventuel ajustement à dire d'experts.



► Trame verte et bleue dans le Lauragais

Crédit photo : CAUE31



Outils

Le rapport de présentation :

Pour compléter l'expertise technique du bureau d'études, l'identification des continuités pourra être réalisée avec les acteurs locaux (collectivités, fédération des chasseurs, opérateurs de l'Arbre et de la Haie champêtre, habitants, etc.) afin de hiérarchiser et spatialiser les enjeux environnementaux.

A ce titre, on peut citer la démarche expérimentale actuellement menée sur plusieurs départements dont celui de la Haute-Garonne par l'association Arbres et Paysages d'Autan. Basé sur une démarche participative, le projet « CORRIBIOR » a permis de réaliser un diagnostic fonctionnel et paysager sur plusieurs communes, avec l'aide des adhérents territoriaux des Fédérations des Chasseurs (associations locales de chasse) et des Opérateurs de l'Arbre et de la Haie Champêtre. Ces diagnostics permettent d'élaborer ensuite un plan d'action stratégique.

Le règlement et le document graphique :

Pour traduire réglementairement un projet de TVB, plusieurs outils sont mis à disposition des PLU/PLUi :

- **le règlement graphique** : différents zonages permettent de définir un règlement adapté et ainsi poser les fondations d'une protection des espaces de la TVB. On distingue les zonages classiques (N ou A) et les zonages complémentaires (indice ou surzonage de type Co pour les corridors ou Zh pour les zones humides) ;
- **le règlement écrit** : certains articles vont permettre la définition de règles de constructions pour répondre aux enjeux de préservation : occupations et utilisations du sol interdites, marge de recul en milieu urbain pour favoriser le maintien des corridors écologiques, gestion des eaux pluviales, prescriptions sur les clôtures pour garantir la perméabilité pour le déplacement de la petite faune (aménagement de petites ouvertures, etc.), prescriptions sur la réalisation d'espaces libres et de plantations en privilégiant les essences locales comme identifiées dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais ;

FICHE 2.4 *La préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB)*

P15 → P22

Octobre 2019

[Suite] Outils

- **les emplacements réservés** : ils offrent la possibilité de délimiter des espaces réservés spécifiquement aux continuités écologiques. Cet outil s'applique notamment dans une logique de remise en bon état des continuités écologiques ;
- **le classement en Espace Boisé Classé (EBC)** ;
- **la protection d'éléments du paysage pour des motifs d'ordre écologique (L. 151-23 et R. 151-43 du code de l'urbanisme)** ;
- **les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, qu'elles soient thématiques ou sectorielles, permettent de :
 - localiser les éléments naturels à préserver ou à prendre en compte, notamment les continuités écologiques
 - traduire les objectifs de préservation ou de remise en bon état que le PADD du PLU/PLUi a édicté en définissant sur certains espaces des secteurs non constructibles réservés à des espaces verts inter-urbains ou à des éléments de la TVB ou des secteurs constructibles sous conditions.Il est possible dans ces OAP de préciser les modalités d'aménagement (localisation et espèces à planter), de gestion et de décrire les mesures progressives de restauration des continuités.



Consultez les bases de données existantes : Conservatoires Botaniques Nationaux, CartoPICTO Occitanie, Nature Occitanie ou encore l'inventaire des zones humides des Conseils départementaux.

A noter le projet «Urbaflore» qui s'adresse à l'ensemble des acteurs du territoire et qui a pour objectif de concilier aménagement raisonné du territoire et préservation de la biodiversité. Cette démarche de concertation permet d'œuvrer pour l'accompagnement de ces divers acteurs dans la planification des aménagements et la préservation des corridors écologiques, tout en intégrant les enjeux liés à la présence d'une flore remarquable, rare, souvent menacée.

On peut également citer le rôle de la nouvelle Agence Régionale pour la Biodiversité (ARB) qui mettra en œuvre la Stratégie Régionale pour la Biodiversité (SRB). Elle accompagnera les porteurs de projet (financement, incubation, centre de ressources, formation, etc.), fournira un appui technique et administratif aux collectivités et acteurs socio-professionnels, et valorisera la connaissance à travers la création d'un Observatoire régional de la biodiversité en Occitanie.

Pour faciliter la traduction de la TVB du SCOT dans les PLU(i), il est possible de disposer des tracés de principe de la TVB du SCOT au format SIG sur demande auprès du PETR du Pays Lauragais :
> scot.lauragais@orange.fr

FICHE 2.5 *Les usages au sein de la Trame Verte et Bleue (TVB)*

P15



P22

Octobre 2019

Principe général

Véritable outil d'aménagement du territoire, la Trame Verte et Bleue (TVB) est multifonctionnelle.

Le degré de préservation de la TVB est variable et peut présenter des usages diversifiés (A, B). Des spécificités existent pour les communes appartenant au Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc (C).

Voir la fiche 2.4 pour la définition de la TVB.

A. L'agriculture et la TVB

L'agriculture, par l'importance des surfaces qu'elle occupe et son rôle dans le maintien de certains habitats, joue un rôle important dans la préservation de la biodiversité qui lui est par ailleurs nécessaire (auxiliaires de culture, lutte contre l'érosion des sols, brise vent, etc.).

Cependant, le SCOT et le PLU(i) n'ont pas vocation à édicter des règles relatives à la nature des productions des sols et aux pratiques agricoles et sylvicoles (épandage, traitement, choix des végétaux et des cultures, drainage, irrigation, etc.). Ils ne peuvent réglementer que les occupations du sol soumises à autorisation prévues par le Code de l'urbanisme.

Une attention doit être portée également aux milieux identifiés dans les deux SRCE en tant que sous trames des milieux ouverts cultivés notamment via la préservation et la remise en bon état de haies en lien avec la trame verte.



Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Les éléments identifiés dans la TVB permettent le maintien et le développement de l'activité agricole et ne sont pas incompatibles avec un classement en zone agricole « A », à condition de tenir compte des milieux en présence.

Le règlement retenu doit être proportionnel à l'enjeu et au degré de pression que le réservoir subit.



Outils

Dans une zone sans pression urbaine, il est possible de garantir la fonctionnalité écologique sans déployer d'outils majeurs (un zonage en A ou N peut suffire). A l'inverse, en secteur urbain, il est possible de mobiliser des outils très spécifiques. Par exemple, le règlement peut prévoir un sous zonage « Ap » pour les espaces agricoles d'enjeu paysager à préserver de toute construction. Le traitement par une OAP thématique peut également être une manière plus souple de réglementer l'occupation des sols.

FICHE 2.5 *Les usages au sein de la Trame Verte et Bleue (TVB)*

P15



P22

Octobre 2019

B. Le tourisme et la TVB

Dans ces espaces, sont également autorisées les activités de loisirs ou touristiques orientées vers la pédagogie, l'initiation à l'environnement, les déplacements doux, l'itinérance douce, etc. à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux milieux.

Par ailleurs, la préservation et la remise en bon état de la TVB participent à la valorisation touristique du territoire du Lauragais, basée sur le tourisme vert.

C. Les spécificités des communes du PNR du Haut-Languedoc

Certaines prescriptions relatives à la TVB comprennent des mesures spécifiques aux communes du Parc Naturel Régional (PNR) du Haut-Languedoc (cf. P16, 17, 18 et 20). Le périmètre du PNR concerne quatre communes de la Communauté de Communes Lauragais Revel Sorèzois : Arfons, Durfort, Saint-Amancet et Sorèze.



La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) promulguée le 24 mars 2014 (loi ALUR) a ajouté une obligation de transposition des dispositions pertinentes des chartes au sein des Documents d'Orientation et d'Objectifs des SCOT (articles L. 131-1 du Code de l'Urbanisme et L. 333-1 du Code de l'Environnement).



Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Les PLU/PLUi doivent être compatibles avec les prescriptions relatives aux 4 communes du PNR concernant les thèmes suivants :

- les activités humaines autorisées au sein des espaces remarquables (cf. **P16**) ;
- la gestion des espaces au sein des réservoirs verts de grande qualité (cf. **P17**) ;
- les modalités de protection au sein des grands écosystèmes (cf. **P18**) ;
- la gestion qualitative et fonctionnelle des cours d'eau (cf. **P20**) ;

Principe général

Le SCOT encourage une politique énergétique et climatique territoriale avec son projet d'aménagement en soutenant le développement des énergies renouvelables. Le SCOT du Pays Lauragais fixe des objectifs dans lesquels s'inscrivent les plans locaux d'urbanisme :

- construire une réflexion sur le développement éolien et photovoltaïque afin de répondre à la montée en charge des projets émergents sur le territoire, d'encadrer la demande en énergie et de promouvoir les énergies renouvelables ;
- proposer des moyens pour encourager un développement durable grâce notamment au développement des énergies renouvelables (développement éolien, solaire, hydraulique, méthanisation, biomasse dont énergie bois, etc.) répondant à des conditions d'implantations spécifiques (surfaces imperméabilisées, anciennes carrières, friches, etc.).

