



# SCOT

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE  
SYNDICAT MIXTE DU PAYS  
LAURAGAIS

Diagnostic  
agricole

1

Principes d'intégration paysagère  
des nouvelles constructions

2

Outils pour accompagner la dynamique  
commerciale des centres-bourgs

3

Formes urbaines et objectifs  
de densité minimale

4



Document **approuvé**  
26 NOVEMBRE 2012



# FICHES TECHNIQUES

# 6

# Diagnostic agricole

**DOG - Partie 2** : Préserver et valoriser les espaces naturels, mieux gérer les ressources et prévenir les risques

**Objectif** : Réaliser un diagnostic agricole à l'échelle communale et/ou intercommunale

**P9** et **R2** à **R4**

**Localisation** : Communes du SCOT du Pays Lauragais

**Les espaces agricoles à protéger et à préserver**

*Les communes et intercommunalités pourront se référer à cette fiche technique pour élaborer leur diagnostic agricole.*

## [ CONSTAT ]

Le secteur de l'agriculture et de l'agro-alimentaire caractérise fortement le Lauragais, une région qui demeure un espace dédiée à la polyculture. L'identité paysagère du Lauragais est elle-même façonnée par son agriculture.

Conscient de cette richesse, le Syndicat Mixte du Pays Lauragais a souhaité inscrire dans son PADD l'objectif général de conforter le rôle et la place de l'agriculture.

Ce principe se traduit dans le DOG à travers la protection des espaces agricoles par une urbanisation maîtrisée et limitée autour des noyaux villageois en s'attachant à ne pas mettre en péril les exploitations agricoles.



## [ MÉTHODOLOGIE ]

Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux, les collectivités pourront réaliser un diagnostic agricole intégrant les éléments suivants

**1. Qualification du potentiel agricole qui aboutit à une cartographie prenant en compte :**

- la qualité des sols ;
- les pentes ;
- les équipements (serres, irrigation...).

**2. Qualification de l'activité économique qui aboutit à une cartographie prenant en compte :**

- l'identification et la localisation des sièges d'exploitation avec la SAU qui leur est associée ;
- l'identification des bâtiments agricoles (élevage et autres) ;
- l'identification des types de culture (pérennes, signe qualité ...) ;
- les contraintes liées aux déplacements des engins agricoles ;
- la maîtrise du foncier (modes de faire-valoir) ;
- la pérennité de l'activité à l'échelle du PLU (jeunes agriculteurs, si fin d'exploitation y-a-il un repreneur ? ...) ;
- le statut des exploitants et des exploitations ;
- l'intégration du coût des grands investissements hydrauliques.

**3. Définition des principaux enjeux agricoles du territoire :**

- les atouts et les difficultés de l'agriculture ;
- le poids économique de l'agriculture ;
- le devenir des exploitations agricoles présentes sur le territoire ;
- l'impact de l'agriculture sur l'environnement.

**4. Le croisement des cartes issues des réflexions précédentes (2) et (3) permet de déterminer une carte représentant des intérêts différenciés des espaces agricoles indépendamment de tout projet urbain.**

**5. Après croisement avec le projet urbain de la commune, il convient :**

- de déterminer le foncier à urbaniser prioritairement dans les secteurs potentiellement les moins intéressants ;
- de préserver des espaces cohérents (éviter les prélèvements sur de grandes unités agricoles, adapter le périmètre à la nature de l'exploitation) ;
- de rétablir la fonctionnalité des zones (circulation ...).

**6. Ce croisement peut permettre de déboucher sur une cartographie des zones agricoles à protéger. Cette localisation pourra être établie dans le zonage du PLU.**

**7. Le diagnostic agricole prendra en compte s'il y a lieu le potentiel environnemental du territoire, permettant de faire apparaître des secteurs à faible potentiel agricole mais d'un grand intérêt environnemental. Ces derniers pourront alors bénéficier d'une protection.**

