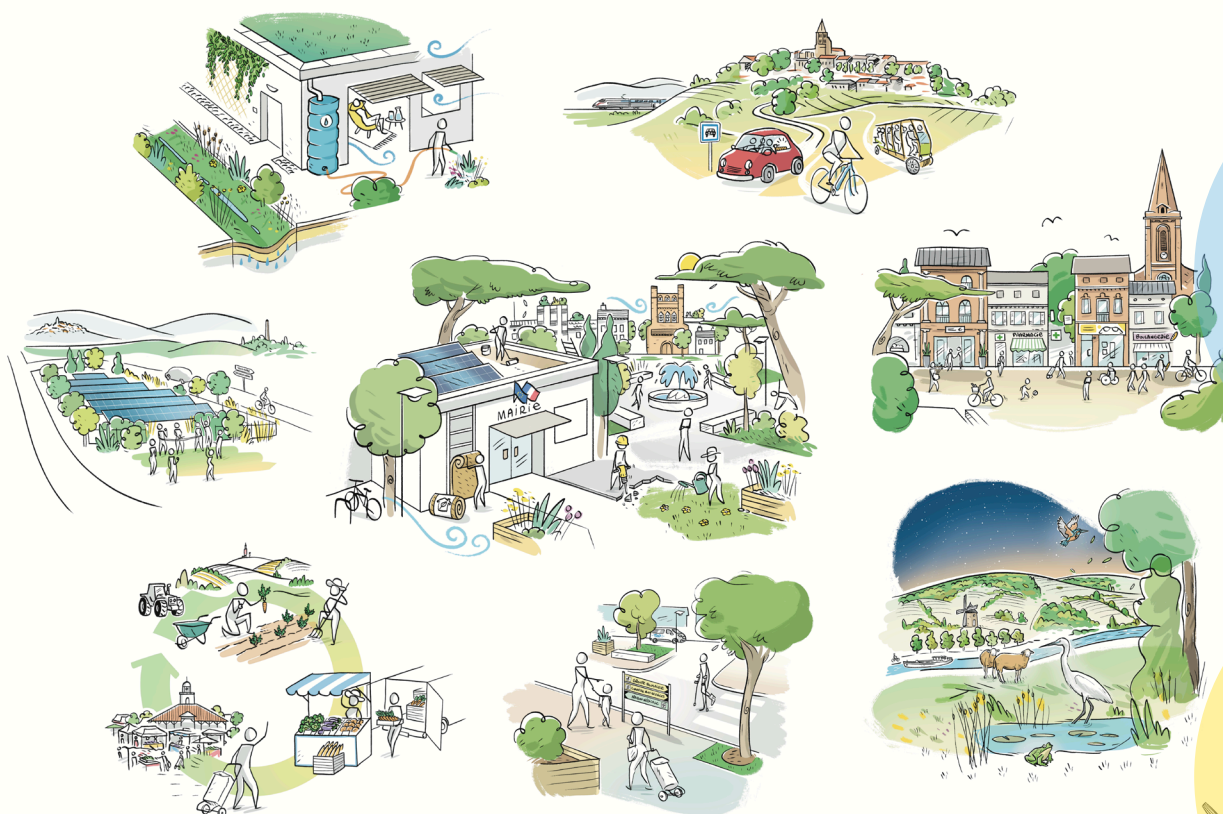


Document d'Orientation et d'Objectifs

2

DOO



SCOT AEC

Schéma de Cohérence Territoriale
Air Energie Climat

PETR du Pays Lauragais

Révision 2

Projet arrêté

REÇU EN PRÉFECTURE

le 28/01/2026

Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE

SOMMAIRE

Préambule

La seconde révision du SCoT du Pays Lauragais	3
Le DOO : une autre pièce maîtresse du SCoT	3
Rappel des principes fondateurs du projet	5

MODELE DE DÉVELOPPEMENT ET MAILLAGE TERRITORIAL

AXE I. ASSURER LA RÉSILIENCE DU TERRITOIRE FACE AUX PRESSIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

I. 1. Assurer la robustesse du « socle naturel »	9
I.1.1 Préserver le « capital sol »	9
I.1.2 Préserver le Capital Eau	18
I.1.3 Préserver et améliorer la biodiversité	27
I.2 Poursuivre la transition écologique et renforcer la stratégie énergie	36
I.2.1 Augmenter la production d'énergies renouvelables	36
I.2.2 Améliorer la qualité de l'Air	40
I.2.3 Favoriser une mobilité décarbonée pour tous	41
I.2.4 S'assurer de la sobriété énergétique des bâtiments et favoriser leur rénovation	42
I.2.5 Accentuer l'usage des matériaux biosourcés	43
I.2.6 Réduire les déchets et les traiter dans des conditions environnementales optimales	44

AXE II. BIEN ACCUEILLIR ET BIEN VIVRE EN LAURAGAIS

II.1. Bien vivre malgré les fortes chaleurs	45
II.1.1 Adapter les formes urbaines et les espaces publics	45
II.1.2 Adapter les bâtiments	47
II.1.3 Anticiper les états de crises	49
II.2. Répondre aux besoins de la population existante et à venir	51
II.2.1 Mettre en adéquation l'accueil de population, emplois, équipements et services pour limiter les déplacements	51
II.2.2 Limiter les déplacements contraints	54
II.2.3 Permettre la mobilité pour tous	56
II.2.4 Veiller à la cohérence entre ressources disponibles et accueil de population	58
II.2.5 Créer une offre de logements adaptée à toutes les situations de la vie	58
II.3. Assurer la santé des habitants et leur sécurité face aux risques naturels	61
II.3.1 Éviter l'exposition aux risques	61
II.3.2 Assurer un environnement sain	64
II.4. Valoriser le patrimoine et le paysage	65
II.4.1 Préserver la qualité des paysages urbains et ruraux	65
II.4.2 Accompagner la mutation des paysages	69
II.4.3 Mettre en valeur le canal du Midi et son système d'alimentation	69

AXE III. CONFORTER UNE ÉCONOMIE DES PROXIMITÉS

III.1. Conforter voire améliorer le niveau d'autonomie économique du territoire	71
III.1.1 Développer l'emploi local	71
III.1.2 Conforter la robustesse de l'économie du Lauragais	74
III. 2. Conforter l'autonomie commerciale (DAACL)	78

Préambule DAACL : Champs d'applications et définitions

III.2.1 Viser un développement commercial et logistique adapté à la diversité du territoire et aux nouvelles tendances de consommation	94
III.2.2 Retisser un maillage commercial optimisé et donnant la priorité aux centralités	95
III.2.3 Améliorer l'intégration du commerce à son cadre urbain et à un environnement de qualité	

PRÉAMBULE

La seconde révision du SCoT du Pays Lauragais

Le SCoT du Pays Lauragais a été élaboré en 2012. Il a fait l'objet d'une première révision en 2018 afin de prendre en compte les évolutions de son périmètre et les nouveaux équipements sur le territoire. Ce fut l'occasion de passer d'un SCoT « SRU » à un SCoT « Grenelle » en s'adaptant aux évolutions législatives.

La 2^{ème} révision du SCoT a été prescrite en décembre 2022 pour répondre à plusieurs objectifs :

- Une extension du territoire du SCoT
- D'importantes dynamiques d'évolution des territoires : prise en compte d'équipements structurants et des connaissances
- Les évolutions du cadre législatif et réglementaire : loi Climat & Résilience, SRADDET Occitanie révisé avec objectifs de réduction de la consommation d'ENAF
- L'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020, relative à la modernisation des SCoT : évolution de la mise en forme des SCoT
- Les enseignements de la mise en application du SCoT actuel dans le cadre de l'accompagnement des communes et des EPCI

Afin de renforcer la portée stratégique et opérationnelle du PCAET approuvé en 2020, et dans un objectif de préparer le territoire au changement climatique le PETR a délibéré (délibération n° 07/2024 du 29 février 2024) en faveur de l'élaboration d'un **SCoT valant Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)**, comme le permet l'ordonnance précitée.

Le DOO : une autre pièce maîtresse du SCoT

Le DOO constitue le volet réglementaire et opposable du SCoT. Il traduit les modalités d'application du projet de territoire dans le Projet d'Aménagement Stratégique. Il fixe les orientations localisées et les objectifs encadrant les documents d'urbanisme locaux.

Article L141-4 du Code de l'Urbanisme

« Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.

L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre :

- 1° Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;
- 2° Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;
- 3° Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des paysages, dans un objectif d'insertion et de qualité paysagères

RECU EN PREFECTURE

Le 28/01/2026

Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE
Document d'Orientation et d'Objectifs

des différentes activités humaines, notamment des installations de production et de transport des énergies renouvelables.

Le document d'orientation et d'objectifs peut décliner toute autre orientation nécessaire à la traduction du projet d'aménagement stratégique, relevant des objectifs énoncés à l'article L. 101-2 et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme. »

En application des articles L141-5 à 14 du Code de l'Urbanisme, le DOO fixe les orientations et les objectifs en matière de :

- Développement économique et d'activités répartis de manière équilibrée sur le territoire ainsi que l'économie circulaire,
- Activité agricole
- Commerces : localisation et préservation environnementale et paysagère ainsi que les conditions d'implantation via le DAACL
- Répartition territoriale de l'offre de nouveaux logements
- Amélioration du parc de logements existant
- Mobilité dans l'objectif de diminution de l'usage individuel de la voiture
- Grands projets d'équipements, de réseaux et de desserte nécessaires au fonctionnement des transports collectifs et des services
- Objectifs chiffrés de densification
- Territorialisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols
- Préservation des paysages
- Protection des espaces pour la biodiversité et la ressource en eau
- Transition énergétique et climatique

Le DOO du SCoT Lauragais est construit comme la traduction point par point du PAS, chaque orientation de ce dernier donnant lieu à une traduction règlementaire ou trouvent sa place dans le programme d'actions, ou encore dans les fiches techniques. Ce travail a été mené dans une démarche de co-construction avec les commissions urbanisme et transition environnementale, en associant le CoDev et les EPCI.

Le DOO présente deux types d'orientations :

P1 Les **prescriptions P** : Ce sont des **mesures opposables dans un rapport de compatibilité** aux documents de rang inférieur : Plans Locaux d'Urbanisme (PLU et PLUi), cartes communales, Plans Locaux de l'Habitat (PLH), Plans De Mobilité (PDM), etc. Leur mise en œuvre est obligatoire.

Un document est considéré compatible avec le SCoT lorsqu'il n'est pas contraire à ses orientations et qu'il contribue à leur réalisation. Cela laisse une marge d'appréciation pour adapter au contexte local les orientations du DOO. Les dispositions d'un document d'urbanisme local ne doivent pas faire obstacle aux dispositions du SCoT.

R1 Les **recommandations R** : Ce sont des **mesures incitatives ou indicatives** n'ayant pas de caractère obligatoire mais facilitant la mise en application des objectifs du PAS. Ce sont soit des mesures qui ne relèvent pas du domaine d'application et d'opposabilité du SCoT, soit des propositions et des suggestions qui pourraient être mises en application dans les documents de rang inférieur.

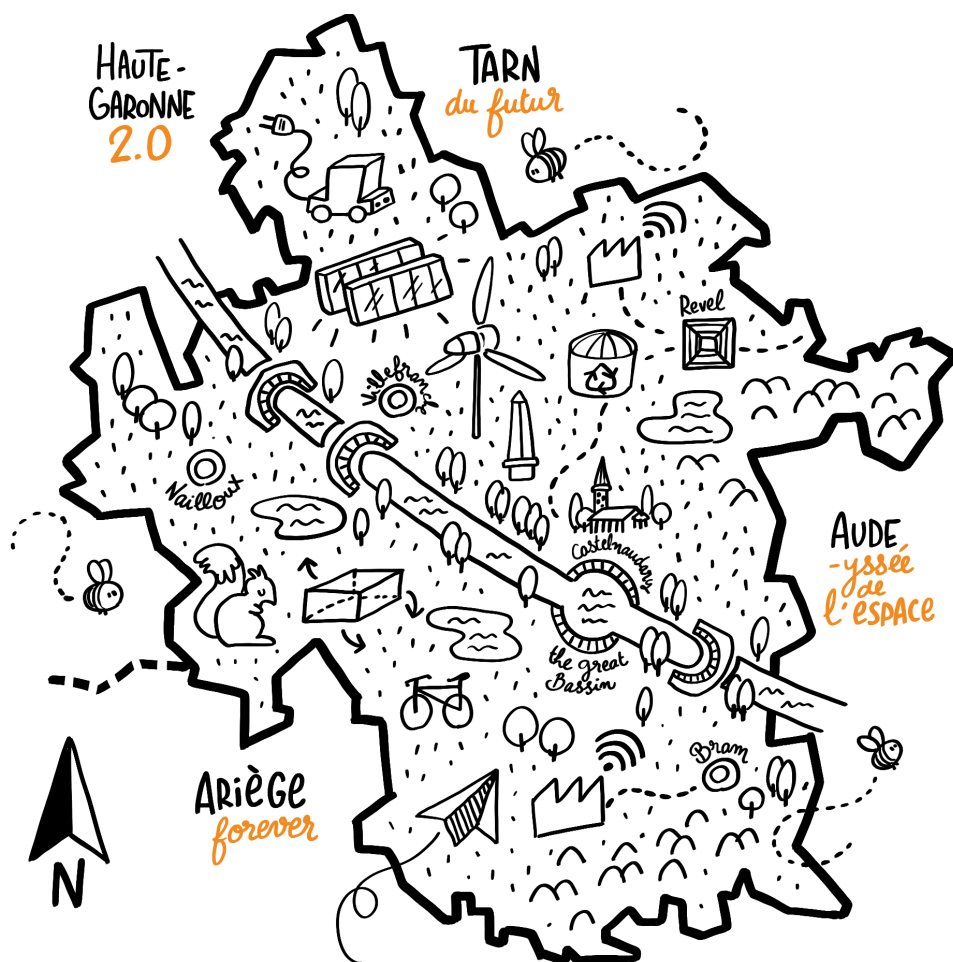


Rappel des principes fondateurs du projet

Le territoire souhaite planifier son développement à horizon 2050 selon plusieurs grands principes incontournables, visant notamment à :

- S'adapter au changement climatique, et mettre en place des actions participant à l'atténuation de ses effets
- S'attacher à bien accueillir, plutôt que beaucoup accueillir
- S'appuyer sur le principe de la « polarisation » de l'accueil de population afin de limiter l'étalement urbain et faciliter l'accès aux services.
- Faciliter le développement de l'emploi de proximité
- Proposer des solutions de mobilité alternative à la voiture individuelle maillant le territoire
- Préserver les espaces naturels, agricoles, et forestiers
- Agir pour une gestion durable de l'eau
- Offrir un cadre de vie agréable à ses habitants
- Viser l'objectif Territoire à Energie POSitive (TEPOS) à 2050

Ce développement s'inscrira dans un cadre de solidarité et de complémentarité territoriale à l'échelle du grand bassin toulousain



REÇU EN PREFECTURE
le 28/01/2026
Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE

MODELE DE DEVELOPPEMENT ET MAILLAGE TERRITORIAL

RAPPEL ORIENTATIONS

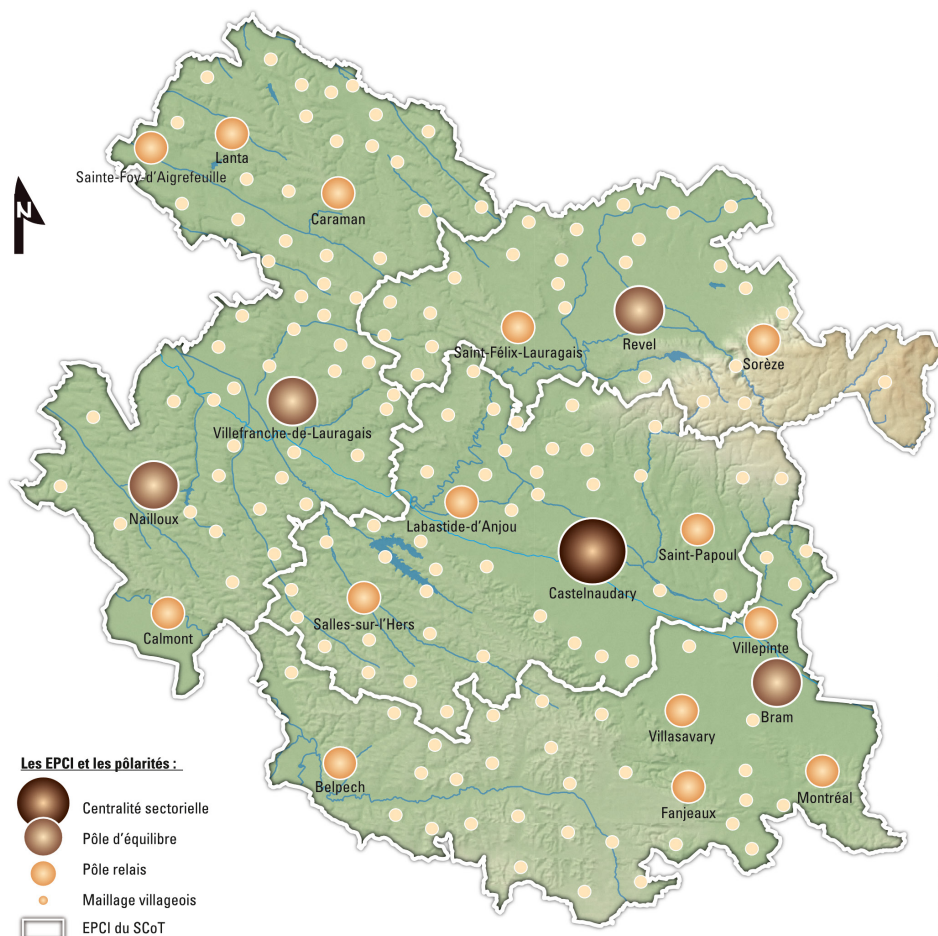
- S'appuyer sur le principe de la « polarisation » de l'accueil de population afin de limiter l'étalement urbain et faciliter l'accès aux services
- Renforcer le suivi et la mise en œuvre du SCoT valant Plan Climat-Air-Energie
- Encourager l'élaboration de PLUi sur le territoire

P1 Le Pays Lauragais envisage l'accueil plafonné de 17 400 habitants supplémentaires d'ici 2050 (soit 125 000 habitants au total).

Le modèle de développement s'organise sur la base des périmètres des communautés de communes et de l'armature urbaine définie par le SCoT : avec 19 polarités.

Afin de renforcer la polarisation du développement urbain sans mettre en péril le maillage villageois, le SCoT prévoit que l'accueil de nouvelles populations se répartisse ainsi : 70% dans les polarités et 30% dans les communes du maillage villageois. L'objectif est donc d'accroître la part de population du Pays Lauragais résidant dans les pôles pour atteindre 56% en 2050.

Les polarités du SCoT du Pays Lauragais



Source : Haute-Garonne Ingénierie - ATD31, avril 2025.



P2 Rappel du projet d'armature urbaine du SCoT :

Centralité sectorielle

Castelnaudary

Elle joue à la fois un rôle de transition avec les territoires extérieurs et de pivot au sein du Pays Lauragais. Elle rayonne sur l'ensemble du territoire du SCoT et au-delà.