Ce postulat de départ pose également ses limites en matière de localisation des aires de production et leur insertion dans le paysage.

Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Il est possible de réaliser un diagnostic pour identifier les zones favorables au développement des EnR.

Les PLU/i veillent à favoriser et à ne pas empêcher le déploiement des énergies renouvelables domestiques et non domestiques sous certaines conditions.

Les principaux projets économiques de production d'énergies renouvelables non domestiques (solaire, éolien, hydraulique, biomasse dont énergie bois, etc.) font l'objet de zonages spécifiques.

Le développement des énergies renouvelables est à décompter de la vignette économie du SCOT.

Outils

Le règlement :

Pour traduire réglementairement un projet, il est possible de délimiter en zones agricoles ou naturelles des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).



Ces actions s'inscrivent dans la démarche du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) à l'échelle du PETR du Pays Lauragais. A travers son PCAET, le PETR s'est fixé comme objectif d'être Territoire à Énergie POSitive (TEPOS) en 2050.

Le photovoltaïque au sol et hors sol

L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque hors sol est à privilégier par rapport au photovoltaïque au sol pour limiter les concurrences d'usage.

Les conditions d'implantation de sites de productions d'énergie photovoltaïque au sol sont précisés dans la P27. Des conditions spécifiques pour les communes appartenant au Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc sont précisées dans la P28.

Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Une centrale solaire au sol pourra être admise en zone agricole si une impossibilité avérée de développer cet équipement en dehors des conditions précisées dans la P27 est justifiée dans le document d'urbanisme.

Il devra alors être réversible, consommer uniquement de la Surface Agricole Utile ayant une faible valeur agronomique identifiée dans le diagnostic agricole du document, et ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

FICHE 2.6 *Les énergies renouvelables*

P23

P29

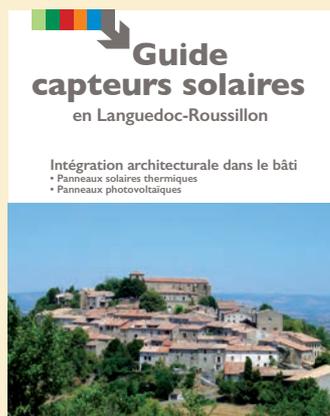
Octobre 2019

[Suite] Le photovoltaïque au sol et hors sol

Ces équipements seront installés en priorité sur les toitures de bâtiments d'activités, agricoles, d'habitat ou sur les ombrières de parking, sous réserve de favoriser des solutions esthétiques respectueuses des paysages et de l'architecture.



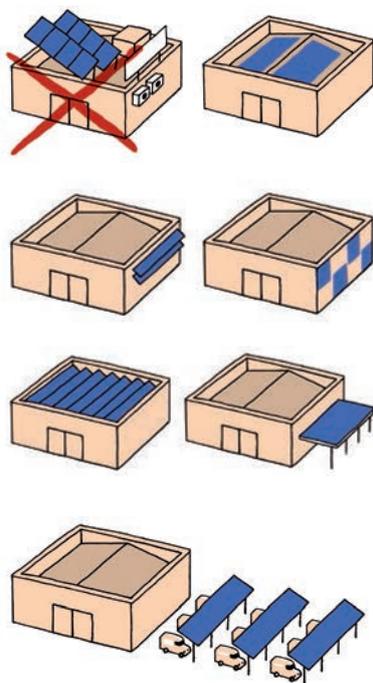
Outils



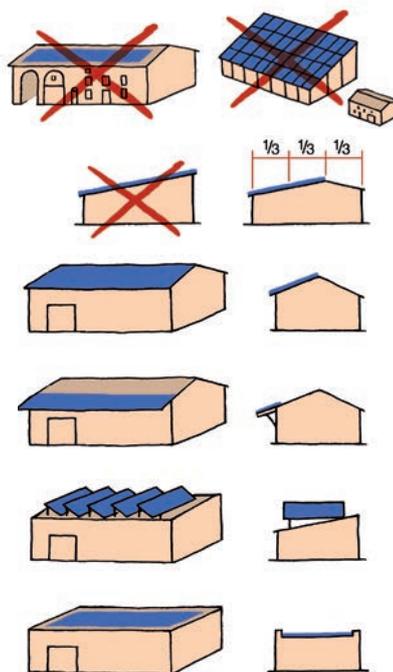
Pour aller plus loin, il est recommandé de consulter le guide « Capteurs solaires » pour l'intégration architecturale des énergies renouvelables dans le bâti en cliquant [ici](#).



ZONE D'ACTIVITÉ



ZONE AGRICOLE



Principe général

Le SCOT, les PLU(i) et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les documents d'urbanisme prennent en considération l'ensemble des risques connus et les moyens de prévention envisageables.

La nature argileuse des sols du Lauragais, notamment sur les coteaux, est à l'origine de phénomènes de glissement superficiels, éventuellement profonds, et de coulées de boues. C'est sur ce dernier risque qu'il est proposé une fiche d'aide à la planification.

L'érosion des sols

L'érosion des sols peut avoir des conséquences lourdes sur l'ensemble du territoire.

La lutte contre l'érosion et le ruissellement des terres agricoles est un enjeu essentiel tant pour :

> la préservation du sol

L'érosion peut provoquer d'importantes pertes de terre, fertilisants et amendements au niveau d'une parcelle. Disparaissant définitivement de la parcelle, cette terre érodée est bien souvent la plus fertile, ce qui peut engendrer une perte des potentialités agronomiques. L'érosion peut endommager les cultures et ainsi diminuer les niveaux de rendements.

> la préservation des milieux naturels

L'érosion des sols a un impact sur la qualité des cours d'eau et des zones humides. Elle emporte de nombreuses particules qui peuvent être néfastes. L'érosion provoque également le colmatage des rivières et des zones marécageuses par les limons entraînant une diminution de la biodiversité.

> les dégâts sur biens publics et privés

Les eaux de ruissellement peuvent occasionner de nombreux dommages aux infrastructures.

▼ Coulées de boue en 2018

Dans la nuit du 15 au 16 juillet, un important épisode de pluie (70 mm au total) a provoqué de violentes coulées de boue sur une partie du Lauragais.

Le coût des dégâts en domaine privé est important avec de nombreuses maisons envahies par cette coulée de boue qui a déferlé sur plusieurs communes. Les biens publics ont également été touchés : 500 000 € de travaux de nettoyage et de réfection à la charge du Conseil départemental de la Haute-Garonne.

A noter qu'une cinquantaine de routes ont été coupées par des coulées de boue en 2018.



Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Au travers de ses outils, les PLU/PLUi peuvent limiter le risque par :

- des choix d'aménagement stratégiques en ouvrant à l'urbanisation des secteurs n'aggravant pas le risque en aval et limitant le ruissellement pluvial ;
- limiter l'imperméabilisation des sols et encourager la récupération des eaux pluviales à la parcelle, au travers de son règlement ;
- des espaces paysagers tampons entre les extensions urbaines et les espaces agricoles ;
- la préservation des haies et bandes enherbées sur les parcelles agricoles et bordures de voirie.

[Suite] L'érosion des sols



Le Conseil départemental de la Haute-Garonne propose aux agriculteurs un diagnostic de leur exploitation pour les accompagner et identifier des solutions pour lutter contre l'érosion.

On peut également citer les actions du SAGE Hers Mort Girou ainsi que des Chambres d'Agriculture dans la création et le maintien des haies ou encore les mesures agro-environnementales et climatiques (MAEC), notamment en zone Natura 2000 : protection des principales haies, boisements, etc.



► *Opérations de plantations de haies champêtres*

Principe général

Le modèle de développement retenu par le SCOT (polarités, cohérence urbanisme/transport, densification, priorité aux transports en commun) participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'amélioration de la qualité de l'air.

Les 5 grands principes du SCOT posent les jalons d'un urbanisme durable :

1. La polarisation de l'accueil de population afin de favoriser un urbanisme des courtes distances ;
2. La préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
3. La création d'emplois « in situ » afin de limiter les déplacements pendulaires toujours plus nombreux ;
4. La densification de l'habitat afin de préserver les terres agricoles et de favoriser la proximité ;
5. Le développement des modes de déplacements alternatifs à l'usage de la voiture.



Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Les PLU/PLUi ne doivent pas comporter de dispositions contraires à la mise en œuvre de mesures visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre et ainsi, améliorer sensiblement la qualité de l'air.