# Principes d'intégration paysagère des nouvelles constructions

**DOG - Partie 2** : Préserver et valoriser les espaces naturels, mieux gérer les ressources et prévenir les risques

**Objectif** : Valoriser le patrimoine, le paysage et le cadre de vie

**P10 à P14** et  
**R5 et R7 à R9**

**Localisation** : Communes du SCOT du Pays Lauragais

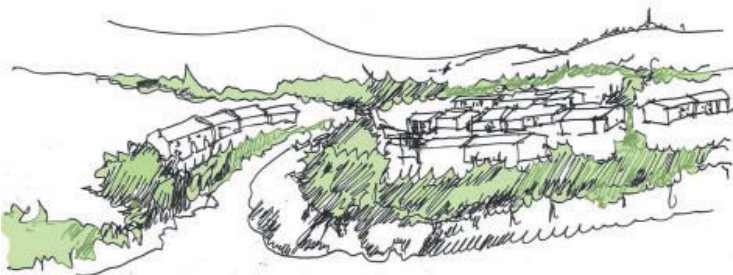
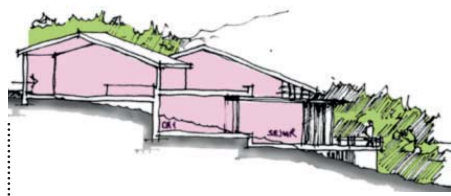
**Principes d'intégration paysagère et croquis d'illustration** (source CAUE 31)

*Lors de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme, les communes pourront se référer à cette fiche technique pour une meilleure insertion paysagère des extensions urbaines.*



## [ CONSTAT ]

La qualité des paysages du Lauragais est précieuse et constitue un élément fort de l'identité du territoire. Les différentes entités (le sillon Lauragais du Canal du Midi, les coteaux nord et sud, la plaine de Revel, les contreforts de la Montagne Noire et les collines de la Piège) offrent des points de vue variés à préserver et à valoriser.



**TRAME VÉGÉTALE FORMANT LIMITE ENTRE L'URBAIN ET LE RURAL**

## [ MÉTHODOLOGIE ]

Pour une intégration paysagère des nouvelles constructions, les communes ont la possibilité d'intervenir à différents niveaux :

### 1. Travail sur la voirie et les espaces publics

- La nouvelle voirie pourrait être conçue en se connectant aux tracés existants. Hiérarchiser ces voies et les traiter de manière différenciée permet de mieux se repérer. Jouer sur l'irrégularité de ces voies peut casser la monotonie.
- Les voiries en impasse et les raquettes de retournement devraient être évitées et remplacées par de petits espaces publics : places, placettes.
- Les communes auraient intérêt à favoriser la qualité de traitement de ces espaces : matériaux, accompagnement végétal adapté ...

### 2. Découpage du parcellaire. Les communes auraient intérêt à :

- Privilégier des parcelles de largeur réduite (en lanières) pour favoriser le caractère de rue. A surface égale, un parcellaire en lanières est plus économique en linéaire de réseaux et surface de voirie que les parcellaires carrés des lotissements actuels.
- Prévoir des tailles de parcelles différentes.

### 3. Implantation des constructions. Les communes auraient intérêt à :

- Favoriser l'implantation du bâti en mitoyenneté. Cela permet ainsi un redécoupage et une redensification du terrain (redivision, extension...), et d'éviter l'implantation de la construction au milieu de la parcelle.
- Privilégier l'implantation du bâti en alignement sur voie ou en léger retrait pour tenir compte d'un apport solaire optimum.
- Privilégier les parcelles en lanières, l'alignement et la mitoyenneté, éviter la maison implantée au milieu de sa parcelle en rupture avec les typologies villageoises traditionnelles.
- Planter les constructions en respectant le modelé naturel du terrain et en évitant les terrassements et exhaussements.
- Orienter le faitage des constructions parallèlement aux courbes de niveau et au sens des vents dominants.
- Envisager la position du garage au plus près de l'accès à la parcelle de manière à éviter que les voies carrossables occupent tout le terrain et ne défigurent le paysage.

### 4. Limites entre urbain et rural

- Les communes auraient intérêt à traiter ces limites en s'appuyant sur des éléments naturels existants pour recréer une trame végétale.

# Outils pour accompagner la dynamique commerciale des centres-bourgs

**DOG - Partie 2** : Conforter l'autonomie économique et la complémentarité des territoires

**Objectif** : Définir une stratégie commerciale permettant une meilleure autonomie des territoires

**R37 à R40**

**Localisation** : Centre-bourg des communes

**Redynamiser le tissu commercial par des mesures de soutien et des opérations publiques**

*Plusieurs outils sont à la disposition des communes pour dynamiser leur tissu commercial. Elles pourront également être attentives à l'aménagement des espaces publics et de l'accessibilité.*

## [ DES OUTILS REGLEMENTAIRES ]

### 1. Le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial

Articles L214-1, L214-2 et L214-3 du Code de l'Urbanisme

Le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux, ainsi que les cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup>.

