

# PETR DU PAYS LAURAGAIS

Les prescriptions du SCOT pour les pôles  
de proximité secondaire



SCOT  
Pays Lauragais

# LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU SCOT POUR LES POLES DE PROXIMITÉ SECONDAIRE

## *Sommaire*

	Pages
<b>Polariser l'accueil de la nouvelle population</b>	2
<b>Préserver et valoriser les espaces naturels, mieux gérer les ressources et prévenir les risques</b>	2
<b>Conforter l'autonomie économique et la complémentarité des territoires</b>	5
<b>Assurer un équilibre entre l'urbanisation et les besoins en équipements et services à la population</b>	6
<b>Améliorer les déplacements dans le SCOT et au-delà du SCOT</b>	9

Ce document est un outil de référence qui a 4 objectifs :

- 1) Partager une vision commune du SCOT et de sa traduction dans les documents d'urbanisme,
- 2) Aider à l'élaboration/la révision/la modification des documents d'urbanisme (à destination des communes et des bureaux d'études),
- 3) Permettre à la commission urbanisme du SCOT d'accompagner voire d'alerter les communes sur la compatibilité de leur document d'urbanisme (réunions PPA, commission urbanisme, arrêt du projet,...),
- 4) Servir de grille de lecture aux services instructeurs.

Elle se présente sous la forme : d'un rappel résumé des prescriptions du DOG auxquelles la commune doit se référer en termes de compatibilité.

Grille d'analyse à destination des communes Pôles de proximité secondaire du SCOT Lauragais :

Ne sont repérées pour chaque commune uniquement les prescriptions opposables du DOG qui s'y appliquent. Les recommandations sont consultables dans le Document d'Orientations Générales (DOG).

## POLARISER L'ACCUEIL DE LA NOUVELLE POPULATION

**P4 :** En application du modèle de polarisation, les besoins en logements, incluant à la fois les logements neufs et la réoccupation des logements vacants, sont précisés sur chaque pôle, le syndicat mixte veille au respect des équilibres d'accueil internes à chaque bassin de vie dans la limite des objectifs maximum fixés par le SCOT.

Objectifs 2006 à 2030 pour la commune :

- accueil de population :
- création de logements :

## PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS, MIEUX GERER LES RESSOURCES ET PREVENIR LES RISQUES

### Conforter le rôle et la place de l'agriculture sur le territoire et lui donner une visibilité à long terme

**P6 :** Afin de préserver les espaces agricoles, le SCOT n'autorise l'urbanisation pour de l'habitat qu'en continuité du noyau villageois et dans les hameaux, dans le respect des prescriptions établies en partie 4 chapitre 2-4.

**P7:** Sont recensés les éléments remarquables qui se situent dans les espaces agricoles (fermes, portails, lavoirs, bordes, pigeonniers...). Des mesures de protection adaptées sont édictées.

**P8:** Les PLU doivent se référer à la Charte Architecturale et Paysagère du Pays Lauragais pour l'implantation et l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments agricoles.

**P9:** Les communes ou intercommunalités réalisent un diagnostic agricole qui permet notamment de faire un bilan de l'activité agricole et d'en identifier les principaux enjeux.

### Valoriser le patrimoine, le paysage et le cadre de vie, facteurs de richesse et d'identité du Lauragais

**P10:** Les points de vue ou perspectives visuelles les plus remarquables, sont repérés afin que soient respectés les grands équilibres paysagers. Dans ces unités paysagères, une attention particulière sera portée aux extensions urbaines et à leur insertion paysagère (Charte Architecturale et Paysagère du Pays Lauragais).

**P11 :** conforter les paysages situés le long des routes, (ex: la préservation des alignements végétaux). Dans ce cadre, une diversification des essences végétales sera recherchée en privilégiant le recours à des espèces locales (charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais). Le patrimoine d'alignement végétal le plus remarquable est repéré et protégé au PLU.

**P12** : Dans les PLU, établir des mesures de protection particulières pour les paysages présentant des caractères patrimoniaux engendrant des enjeux touristiques. Les sites touristiques les plus remarquables sont repérés et bénéficient de mesures de protections particulières.

**P13** : Concernant les ouvrages et éléments bâtis liés au Canal du Midi (les maisons éclésières), les aménagements et extensions sont possibles dans le respect des dispositions existantes en matière de protection du Patrimoine et des Paysages.