Le SCOT recommande l'élaboration d'un bilan carbone lors de la conception des principaux projets urbains.

Le schéma incite également au développement des transports alternatifs à la voiture individuelle. Pour ce faire, les PLU/PLUi gagneraient à réinterroger le programme des emplacements réservés pour les voiries sur la base d'une nouvelle conception des voiries urbaines laissant plus de place aux transports en commun et aux modes doux.

Le règlement des PLU/PLUi peut également imposer des règles. Les articles L. 151-21 et R. 151-42 2° stipulent que le règlement peut « imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. »

Cette possibilité permettrait de traduire les orientations du SCOT en faveur de projets urbains inscrits dans une démarche de développement durable tels que les quartiers durables, éco-quartiers, hameaux durables, etc.

L'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme rend obligatoire aux opérations d'aménagement soumises à évaluation environnementale « la réalisation d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ».



Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) :

C'est un outil qui a pour but de permettre au territoire du Pays Lauragais d'atténuer et de s'adapter au changement climatique, de maîtriser ses consommations d'énergie et de développer les énergies renouvelables. Le PCAET comprend notamment un plan d'action élaboré à l'échelle du PETR et propre à chacune de ses communautés de communes membres. Dans ce cadre, les enjeux et objectifs du PCAET sont à intégrer dans chaque documents d'urbanisme et opérations d'aménagement du Pays Lauragais.

PARTIE

3

↘ CONFORTER L'AUTONOMIE ÉCONOMIQUE ET LA COMPLÉMENTARITÉ DES TERRITOIRES

- *Fiche 3.1 L'implantation des activités économiques et la vignette économie*
- *Fiche 3.2 L'implantation commerciale et le soutien aux commerces de proximité en centre-bourg*

Principe général

Le développement de l'activité économique constitue un enjeu pour le territoire du Lauragais porté par le SCOT :

- il coïncide avec l'accueil de la population à l'horizon 2030 dans une logique d'équilibre en permettant l'accueil d'un nombre d'emplois suffisant (un ratio de 3,5 habitants pour 1 emploi) ;
- il participe à la production de richesses en s'appuyant sur une stratégie économique basée sur les spécificités territoriales (filières locales, zones d'activités, etc.) ;
- il contribue à limiter l'évasion commerciale et soutenir le commerce de proximité en définissant une stratégie commerciale.

Chaque EPCI devra être en capacité de présenter une stratégie économique (A) en s'appuyant sur l'offre foncière du SCOT (B). Enfin, le SCOT vient préciser les conditions d'implantation des activités économiques (C).

Un état zéro a été défini afin de servir de point de départ et de référence pour les questions d'économie. Ce « temps zéro », dit T0 a également pour objectif d'être un point de départ pour analyser et mesurer les évolutions du territoire du SCOT : **l'année 2014 est retenue pour l'économie.**

A. La stratégie économique

Suite à la loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République, également connue en tant que la loi NOTRe, la compétence en matière de développement économique est attribuée aux EPCI. Il est attendu de leur part un schéma d'organisation et de développement économique compatible avec le modèle de développement du SCOT :

- **La centralité sectorielle et les 4 pôles d'équilibre** accueillent prioritairement l'économie productive et l'économie résidentielle répondant aux besoins intrinsèques des pôles, des bassins de vie et du SCOT du Pays Lauragais dans sa globalité voire aux besoins de l'aire urbaine toulousaine et des aires voisines. En conséquence, toute nouvelle création de grandes zones d'activités à vocation productive ou résidentielle (incidences à l'échelle du bassin de vie) se fait exclusivement sur les pôles majeurs (centralité sectorielle et pôles d'équilibre/pôles économiques structurants) ;
- **Les pôles de proximité et de proximité secondaire** accueillent notamment l'économie résidentielle répondant aux besoins des habitants de ces pôles et des communes environnantes en complémentarité avec la centralité sectorielle et les 4 pôles d'équilibre ;
- **Les communes non pôles** pourront accueillir des activités économiques résidentielles, en complément de petites zones à vocation artisanale (cf. P52).

Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Les PLU/PLUi seront compatibles avec le schéma d'organisation et de développement économique élaboré par les EPCI dans le cadre de leur champ de compétence.

Sans attendre, les documents d'urbanisme locaux appliquent d'ores et déjà le modèle de développement économique retenu par le SCOT.

À ce titre, on peut considérer que les PLU/PLUi ne doivent pas a priori bloquer le développement des activités économiques mais plutôt orienter ce développement vers certains lieux et le soumettre à certaines conditions.

Exception

Cependant, il convient de tenir compte des spécificités locales issues des implantations historiques d'activités productives. Pour les identifier, chaque EPCI doit réaliser un tableau recensant l'existant (entreprises, typologie d'activités, etc.).

B. Quelle offre foncière ?

En matière d'espaces à vocation d'activités, le SCOT prévoit la création de plus de 14 000 emplois dont une partie sera positionnée au sein de zones d'activités existantes ou futures. Ce potentiel est estimé à près de 500 ha pour accueillir des activités productives inadaptées à des localisations en tissu urbain.

A la différence de la vignette habitat/services, l'enveloppe de la vignette économie se répartit par EPCI, sur la base des réflexions intercommunales des besoins et des projets.

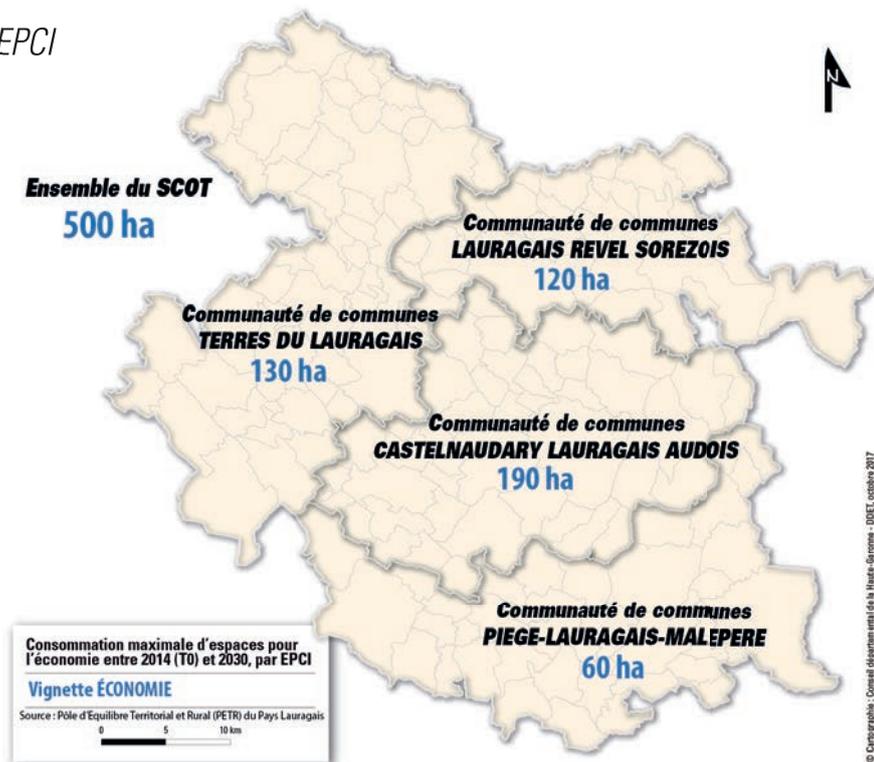


Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Les PLU/PLUi déterminent leurs zones d'activités en tenant compte de la stratégie économique établie par l'intercommunalité.

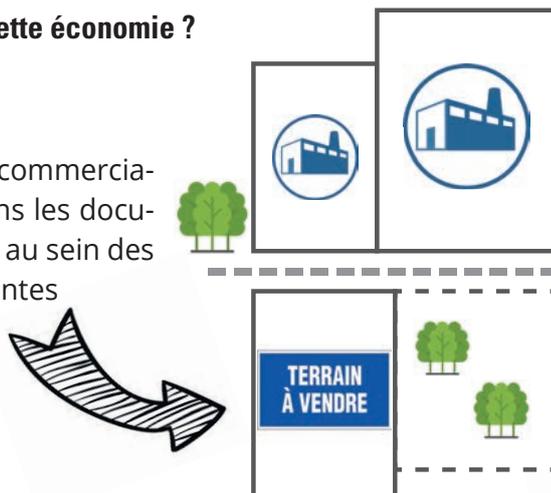
Il est important de veiller avant toute nouvelle extension ou création d'une zone d'activités, à conforter les zones d'activités existantes.

La vignette économie par EPCI



Que contient la vignette économie ?