La commune doit, dans le délai d'un an à compter de la prise d'effet de la cession, rétrocéder le fonds artisanal, le fonds de commerce, le bail commercial ou le terrain à une entreprise immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné. L'acte de rétrocession prévoit les conditions dans lesquelles il peut être résilié en cas d'inexécution par le cessionnaire du cahier des charges.

### 2/ Le règlement du PLU

Articles L123-1-5 alinéa 7bis du Code de l'Urbanisme

Le règlement du PLU peut identifier et délimiter des quartiers, îlots ou voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.



## [ DES MESURES FINANCIÈRES ]

### FONDS D'INTERVENTION POUR LES SERVICES, ARTISANAT ET COMMERCE

Le Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC) est un fonds mis à disposition par l'Etat. Ce dispositif est destiné à soutenir le commerce et l'artisanat de proximité dans les centres-bourgs et centres-villes. C'est un projet partenarial entre l'Etat, la collectivité, les chambres consulaires (CCI et CMA) et les professionnels (via une union commerciale par exemple). Ce dispositif se déroule en 3 phases et peut prendre plusieurs formes : opération collective (la collectivité est maître d'ouvrage) ou opération rurale individuelle (dans les communes de moins de 3000 habitants, maîtrise d'ouvrage privée ou publique).

#### Dans le cas d'une opération collective (urbaine ou rurale), le FISAC peut financer :

- des actions de fonctionnement : études, plans de communication, animations commerciales, actions de professionnalisation des acteurs, emploi d'un animateur FISAC, intérêts d'emprunt pour l'acquisition de fonds commerciaux, ... ;
- des investissements : projets de rénovation et d'aménagement urbain s'ils sont destinés à favoriser le commerce, l'artisanat ou les services à la population (ex : places de stationnement, cheminement piéton, signalétique, halle, places, etc.), achat de locaux d'activité ;
- des aides directes aux entreprises en matière de rénovation de vitrines, d'accessibilité, de sécurisation des locaux et de modernisation des locaux et des outils de production.

#### Conditions :

- l'opération doit être précédée d'une étude de faisabilité ;
- le délai de carence entre deux FISAC est de 2 ans ;
- en matière d'aides directes, la participation financière de l'Etat sera équivalente à celle de la collectivité, le chiffre d'affaires HT doit être inférieur à 1 million d'euros.

#### Dans le cas d'une opération rurale individuelle, le FISAC peut financer :

- des investissements : achats de locaux d'activité, rénovation de vitrines, travaux d'accessibilité, de sécurisation des locaux, de modernisation des locaux et des outils de production, aménagement des abords immédiats pour en faciliter l'accès ou la visibilité.

#### Conditions :

- l'opération doit être précédée d'une étude de faisabilité ;
- le délai de carence entre deux FISAC est de 2 ans ;
- le chiffre d'affaires HT de l'entreprise doit être inférieur à 1 M€ ;
- le montant de la dépense qui peut être subventionnée doit être supérieur à 10 000 € ;
- aucune dépense et facture antérieures à la date du dépôt de dossier ne sont prises en compte.

#### Activités bénéficiant de ce dispositif :

- toutes les activités, à l'exclusion des pharmacies, des professions libérales, ainsi que des activités liées au tourisme (campings, hôtels-restaurants, restaurants gastronomiques) ;
- toutefois, les cafés et restaurants peuvent en bénéficier lorsque l'essentiel de leurs prestations s'adressent à la population locale.

### RÔLE DE LA CMA

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat est un partenaire actif des collectivités et des professionnels dans le cadre du FISAC :

- elle mène des études de faisabilité préalables à la mise en place d'un FISAC ;
- elle accompagne les acteurs tout au long du projet et les aide à coordonner et à mettre en œuvre leurs actions pour soutenir le lien social et maintenir l'artisanat et le commerce de proximité au service de la population ;
- elle mène des actions : études, diagnostics, professionnalisation des acteurs ...

## [ DES MESURES FINANCIÈRES ]

## LES AIDES RÉGIONALES ET DÉPARTEMENTALES

## RÉGION MIDI-PYRÉNÉES

## Opérations de Modernisation des Pôles Commerciaux et Artisanaux (OMPCA)

Sous maîtrise d'ouvrage des collectivités locales ou de leurs groupements, les OMPCA ont pour objectif de moderniser et de renforcer l'appareil commercial et artisanal des territoires et de soutenir le commerce de proximité.

Cela concerne des opérations collectives associant collectivités locales, organismes consulaires, associations de commerçants et artisans pour la mise en œuvre d'un programme pluriannuel d'animation et de modernisation des entreprises commerciales et artisanales de proximité.