**P14** : Lors de l'élaboration d'un PLU, veiller dans le rapport de présentation, à engager une réflexion sur « l'Evolution de l'Urbanisme et des Paysages » notamment : le site topographique et la trame paysagère du village et de ses extensions ainsi que des hameaux existants, / les évolutions urbaines du village (typologie, croquis, cartographie aérienne), / le réseau viaire etc., / le projet de développement en fonction de la structure urbaine présente, / la création ou le redéploiement d'espaces verts et/ou productifs (ex : jardins familiaux, vergers, zones de maraîchages ...).

### **Préserver et valoriser les espaces naturels et la biodiversité**

**P15** : Prescription relative aux espaces naturels remarquables

**P16** : Prescription relative aux espaces naturels de grande qualité

**P17** : Prescription relative aux grands écosystèmes

**P18** : Lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme, protéger et conforter l'ensemble des zones de nature ordinaire : en conserver le plus possible leur destination et les enjeux environnementaux auxquels ils participent ainsi que limiter l'artificialisation des sols. Une attention particulière sera apportée au niveau des cours d'eau et de leurs zones humides de proximité.

**P19** : Les exploitations des ressources naturelles sont par exception tolérées dans chacun de ces espaces « cœurs de biodiversité » sous réserve du respect de ces ressources et des prescriptions établies au chapitre 4.3.

**P20** : repérer, protéger et conforter dans les PLU les corridors écologiques (urbanisation limitée, cheminement doux accepté, étude d'impact avec compensations obligatoires), se conférer à la carte de synthèse du DOG.

**P21** : prescription relative à la Couronne Verte

### **Mieux gérer et économiser les ressources naturelles tout en prévenant les risques et nuisances**

**P22** : De manière générale, les documents d'urbanisme doivent autoriser dans leur règlement la production et l'utilisation d'énergies renouvelables dans les zones urbaines ou à urbaniser.

**P23** : L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque hors sol sera favorisée et encouragée en particulier sur les toitures de bâtiments d'activités ou d'habitat.

**P24** : Prescription relative au photovoltaïque au sol

**P25** : Avant tout nouveau projet d'exploitation géothermique profonde, d'implantation de parc éolien ou de parc photovoltaïque au sol ou tout autre projet industriel de production d'énergie renouvelable, et pour une meilleure réflexion, il convient de s'appuyer sur les études d'opportunité déjà existantes ou à réaliser à l'échelle intercommunale.

**P26** : Les principaux projets économiques de production d'énergies renouvelables (solaire, éolien, hydraulique, biomasse dont énergie bois, etc.) font l'objet de l'établissement de zonage spécifique dans les documents d'urbanisme.

**P29** : Lors de la révision / l'élaboration des documents d'urbanisme : réaliser et/ou se référer au schéma de distribution d'eau potable. Evaluer la bonne adéquation entre les potentiels de développement urbains et les capacités d'alimentation et de desserte en eau potable. Etablir des périmètres de protection pour les sites de captage d'eau en activité. Les documents d'urbanisme doivent être conformes aux arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique lorsque ceux-ci sont établis et les documents d'urbanisme doivent envisager des mesures de protection autour des captages Adduction d'Eau Potable (AEP).

**P30** : Lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme réaliser et/ou se référer au zonage d'assainissement afin d'être compatible avec celui-ci. Evaluer la bonne adéquation entre les potentiels de développement urbain et les capacités d'assainissement et de desserte, et que les aptitudes des sols soient compatibles avec les zones d'assainissement non collectif.

**P31** : Lors de l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme annexer le zonage des eaux pluviales et afficher les règles permettant de limiter l'imperméabilisation des sols, de lutter contre le ruissellement et de favoriser la recharge des nappes. Favoriser l'infiltration à la parcelle et les techniques alternatives.

**P32** : Extraction de granulats. Inciter à l'utilisation de matériaux de substitution en diminuant progressivement les surfaces de gravières. Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, veiller à localiser les créations ou extensions de carrières par des zonages spécifiques.

**P33** : Prendre en compte dans les documents d'urbanisme des PPRI et des risques connus les moyens de prévention envisageables en s'appuyant notamment sur le Dossier Départemental des Risques Majeurs de chacun des départements composant le SCOT.

**P34** : Prendre en compte le risque inondation afin de ne pas l'aggraver : maintien des zones d'expansion des crues, l'intégration de règles permettant la gestion intégrée des eaux pluviales (limitation du ruissellement et de l'imperméabilisation, stockage ...), renforcement des limitations de la constructibilité dans les secteurs à forts risques. Protéger les zones humides dans des secteurs à risques pour leur potentiel de rétention d'eau.