1. Les terrains non commercialisés déjà zonés dans les documents d'urbanisme au sein des zones existantes



2. Les projets de zones d'activités déjà zonés dans les documents d'urbanisme mais non urbanisés



3. Enveloppe foncière pour répondre aux besoins de création d'emplois et au développement des énergies renouvelables

C. Un phasage dédié et des conditions d'implantation spécifiques

Le SCOT affiche un principe de phasage de la vignette économie afin d'éviter une suroffre et une concurrence pouvant nuire au développement économique du territoire.

L'aménagement des zones d'activités prend en compte les principes d'une urbanisation durable et maîtrisée.

Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Phasage :

Le SCOT affiche un principe de phasage de l'offre foncière à vocation économique :

- **Pôle de proximité et de proximité secondaire** : possibilité d'ouvrir ou étendre une zone si au moins 50% des zones ouvertes à l'urbanisation ont fait l'objet d'une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) ;
- **Communes non pôles** : possibilité d'ouvrir ou étendre une zone dans la limite d'1ha si au moins 50% des zones ouvertes à l'urbanisation ont fait l'objet d'une DOC. Ces besoins supplémentaires seront à justifier.

Le calcul des 50% se fait sur la surface de la zone globale telle que précisée dans le rapport de présentation.

Avant d'appliquer un zonage approprié, il est important de veiller à conforter les zones existantes par leur requalification, densification, etc. afin de limiter la consommation de nouveaux espaces. Ainsi, les PLU/PLUi prévoient que les règlements des zones d'activités existantes ne contrarient pas leur renouvellement et leur adaptation aux nouvelles attentes du marché.

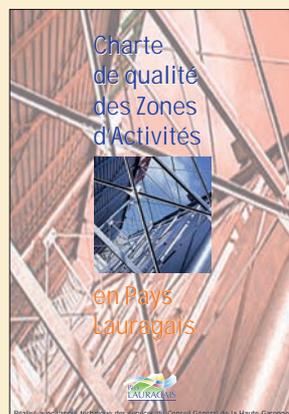
Conditions d'implantation :

Les PLU/PLUi appliquent le principe de mixité des fonctions urbaines au sein des pôles en fonction des types d'activités, notamment en fonction de leurs nuisances et de leur dangerosité.

Les documents d'urbanisme doivent participer à renforcer la qualité de l'aménagement des zones d'activités, notamment dans les grandes zones : les déplacements, la gestion des déchets, les questions relatives à l'énergie, la logistique du dernier kilomètre, etc.

Les PLU/PLUi veillent donc à édicter des règles dans le respect de ces orientations.

Outils



Les porteurs de projets peuvent se référer à plusieurs documents en termes de critères d'aménagement qualitatif :

- **le règlement régional des zones d'activités ;**
- **la charte de qualité des zones d'activités du PETR du Pays Lauragais** (actualisation du document prévue) en cliquant [ici](#).

Ces deux référentiels n'ont pas de valeur juridique. Ils ont une valeur d'usage pour les collectivités et pédagogique pour les opérateurs.

- **le Plan Climat Air Energie Territorial du PETR du Pays Lauragais** qui comprend des actions en faveur d'une économie responsable (mobiliser les entreprises, développer la mutualisation et le partage, proposer des modes de déplacements doux, etc.)

Principe général

Le SCOT définit une stratégie commerciale à plusieurs niveaux :

- soutenir l'activité commerciale locale en favorisant le commerce de proximité en centre-bourg (A) ;
- maintenir une complémentarité entre le commerce de centre-bourg et le commerce en périphérie ;
- poursuivre la structuration de l'offre commerciale selon les pôles (B) ;
- améliorer la qualité de l'aménagement et l'insertion paysagère des espaces commerciaux (C).



Le SCOT intègre un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) au sein du DOO. Matérialisé par ce pictogramme, il définit les règles du jeu en matière d'implantation commerciale. Il détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux significatifs et localise cartographiquement les secteurs d'implantation commerciale. Le but est de mieux maîtriser l'urbanisme commercial en répondant à différents objectifs (revitalisation des centres-villes, maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité, etc.).

A. Le soutien aux commerces de proximité

Parallèlement à l'implantation de grandes surfaces commerciales, une attention particulière doit être apportée à l'attractivité et la mixité des centres-bourgs.

Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Les communes et intercommunalités prévoient dans leurs documents d'urbanisme des règles écrites et graphiques permettant de sauvegarder les commerces de proximité à partir de la palette d'outils qui sont mis à leur disposition (linéaires commerciaux, etc.).

La revitalisation commerciale des centres-bourgs doit s'inscrire dans une démarche plus large (déplacements, habitat, etc.).

L'intérêt de la démarche est d'envisager le fonctionnement d'un bourg dans toutes ses dimensions et à une échelle territoriale élargie. Les opérations de restauration des façades ou l'aménagement des espaces publics sont des composantes de la démarche bourg-centre. Cela implique d'avoir une réflexion sur tous les thèmes : logements, commerces, équipements, mobilités et innovations.



► Revitalisation du centre-bourg de Bram



Actions du PETR et de ses partenaires

Le SCOT du Pays Lauragais s'attache à préserver et renforcer l'attractivité et la mixité des centres-bourgs grâce au maintien et à la revitalisation des commerces de proximité, à la sauvegarde et à la diversité de l'offre commerciale répondant aux besoins quotidiens des ménages et au renforcement des commerces traditionnels qui participent par ailleurs à l'identité du territoire.

Le PETR partage cet objectif avec l'Etat, la Région et les Départements en étant partenaire de leurs opérations et dispositifs respectifs : Cœur de ville, contrat Bourg-centre via le contrat territorial Occitanie, Cœur de village, dispositif centre-bourg, etc.

B. L'implantation commerciale des équipements commerciaux significatifs

La hiérarchisation du développement commercial doit correspondre au modèle de développement du SCOT.



Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Les documents d'urbanisme maîtrisent le développement commercial de manière à préserver l'équilibre et la hiérarchie entre les différents pôles commerciaux en adéquation avec le modèle de polarisation établi dans le SCOT.

Il s'agit, au travers du DAAC, de faire émerger une stratégie de développement commercial et artisanal.

Ainsi, le DAAC définit les localisations préférentielles des commerces selon 2 niveaux :

- les centralités urbaines (CU) correspondant aux centres-villes ou centres de quartier des pôles du SCOT caractérisés par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines : habitat, commerces, équipements, services, etc. ;
- les secteurs d'implantation périphérique (SIP) sont articulés avec les pôles urbains en cohérence avec la hiérarchie des pôles :
 - les plus vastes sont situés sur la centralité sectorielle et les pôles d'équilibre ;
 - les plus réduits se situent principalement dans les autres pôles du SCOT.

Les équipements commerciaux s'implanteront dans les secteurs du DAAC selon les conditions suivantes :

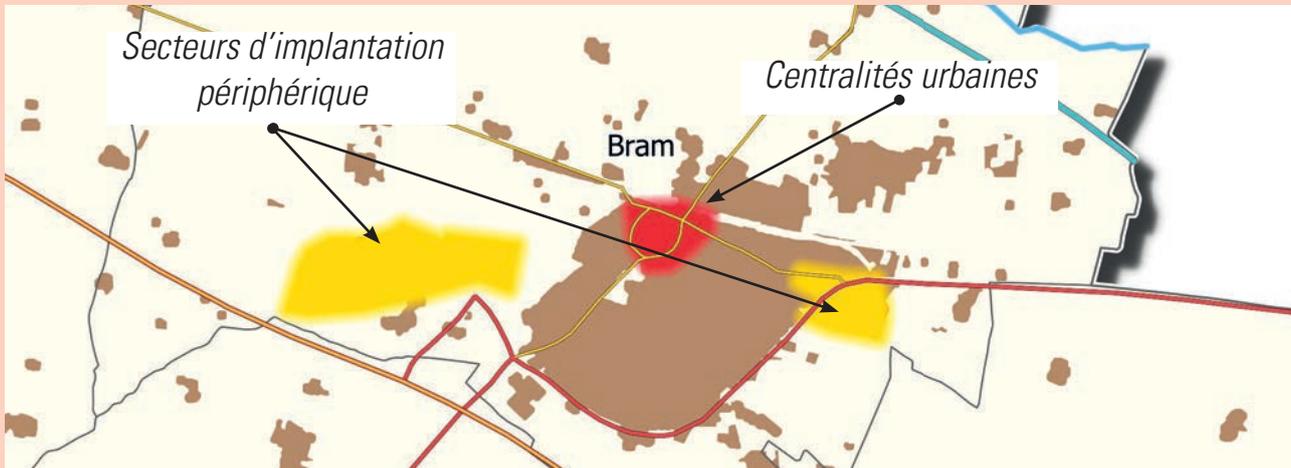
Surface de vente	Pôles majeurs*	Autres pôles	Communes non pôles
Plus de 1 000 m ²	oui	non	non
De 300 m ² à 1 000 m ²	oui	oui	non

* incluant le pôle de Caraman

Sont également implantés dans ces zones les projets visant à créer un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique lorsque ce dernier est indépendant d'un commerce de détail («entrepot drive») et crée une surface de plancher de plus de 20 m².