Les dépenses éligibles sont les suivantes :

- Etudes préalables (diagnostic, préconisations) conduisant à l'élaboration des programmes d'actions à mettre en œuvre.
- Volet actions collectives :
  - ✓ Dépenses relatives au recrutement d'un animateur.
  - ✓ Opérations collectives de communication et de promotion.
  - ✓ Opérations collectives d'animation permettant de renforcer l'attractivité du tissu commercial ou d'améliorer la compétitivité des entreprises.
- Volet modernisation individuelle :
  - ✓ Investissements immatériels et matériels des entreprises commerciales et artisanales de proximité lorsqu'ils contribuent à l'attractivité commerciale ou à l'amélioration du service rendu à la clientèle.
- Volet modernisation collective :
  - ✓ Dépenses de signalétique dédiées aux activités commerciales, artisanales et de services.
  - ✓ Sonorisation des rues.
  - ✓ Aménagements urbains.

## Soutien à la revitalisation de l'offre artisanale, commerciale et de services dans les communes rurales de moins de 2000 habitants

L'objectif de ce financement de la Région Midi-Pyrénées est de favoriser la création ou la «re-création» de toutes les activités commerciales, artisanales ou de services qui n'existent pas ou plus à l'échelle de la commune et qui répondent à des besoins de la population locale. Cela peut concerner l'acquisition / construction des locaux (maîtrise d'ouvrage publique uniquement), la réhabilitation / modernisation des locaux et l'acquisition des équipements indispensables au démarrage de l'activité.

Les bénéficiaires peuvent être une entreprise dont le chiffre d'affaires annuel est inférieur à 800 000 € HT, un groupement d'entreprises, une coopérative dont le projet est approuvé par la commune ou l'EPCI compétent, les cafés et restaurants non touristiques, une commune (de moins de 2 000 habitants, non membre d'une communauté d'agglomération, dont le projet est approuvé par l'EPCI compétent).

La subvention peut financer des investissements immatériels (études de faisabilité notamment), des investissements immobiliers, aménagements et matériels : opération d'acquisition et réhabilitation avec aménagements et investissements matériels à hauteur de 40 % maximum du montant des dépenses, dans la limite de 100 000 € et opération de construction de locaux avec aménagements et investissements matériels à hauteur de 20 % maximum du montant des dépenses, dans la limite de 50 000 €.

Les projets devront être précédés d'une étude de faisabilité ainsi que d'un avis de la chambre consulaire compétente.



## [ DES MESURES FINANCIÈRES ]

### DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

**Le Fonds Départemental d'Aide à l'Economie (FDAE) qui intervient en milieu rural (en dehors des communes de l'agglomération toulousaine) est destiné :**

- à encourager la création ou la reprise d'activités artisanales ou commerciales,
- à renforcer les structures de SCOP en création ou en développement sur tout le territoire de la Haute-Garonne y compris l'agglomération toulousaine (par exception),
- à soutenir l'effort des communes ou de leurs groupements pour la création ou l'extension de zones d'activités économiques,
- à favoriser l'implantation d'entreprises en développement par des aides à l'immobilier d'entreprise.

Peuvent bénéficier d'une subvention les artisans et commerçants s'installant à leur compte ou reprenant une entreprise en milieu rural, de moins de 60 ans, pouvant justifier de diplômes ou de 3 ans d'expérience de cadre, et de connaissances en gestion. Un montant minimum d'investissements HT de 7 622 € est exigé.

### DÉPARTEMENT DU TARN

**Aide à la création ou la reprise du commerce de proximité en milieu rural**

Afin de soutenir la création ou la reprise d'activités en milieu rural, le département du Tarn peut subventionner des études sur la demande en zone de chalandise ainsi que sur la mise en place d'infrastructures d'appui au commerce de proximité effectuée par les établissements publics consulaires, les SEM locales (lorsque les locaux appartiennent à un organisme relais) et les associations locales de commerçants.

**Aide en faveur des équipements commerciaux de proximité en milieu rural, dans les communes de moins de 2 000 habitants**

Afin de soutenir le maintien et le développement d'activités en milieu rural, le département du Tarn peut subventionner les activités commerciales centrées principalement sur un ou plusieurs services concourant à la satisfaction des besoins essentiels de la population. Cela peut concerner l'acquisition, la construction et l'aménagement de locaux professionnels, à hauteur de 25 % du montant des dépenses éligibles, dans la limite de 15 000 €.