**P35** : En l'absence de PPRI approuvé, les collectivités, dans le cadre de la révision ou l'élaboration de documents d'urbanisme, prennent en compte l'ensemble des « porter à connaissance » de l'Etat. (CIZI, CIZI affiniées, ou toute autre étude permettant la définition d'aléas et de risques).

**P36** : A proximité des zones à risques technologiques (même situés au-delà du périmètre du SCOT du Pays Lauragais), les documents d'urbanisme limitent le développement de l'habitat par la création de périmètre de protection.

**P37** : Risque érosion. Afin de limiter le risque d'érosion, les documents d'urbanisme mettent en œuvre des mesures de protection des principales haies existantes.

**P38** : renforce la limitation de la constructibilité à proximité des infrastructures routières majeures (autoroutes, voies express et routes à grande circulation), aéroports et des activités économiques bruyantes, si besoin prévoir des aménagements pour réduire les impacts sonores.

**P39** : Pour réduire les pollutions des sols, de l'air et de l'eau, favoriser le développement des transports alternatifs à l'automobile et prend en compte les Plans Régionaux de la Qualité de l'Air.

**P40** : Lutte contre la pollution de l'eau. Repérer les zones de captage dans les documents d'urbanisme. Dans le diagnostic des documents d'urbanisme, élaborer un inventaire des sites pollués en lien avec les services de l'Etat. La destination des sols doit être compatible avec leur état de pollution.

**P41** : Réduire la production de déchets. Mettre en œuvre une gestion durable des déchets en amont des opérations d'aménagement. La création de lieux de gestion des déchets dans le maillage écologique, les espaces agricoles à vocation affirmée et les paysages sensibles est évitée. La valorisation et la gestion des déchets sont envisagées, dans la mesure du possible, au plus près du gisement et selon les principes d'intégration paysagère.

## CONFORTER L'AUTONOMIE ECONOMIQUE ET LA COMPLEMENTARITE DES TERRITOIRES

**Permettre l'accueil d'un nombre d'emplois suffisant pour atteindre ou consolider un ratio de 3.5 habitants pour 1 emploi**

**P42** : Création d'emplois selon un ratio, à minima, de 1 emploi pour 3,5 habitants à l'échelle du Bassin de Vie.

**Identifier une stratégie économique adaptée aux objectifs de création d'emplois et tenant compte des spécificités territoriales**

**P43** : Les pôles de proximité secondaire accueillent 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.

**P44**: Pour les pôles de proximité secondaire, la mixité des fonctions entre l'économie et l'habitat est à rechercher lorsque les activités ne présentent pas de nuisances pour le voisinage.

**P45** : Prescription relative à la vignette économie.

**P46** : Le SCOT affiche un principe de phasage de l'offre foncière à destination économique notamment afin d'éviter une suroffre et une concurrence entre territoire. Pour ce faire, sur chaque pôle de proximité secondaire, l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone d'activités ou l'extension de zones existantes n'est possible que si au moins 50% des zones d'activités déjà ouvertes

à l'urbanisation est commercialisée. Dans cet esprit, ces zones d'activités devront, dans leur découpage, être composées de lots adaptés aux besoins des activités artisanales. Les projets de zones d'activités intercommunales ne sont pas concernés par cette prescription.

**P48** : Les objectifs de production de logements de chaque bassin de vie tiennent compte des besoins spécifiques liés au développement de l'hébergement touristique sur le territoire (comprenant le tourisme rural).

### **Définir une stratégie commerciale permettant une meilleure autonomie des territoires**

**P49** : 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. Concernant les pôles de proximité secondaire, ils répondent aux besoins commerciaux du bassin de vie. Les documents d'urbanisme des pôles de proximité et de proximité secondaire identifiés dans le SCOT :

- favorisent le maintien et le développement de commerces de détail en particulier dans les centres-bourgs ou dans les centres de quartiers résidentiels qu'ils identifient ;
- permettent le développement des établissements commerciaux existants et le développement de surfaces commerciales non soumises à autorisation.

**P50** : Les documents d'urbanisme précisent les modalités d'aménagement des principaux ensembles commerciaux à créer, en répondant aux exigences suivantes : maîtrise de la consommation d'espaces et densification, accessibilité, conditions de stationnement et de cheminements adaptés, prise en compte de l'environnement, des paysages de l'architecture et du patrimoine bâti. S'appuyer sur la Charte Architecturale et Paysagère du Pays Lauragais.