Les commerces de moins de 300 m² de surface de vente sont possibles sur l'ensemble des communes.

Les centralités urbaines (rouge) et les secteurs d'implantation périphérique (jaune) se présentent comme suit :



En matière de phasage, les documents d'urbanisme peuvent prévoir un échéancier dans l'ouverture des zones, sauf si l'opération commerciale est d'un seul tenant.



- Projets supérieurs à 1 000 m² de surface de vente : Passage en CDAC
- Projets de 300 à 1 000 m² de surface de vente : Dans ces communes, lorsque le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière d'urbanisme est saisi d'une demande de permis de construire d'un équipement commercial de cette envergure, il notifie cette demande dans les huit jours au président de l'établissement public comme prévu à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme sur le territoire duquel est projetée l'implantation. Celui-ci peut proposer à l'organe délibérant de saisir la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6.

En résumé, le PETR du Pays Lauragais, structure porteuse du SCOT, doit être informé des projets commerciaux de 300 à 1 000 m² de surface de vente afin qu'il saisisse éventuellement un examen en CDAC.

C. La qualité de l'aménagement et l'insertion paysagère des espaces commerciaux

Au delà des critères retenus pour les dossiers déposés en CDAC, les équipements commerciaux d'une surface de vente supérieure à 300 m² sont aménagés dans un souci d'économie de foncier (cf. P72).

De plus, pour les projets inscrits dans les secteurs du DAAC, une attention particulière est accordée à l'organisation de l'ensemble des déplacements et au développement des déplacements doux (cf. P73).

Enfin, il est attendu un effort de qualité dans la composition urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de ces projets, autant pour les bâtiments que pour les aménagements extérieurs et le tissu urbain environnant l'opération (cf. P74).

Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Les PLU(i) veillent à édicter des règles pour les espaces commerciaux cohérentes avec ces principes.

En outre, ils peuvent utiliser l'outil «OAP» afin de faciliter ces orientations.

PARTIE

4

↘ ASSURER UN ÉQUILIBRE ENTRE L'URBANISATION ET LES BESOINS EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION

- *Fiche 4.1 La densité*
- *Fiche 4.2 L'intensification*
- *Fiche 4.3 Les hameaux*
- *Fiche 4.4 Les équipements & services*

Principe général

La réduction de la consommation d'espace est un objectif qui a été très largement renforcé par les lois Grenelle et ALUR. Le Code de l'urbanisme impose une modération de la consommation d'espaces.

Le SCOT se fixe un cap de réduire de moitié la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers d'ici à 2030. Les référentiels de densité du schéma (nombre de logements par hectare) constituent un levier d'action pour permettre une gestion économe de l'espace.

Afin d'arriver aux objectifs cibles du SCOT en matière de modération de la consommation, il est demandé :

- d'appliquer une densité brute de logements par hectare (A) ;
- de prévoir une offre suffisante en logement, diversifiée et adaptée aux besoins du territoire afin de faciliter les parcours résidentiels : individuel pur, individuel groupé et collectif (fiche n° 4.3), (B).

A. La densité de logements

Le DOO du SCOT définit pour chaque niveau de commune une fourchette de densité :

Niveau de pôles	Densité brute minimale (logements/ha)	Densité brute maximale (logements/ha)
Centralité sectorielle	25	40
Pôle d'équilibre	20	30
Pôle de proximité / secondaire	15	20
Commune non pôle en assainissement collectif	12	17
Commune non pôle en assainissement individuel	8	12

Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

- En fonction du niveau de polarités, le document d'urbanisme tend vers des densités brutes moyennes de production de logements.

La densité brute par hectare comprend le foncier dédié aux futures constructions et des espaces dédiés à la voirie et à divers aménagements (espaces publics, espaces verts, etc.) de l'ordre de 20%.

Cette densité brute moyenne est comprise entre une valeur basse et une valeur haute (cf. tableau ci-dessus)

- **Cet objectif s'entend à l'échelle du document d'urbanisme et concerne les zones U et AU qui seront ouvertes d'ici à 2030.** Ces densités sont à considérer donc comme une moyenne à l'échelle du territoire. Il pourra être envisagé de réaliser des secteurs plus denses et des secteurs de plus faibles densités en jouant sur les formes urbaines et en fonction des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères.

- La densité brute ne comprendra pas les équipements / services et espaces publics structurants, occupant un rôle majeur dans la dynamique et l'attractivité du territoire du SCOT et au delà (lycée, hôpital, complexe cinématographique, hypermarché, etc.), (cf. définition dans la P95).

Outils

Les rédacteurs des documents d'urbanisme locaux peuvent s'appuyer sur le règlement des PLU / PLUi pour définir une densité minimale au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés.

Exemple : Pour les pôles d'équilibre, la fourchette de densité brute est comprise entre 20 et 30 logements à l'hectare. Considérant que l'opération nécessiterait par exemple une emprise dédiée à la voirie et divers aménagements d'environ 2 000 m², il faudra alors construire a minima 16 à 24 logements sur 1 ha (densité nette).

Densité brute de la commune X :

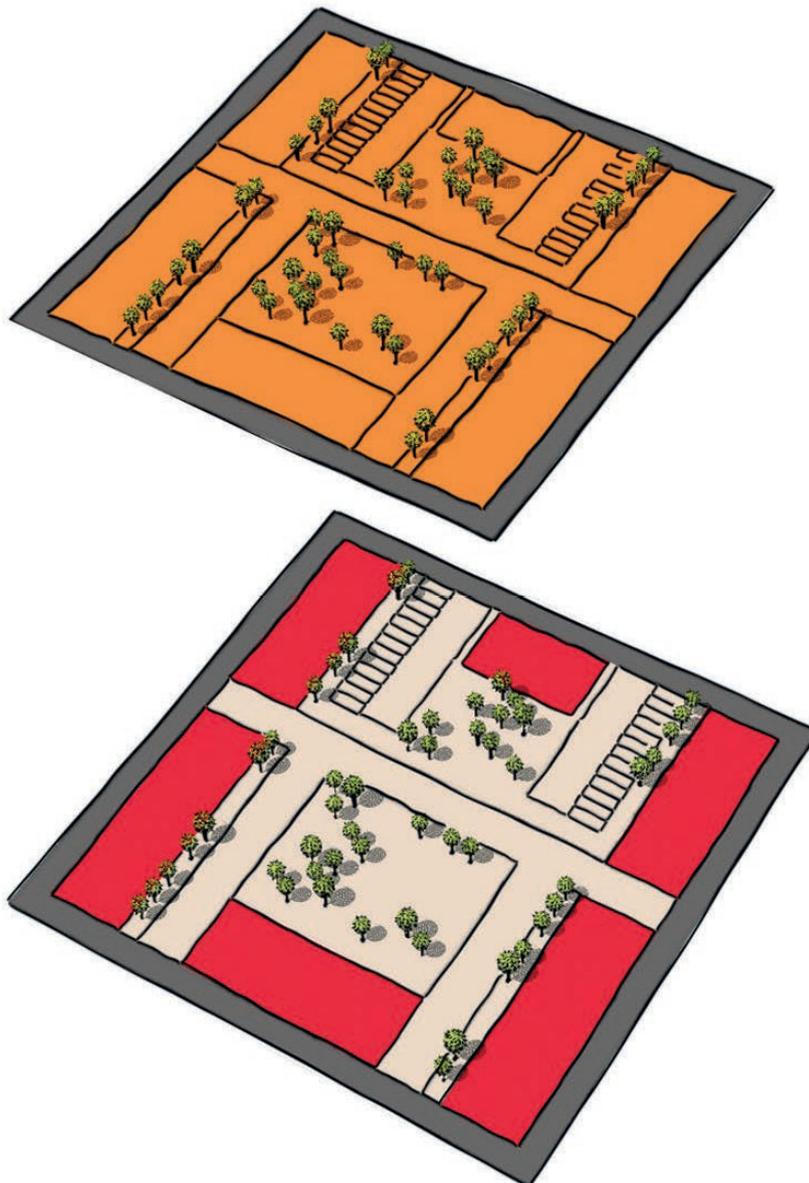
20 à 30 logements / ha = 20 à 30 logements / 10 000 m² = 2 à 3 logements / 1 000 m²

Pour 1 ha : 10 000 m² - 2 000 m² (VRD et aménagements) = 8 000 m²

8 000 m² x 2 à 3 logements pour 1 000 m² = 16 à 24 logements / ha (densité nette)

▼ *Illustration des principes de la densité brute et nette*

■ Densité brute = $\frac{\text{Surface totale}}{\text{Nombre de logements}}$
■ Densité nette = $\frac{\text{Surface totale} - \text{Surface des espaces communs}}{\text{Nombre de logements}}$



B. Du SCOT au PLU(i) : travailler les formes urbaines

L'objectif du PLU / PLUi est d'étudier l'organisation urbaine : sa voirie, son parcellaire, son intégration dans le site, sa topographie ou encore son histoire.