La diversification de sa gamme d'équipements et de services contribue à faire émerger et à renforcer l'offre au sein du territoire SCoT et à limiter les déplacements, y compris par le développement de services rayonnants.

La connexion à un réseau efficace et cadencé de transports en commun est recherchée et son rôle de pôle d'échanges multimodaux renforcé.

Le développement urbain futur de la centralité sectorielle comprendra des objectifs ambitieux en matière d'accueil économique et démographique ainsi qu'une diversification de l'offre d'habitat : promotion d'un urbanisme plus dense, innovant et qualitatif, articulé avec l'offre en transports en commun. Il devra conforter la proximité et la mixité des fonctions (emplois, habitat, services), l'accessibilité des territoires urbains, leur densification et la prise en compte des enjeux environnementaux et qualitatifs.

Pôles d'équilibre

Bram, Nailloux, Revel et Villefranche-de-Lauragais.

Ces 4 pôles d'équilibre animent les bassins de vie périurbains avec des équipements et services qui répondent aux besoins quotidiens ou hebdomadaires des habitants. Cette offre de gamme intermédiaire sera confortée et renforcée de sorte que les services se rapprochent des habitants.

Ces pôles rayonnent au sein de leurs bassins de vie et au-delà.

L'attractivité des pôles d'équilibre sera renforcée par l'amélioration de la desserte en transports collectifs, le développement de l'emploi et la diversification de l'offre d'habitat : promotion d'un urbanisme plus dense, innovant et qualitatif, articulé avec l'offre en transports en commun.

Les pôles d'équilibre identifiés sur le SCoT du Pays Lauragais constituent également des pôles économiques structurants accueillant des projets

très sélectifs de préférence portés par une intercommunalité. Ils concentrent d'importants moyens afin d'offrir des espaces économiques de qualité participant à l'offre foncière du territoire. Ils visent ainsi à rééquilibrer le ratio emplois par habitant du SCoT et à accueillir le développement économique mobilisé par une stratégie de territoire.

Pôles relais

Belpèch, Calmont, Caraman, Fanjeaux, Labastide-d'Anjou, Lanta, Montréal, Salles-sur-l'Hers, Saint-Félix Lauragais, Saint-Papoul, Sainte-Foy-d'Aigrefeuille, Sorèze, Villasavary et Villepinte.

Ces 14 communes constituent des relais locaux de l'armature urbaine, contribuant à la création d'un « territoire des proximités ». Ils complètent le maillage urbain et organisent le renforcement des fonctions en complémentarité avec les autres polarités : offre de services et d'emplois, accueil de tous les habitants, offre améliorée en transports collectifs, densification.

Ils rayonnent au sein de leurs bassins de vie et répondent aux besoins quotidiens et hebdomadaires des habitants.

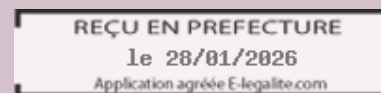
Ils se caractérisent par l'existence d'au moins un cabinet médical et, en plus, d'une pharmacie ou d'une zone d'activité intercommunale.

Ils permettent la mise en œuvre des projets intercommunaux et sont inscrits dans les différents documents de références intercommunaux.

Maillage villageois

Les 148 communes de cette strate participent à un aménagement cohérent au projet et adapté au changement climatique. Elles cherchent à s'organiser entre elles, et en lien avec leurs communautés de communes et polarités pour répondre aux besoins quotidiens des habitants permettant de limiter les déplacements. Elles s'attacheront à favoriser également les liens sociaux et les dynamiques associatives locales.

Le maillage villageois dense regroupe les communes du maillage villageois dotées de plus de 800 habitants.



R1 Les 5 pôles majeurs (centralité sectorielle et les 4 pôles d'équilibre) doivent viser la complémentarité et la cohérence de leurs politiques économiques.

P3 L'accroissement de l'offre en services et équipements est étudié en concertation et au regard des polarités établies dans le SCoT. Il s'agit de promouvoir une localisation qui permettra de conforter le projet de territoire en participant au rayonnement et à l'attractivité des polarités, en particulier par la localisation d'équipements structurants et rayonnants à échelle des intercommunalités et des bassins de vie.

Pôles	Accueil population	Développement économique	Développement des équipements et services	Présence de service de santé	Amélioration de l'accessibilité
Centralité sectorielle	++++	++++	++++	++++	++++
Pôles d'équilibre	++++	++++	+++	+++	+++
Pôles Relais	++	++	++	++	++
Maillage villageois	+	+	+	+	++

P4 Les documents d'urbanisme locaux permettront d'assurer une mixité des fonctions au sein de la centralité sectorielle, des pôles d'équilibre et des pôles relais, lorsque les activités ne présentent pas de nuisances pour le voisinage et ne sont pas émettrices de pollutions.

R2 Le SCoT encourage et accompagne l'élaboration de PLUi sur chacune de ses communautés de communes.

P5 Les collectivités s'appuieront sur les indicateurs du dispositif de suivi du SCoT pour définir et suivre leur projet de développement.

AXE I. ASSURER LA RÉSILIENCE DU TERRITOIRE FACE AUX PRESSIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

I. 1. Assurer la robustesse du « socle naturel »

I. 1.1. Préserver le « capital sol »

RAPPEL ORIENTATIONS

- Poursuivre la réduction de la consommation foncière

Réduire la consommation foncière

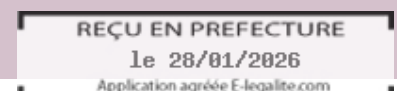
P6 Les prescriptions relatives à la protection des ENAF et à la densité bâtie figurant au DOO poursuivent l'objectif de réduire fortement la consommation des ENAF et l'artificialisation sur tout le territoire afin de répondre à l'ambition du ZAN en 2050.

Tous les projets de développement urbain (habitat, équipements et services, activités économiques...) doivent être conçus avec le souci d'économiser et de réduire la consommation d'ENAF, notamment en privilégiant le renouvellement urbain.

On observe une consommation de 1 102 ha d'ENAF entre 2011 et 2021 (d'après les données du CEREMA). La consommation d'ENAF maximale pour la période 2021-2031 est donc de 446 ha pour l'ensemble du SCoT (hors Projets d'envergure régionale définis par ailleurs) soit une baisse de 59,5%. Elle est de 312 ha entre 2031 et 2041 soit une réduction de près de 30% par rapport à 2021-2031. Elle est de 219 ha entre 2041 et 2050 soit une réduction de près de 30% par rapport à 2031-2041.

La répartition des plafonds de consommations d'ENAF est la suivante :

Communautés de communes	Consommation foncière totale en HA			
	2021-2030	2031-2040	2041-2050	2021-2050
Aux Sources du canal du Midi	102	79	59	240
Castelnaudary Lauragais Audois	137	80	57	274
Terres du Lauragais	129	90	60	279
Piège Lauragais Malepère	78	63	43	184
Total SCoT	446	312	219	977



99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE
Document d'Orientation et d'Objectifs

P7 Le SCoT a pour objectif de réduire l'artificialisation du territoire selon le même rythme de réduction que la consommation foncière. Le suivi de l'artificialisation se base sur l'analyse de la construction et l'imperméabilisation réelle des surfaces selon la classification énoncée par décret. A partir de l'analyse de l'artificialisation effective sur la période 2021-2030, les documents d'urbanisme proposent une trajectoire de réduction afin d'atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation en 2050.

P8 En attendant l'émergence de PLUi et hors communauté de communes Aux sources du canal du Midi, une vignette plafond de consommation d'ENAF (toutes destinations confondues et hors projets d'envergure) à ne pas dépasser est fixée par commune pour la période 2021-2049 (cf. annexe 2.2). Une trajectoire indicative pour chaque période de 10 ans est proposée pour accompagner les communes dans leur objectif de sobriété foncière.

Les documents d'urbanisme devront justifier, à travers leur projet de développement, la nécessité d'urbaniser en extension après analyse des potentialités en réinvestissement urbain.

Dans le cas de PLUi, l'enveloppe globale par EPCI sera répartie selon le projet de la communauté de communes en veillant à respecter les typologies de l'armature territoriale du SCoT.

Communautés de communes	Consommation foncière du total des vignettes plafonds communales en hectares			
	2021-2030	2031-2040	2041-2050	2021-2050
Aux Sources du canal du Midi	79	55	38	172
Castelnaudary Lauragais Audois	95	66	45	206
Terres du Lauragais	94	65	45	204
Piège Lauragais Malepère	70	48	33	151
Total SCoT	338	234	161	733

La méthode utilisée pour le calcul de la consommation foncière devra être justifiée, claire et vérifiable pour permettre le suivi de cette consommation.

P9 Sur les communes du maillage villageois dense dotées d'un équipement d'envergure intercommunale par exemple, un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur), les vignettes plafond en hectares pourront être ajustées à la marge sur justification, notamment en réponse au besoin en logements locatifs et en accord avec le projet de l'intercommunalité.



99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE

P10 Sur les communes du maillage villageois, les vignettes plafond en hectares pourront être ajustées à la marge sur justification, notamment en réponse au besoin en logement social et en accord avec le projet de l'intercommunalité.

P11 Par principe, les projets suivants sont considérés comme d'envergure intercommunale :

- Les ZA intercommunales (et leurs équipements annexes tels que les bassins de rétention)
- Les projets d'équipements et de services intercommunaux quels qu'ils soient (déchèterie, crèche, point multiservice, installation photovoltaïque, postes sources...)
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les établissements d'enseignement secondaire et supérieur et leurs équipements sportifs
- Les projets portés par les intercommunalités au regard de leurs compétences

La liste des projets d'envergure intercommunale est annexée au SCoT (cf annexe 2.3). Elle pourra être modifiée sur proposition des communautés de communes. Les surfaces nécessaires à ces projets sont à ajouter aux plafonds des vignettes des communes concernées. Ces dernières doivent veiller à les prendre en compte dans leurs documents d'urbanisme.

Communautés de communes	Consommation foncière des enveloppes pour des projets d'envergure intercommunale en ha			
	2021-2030	2031-2040	2041-2050	2021-2050
Aux Sources du canal du Midi	23	24	21	68
Castelnaudary Lauragais Audois	42	14	12	68
Terres du Lauragais	35	25	15	75
Piège Lauragais Malepère	8	15	10	33
Total SCoT	109	78	55	242

P12 Les collectivités associeront au maximum le PETR du Pays Lauragais, en tant qu'établissement public porteur de SCoT dans leurs réflexions concernant les projets d'envergure pour permettre le suivi de la consommation foncière.

RAPPEL ORIENTATIONS

- Faciliter le réinvestissement du bâti existant
- Eviter l'étalement urbain
- Faciliter toutes les formes de densification du tissu urbain existant quelle que soit sa destination
- Travailler sur l'acceptabilité de la densification et l'accompagner d'une réflexion spécifique sur l'organisation fonctionnelle du tissu urbain et de ses espaces publics
- Viser plus généralement la sobriété (en foncier, en ressources) pour tout développement

P13

La production de nouveaux logements est à rechercher prioritairement dans les zones urbaines existantes (réhabilitation, densification, division parcellaire et comblement des dents creuses).

Chaque document d'urbanisme dimensionne les zones de développement futur de l'habitat en prenant en compte un objectif minimum de réinvestissement urbain de 30% de production de nouveaux logements au sein des secteurs déjà urbanisés.

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 du PLU, assortie d'une justification suffisante permettant de garantir les objectifs qualitatifs et quantitatifs du SCoT. Les documents d'urbanisme locaux pourront prévoir dans leurs calculs une marge correspondant à la rétention foncière en densification. Ils devront justifier et fortement limiter le taux de rétention utilisé en densification pour garantir les objectifs du SCoT. Un coefficient de rétention foncière ne sera pas admis en extension.

P14

L'extension de l'urbanisation doit être envisagée en dernier recours et de façon limitée. Elle devient l'exception.

Avant d'ouvrir à l'urbanisation les espaces agricoles et naturels, et même s'ils sont déjà classés en zone AU dans le PLU existant, les communes font l'analyse de toutes les possibilités de densification et de reconversion après identification de leur enveloppe urbaine.

Pour cela, il convient d'évaluer lors de l'élaboration de PLU :

- les possibilités de densification de l'existant : division parcellaire, surélévation, extension ;
- les possibilités de résorption de la vacance et intensification des usages (changement de destination, division de logements ...) ;
- les espaces non bâtis enclavés dans le tissu urbain ;
- la part de bâti dévalorisé ou dégradé à réhabiliter (analyse des causes de non-occupation) ;
- 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.

L'objectif est de mobiliser ce potentiel prioritairement aux extensions urbaines.

R3 Les documents d'urbanisme pourront s'appuyer sur des OAP (thématiques) de densification et renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine sur des terrains déjà bâtis.

R4 Les opérations de renouvellement urbain, recyclage du foncier et densification des dents creuses impliquent une stratégie foncière pour laquelle les collectivités peuvent être aidées par l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO).



REÇU EN PREFECTURE

le 28/01/2026

Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE

Document d'Orientation et d'Objectifs

P15

De manière à maîtriser au mieux l'urbanisation future, le SCoT a identifié trois formes d'habitat dispersé : les écarts, les hameaux et enfin les hameaux-villages.

- Les écarts : Un groupement de logements isolés composé de moins de 5 constructions à usage d'habitation est qualifié d'écart. La construction de logements dans les écarts est limitée à la réglementation en vigueur.
- Les hameaux : Les hameaux sont des groupements d'habitats sur parcelles limitrophes de plus de 5 constructions à usage d'habitation. Ils sont en général dépourvus d'espaces publics et de vie sociale organisée. Il est souhaité que l'ensemble des communes limitent les constructions nouvelles à usage d'habitation au sein des hameaux afin de privilégier le développement du bourg visant ainsi un renforcement de la centralité villageoise. Par conséquent, la constructibilité des hameaux sera limitée lors de toute nouvelle élaboration ou révision d'un document de planification urbaine locale, en autorisant uniquement la construction de nouveaux logements en comblement de dents creuses ou en densification de la zone.
- Les hameaux-villages : Les hameaux-villages sont composés d'une vingtaine de constructions à usage d'habitation au minimum. Ils sont définis par les deux critères cumulatifs suivants :
 - Structuration autour d'une voirie rayonnante et hiérarchisée (routes, ruelles, chemins),
 - Existence d'un minimum d'espaces publics ou d'éléments historiques et patrimoniaux.Les hameaux-villages pourront être étendus de manière plus significative mais ne dépassant pas un tiers du nombre total de constructions à usage d'habitation de chaque hameau-village selon la densité en vigueur définie sur la commune dans le SCoT. L'extension des hameaux-villages s'envisagera en évitant les développements linéaires. Lors de l'élaboration de chaque PLU(i), une carte repérant et identifiant les hameaux-villages qui pourront être étendus devra être réalisée.

Dans tous les cas, l'agrandissement de ces secteurs doit être conditionné à la présence de réseaux fonctionnels d'alimentation en eau potable, et, si possible, en assainissement collectif. La capacité du territoire à pouvoir supporter la densification de ces secteurs sera à valider avec les gestionnaires de réseaux du territoire.

4cc

P16

Les documents d'urbanisme proposent des modalités réglementaires pour créer les conditions d'un réinvestissement urbain, en jouant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies ou aux limites séparatives, l'emprise au sol, les hauteurs, les obligations en matière de stationnement, etc. Cela s'applique aux zones résidentielles ainsi qu'aux zones économiques et commerciales.

Tout en favorisant le renouvellement urbain et la densification des espaces construits, les documents d'urbanisme s'assurent du maintien de respirations naturelles dans le tissu urbain afin de préserver la qualité de vie, paysagère et écologique du territoire (perméabilité des sols et infiltration des eaux de pluie).



P17 Dans les centres-bourgs, les documents d'urbanisme veillent par ailleurs à ne pas fixer des exigences en matière de création et maintien de places de stationnement automobile qui seraient bloquantes pour des opérations de changement de destination vers du logement ou d'augmentation de la surface de plancher dans les bâtiments à usage d'habitation, sauf si de telles règles sont justifiées par les circonstances locales.

P18 Les dispositions des documents d'urbanisme et des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) mettent en œuvre l'objectif du SCoT de réduire la part de logements vacants. Les communes (ou EPCI en cas de PLUi) dont le taux de vacance est supérieur à 7% viseront à réduire le volume de la vacance de 15%.

P19 En collaboration avec les partenaires concernés, les collectivités locales mettent en œuvre les dispositions techniques et financières nécessaires pour accompagner la remise sur le marché des logements vacants.

P20 Afin d'améliorer l'acceptabilité de la densification du territoire, les documents d'urbanisme prévoient, dans leur traduction réglementaire, des mesures permettant d'assurer la qualité urbaine et architecturale des projets : préservation de l'intimité et des vues, végétalisation et désimperméabilisation, ensoleillement et luminosité, espaces extérieurs prolongeant les logements...

De plus, les PLU(i) s'assurent de maintenir les aménités liées à la densité urbaine en développant la mixité fonctionnelle (proximité des commerces, des services et des équipements), les cheminements doux, les espaces publics de qualité, végétalisés et ombragés.

Viser une sobriété à tous les égards

RAPPEL ORIENTATIONS

- Viser plus généralement la sobriété (en foncier, en ressources) pour tout développement

P21 Dans leur réglementation, les PLU(i) favorisent la sobriété à tous les égards par la simplicité et la modération des aménagements et des constructions (économies de ressources et de foncier). Notamment, les documents d'urbanisme évitent l'accueil d'équipements ou d'activités fortement consommateurs en eau ou énergie si la ressource est insuffisante.

P22 Les documents d'urbanisme conditionnent l'implantation de data centers à la récupération de la chaleur fatale générée et la pose de panneaux solaires en toiture (cf R5 et 90).

R5 Les documents d'urbanisme peuvent conditionner les data centers à une intégration paysagère renforcée. Les collectivités sont encouragées à négocier auprès des porteurs de projets une isolation acoustique renforcée.



99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE
Document d'Orientation et d'Objectifs

RAPPEL ORIENTATIONS

- Atteindre une densité minimale par typologie de commune
- Optimiser l'espace dédié à l'automobile

P23

L'objectif majeur est de densifier dans les zones de requalification ou d'extension urbaine. Cet objectif contribue à réduire les consommations foncières des espaces agricoles (cf. P6).

Le SCoT-AEC fixe des objectifs et des minimums de densité moyenne de production de logements pour les extensions urbaines à l'échelle de la commune selon leur typologie :

Armature urbaine	Densité Minimum (logement/ha)	Objectif densité (logements/ha)
Centralité sectorielle	30	45
Pôle d'équilibre	25	35
Pôle relais	20	25
Maillage villageois dense	15	20
Maillage villageois non dense avec assainissement collectif	12	17
Maillage villageois non dense sans assainissement collectif	10	15

La densité qui est considérée pour apprécier la compatibilité par rapport à la valeur de référence fixée par le DOO est la densité moyenne des secteurs où des opérations sont programmées par le PLU, selon la formule suivante : nombre total de logements sur les secteurs concernés / total des surfaces concernées.