Les bénéficiaires peuvent être des exploitants de fonds de commerce (propriétaires des locaux), des établissements publics consulaires, des sociétés de crédit-bail, des SEM locales (lorsque les locaux appartiennent à un organisme relais). L'intervention du département ne sera envisageable qu'en cas de carence de l'initiative privée.

### RÉGION LANGUEDOC-ROUSSILON

**Aide au maintien des activités économiques de proximité : commerce et artisanat**

Ce dispositif permet de soutenir les projets visant le maintien, la création et le développement d'activités (hors professions libérales), afin de maintenir, dans les zones fragiles, les activités indispensables à la fixation des populations.

La région Languedoc-Roussillon peut subventionner les travaux immobiliers de construction et/ou de rénovation, les matériels immobiliers par destination et les frais annexes (plafonnés à 10 % du montant total du projet). Sont éligibles les communes de moins de 2 000 habitants qui s'inscrivent dans une démarche de territoires avec lesquels la Région contractualise (Agglomérations, Pays, PNR) ou éventuellement dans le projet de territoire d'une intercommunalité. Le projet doit faire l'objet d'une étude avec le concours de la compagnie consulaire ou de l'organisation professionnelle concernée.

### DÉPARTEMENT DE L'AUDE

**Aide à la création, au maintien et au développement de services de proximité**

Le département peut intervenir dans les communes de moins de 2 000 habitants pour assurer la création et/ou le maintien d'un service nécessaire à la satisfaction de la population en milieu rural, lorsque l'initiative privée est défailante ou insuffisante : services vitaux uniquement (commerce de bouche, épicerie, multiservices, station service, bar-café et restaurants lorsque l'essentiel de leurs prestations s'adresse à la population locale).

Les opérations éligibles peuvent être la construction et les aménagements de locaux, l'acquisition de matériel, les frais annexes. Les entreprises de plus de 3 ans, les communes et les EPCI sont concernés.