Il s'agit de tirer un bilan des réussites et des dysfonctionnements permettant de mieux orienter les choix d'urbanisme des futurs projets du territoire.

Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

- La centralité sectorielle doit atteindre au moins 10 % de production de logements collectifs.
- Chaque pôle d'équilibre et de proximité doit tendre vers une production de 10 % de logements collectifs, pourcentage calculé sur les créations à venir des résidences principales et sur les logements issus de requalification/renouvellement urbain.
- Les pôles de proximité secondaire ainsi que les autres communes non pôles pourront s'engager dans la définition de projets intégrant des logements collectifs et groupés afin de proposer une offre alternative aux logements pavillonnaires.

Outils

- Sur les formes urbaines, les règles dites « volumétriques », règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol des constructions peuvent être mises en place.
Voir exemples sur : www.les-caue-occitanie.fr/sites/default/files/fichiers/ressource/field_fichiers/NoticeGenerale.pdf
- Dans un secteur ouvert à une plus grande variété des formes urbaines ou à la créativité architecturale, les PLU / PLUi exploitent au maximum les possibilités ouvertes par le règlement qui produit la même surface habitable quelle que soit la forme de la construction choisie.
- Dans un secteur contraint, notamment en termes d'insertion du bâti, par exemple dans un périmètre protégé au titre des monuments historiques ou en application de l'article L151-19, les PLU / PLUi peuvent prévoir des règles fixes pour respecter des gabarits uniformes existants ou alternatifs afin d'adapter la volumétrie des constructions à des gabarits existants disparates (1° de l'article R151-41).
> Selon la rédaction, des typologies se trouvent soit exclues soit permises.
- Les OAP peuvent également préciser la densité attendue, les formes urbaines ou encore la qualité des espaces publics.



Les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) vous accompagnent dans l'émergence de projets de qualité. Leur approche pluridisciplinaire, transversale et globale intègre les dimensions techniques, sociales, culturelles, patrimoniales, environnementales et économiques, dans une démarche de développement durable. Plus d'infos en cliquant ici.

▼ *Exemple d'extension urbaine à Saint-Sulpice-Sur-Lèze (31) qui prolonge la trame de la bastide*
Densité brute : 24 logements / ha

[Maîtrise d'ouvrage]

Promopass (31), M. Reicher (Serimo promotion) & M. Montaut (SCI Montaut)

[Maîtrise d'oeuvre]

M. Prévot (architecte) pour le bâti mitoyen & SARL Bernard Frauciel Études pour les lots libres

[Surfaces]

4,7 hectares

[Nombre de logements]

107

[Programme]

26 log. Pass Foncier, 35 log. HLM Cités Jardins, 28 log. HLM Chalets

[% d'espaces publics]

57



[CONTEXTE]

La commune de St-Sulpice, bastide de caractère, a acquis en 2004 un domaine occupé par une ancienne colonie de vacances de l'Aérospatiale. Situé en limite sud de la zone agglomérée communale, ce domaine de 6Ha s'inscrit dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Plusieurs promoteurs/aménageurs se sont positionnés sur la base d'une étude préalable (SETOMIP/ Urbane) et d'un schéma d'orientation annexé au PLU (Urbane). La commune a retenu le projet de "Promopass" (SCI Montaut et SERIMO promotion) qui a évolué suite aux préconisations de l'ABF.

89 maisons de village à étage, du T3 au T5 et 18 terrains à bâtir (parcelles de 500m²) sont ainsi proposés à la commercialisation en 2010, date de dépôt du permis de construire et de lotir. Sur les 89 maisons bâties, 26 le seront dans le cadre du PASS foncier et les 63 restantes seront revendues aux sociétés HLM "Cités Jardins" et "Les Chalets".

L'opération couvre 4,7ha, dont 0,9ha occupé par un vaste espace vert central en attente d'aménagement par la commune.



1. Vue depuis l'Avenue des Pyrénées
2. Extrait de photo aérienne, Google Earth

Principe général

La gestion économe de l'espace et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers constituent l'un des axes majeurs pour le territoire du Lauragais.

La maîtrise de l'urbanisation se traduit par deux objectifs principaux :

- Bâtir, en priorité, en continuité et en intensification des espaces déjà urbanisés et limiter le mitage et les extensions diffuses sur les hameaux (A) en tenant compte des particularités locales (B) ;
- Réaliser des extensions urbaines économes en espace permettant de poursuivre l'objectif de réduire de moitié la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

A. Le concept de l'intensification urbaine

Les collectivités doivent privilégier le développement du centre-bourg afin de renforcer la centralité villageoise. Ainsi, avant d'ouvrir à l'urbanisation les espaces agricoles, les PLU / PLUi analysent et identifient la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales (articles L141-3 et L151-4 du Code de l'urbanisme).

Les communes font donc l'analyse de toutes les possibilités de densification et de reconversion du tissu urbain. Une partie de la production de nouveaux logements sera ainsi localisée sur des parcelles en renouvellement urbain (dents creuses, divisions parcellaires, démolition/reconstruction).

Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Chaque document d'urbanisme dimensionne les zones de développement futur de l'habitat en prenant en compte un objectif minimum d'intensification atteignant 20 % de production de nouveaux logements au sein des secteurs déjà urbanisés.

Les documents pourront prévoir dans leurs calculs une marge correspondant à la rétention foncière en densification (zone U). Un coefficient de rétention foncière ne sera pas admis en extension.

Les divisions parcellaires et la mobilisation des logements vacants sont à décompter des besoins en logements à l'horizon 2030 sur la base d'une analyse à réaliser dans le cadre du diagnostic, faisant apparaître les potentialités réelles, au-delà d'une simple analyse par photo aérienne.

D'une manière générale, les PLU et PLUi veillent à ne pas comporter de règles d'implantation des constructions, de hauteur des constructions et d'emprise au sol des constructions, de nature à empêcher la mise en œuvre du processus d'intensification urbaine.

La pluralité des outils fonciers, réglementaires ou financiers mis à la disposition des communes et des intercommunalités permet de mener une politique d'intensification urbaine.

Outils

L'intensification urbaine implique une hausse des activités humaines sur un espace donné, ce qui induit nécessairement un accroissement des risques et des nuisances liés à ces activités. Les communes et intercommunalités doivent donc être particulièrement vigilantes à ce que chacune des démarches d'intensification urbaine s'adaptent aux territoires concernés. Pour ce faire, les collectivités interviendront à plusieurs niveaux :

- **la mobilisation des logements vacants :**

La production de nouveaux logements d'ici à 2030 par commune tient compte de cette variable. Pour autant, les communes et intercommunalités peuvent aller plus loin dans la remise sur le marché des logements avec les outils incitatifs et coercitifs mis à leur disposition. En revanche, les communes dont le taux de vacance est

FICHE 4.2 L'intensification

P82 → P85

Octobre 2019

[Suite] Outils

quasi nul auront nécessairement une vacance de « marché » permettant une rotation des logements (achat/vente). Suivant les communes, un taux de vacance compris entre 5 et 7% du parc de logements peut être considéré comme normal ;

- la division parcellaire et démarche BIMBY :

La division parcellaire est un processus naturel et spontané initié par le privé.

La démarche « BIMBY » (Build In My Back Yard signifiant « construire dans mon jardin ou dans mon arrière-cour ») est un processus d'urbanisme négocié, fondé sur l'initiative des habitants. Elle a pour objectif de favoriser et d'encadrer la densification sur des terrains déjà bâtis ou issus de la division parcellaire, sans engendrer d'étalement urbain.

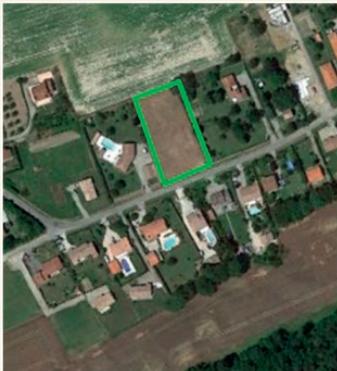
Cela permet de produire de manière très progressive une offre de logements diversifiée : extension, surélévation de maison, constructions neuves en cœur d'îlot.