Sont donc comptabilisés les secteurs en extension urbaine, mais aussi les dents creuses lorsqu'elles sont régies par une OAP sectorielle. Le respect de la densité exigible se vérifie en intégrant les voiries et espaces communs, étant précisé que la surface à retenir pour calculer la densité ne prend pas en compte les secteurs de l'opération qui ne sont pas principalement à vocation résidentielle. De même, les espaces suivants peuvent être déduits :

- les espaces identifiés par le règlement graphique comme étant à préserver de toute artificialisation (exemple : protection au titre L151-23) ;
- les espaces verts communs identifiés dans les OAP, sous réserve qu'ils rentrent dans les critères faisant qu'ils ne comptent ni en consommation d'ENAF ni en artificialisation.

REÇU EN PREFECTURE

le 28/01/2026

Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE

P24 Les communes desservies par une gare devront proposer des densités minimales correspondant à l'objectif de leur typologie (valeur la plus élevée).

Plus largement, une cohérence entre densité et transports en commun est recherchée. Ainsi, au sein d'une même commune, une densité plus forte est attendue dans les zones urbaines proches des gares ou dans les secteurs desservis par une ligne de bus le cas échéant.

P25 Les opérations d'ensemble sont l'option d'aménagement à privilégier pour les zones AU, ceci notamment afin de rationaliser l'espace destiné à la circulation et au stationnement automobile, notamment par la mutualisation des parkings, au profit d'aménagements en faveur de la mobilité alternative à l'autosolisme. Les voiries des zones AU seront connectées au tissu urbain existant afin de ne pas créer d'enclaves.

Préserver les fonctionnalités des sols

RAPPEL ORIENTATIONS

- Éviter d'artificialiser les secteurs qui sont le plus susceptibles d'infiltrer les eaux pluviales et/ou de constituer un champ d'expansion des crues
- Préserver la structure du sol et la vie dans les sols
- Promouvoir la couverture végétale des sols

P26 Les documents d'urbanisme devront identifier et préserver de l'artificialisation les secteurs ayant un rôle protecteur contre les excès d'eau, en particulier les champs d'expansion des crues et les prairies.

S'agissant des zones d'expansion des crues (ZEC), en l'absence de PPR inondation, leur identification s'appuiera sur l'état des connaissances disponibles : données produites par les établissements porteurs de SAGE, atlas des zones inondables, cartographie informative des zones inondables (CIZI), etc.

Tout espace non artificialisé concerné par un aléa inondation est ainsi susceptible de constituer un champ d'expansion des crues, même s'il est inséré dans le tissu urbain, notamment s'il se trouve sur la partie amont du cheminement du cours d'eau dans l'espace urbain. Pour déterminer le niveau d'aléa, les documents d'urbanisme s'appuieront sur les données issues des documents de nature informative ou réglementaire traitant le risque inondation. Les règlements associés aux ZEC veilleront y compris à y interdire les remblais.

S'agissant des prairies permanentes, leur rôle en matière d'infiltration de l'eau est analysé mais également leurs autres fonctionnalités éventuelles (valeur écologique, paysagère, agricole...) et fondent les orientations à prendre. Notamment, le choix d'ouvrir à l'urbanisation des prairies, insérées dans le tissu urbain ou en continuité de celui-ci, doit être réfléchi après analyse des fonctions remplies par l'espace concerné.

P27

Dans les secteurs sensibles à l'érosion (notamment les secteurs identifiés comme tels par le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE Hers Mort-Girou), les documents d'urbanisme identifient et protègent les dispositifs naturels antiérosifs.

ACC

R6

Les documents d'urbanisme encourageront les actions de restauration des zones d'expansion des crues dysfonctionnelles. Elles peuvent faire l'objet de zones préférentielles de renaturation.

AEC

R7

Les communes sont encouragées à promouvoir les projets et actions de couverture végétale des sols agricoles, notamment la mise en place de couverts d'interculture ou de jachères faunistiques, en partenariat avec les acteurs locaux. Ces démarches contribuent à la diminution de l'érosion des sols, mais également à la qualité agronomique des sols, à la réduction des ruissellements et à la préservation de la biodiversité.

Il est recommandé de s'appuyer sur la méthanisation comme moyen pour encourager la pratique des couverts végétaux.

I.1.2 Préserver le Capital Eau

Intégrer les enjeux de l'eau dans l'aménagement

RAPPEL ORIENTATIONS

- Renforcer la préservation de l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau sur les secteurs où les enjeux sont les plus forts
- Préserver les espaces de fonctionnalité des cours d'eau
- Encourager les techniques agricoles visant à retenir les pollutions et à préserver la structure des sols le long des cours d'eau
- Encourager les innovations visant à réguler le débit des cours d'eau, notamment les solutions fondées sur la nature
- Protéger les aires de captage d'eau potable
- Remédier aux défauts de conformité en performance des stations d'épuration
- Assurer un développement urbain cohérent avec les capacités d'assainissement et la sensibilité du milieu

P28

Certaines masses d'eau sont identifiées par les SDAGE et/ou le Schéma Régional des Carrières comme devant faire l'objet d'une attention particulière. Il s'agit des nappes alluviales et des zones de sauvegarde. Sur le territoire du Pays Lauragais, la seule masse d'eau de type alluvial est par ailleurs une zone de sauvegarde dite «à objectif plus strict». Nommée «Alluvions de l'Ariège et de l'Hers Vif», elle couvre partiellement les communes de Calmont, Belpech et Molandier. Deux points de captage en activité sur le territoire du Pays Lauragais, celui de Calmont et celui de Belpech, sont alimentés par cette nappe d'eau.

Les documents d'urbanisme interdisent dans la zone de sauvegarde :

- toute activité extractive,
- toute implantation d'activités potentiellement à risques pour les nappes.

REÇU EN PREFECTURE

le 28/01/2026

Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE

Définition de la zone de sauvegarde :

Les zones de sauvegarde ont vocation à centraliser l'ensemble des moyens visant à protéger qualitativement et quantitativement les ressources en eau nécessaires à la production d'eau potable, en vue de la préservation ou de la récupération de la qualité, par la mise en œuvre des dispositions de gestion qualitative et quantitative décrites dans les orientations B (réduire les pollutions) et C (agir pour assurer l'équilibre quantitatif) du SDAGE Adour Garonne. Dans des sous-parties de ces zones de sauvegarde, où la ressource est utilisée aujourd'hui pour l'alimentation en eau potable, des objectifs plus stricts peuvent être définis afin de réduire le niveau de traitement pour produire de l'eau potable.

Définition des nappes alluviales

Les nappes alluviales sont des masses d'eau souterraines contenues dans les terrains alluviaux (terrains composés de sédiments transportés puis déposés par des cours d'eau, tels que les sables, graviers, cailloux et de l'argile en proportion variable), en général libre et souvent en relation avec un cours d'eau. L'effet de filtre des alluvions confère à ces masses d'eau une qualité généralement supérieure à celle de la rivière adjacente. Lorsqu'elles constituent par ailleurs une nappe d'accompagnement (c'est-à-dire reliée à un cours d'eau voisin), toute altération quantitative de la nappe impacte le cours d'eau. Il peut en être de même en cas d'altération qualitative.

P29 Indépendamment de l'existence d'un PPRi, les documents d'urbanisme devront protéger les abords des cours d'eau de la façon suivante :

- dans le cas où les espaces de mobilité ont été cartographiés par le SAGE applicable, les documents d'urbanisme devront protéger de façon stricte les espaces de mobilité dits admissibles et fonctionnels, en cohérence avec le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable,
- dans le cas où les espaces de mobilité n'ont pas été cartographiés par le SAGE, une zone de transition devra être prévue. Sa largeur sera adaptée au contexte ; cependant, hors des zones déjà urbanisées, elle ne pourra être inférieure à 10 mètres de part et d'autre du haut de chaque berge.

R8 S'agissant des cours d'eau busés, les communes sont encouragées à identifier leur tracé et étudier les possibilités de réouverture au regard de la faisabilité technico-financière.

P30 En cohérence avec le Schéma Régional des Carrières, les documents d'urbanisme interdisent les carrières dans les espaces de mobilité des cours d'eau lorsqu'ils ont été cartographiés (par un SAGE ou un PPRi en vigueur) ainsi que, conformément à la réglementation nationale, dans une bande de :

- 50 m de part et d'autre des cours d'eau d'une largeur au moins égale à 7,5 m,
- 10 m pour les autres cours d'eau.

R9 Les collectivités sont encouragées à étudier et à prévoir le déplacement d'aménagements existants dans les espaces de mobilité des cours d'eau.

ACC

REÇU EN PREFECTURE
le 28/01/2026
Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE
Document d'Orientation et d'Objectifs

R10 Les communes sont invitées à favoriser la renaturation des bras morts de cours d'eau et la restauration de mares, afin de renforcer la régulation naturelle des débits et d'améliorer les habitats pour la faune aquatique et terrestre. Ces opérations peuvent être menées avec les acteurs concernés, dont les établissements publics territoriaux de bassin, les établissements publics d'aménagement et de gestion de l'eau, les syndicats de rivière....

R11 Il est recommandé de soutenir les pratiques agricoles favorables à la réduction des pollutions diffuses, notamment par la plantation de haies, la création de bandes enherbées, la restauration de mares et la couverture des sols agricoles.

P31 Il est rappelé que les documents d'urbanisme doivent être conformes aux arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique établissant les périmètres de protection des captages pour la production d'eau potable lorsque ceux-ci sont entrés en vigueur. Le SCoT prescrit par ailleurs de protéger au mieux les autres captages. Ainsi, dès lors que des études en vue de l'élaboration d'une DUP de protection des captages sont suffisamment avancées, si un document d'urbanisme est en cours d'élaboration ou d'évolution, il devra en tenir compte, en particulier si l'avis hydrogéologique a été produit.

Par ailleurs, tous les points de captages d'eau sont repérés dans les documents d'urbanisme, y compris les captages fermés. Pour ces derniers, il s'agit en effet de conserver leurs potentialités dans la perspective du changement climatique et d'une raréfaction de la ressource dès lors qu'il existe des données suffisantes (DUP anciennes notamment) permettant de délimiter au moins un périmètre de protection.

Pour protéger les captages dont la DUP est en cours d'élaboration ainsi que les captages fermés, les documents d'urbanisme encadrent l'usage des sols dans les périmètres de protection en projet ou ayant existé. En particulier, toute activité impliquant extraction (cf Schéma régional des carrières), mais aussi travaux souterrains, stockages et dépôts, constructions de voiries ou bassins de rétention, doit être réglementée. Selon la localisation du captage, les modalités de protection pourront être différenciées afin de tenir compte des contraintes. Par exemple, en milieu urbain, les documents d'urbanisme favorisent la renaturation des espaces à proximité des captages afin de tendre vers une amélioration de qualité des eaux, voire la désimperméabilisation.

Définition des périmètres de protection des captages

Les périmètres de protection des captages (PPC) sont un dispositif préventif et obligatoire pour la totalité des captages afin d'éviter les pollutions accidentelles. Le dispositif se compose de trois périmètres emboîtés : périmètre de protection immédiate, périmètre de protection rapprochée et éventuellement le périmètre de protection éloignée. L'étendue et la configuration de ces périmètres sont déterminées au cas par cas à l'issue d'études techniques. Les périmètres prennent effet à compter de la publication d'une déclaration d'utilité publique (DUP).

R12 Le pouvoir réglementaire des documents d'urbanisme étant limité en matière d'usage des sols, notamment s'agissant des pratiques agricoles, la maîtrise foncière publique des aires d'alimentation des captages est encouragée, notamment s'agissant des captages prioritaires et sensibles.

Une gestion adéquate des aires de captage des eaux potables peut également être obtenue par des actions partenariales visant à faire évoluer les pratiques agricoles dans les zones concernées, comme cela est pratiqué dans d'autres territoires (Lons-le Saunier, Niort, etc...). Ce type de mesures a le mérite de concerner potentiellement des surfaces bien plus importantes.

Définition d'une aire d'alimentation de captage (définition du ministère de l'écologie)

Il s'agit de l'ensemble des surfaces contribuant à l'alimentation du captage ou, autrement dit, l'ensemble des surfaces où toute goutte d'eau tombée au sol est susceptible de parvenir jusqu'au captage, que ce soit par infiltration ou par ruissellement. Les études doivent permettre, notamment lorsque l'aire d'alimentation de captage est étendue, d'identifier les zones les plus contributives à la pollution, afin de cibler davantage les efforts à déployer.

Définition des captages prioritaires

Il s'agit de captages faisant l'objet d'un programme d'actions arrêté par le préfet sur toute l'aire d'alimentation de captage (AAC) afin de réduire les pollutions liées aux nitrates et aux pesticides. Un droit de préemption peut également être instauré par le préfet sur tout ou partie de l'AAC à la demande de la commune, du groupement de communes ou du syndicat mixte compétent pour préserver la ressource en eau afin de préserver la qualité de la ressource.

Définition des captages sensibles

Il s'agit de captages dont les résultats d'analyses font apparaître que certains polluants dépassent les seuils réglementaires. Les collectivités en charge de la production d'eau à partir de ces points de prélèvement sensibles doivent contribuer à la gestion et à la préservation de la ressource en eau en élaborant et en mettant en oeuvre un plan d'actions.

R13 Les communes sont encouragées à identifier les sources d'eau et à sensibiliser à leur protection.

P32 Le niveau de performance des stations d'épuration et/ou les capacités épuratoires des sols et des milieux récepteurs seront des paramètres à prendre en compte en amont de tout projet de développement urbain.

P33

Il est rappelé que les collectivités compétentes ont pour obligation de réaliser un schéma directeur d'assainissement au moins une fois tous les 10 ans, dont le contenu est régi par le Code de la Santé Publique et le Code Général des Collectivités Territoriales. Ces schémas d'assainissement doivent non seulement anticiper l'évolution démographique mais également l'augmentation de la sensibilité du milieu récepteur compte tenu notamment de la baisse de débit des cours d'eau. La programmation (localisation et calendrier) des zones à urbaniser s'inscrira en cohérence avec le schéma d'assainissement.

Pour tout projet de développement urbain, il sera nécessaire de justifier de la capacité du milieu récepteur à supporter les rejets induits au regard de l'état actuel du milieu et du respect de l'objectif d'atteinte du bon état pour les masses d'eau concernées.

Le raccordement au réseau d'eaux usées est la modalité d'assainissement privilégiée. Ainsi les secteurs déjà desservis par les réseaux d'assainissement collectif sont prioritairement ouverts à l'urbanisation. En cas de capacités insuffisantes et d'absence de programme de renforcement prévisionnel, les zones raccordées à l'assainissement collectif sont prioritaires.

Quel que soit le zonage d'assainissement, en présence d'un réseau public de collecte, le raccordement de toutes les constructions qui ont accès à ce réseau est obligatoire, sous réserve de la capacité de la station d'épuration.

Les documents d'urbanisme définissent les conditions de recours à l'assainissement autonome, notamment en intégrant au règlement la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

R14

Il est recommandé de mettre à jour le schéma d'assainissement à chaque révision ou élaboration du document d'urbanisme.

Préserver la ressource

RAPPEL ORIENTATIONS

- Maintenir le bon fonctionnement et l'état écologique des masses d'eau
- Veiller plus particulièrement à ce que la croissance démographique attendue ne compromette pas les objectifs quantitatifs et qualitatifs des masses d'eau
- Encourager la sobriété dans l'utilisation de l'eau
- Encourager le développement de systèmes d'irrigation plus efficaces
- Encourager la réutilisation des eaux grises pour les usages non domestiques
- Encourager la récupération des eaux pluviales pour les usages qui le permettent
- Réduire durablement les incidences qualitatives et quantitatives des eaux pluviales urbaines sur les masses d'eau
- Privilégier l'infiltration des eaux pluviales urbaines par rapport à la rétention, et la rétention par rapport au stockage



P34

Afin de vérifier l'adéquation du projet de développement urbain avec l'état qualitatif et quantitatif de la ressource en eau ainsi que les capacités des réseaux d'alimentation, les collectivités associent les structures référentes de gestion de la ressource en eau lors de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme et/ou se réfèrent aux schémas existants. Ils tiennent compte des impacts du changement climatique en se référant aux documents prospectifs et/ou stratégiques portant sur la sécurisation de la ressource en eau à moyen et long terme, voire aux conflits d'usages à venir (étude prospective de l'Institut des Eaux de la Montagne Noire, Schéma d'alimentation en eau potable de Réseau 11, Schéma départemental d'alimentation en eau Potable du département de la Haute-Garonne...)

Par ailleurs, il est rappelé que les communes et EPCI compétents en matière de distribution d'eau potable ont l'obligation de réaliser un schéma de distribution d'eau potable déterminant les zones desservies par le réseau de distribution, lequel doit tenir compte de l'évolution de la population et des ressources en eau disponibles. En cas de capacités insuffisantes et d'absence de programme de renforcement prévisionnel, les zones à urbaniser restent fermées à l'urbanisation. En complément de ces considérations quantitatives, les collectivités veillent à ce que les prélèvements futurs ne compromettent pas la qualité des masses d'eau par augmentation de la concentration des polluants ou de la température.

Définition du schéma directeur de distribution d'eau potable

Le schéma directeur de distribution d'eau potable comprend un descriptif détaillé et un diagnostic des ouvrages et équipements nécessaires à la distribution d'eau potable et, le cas échéant, à sa production, à son transport et à son stockage. Il comprend également un programme d'actions chiffrées et hiérarchisées visant à améliorer l'état et le fonctionnement de ces ouvrages et équipements. Ce schéma tient compte de l'évolution de la population et des ressources en eau disponibles. Lorsque le taux de perte en eau du réseau s'avère supérieur à un taux fixé par décret selon les caractéristiques du service et de la ressource, ce schéma est complété, avant la fin du second exercice suivant l'exercice pour lequel le dépassement a été constaté, par un plan d'actions comprenant, s'il y a lieu, un projet de programme pluriannuel de travaux d'amélioration du réseau.

R15 Les collectivités sont encouragées à transférer les compétences production, transport et alimentation de l'eau potable au niveau supra-communal lorsque ce n'est pas déjà fait.

R16 Les collectivités peuvent utiliser l'outil du Projet Alimentaire Territorial (PAT) pour faire monter en puissance les filières agricoles peu gourmandes en eau, par plusieurs moyens : sensibilisation, structuration des filières agricoles ou encore création de débouchés sûrs (tels que la restauration collective locale).

R17 Les structures en charge du transport et de la distribution de l'eau potable veilleront à améliorer le rendement des réseaux.

R18 Le SCoT encourage la mise en place de réseaux permettant l'utilisation de l'eau de pluie, la réutilisation des eaux usées dans le respect de la réglementation en vigueur et des capacités des milieux (à destination par exemple de l'arrosage des espaces publics, des terrains sportifs...).

REÇU EN PREFECTURE
le 28/01/2026
Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE
Document d'Orientation et d'Objectifs

R19 Les documents d'urbanisme pourront encourager à la récupération des eaux pluviales, selon des modalités qui évitent l'évaporation de l'eau récupérée.