**P51** : Les opérations de développement urbain qui comportent une part significative de locaux commerciaux sont étudiées et conçues de manière à faciliter le transport des marchandises en ayant un espace réservé à leur livraison.

**P52** : Dans leurs documents d'urbanisme, les communes veillent à : créer ou maintenir des lieux d'échanges producteurs / consommateurs (marchés de plein vent ...), réserver des espaces publics permettant d'accueillir des commerces ambulants.

## **ASSURER UN EQUILIBRE ENTRE L'URBANISATION ET LES BESOINS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION**

### **Développer un habitat répondant aux besoins des différentes populations**

**P55** : Chaque commune pôle doit indiquer un pourcentage de logements locatifs à atteindre lors de l'élaboration ou de la révision de leur PLU intégrant notamment une part significative de production locative sociale.

**P56** : En ce qui concerne les logements accessibles, des objectifs spécifiques sont indiqués par les communes pôles dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme.

**P57** : Le SCOT encourage la mise en œuvre des Schémas Départementaux d'accueil des gens du voyage. Les documents d'urbanisme des communes concernées par ces schémas localisent les projets de site d'accueil. Les pôles du territoire, doivent anticiper ces réflexions au regard des objectifs démographiques figurant dans le SCOT.

### **Favoriser une urbanisation économe en espace et resserrée autour des centres-bourgs et villages**

**P58** : Les objectifs de production de logements affichés dans le DOG sont un maximum envisageable. Cette production de logements est à rechercher prioritairement dans les zones urbaines existantes (réhabilitation et comblement des dents creuses en priorité).

**P59** : Avant d'ouvrir à l'urbanisation les espaces agricoles déjà classés en réserve d'urbanisme, les communes font l'analyse de toutes les possibilités de densification et de reconversion du tissu urbain. Evaluer lors de l'élaboration de PLU : la part de bâti dévalorisé ou dégradé à réhabiliter (analyse des causes de non occupation) ; les possibilités de densification ; la possibilité de mettre en place des mesures contraignantes et/ou incitatives. Les communes 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.

**P60** : Chaque commune veille, dans son document d'urbanisme, à privilégier une urbanisation recentrée autour du bourg et évitant les développements linéaires et diffus.

**P61** : L'objectif majeur est de densifier dans les zones de requalification ou d'extension urbaine. En effet, en fonction de la polarité, il faut tendre vers des densités minimales pour les pôles de proximité secondaire : la densité minimale sera comprise entre 15 et 20 logements par hectare.

**P62** : Dans le processus de densification, il convient de veiller à requalifier et réhabiliter le bâti existant.

**P63** : Les nouvelles opérations d'aménagement sont privilégiées dans les zones dotées d'assainissement collectif. Le développement urbain dans les zones en Assainissement Non Collectif reste limité en gardant l'objectif de diminution de consommation de l'espace.

**P64** : Dans les pôles, l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser est conditionnée aux capacités de traitement existantes et à venir à court terme des stations d'épuration. Sur les communes équipées, lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, il convient de s'assurer de la bonne adéquation entre accueil de nouvelles populations et capacités d'épuration.

**P65** : Les constructions dans les écarts sont limitées à la réglementation en vigueur.

**P66** : Il est souhaité que l'ensemble des communes limitent les constructions nouvelles autour des hameaux afin de privilégier le développement du bourg visant ainsi un renforcement de la centralité villageoise. Par conséquent, l'extension des hameaux sera limitée lors de toute nouvelle élaboration ou révision d'un document de planification urbaine locale. Pourront être autorisés le comblement des dents creuses ou la construction de nouveaux logements en densification de la zone. Ponctuellement, des extensions mineures de certaines de ces zones seront tolérées, dans la limite maximale d'environ 10 à 20% de l'emprise actuelle.



**P67** : Les hameaux – villages pourront être étendus de manière plus significative mais ne dépassant pas un tiers de leur surface.

**P68** : Les situations particulières ne permettant pas un développement de l'urbanisation en continuité du centre-bourg seront étudiées par la Commission Urbanisme du SCOT du Pays Lauragais, dans le cadre d'un document de planification urbaine locale, ceci dans le respect des principes du SCOT et de justifications.