Selon un sondage IFOP datant de mars 2012, 1/3 des propriétaires de maisons individuelles avec jardin sont prêts à étudier l'hypothèse d'une vente d'une partie de leur terrain afin qu'un particulier y fasse construire sa maison ;

- le remplissage des « dents creuses » :

Il s'agit d'une unité foncière répondant généralement aux conditions suivantes :

Cas n°1 :
parcelle pouvant être considérée
comme "dent creuse"



Cas n°2 :
parcelle pouvant être considérée
comme "dent creuse" mais dont
la dimension doit être réduite



Cas n°3 :
parcelle non considérée comme
"dent creuse" (extension de la zone)



Source : SCoT du Nord Toulousain

- la démolition / reconstruction (curetage d'îlot) :

Cet outil permet de gagner potentiellement de nouveaux logements mais peut aussi s'avérer efficace en remobilisant les cœurs d'îlots pour faciliter les divisions parcellaires (« Bimby ») ;

- le réinvestissement de friches urbaines :

Les territoires disposant de zones urbaines abandonnées (friches urbaines et industrielles) étudient les modalités de réinvestissement et de réappropriation des lieux lors de la définition de leur stratégie d'aménagement et de développement urbain.

B. Exception

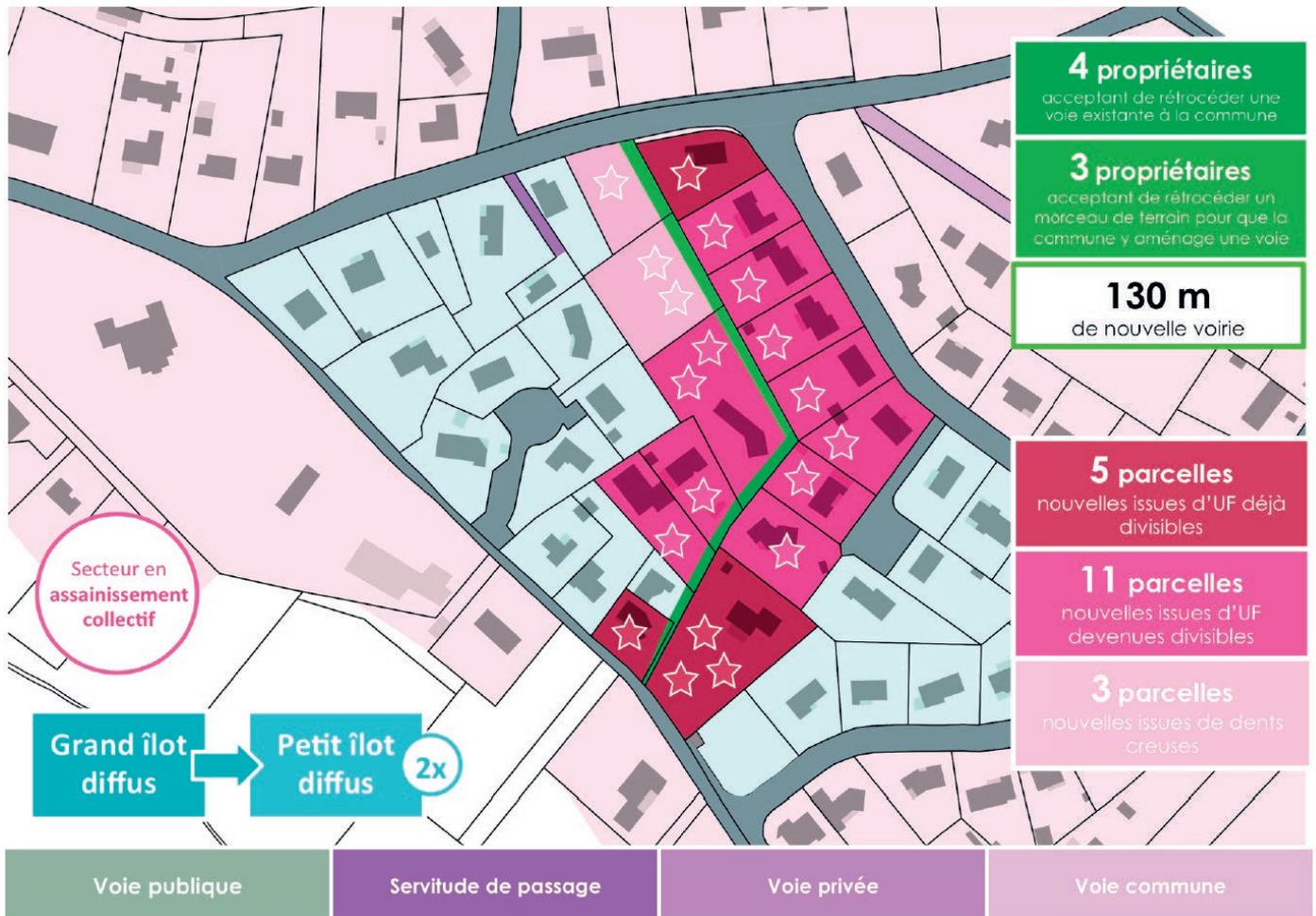
Cet objectif minimum peut exceptionnellement être modulé au regard des résultats de l'étude du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis réalisée lors de l'élaboration d'un PLU, assortie d'une justification suffisante permettant de garantir les objectifs qualitatifs et quantitatifs du SCOT.

Enfin, pour être complète et réussie, l'intensification urbaine doit conjuguer différents paramètres dont la densité, l'accessibilité en transports collectifs, des formes urbaines attractives, des espaces publics de qualité en respectant la diversité des fonctions architecturales et urbaines existantes dans le quartier ou encore une bonne gestion du stationnement.

FICHE 4.2 L'intensification

P82 → P85

Octobre 2019



Stratégie d'intensification de tissus déjà bâtis dans le cadre d'une démarche BIMBY ▲

Source : PLU de Bouloc

▼ Repenser les cœurs d'îlots

Améliorer la qualité des îlots existants pour valoriser chacune des parcelles : fédérer les propriétaires autour d'un projet collectif, créer des espaces partagés en cœur d'îlots (jardins, chambre d'amis, buanderies, ateliers collaboratifs, espaces de travail, chaufferies...).



Créer des espaces partagés en cœur d'îlots permet de revaloriser les maisons limitrophes

Source : démarche « revivre en centre-bourg » du CAUE31

FICHE 4.3 Les hameaux

P85



P86

Octobre 2019

Principe général

Lié par sa tradition agricole, le territoire du Lauragais est occupé par un habitat dispersé prenant différentes formes. Cet habitat dispersé façonne l'identité du territoire mais face à la pression foncière, la constructibilité au sein de ces espaces constitue un enjeu majeur (réduire le coût des réseaux, préserver l'agriculture, etc.).

L'urbanisation dans les hameaux

Les communes doivent privilégier le développement du centre-bourg afin de renforcer la centralité villageoise. De ce fait, le développement des hameaux et hameaux-villages n'est pas systématique et doit faire l'objet d'une justification.

Il n'existe pas à l'échelle nationale, de définition consensuelle du mot « hameau ». Le SCOT a néanmoins catégorisé trois formes d'habitat dispersé : l'écart, le hameau et le hameau-village.



Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Les documents d'urbanisme devront être compatibles avec les prescriptions édictées ci-dessous.

Lors de l'élaboration de chaque PLU / PLUi, une carte repérant et identifiant les hameaux-villages qui pourront être étendus devra être réalisée.

ÉCART



○ Définition ○

Groupement composé de moins de 5 constructions à usage d'habitation.

Traduction



Pas de nouveaux logements autorisés

Le règlement du document d'urbanisme comporte des règles permettant uniquement des extensions des habitations existantes et création d'annexes.

HAMEAU



○ Définition ○

Groupement d'habitat sur des parcelles limitrophes de plus de 5 constructions à usage d'habitation, généralement dépourvu d'espaces et de vie sociale organisée.

Traduction



Nouveaux logements autorisés sous conditions

Le règlement du document d'urbanisme comporte des règles permettant uniquement des constructions en «intensification» du hameau (comblement des dents creuses, divisions parcelaires, etc.).

HAMEAU-VILLAGE



○ Définition ○

Ensemble de plus de 20 constructions à usage d'habitation, construit autour d'une voirie rayonnante et hiérarchisée, doté d'un minimum d'espaces publics et d'éléments patrimoniaux.