Ils pourront aussi comporter des orientations prescrivant ou favorisant la réutilisation des eaux grises pour des usages non domestiques, sous réserve toutefois que cette réutilisation ne compromette pas le débit d'étiage des cours d'eau récepteurs des stations d'épuration concernées.

P35

Il est rappelé que le Code Général des Collectivités Territoriales (art. L2224-10) prévoit l'obligation pour les communes ou leurs groupements de réaliser un zonage pluvial dont l'objet est de définir des zones où s'appliqueront des prescriptions de gestion préventive ou curative des eaux pluviales, sans que la réglementation ait rendu obligatoire la formalisation de ce zonage dans un document spécifique.

En vertu de la loi, les collectivités doivent *a minima* définir les zones :

- où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

L'un des moyens essentiels pour que les eaux pluviales rechargent les nappes et charrient le moins possible de polluants est de les infiltrer au plus près de l'endroit où elles sont tombées. C'est pourquoi le SCoT fixe les principes suivants de gestion des eaux pluviales par les documents d'urbanisme :

- introduire l'obligation, pour tout projet, d'installer un ouvrage de gestion des eaux pluviales à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique ;
- y associer une double règle de priorité : infiltration (sous réserve que la nature du sol soit adaptée à cette solution*) plutôt que rétention, et rétention avec rejet à débit limité vers le réseau ou les fossés plutôt que simple stockage ;
- dans les opérations d'aménagement, prescrire le recours à des techniques de gestion alternative des eaux pluviales (noues, jardins de pluie, tranchées drainantes, etc..) à chaque fois que la nature du sol le permet ;
- dans les opérations d'aménagement, compléter les solutions à la parcelle par des solutions collectives pour les ouvrages de régulation.

Les PLU veillent par ailleurs à ce que les eaux pluviales susceptibles d'avoir charrié des polluants ne soient pas rejetées directement dans le milieu naturel.

Enfin, les PLU comportent des prescriptions relatives aux conditions de stockage de façon à éviter la prolifération du moustique-tigre.

*Il est considéré que la perméabilité est favorable à l'infiltration dès lors que l'eau s'infiltré avec une vitesse d'au moins 10^{-6} m/s.

P36

Afin de maîtriser le ruissellement induit par l'imperméabilisation des sols, les documents d'urbanisme plafonnent le débit du ruissellement généré par les opérations, indépendamment de la nature de l'exutoire (milieu naturel ou réseau pluvial) et ce pour des événements fréquents à rares (pluies d'occurrence 10, 20 ou 30 ans). Les pluies de référence sont à fixer par la collectivité, et éventuellement à différencier, en fonction des enjeux et des problématiques propres à chaque secteur (secteur urbain versus secteur rural, secteur plat versus secteur pentu).

S'agissant des collectivités du bassin versant Hers-Mort Girou la valeur de ce débit ne peut pas dépasser:

- 10 L/s/ha pour des événements fréquents à rare (pluies d'occurrence 10, 20 ou 30 ans à fixer en fonction des enjeux et des problématiques propres à chaque secteur),
- Une valeur qui serait supérieure au débit existant à l'aval de l'opération pour des événements d'occurrence plus rares que l'occurrence retenue sur le secteur considéré pour le plafond de 10L/s/ha (pluies d'occurrence 20, 30 ou 50 ans).

S'agissant des collectivités du département de l'Aude non incluses dans le bassin versant Hers-Mort Girou, il est prescrit la non-aggravation du débit à l'aval de l'opération par rapport à la situation actuelle pour des événements d'occurrence centennale, voire plus rares si le contexte le justifie.

R20

Les schémas de gestion des eaux pluviales permettront d'identifier en quoi le cheminement des eaux pluviales impacte la qualité des eaux superficielles et souterraines. Ils viseront à résorber ces "points noirs".

Il est rappelé que, dans une opération d'ensemble, les eaux pluviales peuvent être gérées selon les deux modalités suivantes :

- Ouvrage commun pour l'ensemble des eaux pluviales recueillies sur le périmètre de l'opération,
- Ouvrages individuels pour les parties privatives et ouvrage collectif pour les voies et espaces communs.

Les documents d'urbanisme pourront orienter le choix de la modalité en fonction des enjeux locaux, étant précisé que la première est plus fiable, mais que la seconde correspond mieux au principe visant à infiltrer l'eau au plus près du bâti, principe d'autant plus pertinent en cas d'utilisation d'un système MACH - Maison Confortée par Humidification – pour atténuer le risque de retrait-gonflement des argiles (cf recommandation n°73).

Maintenir la qualité de l'eau

RAPPEL ORIENTATIONS

- Tendre plus largement vers le principe de la "ville perméable"
- Encourager les pratiques agricoles qui « ralentissent » l'eau et favorisent ainsi son infiltration
- Permettre le stockage lors d'épisodes pluvieux intenses pour les carrières :
 - Exclure toute implantation dans les secteurs essentiels pour le fonctionnement des cours d'eau ainsi que dans les périmètres à enjeu fort pour la préservation des captages d'eau
 - Soumettre à conditions les carrières dans tous les autres secteurs à enjeu pour la préservation quantitative et qualitative des masses d'eau

ACC

R21 Il est recommandé à l'ensemble des collectivités de prévoir la non-aggravation du débit pour un événement d'occurrence au moins égale à 20 ans.

ACC

R22 Il est fortement recommandé aux collectivités ayant compétence en matière de gestion des eaux pluviales de réaliser un schéma directeur des eaux pluviales, en particulier si leur territoire est vulnérable aux phénomènes d'inondation, de ruissellement ou de coulée de boue.

Le schéma des eaux pluviales repose sur un diagnostic dressant un état des lieux de la collecte, du stockage et du cheminement des eaux pluviales et identifiant à la fois les désordres passés et potentiels. Il alimente le volet « eaux pluviales » du schéma d'assainissement (dit « zonage pluvial ») et aboutit à la définition d'un plan d'action global pour pallier les dysfonctionnements actuels ou à venir. Le zonage pluvial peut comporter des règles précises en matière de gestion des eaux pluviales qui sont opposables aux autorisations du droit des sols même lorsqu'ils ne sont pas inscrits dans le document d'urbanisme.

Il convient d'appréhender la gestion des eaux pluviales en relation avec les crues fluviales, à l'échelle des bassins concernés, impliquant une approche intercommunale.

Collectivités du bassin versant Hers-Mort Girou :

Sur les sous-bassins versants plus particulièrement sensibles au ruissellement (voir <https://eaux-pluviales.hersgirou.fr>), l'impact des rejets pluviaux sur le régime hydrologique des cours d'eau rend nécessaire d'affiner la connaissance des risques. La réalisation de schémas directeurs des eaux pluviales est donc tout particulièrement recommandée pour ces territoires, étant précisé que le syndicat de bassin versant Hers-Mort Girou a mis à disposition un outil en ligne pour identifier la dynamique du ruissellement sur ces sous-bassins.

ACC

P37

Les documents d'urbanisme doivent intégrer le principe de « ville perméable » à toutes les échelles. Ceci implique de prescrire des quotas d'espaces de pleine terre, à adapter en fonction du contexte urbain, mais aussi de définir des principes, dans les orientations d'aménagement et de programmation visant à :

- réduire autant que possible l'espace lié à la circulation et au stationnement des véhicules ;
- privilégier, pour les aménagements extérieurs tels que les cheminements et les places de stationnement, des revêtements perméables ou partiellement perméables.

Les documents d'urbanisme veilleront également à préserver une part d'espace public perméable (espace vert ou stationnement perméable et drainant).

ACC

R23 Afin de renforcer la perméabilité des sols, le SCoT-AEC préconise d'agir sur les secteurs déjà artificialisés. Les plans locaux d'urbanisme devront déployer une stratégie de désimpermeabilisation des sols et identifier des secteurs stratégiques (espaces publics, parkings, délaissés de voiries, voies inutilisées...) pouvant être rendus davantage perméables.

REÇU EN PREFECTURE

le 28/01/2026

Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE

R23 Le SCoT encourage le stockage lors d'épisodes pluvieux intenses lorsqu'il respecte les conditions suivantes :

- projet d'intérêt collectif et équité du partage de l'eau,
- respect d'un débit réservé,
- modalités privilégiant les solutions fondées sur la nature, les solutions réversibles ainsi que les solutions de stockage pilotables,
- absence de connexion à la nappe phréatique

I.1.3 Préserver et améliorer la biodiversité

Cf annexe 2.1 Carte TVB

Définition La Trame Verte et Bleue (TVB)

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les documents de planification, ce qui en fait un outil d'aménagement du territoire. Elle se compose de 2 types d'entités : les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. L'identification et la protection de la TVB contribue ainsi à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces ainsi qu'au bon état écologique des masses d'eau. Plus l'échelle est fine, plus la TVB comporte d'éléments.

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, c'est à dire :

- où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie ;
- où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante ;
- qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ils peuvent être de forme linéaire (haies, ripisylves...), ponctuelle (bosquets, mares...) ou encore matriciel (espace bocager, réseau de fossés...). Un même type d'entité (une zone humide par exemple) peut être identifié, selon le contexte, comme un réservoir de biodiversité ou comme un corridor écologique.

Préserver la trame verte

RAPPEL ORIENTATIONS

- Préserver la Trame Verte, avec un niveau de protection maximal pour les espaces remarquables

P38

S'agissant des **espaces remarquables**, toute nouvelle artificialisation y est interdite, y compris l'implantation de centrales solaires au sol, à l'exception :

- des installations et constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion écologique des milieux ;
- des installations et constructions liées à l'entretien et à l'exploitation forestière (à l'appui des plans de gestion d'exploitation forestière assurant la prise en compte des paysages) pour les communes situées dans le périmètre du PNR du Haut-Languedoc ;
- des extensions et des annexes pour des bâtiments existants ;
- des équipements (bâtiments, infrastructures, voies d'accès...) liés à l'assainissement, à l'eau potable, aux eaux pluviales, au transport d'énergie et aux télécommunications ;
- des aménagements, installations et éventuellement constructions participant à la connaissance et à la mise en valeur des atouts écologiques du site (exemple : observatoire pour la faune) ;
- des liaisons douces ;
- des voiries structurantes, seulement dans les conditions suivantes : évitement impossible, aménagement de passages à faune et mise en œuvre des mesures compensatoires nécessaires.

Le SCoT-AEC du Pays Lauragais regroupe dans la catégorie « espaces remarquables » :

- Les territoires faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB), de sorte que les activités humaines y sont réglementées ;
- Les réserves naturelles ;
- Les espaces Natura 2000 identifiés par la directive « Habitats-faune-flore », à savoir les Sites d'Importance Communautaire (SIC) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) ;
- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I, en totalité ou bien en partie s'agissant des plus étendues (Collines de la Piège et lac de Rieutord, Gravières et plaine de Bram, Collines et bois de Payra-sur-l'Hers, Forêt Royale) ;
- Les boisements de plus de 25 ha.

P39

S'agissant des **espaces de grande qualité**, les prescriptions applicables sont les mêmes que pour les espaces remarquables. Y sont toutefois autorisées en plus les constructions et installations en lien avec des activités de loisirs, sous réserve que leur nature et/ou leur importance ne compromette pas l'habitabilité du site pour les espèces présentes.

Le SCoT-AEC du Pays Lauragais regroupe dans cette catégorie :

- Les boisements d'une taille allant de 5 à 25 hectares ;
- Les réservoirs de biodiversité, hors secteurs cultivés, des Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE) de l'ex-région Midi-Pyrénées et de l'ex-région Languedoc-Roussillon.

P40

S'agissant des **grands écosystèmes**, étant donné leur étendue surfacique (ils enserrent les bourgs de plusieurs villages), le principe est celui d'autoriser les développements urbains, mais sous conditions strictes, à savoir :

- une absence d'alternative,
- un besoin dûment démontré,
- des dispositions dans le règlement et/ou les OAP qui favorisent autant que faire se peut la biodiversité (perméabilité des clôtures pour la petite faune, installation de nichoirs, dispositifs d'éclairage adaptés...),
- une attention particulière concernant la préservation des éléments paysagers existants (arbres, haies, talus...).

Les espaces Natura 2000 et les Espaces Naturels Sensibles (ENS) seront à éviter prioritairement par rapport aux autres catégories d'espaces regroupés dans les **grands écosystèmes**. S'agissant de ces dernières, les ZNIEFF de type I seront à éviter prioritairement par rapport aux autres catégories d'espaces (hors zones Natura 2000 et ENS).

Les parcs photovoltaïques et projets d'agrivoltaïsme au sol sont interdits dans les espaces boisés.

Le SCoT-AEC du Pays Lauragais regroupe dans cette catégorie :

- Les espaces Natura 2000 identifiés par la directive « Oiseaux », à savoir les zones de protection spéciale (ZPS) ;
- Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ;
- Les parties des ZNIEFF de type I qui ne sont pas classées en **espace remarquable** ;
- Les ZNIEFF de type II ;
- L'ensemble du Parc Naturel Régional (PNR) du Haut-Languedoc ;
- Les espaces de grande fonctionnalité.

Préserver la trame bleue

RAPPEL ORIENTATIONS

- Préserver la Trame Bleue, avec une protection stricte pour l'ensemble des zones humides

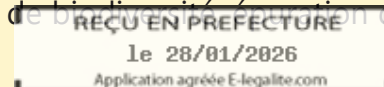
P41

Les documents d'urbanisme intègrent les zones humides identifiées dans les inventaires réalisés par les structures porteuses de SAGE ou par les départements le cas échéant.

Ces inventaires n'étant cependant pas exhaustifs, ils les complètent, notamment afin de vérifier l'absence de zone humide sur les secteurs où des extensions urbaines, ou encore des carrières, sont envisagées. Les zones humides sont inconstructibles. Seules y sont autorisées les installations et constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion écologique des milieux ainsi que les liaisons douces, sous réserve du respect de la séquence éviter-réduire-compenser. Les documents d'urbanisme protègent également les zones humides de toute création de retenue d'eau artificielle.

Définition des zones humides

Une zone humide est un espace, exploité ou non, habituellement inondé ou gorgé d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Les zones humides rendent de nombreux services : protection contre les crues, régulation du cycle de l'eau (absorption en période d'abondance et restitution en période de sécheresse), refuge de biodiversité, etc.



99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE
Document d'Orientation et d'Objectifs

P42

Les plans d'eau de plus de 1 000 m², le canal du Midi et son système d'alimentation sont à considérer automatiquement comme des réservoirs de la trame bleue. Seules y sont autorisées les installations et constructions en lien avec :

- l'entretien et la gestion écologique des milieux,
- la gestion et l'aménagement des ouvrages hydrauliques dans le respect des objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) et des dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE),
- les activités de loisirs, sous réserve que leur nature et/ou leur importance ne compromettent pas l'habitabilité du site pour les espèces présentes.

P43

Les cours d'eau sont intégrés à la trame bleue des documents d'urbanisme, y compris les cours d'eau intermittents (c'est-à-dire qui cessent de couler une partie de l'année). Les abords des cours d'eau permanents sont protégés selon les dispositions prévues dans la prescription n°29.

R25

Les collectivités veillent au maintien et au renforcement d'une couverture végétale permanente en bordure des plans et cours d'eau, adaptée à l'écosystème naturel environnant.

Préserver la trame noire

RAPPEL ORIENTATIONS

- Préserver la Trame Noire et plus largement lutter contre la pollution lumineuse

P44

Les documents d'urbanisme établissent une trame noire à leur échelle. Pour ce faire, deux grands types de méthodes sont possibles. La première consiste à croiser la carte de la pollution lumineuse avec les sous-trames de la Trame Verte et Bleue (TVB) afin d'identifier d'une part les parties les plus obscures de la TVB et d'autre part les points de conflits entre les continuités écologiques de la TVB et la pollution lumineuse. La seconde (à privilégier) repose sur l'identification des réservoirs et corridors écologiques fonctionnels pour les espèces nocturnes (chauves-souris, rapaces nocturnes, amphibiens...) ainsi que ceux dont la fonctionnalité est perturbée par la pollution lumineuse.

P45

Les documents d'urbanisme intégreront autant que possible des dispositions pour limiter la pollution lumineuse générée par les opérations d'ensemble. Ceci pourra impliquer des dispositions concernant le nombre et les caractéristiques des points lumineux (hauteur et emplacement des candélabres, orientation du faisceau lumineux, etc.).

R26

Les collectivités sont encouragées à définir une stratégie en matière d'éclairage urbain via l'élaboration d'un schéma directeur d'éclairage (SDE), d'un schéma directeur d'aménagement lumière (SDAL) ou encore de Règlements Locaux de Publicité (RLP). Ces outils, qui visent initialement à ajuster l'éclairage aux besoins humains, peuvent en effet comporter un volet environnemental et définir ainsi des actions visant à préserver la biodiversité nocturne.



99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE

R27 Les communes favoriseront l'extinction nocturne et veilleront à réduire l'intensité lumineuse à partir de 23h.

Maintenir et améliorer les continuités écologiques

RAPPEL ORIENTATIONS

- Maintenir et améliorer les continuités écologiques du territoire, notamment eu égard aux infrastructures structurantes
- Remédier aux points de rupture des continuités écologiques

P46

Les documents d'urbanisme locaux élaborent la Trame Verte et Bleue, ce qui suppose :

- de décliner à leur échelle la carte de la TVB annexée au DOO, en affinant la localisation des éléments qu'elle comporte (y compris les obstacles aux continuités écologiques) ;
- de compléter la TVB du DOO en y intégrant de nouveaux éléments pertinents à l'échelle communale ou intercommunale, qu'il s'agisse de continuités écologiques en tant que telles (parcs et jardins, ripisylves, talus, bosquets...), d'obstacles aux continuités écologiques ou de passages à faune. Pour les zones humides et les passages à faune, leur identification s'appuie respectivement sur les inventaires existants (cf. P41) et sur les données de la Via Fauna.

L'analyse des continuités écologiques doit s'étendre au-delà des limites communales.

Définition de la Via Fauna

La Via Fauna est une base de données cartographique de passages à faune existants ou potentiels pour les grands mammifères et les mustélinés. Elle est issue d'un travail multi-partenarial ayant associé notamment la Fédération Régionale des Chasseurs d'Occitanie et de l'Office Français de la Biodiversité. L'objectif était à la fois d'améliorer la prise en compte des continuités écologiques dans les documents de planification urbaine, mais également de faciliter les actions de restauration en participant à l'identification, au maintien et à la reconstitution des continuités écologiques auprès des gestionnaires d'infrastructures de transport et des collectivités territoriales.

REÇU EN PREFECTURE
le 28/01/2026
Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE

P47

Les continuités écologiques sont protégées selon les modalités réglementaires adaptées au contexte et au niveau d'enjeu écologique établi par l'évaluation environnementale du document d'urbanisme : zonage A ou N (indiqué ou pas selon le contexte), éléments à protéger au titre de l'article L151-23 (sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique), espace boisé classé, voire emplacement réservé, ou encore, pour les quelques secteurs constructibles, dispositions particulières dans le règlement et/ou les OAP.

En lien avec les prescriptions P134 et P166, les infrastructures agroécologiques seront protégées.

Sur les corridors écologiques, ne sont tolérées que les installations nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'exploitation agricole ou forestière sous réserve du maintien de la fonctionnalité écologique des corridors.