# Formes urbaines et objectifs de densité minimale

**DOG - Partie 4** : Assurer un équilibre entre l'urbanisation et les besoins en équipements et services à la population

**Objectif** : Atteindre des objectifs de densité minimale par niveau de pôle

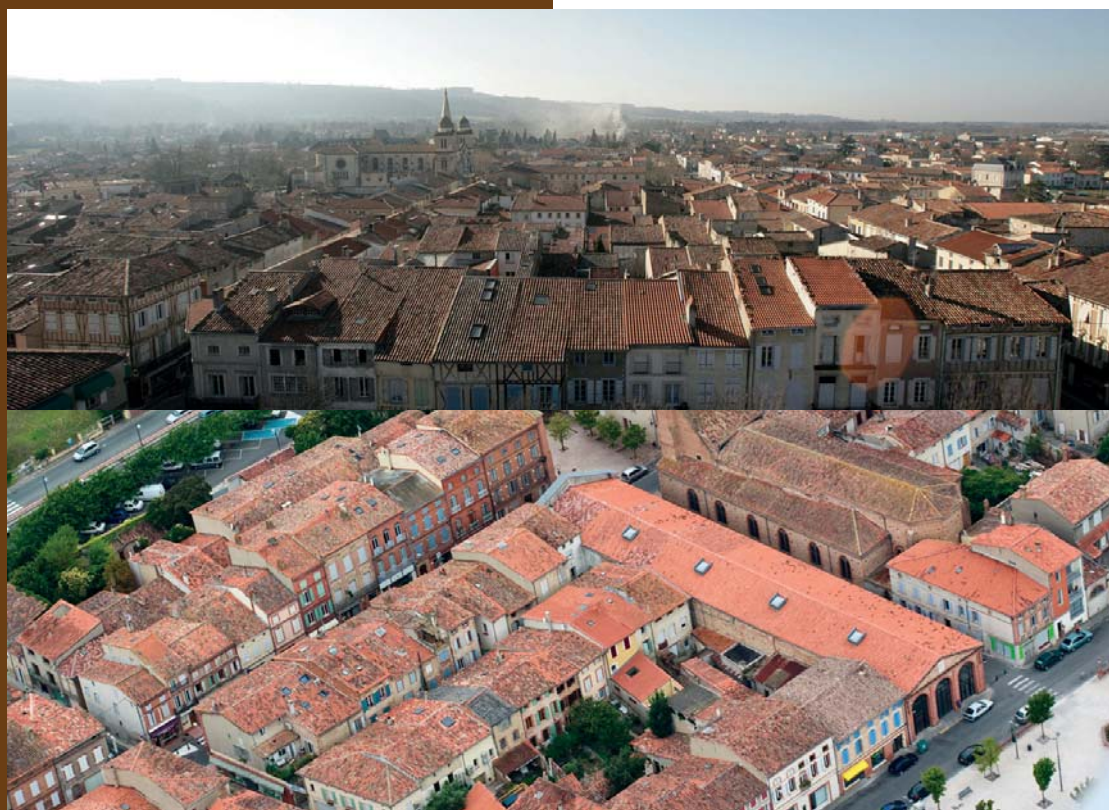
**P61**

**Localisation** : Communes du SCOT du Pays Lauragais

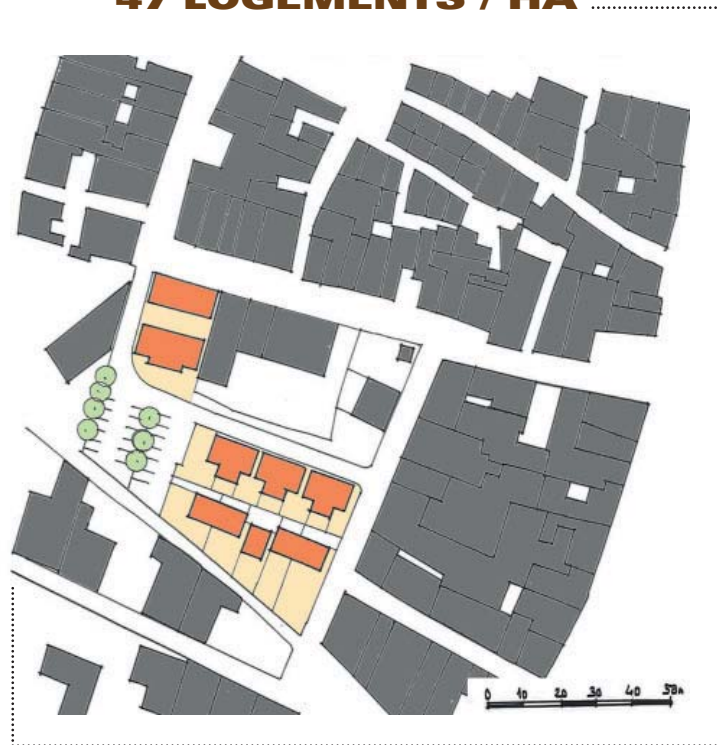
**Principes de réduction de la consommation foncière**

Afin de réduire la consommation foncière, le Syndicat Mixte du Pays Lauragais a souhaité prescrire, dans son SCOT, des objectifs de densité minimale, qui diffèrent en fonction de la polarité de la commune.

Cette fiche technique présente des exemples d'illustration de densité et d'extension urbaine.



## [ EXEMPLE DE DENSITÉ POUR LA CENTRALITÉ URBAINE ] 47 LOGEMENTS / HA



## [ EXEMPLE DE DENSITÉ POUR UN PÔLE D'ÉQUILIBRE ] 25 LOGEMENTS / HA



[ EXEMPLE DE DENSITÉ POUR UN PÔLE DE PROXIMITÉ,  
PROXIMITÉ SECONDAIRE OU COMMUNE NON PÔLES  
DOTÉE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ]

**15 LOGEMENTS / HA**



**14 LOGEMENTS / HA**

*Maisons mitoyennes en extension de village  
en crête sur des parcelles en lanières*



**[ EXEMPLE DE DENSITÉ POUR UNE COMMUNE NON PÔLE  
SANS ASSAINISSEMENT COLLECTIF  
6 LOGEMENTS / HA ]**



Document élaboré  
en partenariat et  
en association  
avec notamment :



**Publication** : Syndicat Mixte du PAYS LAURAGAIS - **Conception** : Agence Technique Départementale 31 avec l'appui du Conseil Général de la Haute-Garonne - **Impression** : Illustrations : CAUE 31 - **Credit photos** : Syndicat Mixte du PAYS LAURAGAIS et ses Communautés de Communes membres, Conseils Généraux de la Haute-Garonne et de l'Aude

Syndicat Mixte du **PAYS LAURAGAIS**

3 chemin de l'Obélisque

11 320 Montferrand

**Tél** : 04 68 60 56 54 - **Fax** : 04 68 94 34 13

**Courriel** : [scot.lauragais@orange.fr](mailto:scot.lauragais@orange.fr)

**Site Internet** : [www.payslauragais.com](http://www.payslauragais.com)