Traduction



Nouveaux logements autorisés

Le règlement comporte des règles permettant un développement prioritaire en «intensification» avant des extensions possibles, dans la limite d'1/3 du nombre total de constructions à usage d'habitation du hameau-village selon la densité du SCOT

FICHE 4.4 Les équipements & services

P95

P100

Octobre 2019

Principe général

L'enjeu général est de parvenir à anticiper l'offre d'équipements et de services au regard des objectifs d'accueil de la population à l'horizon 2030.

L'offre en équipements et services participe tout autant que les formes urbaines et d'habitat, à la qualité de vie des habitants.

Planifier les équipements et services attendus

Le SCOT a défini deux niveaux d'équipements et services :

- **Niveau 1** : les équipements et services structurants à l'échelle du SCOT et au delà, occupant un rôle majeur dans la dynamique et l'attractivité du territoire (lycée, hôpital, complexe cinématographique, hypermarché, etc.)
- **Niveau 2** : les équipements et services à rayonnement intercommunal : tout équipement ou service disposant d'une aire d'influence locale et occupant un rôle de proximité dans la dynamique sociale et solidaire du territoire (collège, police/gendarmerie, établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, bassin de natation, supermarché, etc.).

Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Les documents d'urbanisme évaluent les besoins nouveaux ou les renforcements d'équipements nécessaires pour répondre à l'accueil de population envisagé.

Niveau de pôles	Niveau 1 d'équipement	Niveau 2 d'équipement
Centralité sectorielle	***	**
Pôle d'équilibre	***	**
Pôle de proximité / secondaire	**	***

Une implantation au centre des communes et des quartiers est à privilégier lorsque les équipements peuvent être des facteurs d'animation de la vie locale.

L'accès aux équipements de proximité pour les piétons et les vélos depuis les secteurs d'habitat doit notamment faire l'objet d'une attention particulière.



Actions du PETR et de ses partenaires

Le SCOT du Pays Lauragais s'attache à préserver et renforcer l'attractivité et la mixité des centres-bourgs grâce au maintien et à la revitalisation des commerces de proximité, à la sauvegarde et à la diversité de l'offre commerciale répondant aux besoins quotidiens des ménages et au renforcement des commerces traditionnels qui participent par ailleurs à l'identité du territoire.

Le PETR partage cet objectif avec l'Etat, la Région et les Départements en étant partenaire de leurs opérations et dispositifs respectifs : Cœur de ville, contrat Bourg-centre via le contrat territorial Occitanie, Cœur de village, dispositif centre-bourg, etc.

PARTIE

5

↳ AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION DANS LE SCOT ET AU-DELÀ DU SCOT

- *Fiche 5.1 La cohérence urbanisme / transports*
- *Fiche 5.2 Le développement des modes doux*

Principe général

La voiture individuelle demeure encore largement le principal mode de déplacement sur le territoire du Lauragais. L'étalement urbain du territoire ainsi que sa dépendance aux pôles d'emplois voisins ont créé une dépendance des ménages à la voiture personnelle.

Ce modèle montre ses limites aujourd'hui et confronte le territoire à de véritables défis : réduction des émissions de gaz à effet de serre, développement d'une offre de transport alternative à la voiture individuelle, gestion économe de l'espace, préservation des paysages, amélioration du cadre de vie, etc.

Le projet de SCOT à 2030 est d'améliorer le lien entre l'urbanisation et le développement des infrastructures de déplacement afin de répondre à ces différents enjeux.

Décliner la relation fonctionnelle urbanisme / transports collectifs

La coordination entre le développement des infrastructures de déplacement et l'urbanisme est une dimension incontournable de l'aménagement durable souhaité dans le SCOT.



Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Les documents d'urbanisme veillent à coordonner l'urbanisme aux infrastructures de transports en commun.

Il s'agit d'identifier les secteurs dans lesquels cette cohérence est à rechercher : centres-villes et quartiers bien desservis par les transports collectifs (haltes TER, gares routières, pôles multimodaux, arrêts principaux des lignes structurantes des réseaux urbains et interurbains). Cette identification peut porter sur des secteurs existants (P114) ou futurs dans le cadre du développement de la commune ou l'intercommunalité.

Plusieurs possibilités s'offrent aux documents d'urbanisme locaux :

- renforcer la densité à proximité des secteurs identifiés ;
- prévoir des opérations de renouvellement urbain dans les quartiers desservis ;
- localiser les extensions urbaines proches des axes de transports collectifs existants ou projetés.

La révision des PLU(i) doit être l'occasion de conduire des réflexions approfondies, notamment sur les arrêts de transports collectifs structurants permettant d'apprécier leurs potentialités d'accueil et d'adopter des orientations d'aménagement à même de tirer parti de ces potentialités.



Outils

- **Le règlement** : le règlement peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions ;
- **Le PLUi tenant lieu de Plan de Déplacements Urbains (PLUi-D)** : lorsqu'il est élaboré par un EPCI compétent qui est autorité organisatrice au sens de l'article L.1231-1 du Code des transports, le PLU peut tenir lieu de PDU. Il comporte ainsi un programme d'orientations et d'actions ;
- **Autorité Organisatrice des Mobilités (AOM)** : outre les outils classiques de planification (PLUi, SCOT, etc.), il existe d'autres outils plus opérationnels permettant de mettre en œuvre ce lien urbanisme / déplacements. La collectivité peut contractualiser avec une autorité organisatrice de la mobilité (département, région, etc.). Cette démarche permet d'intensifier l'urbanisation autour d'un axe structurant de transports collectifs et assurer l'accessibilité multimodale aux stations du réseau, et l'autorité organisatrice peut améliorer le niveau de desserte de l'axe ;

FICHE 5.1 *La cohérence urbanisme / transports*

P114

Octobre 2019



[Suite] Outils

- **Plan Global de Déplacement (PGD)** : afin de compléter les mesures du SCOT, il est préconisé d'élaborer des PGD. Il s'agit d'une démarche volontaire initiée par les collectivités dont la population est inférieure à 100.000 habitants (critère retenu pour l'élaboration des Plans de Déplacements Urbains). Plus souple que le PDU, le PGD a également pour objectif de penser et d'organiser la mobilité sur un territoire.



A travers son PCAET, le PETR impulse une démarche globale de mobilité sur le Pays Lauragais favorisant la mise en œuvre de projets de mobilités quotidiennes, durables, pour tous et innovantes répondant à un besoin local.

Principe général

Un enjeu important pour le territoire est aussi de développer des modes de déplacements doux. Aujourd'hui, même si le Lauragais bénéficie d'équipements structurants en matière d'itinéraires cyclables et de sentiers de randonnées (ex : le parcours du canal du Midi), peu de déplacements s'effectuent en vélo ou à pied en raison de l'étendue du territoire et de la topographie de certains secteurs géographiques.

Ces modes de déplacements doux peuvent représenter une alternative à la voiture individuelle en termes de liaisons locales, en permettant l'accès aux équipements et services publics de proximité, aux pôles commerciaux et de transports et en établissant des connexions entre les quartiers. Le développement de réseaux piétonniers et cyclables, l'accès et le stationnement des vélos dans les centres-bourgs, la liaison avec les zones d'extensions urbaines actuelles et futures, avec les gares et les pôles d'échanges ainsi que les équipements et services sont donc des éléments à envisager et repenser.

Poursuivre le développement des modes doux

Dans toutes les communes, les principaux projets de développement urbain doivent intégrer les déplacements doux. Cette réflexion doit s'entendre dans une réflexion globale avec les territoires voisins, dans une logique de mise en réseau des cheminements doux.



Traduction dans les documents d'urbanisme locaux

Rapport de présentation : Il devra être réalisé un inventaire des cheminements doux du territoire.

PADD : Il définit un projet global de développement des pistes cyclables et cheminements piétonniers.

Les communes ou intercommunalités traversées ou situées à proximité du canal du Midi favorisent le développement des modes doux, en développant une réflexion sur des boucles reliant le canal du Midi et les communes traversées.

Règlement : Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.



Outils

Plusieurs outils peuvent être mis en place :

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : les OAP « thématiques » peuvent prévoir la définition des cheminements doux au sein du secteur stratégique identifié ;



► *Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)*
Positionnement des cheminements doux (pointillés jaunes)

- **Le règlement** : il permet notamment de préciser les obligations en matière de stationnement des vélos ;
- **Les emplacements réservés** : ils peuvent permettre d'assurer la maîtrise foncière des emprises pour l'aménagement des cheminements doux, de stationnements vélos et des bornes de recharge pour les vélos électriques.



Publication : PETR du Pays Lauragais - Conception : PETR du Pays Lauragais - Haute-Garonne Ingénierie



PETR du Pays Lauragais

3 Chemin de l'Obélisque, 11320 Montferrand

04 68 60 56 54

scot.lauragais@orange.fr

www.payslauragais.com

Document élaboré en partenariat et en association avec :