La mise en valeur pour une ouverture au public (cheminements doux) de ces corridors est également possible sous réserve du maintien de leur fonctionnalité écologique.

Les documents d'urbanisme doivent préserver les abords des éléments permettant une certaine transparence écologique des infrastructures (passages sous autoroute, ponts, buses, etc.).

S'agissant plus particulièrement des ouvrages d'art sous autoroute identifiés comme étant franchissables ou utilisés par la faune, les documents d'urbanisme sont encouragés à limiter l'urbanisation dans un rayon de 150 mètres autour de leur entrée. Les collectivités veilleront également à réguler le type, la disposition et la hauteur des clôtures dans ces zones afin d'assurer la continuité écologique.

Il est rappelé qu'un document d'urbanisme peut protéger des entités d'intérêt écologique et/ou paysager (bois, haies, zones humides) mais ne peut pas interdire l'activité agricole sur un secteur, ni réglementer les pratiques culturales.

Définition des infrastructures agroécologiques

Les infrastructures agroécologiques regroupent des entités naturelles qui se caractérisent par leur multifonctionnalité : refuges de biodiversité, participation au bon fonctionnement du cycle de l'eau, protection des sols contre l'érosion, qualité du paysage agricole, etc. Il s'agit des zones humides, des haies, des bosquets, des mares, des sources ou encore des fossés.

R28

Les collectivités sont encouragées à élaborer des Atlas de la Biodiversité Communale (ABC), à l'échelle communale ou supra-communale. La démarche permet en effet d'inventorier finement la faune et la flore présentes sur leur territoire et donc de modéliser de façon plus pertinente les continuités écologiques.

P48

Les documents d'urbanisme prêtent une attention particulière aux continuités écologiques sous pression, notamment en évitant l'urbanisation à proximité de ces espaces. Ils définissent également des orientations concernant la remise en bon état des continuités écologiques.

P49

En cas de rupture irrémédiable d'un corridor écologique, les documents d'urbanisme étudieront la possibilité de définir un corridor de substitution, en y associant le cas échéant les mesures de protection nécessaires et préalables à sa constitution (exemple : espace boisé classé à créer).

Il est rappelé que l'élaboration de la trame verte et bleue doit être effectuée en cohérence avec la réalité du terrain observée y compris au-delà des limites communales.

R29

Le SCoT encourage les opérations de renaturation entendues comme l'amélioration de la fonctionnalité écologique d'un espace. Il est rappelé que cette notion ne coïncide pas nécessairement avec la définition de la renaturation retenue au titre de la comptabilité du Zéro Artificialisation Nette.

Il conviendra de mettre en place des dispositifs de restauration adaptés pour les continuités écologiques sous pression.

Les collectivités mettent en œuvre des actions visant à remédier aux ruptures de continuités écologiques et corridors écologiques sous pression, en lien avec les acteurs concernés.

S'agissant des points de conflit relatifs à la Trame Noire, il s'agira par exemple d'ajuster ou de rénover le système d'éclairage public afin de réduire son impact sur la biodiversité nocturne.

Favoriser la biodiversité ordinaire et la nature en ville

RAPPEL ORIENTATIONS

- Favoriser la biodiversité ordinaire et notamment la nature en milieu urbain
- Améliorer les milieux agricoles et anthropisés, notamment par :
 - La restauration des habitats naturels
 - La limitation de l'usage des pesticides et herbicides pour tendre vers leur suppression
 - Le développement de l'agroécologie et de la couverture des sols
- Prévoir une diversité d'essences et de hauteurs des espaces plantés afin de permettre la résilience face au changement climatique
- Soumettre à conditions, voire interdire toute exploitation dans les secteurs à enjeux de préservation de la biodiversité

P50

Il est rappelé que le principe de non-perte nette de biodiversité est inscrit dans la loi, de même que, s'agissant des projets susceptibles d'impacter l'environnement, la règle de priorité suivante : éviter le projet plutôt que réduire les impacts et réduire les impacts plutôt que de les compenser. Ainsi, le développement urbain doit être pensé en évitant au maximum l'artificialisation (cf Partie I.1.1) mais aussi en :

- Préservant autant que possible les éléments végétaux structurants existants dans le périmètre des opérations (principe de réduction des impacts),
- Fixant des principes d'aménagement et de construction favorables à l'accueil d'un certain nombre d'espèces (principe de compensation) tels que la fixation d'un "coefficient de biotope" (outil de l'article R151-22 du code de l'urbanisme), la perméabilité des clôtures pour la petite faune, la pose de nichoirs, la création de noues plantées, etc.

REÇU EN PREFECTURE

le 28/01/2026

Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE
Document d'Orientation et d'Objectifs

P51

Les documents d'urbanisme veillent à préserver les espaces publics à dominante végétale qui participent au maintien de la nature en ville et au rafraîchissement de l'espace urbain. Le maintien de la nature en ville est d'autant plus important qu'elle contribue également au bien-être mental des habitants.

P52

Les documents d'urbanisme identifient les zones de renaturation préférentielle et/ou de désartificialisation au regard d'un ou plusieurs des enjeux suivants :

- renforcement de la Trame Verte et Bleue (et notamment restauration des continuités écologiques),
- lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain (cf Partie II.1.2),
- prévention du risque de ruissellement.

R30

Les collectivités sont encouragées à :

- préconiser le choix d'essences diversifiées et locales dans les documents d'urbanisme,
- pratiquer la tonte différenciée.

R31

Afin de préserver la biodiversité en milieu agricole, le SCoT recommande de :

- Privilégier l'agriculture biologique et des pratiques agroécologiques globales,
- Limiter les pesticides et favoriser le passage en agriculture biologique des exploitations

ACC

R32

Les communes sont invitées à promouvoir la plantation de haies, la diversification des strates et des essences dans les espaces plantés, la création de bandes enherbées, la couverture des sols et la gestion différenciée des espaces verts. Ces opérations renforcent les continuités écologiques locales et la connectivité entre les milieux naturels mais rendent aussi d'autres service(s) : adaptation au changement climatique et/ou lutte contre les pollutions diffuses. Elles peuvent être menées avec les fédérations des chasseurs, de pêche et les associations naturalistes.



P53

Outre les interdictions ou conditions posées dans le présent DOO au titre des enjeux de préservation de l'eau potable, de la trame bleue (espaces de mobilité et zones humides) et des paysages (prescriptions n°30,31,41, etc.), les carrières sont interdites dans les secteurs suivants existants ou à venir : réserves naturelles nationales, secteurs faisant l'objet d'un arrêté de protection de biotope, secteurs faisant l'objet de mesures compensatoires portées par un arrêté préfectoral, forêts de protection (classées par arrêté préfectoral en application de l'article L141-1 du code forestier).

La création ou l'extension des carrières devra prendre en compte la proximité de la population, afin de ne pas augmenter leur exposition aux nuisances.

Les collectivités locales veilleront à localiser les créations ou extensions de carrières par des zonages spécifiques afin de circonscrire leur emprise. Les projets appellent une vigilance particulière dans les secteurs suivants, visés par le Schéma Régional des Carrières : zones Natura 2000, réserves naturelles régionales, réservoirs et corridors identifiés dans les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE), ZNIEFF de type I et II, réserves biologiques, etc.



Dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc, le document d'urbanisme intégrera les dispositions relatives aux carrières de la nouvelle charte du PNR lorsqu'elle sera entrée en vigueur.

R33

Il est recommandé de proposer des modalités de réaménagement qualitative des sites d'extraction en variant les solutions et en tenant compte des projets déjà définis à proximité.

I.2 Poursuivre la transition écologique et renforcer la stratégie énergétique

RAPPEL ORIENTATIONS

- Mobiliser les leviers disponibles pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre énergétiques
- Préserver et renforcer les stocks de carbone du territoire
- Réduire la consommation énergétique finale
- Poursuivre l'accroissement de la production d'énergie renouvelable pour atteindre l'objectif TEPOS à 2050

AEC

P54

Les collectivités locales traduiront l'ambition exprimée par le volet Air Energie Climat du SCoT à l'échelle de leur territoire.

En particulier, les documents d'urbanisme assureront cette traduction :

- En prenant en compte le diagnostic AEC du SCoT et en le précisant éventuellement à leur échelle,
- En s'accapant les objectifs de la stratégie AEC :
 - -Réduire les émissions de gaz à effet de serre totales de 28% en 2030 et de 57% en 2050 par rapport à l'année de référence 2021.
 - -Multiplier par 2 la capacité de 2021 de séquestration annuelle de carbone du territoire d'ici à 2050
 - -Réduire la consommation énergétique finale de 16% en 2030 et de 27% en 2050 par rapport à l'année de référence 2021
 - -Atteindre un rapport entre la production d'énergie renouvelable et la consommation d'énergie finale de 32% en 2030 et de 100% en 2050
- En appliquant les prescriptions et recommandations du Document d'Orientations et d'Objectifs dans un rapport de compatibilité.

I.2.1 Augmenter la production d'énergies renouvelables

RAPPEL ORIENTATIONS

- Disposer d'une vision globale de la progression du développement des énergies renouvelables
- Équiper autant que faire se peut de dispositifs de production d'énergies renouvelables les bâtis existants et le foncier des collectivités et, de manière systématique, les constructions neuves
- Respecter une logique globale de mutualisation et de sobriété de la consommation foncière pour l'implantation des dispositifs de production d'énergies renouvelables.
- Garantir l'intérêt collectif en favorisant les montages de projets permettant des retombées économiques et sociales locales
- S'appuyer sur les chartes de développement des projets d'énergies renouvelables spécifiques à chaque intercommunalité
- Veiller au respect des espaces à enjeux environnementaux et des ressources du territoire (sols, eau, bois)
- Concernant les installations au sol, quelle que soit la filière, favoriser la répartition géographique des surfaces consacrées aux EnR et limiter leur concentration sur une même commune
- Veiller à l'intégration paysagère des installations pour toutes les filières
- Favoriser le développement des ENR, sous conditions en fonction des filières
- Respecter la charte du PNR du Haut Languedoc pour les communes incluses dans son périmètre
- Faciliter et anticiper l'évolution des réseaux d'électricité

REÇU EN PREFECTURE

le 28/01/2026

Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE

P55

Les documents d'urbanisme doivent planifier l'implantation d'énergies renouvelables sur leurs territoires, en favorisant le principe de mix énergétique, condition indispensable à l'atteinte des objectifs de production d'énergies renouvelables.

Dans le cadre de cette planification, les documents d'urbanisme précisent dans quels espaces les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés en cohérence avec les exigences définies dans les autres parties du DOO, notamment :

- En matière de préservation des continuités écologiques (concernant les « espaces remarquables », les « espaces de grande qualité », les « grands écosystèmes », les zones humides, etc.) ;
- En matière de sauvegarde des paysages (concernant les paysages présentant des caractères patrimoniaux offrant des enjeux touristiques, les éléments de patrimoine identitaires, les infrastructures agroécologiques, le canal du Midi et ses abords, etc.) ;
- En matière de prévention des risques (concernant la prise en compte des plans de prévention des risques et autres éléments de connaissance des risques, l'anticipation des impacts du dérèglement climatique sur les risques naturels, etc.).

P56

Les documents d'urbanisme veilleront à :

- Équiper autant que faire se peut de dispositifs de production d'énergies renouvelables le foncier des collectivités, les bâtis existants et, de manière systématique, les constructions neuves ;
- Respecter une logique globale de mutualisation et de sobriété de la consommation foncière pour l'implantation des dispositifs de production d'énergies renouvelables ;
- Garantir l'intérêt collectif en favorisant les montages de projets permettant des retombées économiques et sociales locales.

S'agissant de ce dernier critère, il correspond par exemple à des projets :

- portés par des structures telles que des coopératives à gouvernance citoyenne (habitants, collectivités),
- intégrant les collectivités,
- visant l'autoconsommation collective, etc.

R34

Les documents d'urbanisme sont encouragés à réserver du foncier pour le développement d'EnR sur les espaces préférentiels pour leur développement (délaiés...)

P57

Les documents d'urbanisme doivent permettre le développement de la production d'énergies renouvelables. Les installations de production d'énergies renouvelables, quelle que soit la filière, présentent toutefois des impacts importants pour les territoires, c'est pourquoi les documents d'urbanisme veilleront à :

- Respecter les chartes de développement des projets d'énergies renouvelables spécifiques à chaque intercommunalité ;
- Respecter les espaces à enjeux environnementaux et les ressources du territoire (sols, eau, bois) ;
- Imposer l'adaptation des voiries au niveau de sollicitation qu'entraîneront la construction, l'exploitation et le démantèlement de l'installation ;
- Favoriser la répartition géographique des surfaces consacrées à la production d'énergies renouvelables et limiter leur concentration sur une même commune. Cette répartition doit répondre à un double enjeu paysager et de répartition des retombées économiques ;
- Respecter la Charte du PNR du Haut Languedoc dans les communes concernées.



P58

Les implantations d'énergies renouvelables projetées sur le territoire doivent être élaborées comme des projets de paysage et non seulement comme des projets de production énergétique.

Les documents d'urbanisme exigent par conséquent qu'elles reposent sur une véritable conception paysagère, sans se contenter d'une simple compensation ou réduction de l'impact visuel des projets.

Cette conception paysagère s'appuiera notamment sur les principes suivants :

- Proposer une intégration paysagère du projet en profondeur et non linéaire
- Éviter la saturation visuelle et les effets de masse, en tenant compte des vues notamment depuis les habitations
- S'appuyer sur les mesures de protection des éléments paysagers marquants et constitutifs de l'identité du territoire, définies par les documents d'urbanisme (cf. II.4.1)

P59

Les documents d'urbanisme veillent à l'intégration paysagère des postes sources.

R35

Pour accompagner et cadrer le respect des prescriptions, des OAP thématiques pourront être élaborées.

R36

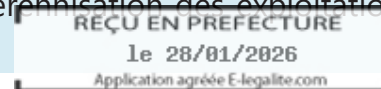
Les collectivités encourageront le recours à des paysagistes-conseil.

P60

Les documents d'urbanisme interdiront l'implantation d'énergies renouvelables sur des sols à haut potentiel agricole.

R37

Il est recommandé aux collectivités de mener une réflexion territoriale sur la place des énergies renouvelables dans l'équilibre économique et la pérennisation des exploitations agricoles.



99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE

P61

Sur les zones d'activité, l'implantation d'énergies renouvelables n'est autorisée que sur :

- Les zones délaissées telles que les bassins de rétention
- Du foncier intercommunal pour des projets d'autoconsommation dans la mesure où la commercialisation des lots ou l'implantation d'entreprises se sont révélées infructueuses depuis au moins 5 ans
- Le foncier privé, sur des zones supérieures à 2 ha.

Cela ne concerne pas les implantations sur toitures et les ombrières de parkings.

P62

Le déploiement des projets d'énergies renouvelables tels que l'hydrogène vert (stockage et distribution) est autorisé dans la mesure où leurs impacts restent limités sur l'environnement et le paysage et qu'ils permettent une meilleure autonomie énergétique du territoire.

P63

Pour la filière photovoltaïque, privilégier dans l'ordre :

- L'installation sur des toitures déjà bâties et à construire, avec une recherche d'un usage multiple des constructions (zones commerciales, industrielles...) ;
- Les autres types d'installations hors-sol (telles que les ombrières) ;
- Les installations au sol mais sur les terres déjà artificialisées et sans enjeu environnemental majeur.

Les espaces agricoles sont non prioritaires, tout comme les espaces naturels. En particulier, les secteurs dédiés à la préservation de la biodiversité seront évités, en lien avec la trame verte et bleue.

P64

Pour les installations sur terres agricoles, dont agrivoltaïques, les documents d'urbanisme veilleront au respect des éléments suivants :

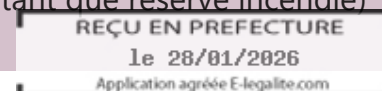
- La priorité donnée à l'équipement des toitures des bâtiments de(s) l'exploitation(s) agricole(s) ;
- La conciliation de la production énergétique avec l'activité agricole, en gardant la priorité à la production alimentaire ;
- Le maintien ou l'amélioration du niveau de production, qu'il s'agisse de cultures ou d'élevages ;
- La priorité donnée aux projets collectifs par rapport aux projets individuels.
- La concertation territoriale.
- La recherche d'un emplacement de moindre impact.

Le projet garantira l'intérêt collectif en assurant l'équité des retombées économiques et sociales locales (mécanismes de répartition entre propriétaires / exploitants, entre participants retenus / exclus sur la zone d'étude, fonds de financement de projets agricoles collectifs...).

P65

Pour le cas particulier du photovoltaïque flottant, les documents d'urbanismes devront fixer des conditions à respecter pour l'autorisation des projets. Ces conditions prendront en compte les critères suivants :

- Le respect de la biodiversité et l'absence de pollution des eaux
- L'engagement à une surveillance des impacts de l'installation sur le long terme et de manière supra territoriale, eu égard au caractère innovant de ce type d'installation
- La conciliation avec les usages en place (loisirs, agricole, usage en tant que réserve incendie)



99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE
Document d'Orientation et d'Objectifs

S'agissant de la production de froid, les documents d'urbanisme pourront encourager les systèmes n'aggravant pas l'effet d'îlot de chaleur urbain, à savoir le géocooling (rafraîchissement passif sans utilisation de pompe à chaleur) et le rafraîchissement par géothermie (rafraîchissement avec utilisation d'une pompe à chaleur réversible air/sol).

Les réseaux de froid pourront également être encouragés dans certains secteurs (zones d'activité et d'équipements publics).

Afin de s'assurer de la faisabilité de leurs projets d'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, mais aussi afin d'adapter leurs documents d'urbanisme, il est recommandé aux collectivités de mettre en place une veille sur les évolutions planifiées des réseaux de transport d'énergie (ex : évolutions du Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Énergies Renouvelables de la Région Occitanie, évolutions du réseau de transport de gaz).

En lien avec les capacités limitées des réseaux de transport d'énergie et leur rythme d'évolution, il s'agira de favoriser l'autoconsommation et le stockage.

I.2.2 Améliorer la qualité de l'air

RAPPEL ORIENTATIONS

- Réduire les émissions de polluants atmosphériques chimiques
- Limiter l'exposition des populations aux polluants atmosphériques de l'air intérieur

Les choix d'aménagement pris dans les documents d'urbanisme doivent tenir compte de l'exposition des populations aux polluants de l'air extérieur (en lien avec les émissions de différents secteurs tels que le transport, l'industrie ou l'agriculture) et intérieur (en lien avec le transfert de polluants de l'air extérieur vers l'intérieur ou en lien avec les caractéristiques des bâtiments).

Pour limiter l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques, les collectivités sont encouragées dans leurs choix d'aménagement (y compris dans leurs documents d'urbanisme) à :

- Privilégier des emplacements de projets adaptés au regard des sources majeures de polluants atmosphériques ;
- Favoriser les formes urbaines diminuant l'exposition ;
- Protéger en priorité les populations vulnérables ;
- Mobiliser une végétation contribuant à la captation des polluants atmosphériques ;
- Planter des haies en bordure des nouveaux îlots bâtis
- Limiter le transfert de polluants atmosphériques vers l'intérieur des bâtiments ;
- Lutter contre l'insalubrité des bâtiments.