**P69** : L'extension mesurée devra respecter les prescriptions du DOG concernant l'urbanisation du bourg. Ces extensions s'envisageront en évitant les développements linéaires. Lors de l'élaboration de chaque PLU, une carte repérant et identifiant les hameaux isolés qui pourront être étendus devra être réalisée.

### **Valoriser le territoire par une maîtrise, une qualité et une durabilité de la construction des bâtiments.**

**P70** : Il est privilégié des opérations d'ensemble et est établi des orientations d'aménagement dans les zones à urbaniser (AU) des PLU avec des règles de composition et d'insertion urbaine et environnementale, et de prise en compte des déplacements doux.

**P71** : Concernant les formes urbaines et les quartiers nouveaux, certaines orientations de la charte architecturale et paysagère doivent être intégrées au sein des PLU. Concevoir les nouveaux quartiers par rapport au lieu : en continuité avec le tissu urbain existant, son relief; Structurer ces nouveaux quartiers par des espaces publics qui qualifient le territoire; S'inspirer des typologies architecturales et urbaines locales. Sur l'aménagement des espaces publics, réfléchir sur la fonction et l'implantation qui seront repris dans les orientations d'aménagement des PLU.

### **Favoriser l'émergence d'une offre en équipements et services publics répondant le plus possible aux besoins des habitants**

**P72**: L'accroissement de l'offre en services et équipements structurants est préférentiellement étudiée en concertation avec les élus du territoire et au regard des polarités établies dans le SCOT. Il s'agit de promouvoir une localisation qui permettra de conforter le projet de territoire : participant au rayonnement et à l'attractivité des polarités, en particulier par la localisation d'équipements structurants et rayonnants à échelle intercommunale.

**P73** : De manière générale, les équipements sont notamment localisés en fonction de l'accessibilité en transports en commun et de la proximité de l'utilisateur. Les équipements d'attractivité intercommunale, générateurs de déplacements quotidiens importants doivent se situer en priorité dans une commune desservie en transports en commun.

**P75** : 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.

**P76** : L'accès aux équipements de proximité pour les piétons et les vélos depuis les secteurs d'habitat doit faire l'objet d'une attention particulière.

## AMELIORER LES DEPLACEMENTS DANS LE SCOT ET AU-DELA DU SCOT

### **Contribuer à l'amélioration de l'accessibilité routière du territoire par un maillage optimal**

**P78** : Limiter les extensions urbaines le long des principales voies routières et d'y réduire le nombre d'accès direct depuis les propriétés privées.

### **Encourager les usages de services de transports en commun**

**P79** : Dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme, les communes doivent privilégier toutes les conditions qui favorisent les déplacements alternatifs à l'automobile individuelle : les transports en commun, les Transports à la demande (TAD), le covoiturage, les pédibus /cyclobus ...

**P80** : Il convient ainsi de prévoir l'aménagement de parkings multimodaux aux abords des gares (ferrées et routières), des échangeurs autoroutiers et des arrêts de bus (emplacements réservés).

**P81** : Il s'agit également d'intégrer la desserte en transport collectif et les contraintes de circulation des bus dans les opérations d'aménagement de rues et d'espaces publics (localisation des arrêts, accessibilité des piétons, voirie adéquate).

**P82** : De manière à développer l'offre en matière de pistes cyclables et de modes de déplacements doux, les documents d'urbanisme mettront en œuvre les orientations suivantes : définition d'un projet global de développement des pistes cyclables et cheminements piétonniers; intégration de l'accessibilité en mode doux dans les principaux projets de développement urbain.

**P83** : Le principe de l'accessibilité aux lieux publics, commerces et services pour les personnes à mobilité réduite par les transports en commun est réaffirmé dans les documents d'urbanisme en cours de révision et d'élaboration.

**P84** : Il convient de développer prioritairement l'habitat dans les centres villes et quartiers les mieux desservis par les transports collectifs et d'envisager la localisation des extensions urbaines en liaison avec les capacités de desserte.

**P85** : Les collectivités pourraient proposer la création de projets urbains maîtrisés, mixtes et denses à proximité des gares ferroviaires et routières les mieux desservies.



## **P E T R du Pays Lauragais**

*Siège Administratif*: 3, chemin de l'Obélisque - 11320 Montferrand

Tél. 04 68 60 56 54 - fax 04 68 94 34 13

Site internet : [www.payslauragais.com](http://www.payslauragais.com) - Courriel : [scot.lauragais@orange.fr](mailto:scot.lauragais@orange.fr)