R41 Les collectivités veilleront à éviter les espèces végétales allergisantes dans leurs opérations d'aménagement.

I.2.3 Favoriser une mobilité décarbonée pour tous

RAPPEL ORIENTATIONS

- Accompagner la mutation du parc de véhicules avec des infrastructures de transport et équipements adaptés
- Favoriser un report modal fort vers des mobilités bas carbone
- Sensibiliser tous types de publics à l'intérêt des mobilités partagées, des mobilités actives, des véhicules mobilisant des énergies renouvelables
- Soutenir les initiatives en faveur d'une mobilité décarbonée ou de la réduction des besoins de mobilité

P68 L'aménagement du territoire doit faire émerger un maillage satisfaisant de stations d'approvisionnement de véhicules en énergies alternatives aux carburants fossiles (ex : électricité, carburants issus de biogaz...).

Les documents d'urbanisme doivent mettre en place les conditions permettant la multiplication de ces stations dans les centralités et les pôles et ne doivent pas empêcher leur implantation dans le maillage villageois.

P69 L'aménagement du territoire doit faciliter l'accès aux solutions de mobilité alternatives à l'autosolisme. Les collectivités doivent de plus contribuer au développement de ces solutions. L'interconnexion des réseaux à l'échelle du Pays Lauragais voire à l'échelle InterSCoT sera recherchée.

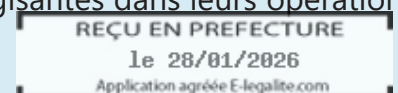
À l'échelle des projets, qu'ils soient en extension ou en renouvellement, il s'agira notamment de systématiser l'aménagement de liaisons douces lorsqu'elles ne sont pas déjà présentes. La connectivité avec les liaisons externes aux projets est à rechercher.

Réciproquement, les documents d'urbanisme doivent tenir compte des réseaux de transports en commun et des liaisons douces, tout en mettant en place les conditions adaptées à leur développement.

L'aménagement aux abords des gares, équipements commerciaux, pôles et centralités doit favoriser l'intermodalité. Les accès cyclables et piétons doivent être attractifs et sécurisés. L'emprise des stationnements doit être optimisée et l'offre si possible être mutualisée.

Dans les centralités et pôles, le foncier nécessaire au développement des aires de covoiturage et parcs relais doit être réservé en cohérence avec les besoins et pratiques. Les emplacements choisis doivent favoriser l'intermodalité (ex : accès aux transports en commun, voies piétonnes, voies et stationnement vélos...) et être éventuellement réfléchis en mutualisation avec l'offre de stationnement existante.

R41 Les collectivités veilleront à éviter les espèces végétales allergisantes dans leurs opérations d'aménagement.



I.2.4 S'assurer de la sobriété énergétique des bâtiments et favoriser leur rénovation

RAPPEL ORIENTATIONS

- Mettre l'accent sur une rénovation énergétique massive, rapide et exigeante du parc bâti existant adapté au confort d'été
- Réaliser des constructions neuves exemplaires en matière de performance énergétique et à moindre impact environnemental
- Saisir toutes les opportunités permettant d'améliorer le confort thermique
- Mobiliser le levier de la sensibilisation pour réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre des secteurs de l'habitat et du tertiaire en s'appuyant sur le réseau local d'acteurs compétents

AEC

P70

Les documents d'urbanisme prennent des mesures réglementaires permettant de faciliter et d'inciter à la rénovation énergétique des bâtiments.

Ils prévoient la préservation des spécificités patrimoniales des bâtiments lors des rénovations énergétiques.

AEC

R43

Les documents d'urbanisme peuvent définir des secteurs de performance énergétique et environnementale renforcée, comme le permet l'article L151-42 du code de l'urbanisme, pour la construction neuve et la rénovation de l'existant.

Les prescriptions peuvent porter y compris sur le choix des équipements (pour le chauffage, la climatisation, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage...).

AEC

R44

Il est notamment encouragé :

- la mobilisation de labels spécifiques,
- l'intégration de principes d'architecture bioclimatique,
- l'utilisation de matériaux biosourcés et/ou recyclés,
- la fixation de bonus de constructibilité au titre de l'article L151-28 3° du code de l'urbanisme pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale ou atteignant un niveau de performance énergétique supérieur à ce que la réglementation exige (par exemple Effinergie RE2020).

Les collectivités territoriales font preuve d'exemplarité en matière de performance énergétique et environnementale pour la construction et la rénovation de leurs bâtiments publics. Elles contribuent par ailleurs à l'accompagnement, à la rénovation du parc privé et à la baisse des consommations dans le secteur du bâti plus généralement.



I.2.5 Accentuer l'usage des matériaux biosourcés

RAPPEL ORIENTATIONS

- Encourager le choix d'équipements sobres et caractérisés par une efficacité énergétique élevée
- Étudier les opportunités de production et de récupération de matériaux biosourcés dans les filières existantes ou à développer
- Développer l'usage des matériaux biosourcés notamment dans la construction neuve et la rénovation

R45 Le SCoT encourage la pérennisation voire le développement de filières locales de matériaux biosourcés et recyclés. Ce développement doit toutefois laisser la priorité à la production alimentaire locale.

AEC

REÇU EN PREFECTURE
le 28/01/2026
Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE

I.2.6 Réduire les déchets et les traiter dans des conditions environnementales optimales

RAPPEL ORIENTATIONS

- Poursuivre la réduction des déchets produits en moyenne par chaque habitant sur le territoire
- Renforcer les capacités de valorisation des déchets sur le territoire
- Développer la collecte des biodéchets et harmoniser les consignes de tri
- Tenir compte du maillage écologique et paysager lors de la création de lieux de gestion des déchets
- Organiser et renforcer la collecte des déchets du BTP
- Prendre en compte le principe de gestion durable des déchets dans les documents d'urbanisme

AEC

P71

Les documents d'urbanisme mettent en place les conditions permettant de collecter, trier, stocker et valoriser les déchets.

Ils comportent des prescriptions permettant de garantir que les opérations nouvelles, qu'elles soient à destination d'habitat ou d'activités, comportent des espaces adéquats pour le tri et le stockage des déchets avant collecte. Ils veillent également à ce que soient réunies les conditions d'une bonne accessibilité à ces espaces pour les véhicules de collecte (localisation des aires de présentation des bacs, dimensionnement de la voirie...). Une intégration paysagère et environnementale qualitative des aménagements dédiés est recherchée.

Par ailleurs, les documents d'urbanisme anticipent les besoins en matière de création d'équipements liés au tri, au stockage, au recyclage, au réemploi, ou encore à l'élimination des déchets, en s'appuyant notamment sur les dispositions du SRADDET en matière de prévention et de gestion des déchets. Ainsi, ils identifient, et réservent si besoin, le foncier nécessaire à la création de nouveaux sites ou à l'extension de sites existants.

AEC

R46

Les collectivités poursuivent leurs actions en matière de gestion des déchets et contribuent à la réduction de ces derniers ainsi qu'au développement de leurs filières de valorisation : récupération, recyclage et réemploi.

AEC

R47

Le SCoT encourage les collectivités et les documents d'urbanisme à favoriser les initiatives de type "chantiers verts" ou "chantiers propres" dont les objectifs sont de réutiliser et valoriser les matériaux de démolition et de prendre en charge par un traitement adéquat les déchets de chantier.

AXE II. BIEN ACCUEILLIR ET BIEN VIVRE EN LAURAGAIS

S'adapter au dérèglement climatique

RAPPEL ORIENTATIONS

- Veiller à l'anticipation des impacts du changement climatique via les documents d'urbanisme en incitant les collectivités à intégrer une logique de planification dynamique

R48 Les collectivités s'attacheront à intégrer une logique de planification dynamique (élaboration de trajectoires d'adaptation) lors de la définition de leur projet. Elles pourront définir des seuils d'impacts déclencheurs d'actions, selon les exemples de finalités proposés en fiche technique n°2 annexée au SCoT.

ACC

II.1. Bien vivre malgré les fortes chaleurs

II.1.1 Adapter les formes urbaines et les espaces publics

RAPPEL ORIENTATIONS

- Amplifier les effets de brise et favoriser la ventilation naturelle des bâtiments.
- Créer de nouveaux îlots de fraîcheur et conserver ou renforcer les existants
- S'assurer que les principes de la trajectoire d'adaptation soient respectés dans les documents d'urbanisme, les opérations de renouvellement urbain, les nouvelles constructions, les équipements et infrastructures

ACC

P72 Les documents d'urbanisme permettent l'adaptation des formes urbaines afin de favoriser la ventilation naturelle, en extension et en renouvellement urbain.

Cette adaptation peut ainsi passer par l'orientation des bâtiments, leurs hauteurs, les distances des bâtiments entre eux et par rapport aux voies, ainsi que par l'orientation des voies et en évitant notamment les trames orthogonales. Il sera important de tenir compte des vents dominants et des risques liés aux vents violents.

ACC

R49 Les collectivités sont encouragées à élaborer une stratégie ciblant l'adaptation aux fortes chaleurs et guidant les opérations d'aménagement (en extension et/ou renouvellement et/ou requalification). Cette stratégie pourra être formalisée par une charte paysagère, architecturale et urbaine et intégrer les principes du bioclimatisme.

ACC

REÇU EN PREFECTURE
le 28/01/2026
Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE
Document d'Orientation et d'Objectifs

ACC

P73

Les documents d'urbanisme devront protéger et renforcer la végétalisation de l'ensemble de leur territoire en raison des nombreux co-bénéfices environnementaux et sociaux apportés, d'autant plus importants dans un contexte d'adaptation au changement climatique :

- rafraîchissement et confort d'été
- puits de carbone
- infiltration des eaux de pluie
- amélioration de la qualité de l'eau et réduction de l'érosion des sols
- préservation de la biodiversité
- réduction des pollutions
- bénéfices sur la santé des habitants, physique et mentale
- qualité paysagère et du cadre de vie
- support de pratiques sportives
- lieux de convivialité et de vivre-ensemble

ACC

P74

Un îlot de fraîcheur se caractérise par une différence de température ressentie significative par rapport à l'espace bâti environnant. La fraîcheur peut être notamment générée par des végétaux (boisements, linéaires...), de l'ombrage, des eaux de surface (cours d'eau, noues, jardins de pluie, fossés...), des espaces d'infiltration...

Les documents d'urbanisme :

- identifient ces espaces au sein du tissu urbain et les protègent, d'autant plus en zone dense,
- renforcent leur maillage sur l'ensemble du tissu urbain,
- doivent mener une réflexion sur la pertinence d'en créer de nouveaux.

ACC

R50

Les collectivités sont invitées à initier, voire enrichir les stratégies locales de végétalisation au bénéfice du rafraîchissement des tissus urbanisés, en veillant notamment à la continuité des zones végétalisées. Elles pourront mobiliser des critères de potentiel d'évapotranspiration ou d'ombrage, ainsi que des indicateurs de suivi associés.

ACC

R51

Les collectivités sont encouragées à mener une réflexion globale sur le choix des végétaux et des formations végétales à privilégier (type palette végétale), au regard de critères d'adaptation au changement climatique.

ACC

P75

Les documents d'urbanisme comportent des dispositions visant au maintien et la protection des arbres dans les opérations nouvelles, sauf en cas de motif impérieux notamment tenant au phénomène de retrait-gonflement des argiles ou de l'état sanitaire de l'arbre. Ils prescrivent que l'abattage de tout arbre pour un tel motif est conditionné à son remplacement.

REÇU EN PREFECTURE

le 28/01/2026

Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE

P76

Les documents d'urbanisme intègrent des coefficients de pleine terre et/ou de biotope afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain.

ACC

R52

Il est vivement recommandé de réaliser une carte thermographique de la commune (ou de la communauté de communes en cas de PLUi) afin de localiser les îlots de fraîcheur et les îlots de chaleur. Des opérations de dédensification ciblées pourront être prévues dans les documents d'urbanisme afin de remédier à des îlots de chaleur urbains identifiés sur cette base.

ACC

P77

Les collectivités s'appuient sur les principes de la trajectoire d'adaptation au changement climatique pour définir leurs projets d'aménagements.

ACC

P78

Les impacts des choix urbanistiques et constructifs s'inscrivant dans un temps long, les documents d'urbanisme veilleront dès à présent à la compatibilité de leurs dispositions avec les finalités et enjeux de niveau 3 figurant dans la trajectoire d'adaptation du territoire. Une attention plus forte sera portée pour les nouveaux bâtiments. Cf fiche technique n°2 annexée au SCoT-AEC.

ACC

P79

Les documents d'urbanisme favorisent les Solutions d'adaptation fondées sur la Nature (SafN) dans toute opération d'aménagement.

ACC

R53

Les documents d'urbanisme pourront identifier des zones préférentielles de limitation de l'imperméabilisation, de désimperméabilisation et de renaturation, au motif du rafraîchissement mais aussi du fonctionnement écologique. Ces opérations pourront prendre les formes suivantes : remise à ciel ouvert des cours d'eau, végétalisation d'une place, d'une cour d'école, etc.

ACC

II.1.2 Adapter les bâtiments

RAPPEL ORIENTATIONS

- Limiter l'absorption des rayonnements solaires par les surfaces
- Utiliser le sol et la végétation comme régulateurs de la température de l'air dans les espaces publics
- Développer, voire généraliser, les dispositifs de rafraîchissement alternatifs à la climatisation
- Préserver le confort d'été dans les bâtiments sans recours à la climatisation lorsque cela est possible
- Veiller, pour les bâtiments existants, à ce que les dispositions prises pour leur rénovation soient compatibles avec les enjeux identifiés dans le cadre de la trajectoire d'adaptation du territoire au changement climatique
- Porter une attention plus forte pour les nouveaux bâtiments sur leur compatibilité avec les mesures définies dans la trajectoire d'adaptation

REÇU EN PREFECTURE
le 28/01/2026
Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE
Document d'Orientation et d'Objectifs

P80

Les documents d'urbanisme favoriseront le recours à des matériaux de couleurs claires pour les surfaces verticales et horizontales (mais non éblouissantes), afin d'optimiser le renvoi de la chaleur et réduire les émissions de chaleur nocturne, dans le respect de l'identité patrimoniale.

R54

Les collectivités sont encouragées à développer des stratégies en matière d'ombrage des espaces publics. Les leviers mobilisés par ces stratégies peuvent relever de l'ombre apportée par la végétation (éventuellement mesurable par l'indice canopée) ou par les éléments bâtis (bâtiments eux-mêmes, brise-soleil, pergolas permanentes...)

P81

Afin d'atteindre un bon niveau de confort d'été, les documents d'urbanisme favorisent l'architecture bioclimatique pour un rafraîchissement alternatif à la climatisation. Pour cela, ils :

- Intègrent les principes décrits ci-dessous dans leurs pièces prescriptives, quel que soit le type d'usage (habitat, services, équipements, commerces, locaux d'activités ...). Les principes ne pouvant faire l'objet d'une prescription dans un PLU (par exemple le type de matériaux) seront *a minima* intégrés en tant que recommandations dans les OAP ;
- Ne prennent pas de dispositions empêchant la mise en œuvre de ces principes ;
- Comportent une orientation visant à ce que les logements des opérations d'habitat collectif nouvelles comportent des prolongements extérieurs (jardins, terrasses, balcons...).

À titre informatif, les leviers de l'architecture bioclimatique et du rafraîchissement passif sont notamment :

- L'orientation des bâtiments et de leurs ouvertures
- La présence de protections solaires (végétales ou bâties)
- La possibilité d'une ventilation traversante ou *a minima* en double exposition
- L'inertie et le temps de déphasage des matériaux utilisés
- La capacité des matériaux à renvoyer le rayonnement solaire
- La végétalisation du bâti et de ses abords
- Les divers dispositifs passifs favorisant le rafraîchissement (cheminées à tirage thermique naturel, murs trombe inversés, etc.).

La recherche en matière de bioclimatisme et de rafraîchissement passif ne cessant d'évoluer, cette liste ne saurait être exhaustive.

R55 Les documents d'urbanisme pourront inciter au recours à des dispositifs de rafraîchissement naturel et passif.

Par ailleurs, afin de ne pas bloquer l'installation de systèmes de production de froid renouvelable (puits canadiens, geocooling, géothermie de basse énergie...), les documents d'urbanisme pourront comporter des dispositions permettant de déroger aux quotas de pleine terre en cas d'installations de tels dispositifs.

Les collectivités sont également invitées à développer des réseaux de froid dans les secteurs opportuns. Elles pourront anticiper l'implantation des centrales de production de froid par la création d'emplacements réservés.

Les collectivités pourront encourager le recours aux conseils d'experts, notamment des CAUE, dans l'accompagnement des particuliers sur leurs projets.

R56 Afin de préserver le confort d'été dans les bâtiments les porteurs de projets privilégieront des solutions basées sur des choix des matériaux et des isolants, ainsi que sur l'architecture bioclimatique, plutôt que sur la climatisation

R57 Les collectivités inciteront à l'adoption de labels permettant de viser un confort d'été renforcé dans les constructions neuves, notamment le label Effinergie RE2020, par exemple en ayant recours à un bonus de constructibilité (article L151-28 3° du code de l'urbanisme).

II.1.3 Anticiper les états de crises

RAPPEL ORIENTATIONS

- Anticiper les risques de départs d'incendies en lisière des zones habitées
- Assurer un accès à des espaces de fraîcheur ainsi qu'à des refuges climatiques pour l'ensemble de la population en cas de vague de chaleur
- Anticiper les périodes de sécheresse et de restriction d'eau pour assurer la continuité des générateurs de fraîcheur
- Pour toute construction, prévoir systématiquement le stockage d'une partie de l'eau de pluie (en limitant l'évaporation de l'eau récupérée).

P82 Les documents d'urbanisme veilleront à identifier et préserver les zones coupe-feu stratégiques du territoire, ainsi qu'à préserver l'accessibilité aux massifs forestiers pour les secours.

P83 Les documents d'urbanisme préserveront des espaces tampon entre les lisières des forêts et toute nouvelle urbanisation.

ACC

R58 Les collectivités sont encouragées à articuler gestion du risque, gestion de la forêt et activités agricoles au travers d'une réflexion partenariale avec les acteurs impliqués (chambres d'agriculture, services de lutte contre les incendies...).

ACC

R59 Les collectivités disposant de domaines forestiers sont incitées à élaborer une charte forestière, en lien avec les partenaires, dont l'ONF.

ACC

R60 Les collectivités sont encouragées à dresser un état des lieux des «refuges anti-canicules», en particulier ceux qui se trouvent au sein des établissements publics, et à organiser l'accueil vers les «refuges climatiques publics» en cas de vagues de chaleur.

Cet état des lieux pourra s'appuyer sur une cartographie multirisques permettant d'identifier les zones d'intervention prioritaires.

Cette planification sera à intégrer dans les Plans Intercommunaux de Sauvegarde (PICS) (cf. R74).

ACC

P84 Les documents d'urbanisme :

- Identifient les vulnérabilités des îlots de fraîcheur déjà existants
- Veillent à leur robustesse lorsqu'ils sont intégrés aux nouvelles opérations (espèces végétales adaptées, stratification végétale ...)
- Veillent à la présence de dispositifs de soutien hydrique mobilisables en cas de sécheresse prolongée (préservation de l'humidité du sol, récupération d'eau...)

ACC

P85 Il est rappelé que les documents d'urbanisme doivent intégrer le principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle (cf P n°35) et privilégier l'infiltration par rapport au stockage.

II.2. Répondre aux besoins de la population existante et à venir

II.2.1 Mettre en adéquation l'accueil de population, emplois, équipements et services pour limiter les déplacements

RAPPEL ORIENTATIONS

- Tendre vers 56% de la concentration de la population dans les pôles et limiter la production à 15 100 logements d'ici 2050 en lien avec l'accueil de population projeté
- Maintenir et renforcer un niveau d'équipements et de services répondant aux besoins des habitants en cohérence avec l'armature urbaine
- À l'échelle des communes desservies par les transports en commun, la proximité ou du moins la connectivité avec ces derniers devra être effective pour les opérations de densification du tissu urbain comme pour les extensions urbaines
- Travailler la proximité au moyen de la planification territoriale afin de permettre une réduction forte des kilomètres parcourus par les habitants au quotidien et dans le cadre du transport de marchandises
- La stratégie des EPCI en matière de développement des zones d'activités devra s'appuyer sur l'armature urbaine et mettre en œuvre la cohérence urbanisme/transports à différentes échelles.
- La répartition de l'accueil de la population devra être modulée en fonction des solutions de mobilités alternatives à l'autosolisme
- Atteindre une densité minimale, tout en veillant à l'optimisation de l'espace dédié à l'automobile et à la qualité des formes urbaines

P86

Afin de répondre à l'évolution démographique définie dans le PAS, les besoins en logements ont été estimés selon la méthodologie OTELO pour chaque commune. Sur l'ensemble du territoire du Pays Lauragais, l'estimation des besoins en logements est de 15 100 logements.

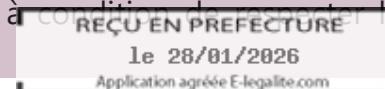
Ils se répartissent globalement ainsi :

Période	2021-2030	2031-2040	2041-2050	2021-2050
Besoin en logements	7 100	4 800	3 200	15 100

Afin de respecter l'organisation territoriale du SCoT-AEC et l'objectif d'atteindre 56% de la population résidant dans les pôles en 2050, la répartition de la production de logements se décline sur chacune des communautés de communes selon la répartition suivante :

Répartition estimative des besoins en logements 2021-2050 par communautés de communes	Centralité sectorielle	Pôle d'équilibre	Pôle Relais	Maillage Villageois	Total CC
Aux sources du canal du Midi		55%	18%	27%	3 800
Castelnaudary Lauragais Audois	51%		11%	38%	4 600
Terres du Lauragais		24%	22%	54%	3 800
Piège Lauragais Malepère		25%	38%	37%	2 900

En cas de PLUi et/ou de PLH, ces estimations peuvent être modulées à condition de respecter les polarités définies dans le modèle de développement du SCoT-AEC.



99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE
Document d'Orientation et d'Objectifs

P87

La localisation des équipements et des services respecte l'armature territoriale définie dans le SCoT-AEC. Ainsi, les équipements et services structurants à l'échelle du SCoT et même au-delà sont privilégiés dans les polarités principales (centralité sectorielle et pôles d'équilibre) et les équipements et services à rayonnement intercommunal sont privilégiés dans les autres polarités.

AEC**P88**

De manière générale, les équipements sont notamment localisés en fonction de l'accessibilité en transports en commun et mobilités alternatives. La proximité de l'utilisateur est recherchée, tout particulièrement pour les équipements et services générateurs de déplacements.

AEC**P89**

A l'échelle des communes desservies par les transports en commun, il convient de développer l'urbanisation prioritairement dans les centres-villes et les quartiers bien connectés avec ces derniers, que ce soit par la densification du tissu existant ou par une localisation judicieuse des extensions.

Lors de l'étude de densification réalisée par le PLU(i), une attention particulière sera portée aux capacités de densification à proximité des arrêts de transports en commun existants afin, dans la mesure du possible, d'améliorer le nombre d'utilisateurs potentiels.

P90

Les documents d'urbanisme et les stratégies de développement économique des EPCI seront compatibles avec l'armature territoriale définie dans le SCoT-AEC.

R61

Le SCoT-AEC encourage les stratégies de développement des ZAE à l'échelle supra-communale.

AEC**P91**

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à accueillir la population en priorité dans les secteurs desservis par les services et infrastructures de mobilité alternative à l'autosolisme (transports en commun, réseau cyclable, lignes de covoiturage...) et/ou équipés de possibilités de rabattement efficaces vers les transports en commun (réseau cyclable, aires de covoiturage, navettes...).

AEC**P92**

Le développement économique et notamment la localisation des zones d'activités doit être en cohérence avec les politiques de développement des alternatives à l'autosolisme afin de réduire les déplacements en voiture individuelle.

REÇU EN PREFECTURE

le 28/01/2026

Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE

P93

Les documents d'urbanisme évaluent les besoins de création ou de renforcement d'équipements, de services, d'offre culturelle et de loisirs nécessaires pour répondre à l'accueil de population envisagé, en considérant les besoins de toutes les tranches d'âge.

Il convient ainsi de proposer une programmation, le cas échéant à l'échelle intercommunale, pouvant satisfaire les besoins prévisibles pour la petite enfance, les enfants et les adolescents, les actifs ainsi que les personnes âgées. Les documents d'urbanisme évaluent les besoins de création ou de renforcement d'équipements, de services, d'offre culturelle et de loisirs nécessaires pour répondre à l'accueil de population envisagé, en considérant les besoins de toutes les tranches d'âge.

Il convient ainsi de proposer une programmation, le cas échéant à l'échelle intercommunale, pouvant satisfaire les besoins prévisibles pour la petite enfance, les enfants et les adolescents, les actifs ainsi que les personnes âgées.

R62

Un schéma de développement des équipements et services à la population tenant compte du projet de développement démographique à l'échelle des bassins de vie et des intercommunalités pourra être réalisé. Une approche intercommunale des besoins et des projets d'équipements est à développer pour optimiser les investissements, proposer une offre diversifiée et encourager la mutualisation entre plusieurs communes.

P94

Afin de favoriser la mixité fonctionnelle des centralités, les formes denses doivent permettre l'implantation de commerces et de services en rez-de-chaussée.

P95

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. Ainsi, le développement d'une offre d'équipements répondant aux besoins de lieux d'animation et de loisirs est indispensable pour renforcer l'offre proposée aux habitants et assurer une bonne intégration des nouvelles populations sur le territoire.

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.



99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE
Document d'Orientation et d'Objectifs

II.2.2 Limiter les déplacements contraints

Favoriser le développement de services

RAPPEL ORIENTATIONS

- Permettre le développement de services publics hors des polarités à condition qu'ils répondent à un besoin local conjointement reconnu par la commune et l'EPCI
- Faciliter la création des tiers-lieux, notamment multifonctionnels
- Faciliter le développement de commerces ou services ambulants
- Faciliter le développement d'associations et de coopératives mettant en place des achats groupés et des ventes directes en circuits courts
- Faciliter le développement de services de santé

P96

Les collectivités pourront développer des services publics hors des polarités afin de répondre aux besoins des populations à condition de s'inscrire dans le projet de territoire intercommunal.

AEC

P97

Les initiatives en faveur d'une réduction des besoins en mobilité doivent être possibles et encouragées dans les documents d'urbanisme. Cela concerne tout particulièrement le développement des tiers-lieux dans le territoire en favorisant les projets proposant une offre de services diversifiée et située en centre-bourg ou à proximité des infrastructures de transports collectifs et doux lorsqu'elles existent.

AEC

P98

Dans leur projet urbain, les documents d'urbanisme prennent en compte la création, le maintien ou le développement d'espaces publics permettant l'accueil de commerces ou services ambulants. L'objectif est à la fois de réduire les besoins en déplacements des habitants, d'améliorer l'offre de services en particulier pour les publics peu mobiles (personnes âgées, personnes non motorisées...) et également de participer à l'animation des centres-bourgs et cœurs de villages.

AEC

R61

Pour limiter les déplacements contraints et répondre aux besoins de la population en matière d'alimentation, le SCoT-AEC du Pays Lauragais recommande de favoriser l'émergence et la pérennisation des circuits courts de proximité.

Les documents d'urbanisme locaux pourront :

- Identifier et préserver les locaux existants ou à créer permettant l'organisation de points de retrait pour les AMAP, les coopératives et les associations de producteurs et de consommateurs notamment.
- Intégrer dans l'aménagement des nouveaux quartiers ou des pôles de centralité ruraux des espaces dédiés aux activités de vente directe, tels que des marchés de producteurs ou des lieux de stockage et de distribution pour les achats groupés.
- Encourager le développement des activités agricoles proposant des ventes directes à la ferme.
- Favoriser les projets d'aménagement qui incluent des espaces partagés pour l'agriculture urbaine et les jardins collectifs, pouvant alimenter les circuits courts locaux.

La mise en place de démarches de type «Projet Alimentaire Territorial» (PAT) à l'échelle de chaque EPCI ou du Pays Lauragais, permettant de valoriser ces circuits et d'organiser la filière est encouragée.



99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE

R64 Les collectivités sont invitées à mettre en place une stratégie foncière pour l'accueil des services de santé. Elles peuvent à cet effet mobiliser les outils suivants : exercice du droit de préemption urbain, emplacement réservé, déclaration d'utilité publique « réserve foncière » ou encore périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global.

R65 Le SCoT encourage la mise en place de réflexions intercommunales pour le développement d'équipements et de services de santé correspondants aux différents besoins de la population.

Réseaux de communication performants

RAPPEL ORIENTATIONS

- Assurer une desserte par des réseaux de télécommunication performants sur tout le territoire

P99 Les documents d'urbanisme locaux prennent en considération le déploiement du réseau Haut et Très Haut Débit et favorisent, via le règlement d'urbanisme, le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisées.

Pour cela :

- les opérations d'aménagement de zones d'activités, de lotissements, d'effacement de réseaux électriques et/ou télécom ou de voirie devront prévoir la pose de fourreaux afin de favoriser le déploiement des réseaux optiques,
- les collectivités faciliteront les opérations de travaux des opérateurs (travaux sur domaine public, déploiement en façade, etc.).

Les collectivités devront également favoriser l'implantation d'antennes relais en téléphonie mobile pour les réseaux mobiles performants tout en tenant compte de l'emplacement et la localisation des constructions environnantes.

Associés à un choix de développement des nouveaux parcs d'activités stratégiques préférant les sites reliés au haut débit, et à un projet d'urbanisme recentré sur le tissu urbain existant (bourg et hameau-village) en limitant l'étalement urbain, ces objectifs permettront à terme d'aller vers une desserte en réseaux numériques améliorée tant pour les habitants que pour les acteurs économiques.

R66 Les autorités compétentes veilleront à la robustesse de la conception des réseaux (assainissement, eau, transport d'énergie, télécommunications...) face aux aléas climatiques lors de leur installation ou de leur rénovation (résistance aux tempêtes, aux fortes chaleurs ...)

REÇU EN PREFECTURE
le 28/01/2026
Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE
Document d'Orientation et d'Objectifs

II.2.3 Permettre la mobilité pour tous

RAPPEL ORIENTATIONS

- Offrir la possibilité de se déplacer pour tous, y compris pour les «publics empêchés»
- Assurer un maillage d'aménagements à différentes échelles répondant aux besoins de mobilité
- Adapter les solutions de mobilités alternatives à l'autosolisme aux différentes strates de l'armature territoriale
- Proposer des services de mobilité à l'ensemble des habitants du territoire
- Faciliter l'usage des transports en commun

AEC

R67 Afin d'avoir une vision globale des déplacements sur l'ensemble du territoire, l'élaboration d'un plan de mobilité rurale à l'échelle du SCoT est à envisager. Par ailleurs, le SCoT favorise l'émergence de Plans Globaux de Déplacements (PGD).

R68 Le SCoT encourage les Plans de mise en Accessibilité de la Voirie et d'aménagement des espaces publics incluant l'évaluation du besoin en stationnement réservé pour les personnes à mobilité réduite dans les centres-bourgs à proximité des commerces, services et équipements publics.

AEC

P100 L'évolution des documents d'urbanisme doit s'accompagner d'une réflexion sur la mobilité des habitants et des actifs du territoire, en lien avec les études éventuellement menées dans le cadre d'autres démarches (contrats bourgs-centres par exemple). Cette réflexion portera sur les liaisons douces au sein même des communes, notamment entre les secteurs générateurs de flux (centralités, zones d'activités, etc.) et le reste de la ville, mais aussi plus largement sur les liaisons avec d'autres communes ou agglomérations avec lesquelles il existe des relations d'interdépendance.

La réflexion intégrera la qualité d'usage de ces liaisons actives (paysage, ombrage, éclairage...) pour encourager les pratiques.

AEC

P101 Les documents d'urbanisme intègrent dans leurs pièces opposables des outils (OAP, emplacements réservés, servitudes pour voies et ouvrages publics) visant à garantir, ou du moins ne pas empêcher, les projets de création de liaisons douces, d'aires de covoiturage, de pôles d'échanges multimodaux ou encore de développement du réseau de transport en commun.

AEC

P102 Les documents d'urbanisme prévoient des cheminements doux (piétonniers, semi-piétonniers et cyclables) dans les nouvelles opérations urbaines faisant l'objet d'OAP sectorielles, s'intégrant si possible dans le maillage existant.



P103

Les documents d'urbanisme comportent des dispositions imposant aux nouvelles opérations de prévoir des espaces de stationnement suffisants pour les deux-roues, au moins pour l'habitat collectif.

AEC

R69

Afin de compenser l'absence de locaux vélos dans les immeubles anciens, les collectivités sont encouragées à créer des espaces de stationnement vélos fermés, soit sous forme de box, soit par réhabilitation de cellules vacantes.

AEC

P104

La structuration d'un système de déplacements multimodal s'adapte à l'armature territoriale du SCoT-AEC. Elle pourra également s'appuyer sur le projet de SERM (Service Express Métropolitain Régional) pour lequel le pôle d'équilibre de Villefranche-de-Lauragais est identifié comme terminus à horizon 2040.

AEC

Les réseaux confortent les polarités principales comme étant multi-accessibles et tout particulièrement pour ce qui est des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle. Les documents d'urbanisme porteront une attention particulière à la desserte en transports en commun et modes doux des pôles générateurs de déplacements à savoir les centralités des polarités, les zones d'activités et d'emploi, les zones commerciales.

Le SCoT-AEC invite les Autorités Organisatrices de la Mobilité (AOM) à s'appuyer sur l'armature territoriale qu'il a définie pour le développement de leur réseau de transports en commun.

P105

Les collectivités soutiennent et favorisent le développement de transports en commun adaptés aux caractéristiques de leur territoire afin d'offrir une offre de proximité à tous les habitants.

AEC

P106

Les documents d'urbanisme définissent un projet urbain qui favorise l'usage des transports en commun, transport à la demande et le covoiturage.

AEC

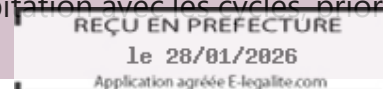
Lors de l'élaboration, le diagnostic prend en compte les schémas et projets existants. Les AOM et partenaires concernés sont associés.

Les documents d'urbanisme organisent le développement des zones autour des pôles d'échanges multimodaux (gares, arrêts de bus cadencés...) en prévoyant :

- l'aménagement de parkings et de stationnements vélos pratiques et sécurisés,
- l'aménagement de liaisons douces sécurisées pour desservir efficacement les zones d'habitat, d'emplois et de services ainsi que les centralités,
- l'aménagement du quartier à proximité en favorisant la mixité fonctionnelle et la densification, adaptées au contexte urbain dans lequel elles s'insèrent.

L'aménagement de parkings et/ou aires de covoiturage ainsi que la desserte en liaisons douces (stationnements et cheminements) sont également à anticiper à proximité des échangeurs autoroutiers. La végétalisation et la perméabilisation de ces infrastructures de mobilité est obligatoire.

De plus, pour tout projet d'urbanisation, les documents d'urbanisme intègrent les contraintes de desserte et de circulation des transports collectifs dans l'aménagement des rues et des espaces publics : localisation et sécurisation des arrêts, accessibilité pour les piétons, cohabitation avec les cycles, priorité donnée aux transports collectifs pour améliorer leur efficacité, etc.



99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE
Document d'Orientation et d'Objectifs

- P107** Il convient ainsi de prévoir l'aménagement d'aires multimodales aux abords :
- des gares (ferrées et routières) en considérant le développement des navettes de rabattement vers ceux-ci ;
 - des échangeurs autoroutiers ;
 - des arrêts de bus cadencés.

R70 Le SCoT recommande aux autorités en charge des mobilités de développer les services de mobilité alternative à l'autosolisme de veiller à l'accès aux lieux de multi-modalité.

II.2.4 Veiller à la cohérence entre ressources disponibles et accueil de population

RAPPEL ORIENTATIONS

- Étudier l'adéquation entre leurs objectifs d'accueil démographique et la disponibilité des ressources
- Veiller plus particulièrement à ce que la croissance démographique attendue ne compromette pas les objectifs quantitatifs et qualitatifs des masses d'eau

P108 Il est rappelé (cf P34) que les collectivités associent les structures référentes de gestion de la ressource en eau lors de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme et/ou se réfèrent au schéma de distribution d'eau potable afin d'évaluer l'adéquation entre les potentiels de développement urbain et la disponibilité de la ressource ainsi que les capacités d'alimentation en eau potable. Cette évaluation tiendra compte des impacts du changement climatique sur l'état qualitatif et quantitatif de la ressource.

II.2.5 Créer une offre de logements adaptée à toutes les situations de la vie

RAPPEL ORIENTATIONS

- Diversifier la taille des logements en augmentant significativement la production des logements adaptés aux besoins
- Diversifier les statuts d'occupation en augmentant significativement la production des logements locatifs, et assurer la mixité
- S'assurer de la production de logements sociaux de qualité dans le respect de la réglementation et suffisante au regard des besoins identifiés
- Offrir des logements répondant aux besoins des personnes âgées et favoriser la mixité intergénérationnelle
- Favoriser de nouveaux modes d'habiter

P109 Les documents d'urbanisme et les Programmes Locaux de l'Habitat veillent à la diversification des tailles de logements afin de répondre aux besoins des ménages de leur territoire et pour permettre de faciliter les parcours résidentiels sur le territoire. Pour cela, le diagnostic analyse les profils des ménages présents et des nouveaux arrivants sur la commune ou l'EPCI. Pour rééquilibrer l'offre sur l'ensemble du territoire, les collectivités encouragent la production de petits logements (particulièrement demandés par les jeunes actifs ainsi que par les personnes âgées et/ou séparées).

R71 Les communautés de communes sont encouragées à se doter de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH). En effet, ce document permet de préciser les objectifs au niveau intercommunal de manière à proposer une offre de logements diversifiée et répondre aux objectifs de production de logements locatifs et sociaux, de favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale en tenant compte de différents paramètres : potentiel de renouvellement urbain et densification, accessibilité aux modes de transports alternatifs à la voiture individuelle, services et emplois présents ou projetés, capacité des réseaux (notamment assainissement collectif), etc. De plus, les PLH peuvent comporter un volet foncier dans leurs programmes d'actions.

Il est recommandé d'intégrer le volet PLH dans les démarches de PLUi.

P110 La centralité sectorielle doit atteindre au moins 10 % de production de logements collectifs.

Les pôles d'équilibre doivent atteindre au moins 10% de logements correspondant à une forme urbaine dense (logement collectif, intermédiaire ou groupé) et/ou à toute nouvelle forme d'habitat favorisant le vivre-ensemble et la coopération.

Les pôles relais doivent tendre vers le même objectif.

Le pourcentage est calculé sur les créations et requalifications de logements.

De manière générale, l'ensemble des communes diversifient les formes urbaines du parc de logements en développant l'habitat dense. Les formes urbaines pourront varier d'un secteur à l'autre en fonction du contexte.

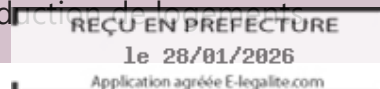
P111 Dans l'objectif d'augmenter l'offre locative partout sur le territoire, les communes non pôles définissent des règles conduisant indirectement à étoffer cette offre : soit par une part de logements locatifs sociaux (dans le règlement), soit par une part de collectif (dans les OAP).

P112 Les documents d'urbanisme étudient la pertinence de prescrire une part de production de logements en accession sociale à la propriété.

P113 En cohérence avec les Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), les collectivités veillent à traiter l'habitat indigne et à ce que les capacités d'hébergement d'urgence soient suffisantes dans les communes pôles.

Par ailleurs, elles anticipent les besoins en matière d'aires d'accueil des gens du voyage tels que définis par les Schémas Départementaux d'Accueil des Gens du Voyage.

P114 Concernant la production de logements, les collectivités respectent les objectifs et les préconisations des Plans Départementaux de l'Habitat et des Programmes Locaux de l'Habitat. Pour la centralité sectorielle, un minimum de 20% de la production de logements concerne des logements sociaux conventionnés. Pour les pôles d'équilibre et relais, la production de logements sociaux doit tendre vers 20% de la production de logements.



Document d'Orientation et d'Objectifs

P115 Les documents d'urbanisme fixent un seuil d'opération (nombre suffisant de logements) au-delà duquel un pourcentage minimal de logements sociaux s'applique.

P116 Afin de répondre aux besoins de leur population, l'ensemble des communes du SCoT -AEC veillera à mettre en place des solutions de logements avec des loyers inférieurs aux prix du marché.

Les documents d'urbanisme analysent les lacunes du marché immobilier, à l'échelle du bassin de vie, pour répondre aux besoins des publics en situation de fragilité dans leur parcours résidentiels : jeunes travailleurs, étudiants, travailleurs saisonniers et agricoles, etc.

Les collectivités, notamment les pôles, créent les conditions pour faciliter les opérations répondant à ces besoins.

R72 Les collectivités peuvent utiliser l'outil «emplacement réservé» en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux.

P117 Dans un contexte de vieillissement de la population, l'offre résidentielle doit proposer des logements adaptés aux personnes âgées, en perte d'autonomie et aussi en situation de handicap. Cette offre est prioritairement localisée en centralité et à proximité des services et équipements. Cette offre doit se développer sur l'ensemble du territoire afin de favoriser la mixité intergénérationnelle.

AEC

P118 Les documents d'urbanisme permettent et favorisent, dans leur réglementation, les initiatives innovantes d'habitat s'inscrivant dans une démarche écologique.



II.3. Assurer la santé des habitants et leur sécurité face aux risques naturels

II. 3.1 Éviter l'exposition aux risques

RAPPEL ORIENTATIONS

- Améliorer la connaissance des risques et accompagner la prise en compte dans les documents de planification
- Anticiper l'amplification des risques due au dérèglement climatique dans les projets d'aménagement
- Ne pas exposer de nouveaux habitants aux risques naturels et technologiques, avec une attention particulière pour les communes non couvertes par un document de portée réglementaire (PPR)
- Veiller en particulier à la bonne gestion des eaux pluviales et mettre en œuvre le principe de la «ville perméable»
- Encourager les pratiques agricoles qui préviennent les risques de glissements de terrain

P119

Sans se limiter à la seule prise en compte des Plans de Prévention des Risques (PPR) en vigueur, les documents d'urbanisme prennent en considération l'ensemble des risques connus et les moyens de prévention envisageables en s'appuyant notamment sur le Dossier Départemental des Risques Majeurs de chacun des départements composant le SCoT-AEC ainsi que sur un partenariat étroit avec les organismes techniques en charge de ces thématiques.

À proximité des zones à risques technologiques et industriels (ICPE, canalisations de transport de matières dangereuses, etc.), les documents d'urbanisme limitent le développement de l'habitat par la création de périmètres de protection. Les activités nouvelles générant des nuisances ou des risques importants (installations SEVESO, installations soumises à autorisation, etc.) doivent être préférentiellement localisées à l'écart des zones d'habitation.

P120

En partenariat avec les syndicats gestionnaires des bassins versants, les diagnostics des documents d'urbanisme présentent un état des lieux et une analyse de la situation actuelle des eaux pluviales afin d'identifier les problématiques de ruissellement et les zones d'accumulation, les chemins préférentiels de l'eau ainsi que les zones inondables.

4CC

REÇU EN PRÉFECTURE
le 28/01/2026
Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE

P121

Les documents d'urbanisme prennent en compte les impacts du dérèglement climatique sur les risques naturels afin de proposer une réglementation qui engage des stratégies d'adaptation pour préserver les habitants et les écosystèmes. Il s'agit notamment d'être plus particulièrement vigilant sur :

- la baisse de la ressource en eau et des débits des cours d'eau, pouvant entraîner une altération de la qualité de l'eau ;
- la gestion du ruissellement des eaux de pluie du fait d'épisodes de précipitations plus intenses, augmentant les problématiques d'inondation, de coulées de boue et d'érosion des sols (cf section relative à la gestion des eaux pluviales) ;
- l'augmentation du risque incendie ;
- la hausse des températures à intégrer dans l'aménagement urbain et les constructions (cf section "Bien vivre malgré les fortes chaleurs") ;
- l'augmentation des problématiques de retrait, gonflement d'argile du fait des sécheresses ;
- la fragilisation des milieux et des écosystèmes et ses impacts sur la biodiversité ;
- l'altération des milieux par la prolifération d'espèces invasives impactant la santé, l'agriculture mais aussi la biodiversité.

R73

Dans les secteurs où l'aléa retrait-gonflement des argiles est moyen à fort, les OAP pourront préconiser le recours à des techniques d'atténuation du risque, notamment le système MACH (MAison Confortée par Humidification).

R74

Le SCoT recommande l'élaboration de plans communaux et intercommunaux de sauvegarde, incluant notamment la gestion des impacts du changement climatique.

R75

Il est recommandé d'ouvrir à la baignade les lacs où le contrôle sanitaire indique des résultats satisfaisants.

P122

Les documents d'urbanisme veillent à protéger tous les éléments jouant un rôle antiérosif (cf P27) mais aussi à éviter les extensions urbaines dans les secteurs vulnérables à l'érosion.

Définition dispositifs antiérosifs

Les dispositifs anti-érosifs sont les éléments du paysage contribuant à ralentir l'écoulement ou à favoriser l'infiltration des eaux : haies, boisements, ripisylves, prairies, contre-talus, replats.

R76 Il est rappelé que les pratiques agricoles devraient être orientées de façon à freiner l'érosion et les glissements de terrain (plantation de haies, couverture des sols agricoles, bandes enherbées).

P123 Les documents d'urbanisme prévoient des espaces paysagers tampons sur la zone urbanisée entre les extensions urbaines et les espaces agricoles.

R77 Quatorze communes du Pays Lauragais sont concernées par un risque d'exposition potentiel au radon, gaz radioactif d'origine naturelle, pouvant être présent dans les habitations par manque d'étanchéité des dalles et de ventilation. Les communes concernées sont : Cenne-Monestiés, Issel, Labécède-Lauragais, Les Brunels, Saint-Papoul, Verdun-en-Lauragais, Villemagne et Villespy pour l'Aude ; Revel et Vaudreuille pour la Haute-Garonne ; Arfons, Durfort, Saint-Amancet et Sorèze pour le Tarn. L'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (IRSN) a classé ces 14 communes à potentiel radon de catégorie 3 qui, sur au moins une partie de leur superficie présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Dans ce cadre, des recommandations préventives visant à limiter l'exposition des habitants au risque radon gagneraient à être prises en compte (exemple : amélioration de la ventilation, étanchéité des dalles). Un partenariat est possible avec l'ARS, notamment afin de disposer de dosimètres au sein de la commune.

P124 Les collectivités portent une attention particulière aux risques d'incendie. Les documents d'urbanisme définissent une distance minimale d'inconstructibilité pour les nouvelles constructions à proximité des espaces forestiers ou des zones à risque (un minimum de 50 mètres est recommandé). Les communes concernées annexent à leur document d'urbanisme les obligations légales de débroussaillage.

(NOTA : Définies par arrêté préfectoral, ce sont les zones situées à moins de 200 m des secteurs d'aléa fort ou très fort. Un zonage informatif des obligations légales de débroussaillage est disponible sur le Géoportail). Dans ces zones, les documents d'urbanisme locaux évitent toute construction et interdisent les constructions isolées car cela accroît le risque incendie et disperse les moyens de lutte. Les documents d'urbanisme garantissent les accès à la forêt et aux zones sensibles pour les engins de secours des pompiers et définissent des emplacements réservés pour les moyens de lutte contre les incendies (citernes, aires de retournement...), selon les besoins, en concertation avec les partenaires, notamment les SDIS, et en se basant, dans la mesure du possible, sur un diagnostic spécifique des aménagements et des carences constatées.

R78 Les collectivités veillent à éviter l'enfrichement. Sachant que le maintien du pâturage en est un levier essentiel, elles se saisissent des outils à leur disposition (PAT notamment) pour maintenir l'élevage extensif dans les zones à risques.

II. 3. 2 Assurer un environnement sain

RAPPEL ORIENTATIONS

- Améliorer la qualité de l'air (voir section I.2.4)
- Adapter le bâti et les espaces urbains au réchauffement climatique
- Éviter l'exposition au bruit
- Lutter contre les espèces exotiques envahissantes
- Diminuer la pollution lumineuse par une optimisation des dispositifs d'éclairage public et une limitation de la publicité lumineuse
- Adapter l'usage nouveau des sites d'anciennes activités industrielles au niveau de pollution des sols

P125 L'analyse des possibilités de densification, de réhabilitation et de réinvestissement de l'existant devra intégrer la question de la santé environnementale, afin de ne pas accueillir une nouvelle population sur des sites exposés à des risques naturels, industriels et technologiques, à des nuisances (notamment sonores), ou encore à des pollutions, notamment du sol.

R79 Les documents d'urbanisme privilégient l'implantation des stations d'épuration à une distance minimale de 100 mètres des habitations afin de préserver les riverains des potentielles nuisances de voisinage et des risques sanitaires.

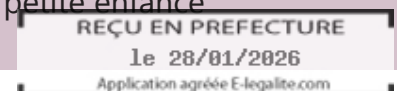
P126 Afin de limiter les nuisances sonores, le SCoT-AEC renforce la limitation de la constructibilité à proximité des infrastructures routières majeures (autoroutes, voies express et routes à grande circulation), des aérodromes et des activités économiques bruyantes.

Dans les secteurs où des nuisances sonores ont été diagnostiquées, les documents d'urbanisme limiteront la constructibilité et, si besoin, prévoiront des aménagements pour réduire les impacts sonores.

Par ailleurs, il s'agira de hiérarchiser les axes routiers pour une meilleure organisation des flux de déplacements et éviter la croissance des flux sur des infrastructures inappropriées.

R80 Le SCoT-AEC recommande de repérer des « zones de calme » reconnues pour leur intérêt environnemental et patrimonial et bénéficiant d'une ambiance acoustique initiale de qualité qu'il convient de préserver (cf. Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement - PPBE).

P127 Dans le cadre du diagnostic des documents d'urbanisme, un recensement des friches est réalisé ainsi que l'analyse pour chacune de son potentiel de mutabilité. Il s'agit de prendre en considération les caractéristiques du site et tout particulièrement les pollutions et tout ce qui est dommageable pour la santé, mais également son environnement immédiat, pour avoir une vision stratégique du futur usage de la friche. Le niveau de dépollution à prévoir dépend des usages envisagés pour le projet : il sera obligatoirement plus élevé s'il s'agit d'usages sensibles, tels que le logement, les établissements de santé, les établissements scolaires et de petite enfance



99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE

II.4. Valoriser le patrimoine et le paysage

II. 4. 1. Préserver la qualité des paysages urbains et ruraux

RAPPEL ORIENTATIONS

- Éviter l'urbanisation linéaire et privilégier un développement urbain en épaisseur
- Créer les conditions pour que les extensions urbaines adjacentes aux centres-villes et centres-bourgs apparaissent comme des « greffes urbaines », notamment par des formes urbaines similaires aux centres anciens
- Préserver les éléments bâtis d'intérêt patrimonial
- Inscrire les extensions urbaines dans des limites naturelles (haies, alignements d'arbres) existantes ou à créer
- Éviter l'urbanisation linéaire et privilégier un développement urbain en épaisseur
- Préserver les formations végétales patrimoniales, notamment les alignements d'arbres le long des allées
- Préserver les « lignes de force » du paysage, notamment les lignes de crêtes dégagées, et maintenir les perspectives visuelles les plus remarquables
- Préserver les infrastructures agroécologiques
- Éviter tout particulièrement l'artificialisation des espaces de pâturage
- Encourager le maintien de l'élevage extensif
- Soumettre à conditions l'exploitation de carrières dans les secteurs à enjeux : sites classés, sites inscrits, abords de monuments historiques, etc.
- Permettre les évolutions architecturales inhérentes à la hausse des températures

P128 Chaque commune veille, dans son document d'urbanisme, à privilégier une urbanisation recentrée autour du bourg, évitant les développements linéaires et diffus.

Les extensions urbaines se feront en continuité des noyaux villageois.

Les communes doivent également contribuer au maintien d'espaces de transition (ou coupures d'urbanisation) entre zones urbaines afin de préserver le caractère agricole et/ou naturel entre les bourgs.

Les communes inscrites dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc doivent tenir compte du plan de Parc et de l'éventuelle identification des espaces de respiration des fonds de vallées préservant ces espaces de toute urbanisation nouvelle.



99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE

- P129** Les extensions urbaines doivent s'envisager en respectant les principes suivants :
- prendre en compte la topographie du lieu (lignes de crête, etc.) et les contraintes climatiques locales (orientation par rapport au vent),
 - favoriser l'extension en continuité de l'existant, en prolongeant la voirie existante afin de créer une urbanisation en épaisseur,
 - traiter les limites entre urbain et rural, en s'appuyant sur des éléments naturels existants ou en recréant une trame végétale (haies, bosquets, alignements d'arbres...),
 - garantir la présence des espaces publics afin de créer une relation des nouveaux quartiers aux villages et leur inscription dans des typologies locales (stabilisé, pavés calcaires, calades de galets...).

L'insertion paysagère de ces extensions doit s'appuyer sur le tissu urbain ancien en reprenant la trame villageoise et les typologies d'implantation (bastides, villages de crête, etc.) dans le respect de l'architecture traditionnelle.

Les entrées de ville font l'objet d'une attention particulière par des orientations.

R81 Le SCoT-AEC recommande l'identification des principales entrées de ville et la mise en œuvre dans ces secteurs d'un urbanisme soucieux de leur intégration paysagère. Les principales entrées de ville concernées correspondent aux accès à la principale zone urbanisée de chaque commune. Il s'agit notamment d'œuvrer à déterminer une limite claire entre les zones urbaines et les zones agricoles ou naturelles environnantes. Ces entrées de ville peuvent faire l'objet de traitements urbains offrant un signal repérable.

P130 Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, les communes établissent des mesures de protection renforcées pour les paysages présentant des caractères patrimoniaux occasionnant des enjeux touristiques.

Les communes mettent en place des dispositifs de protection et de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine urbain, notamment dans les principaux pôles urbains dont le caractère patrimonial est manifeste. Un traitement qualitatif est recherché dans les choix de matériaux.

Les PLU(i) établissent des orientations d'aménagements lors de la conception de nouveaux quartiers urbains en tenant compte de leur insertion dans le paysage et de leur articulation avec les formes bâties traditionnelles.

De la même manière, les collectivités doivent veiller à requalifier les traversées de villes et villages, par exemple en établissant un cahier de recommandations sur les entrées de ville (mise en scène des espaces publics et fronts bâtis, etc.).

Elles identifient également les éléments de patrimoine identitaires et mettent en place des dispositifs de protection et de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine urbain qu'il s'agisse de bâtiments, de parties de bâtiments mais aussi du petit patrimoine vernaculaire et des éléments remarquables situés dans les espaces agricoles (fermes, portails, lavoirs, bordes, pigeonnières...).



P131

Les documents d'urbanisme intègrent des principes en vue de la préservation des paysages le long des routes et des allées. Il s'agit notamment de la protection des alignements de végétaux, de la limitation des déblais/remblais, d'une insertion des bâtiments qui suit les courbes de niveaux.

P132

La préservation de l'équilibre entre les éléments constitutifs des paysages est à considérer au regard des unités paysagères en présence sur le territoire :

- Le sillon Lauragais : une voie de passage au milieu des collines lauragaises reliant l'agglomération toulousaine aux portes de la Méditerranée ;
- Les coteaux Nord et Sud formant un relief doux de part et d'autre de la partie occidentale du sillon ;
- La Montagne Noire et la plaine de Revel ;
- Les collines de la Piège qui se développent face à la Montagne Noire. Les points de vue ou perspectives visuelles les plus remarquables sont repérés lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme afin que soient respectés les grands équilibres paysagers. Ceux-ci doivent définir dans leur PADD les orientations générales liées au paysage au regard des différentes unités paysagères.

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

- Préservation des espaces boisés se développant dans les creux ou sur le sommet des versants,
- Préservation des parcs situés autour des métairies et châteaux,
- Protection des éléments identitaires (moulins, pigeonniers, etc.),
- Maîtrise des transformations d'usage des bordes et des métairies.

P133

L'insertion des bâtiments agricoles doit faire l'objet d'une attention particulière. En effet, les bâtiments agricoles sont des constructions qui ont un lourd impact sur le paysage par leur volume imposant et leur isolement à l'échelle du grand paysage.

Plusieurs points de vigilance sont à garder à l'esprit :

- l'insertion du bâtiment dans le site : on évitera que le bâtiment ne soit perçu de manière isolée en le rattachant à d'autres éléments bâtis ou végétaux (haies, bois). On évitera aussi les implantations en crête, soumises au vent, et on s'adaptera au mieux à la pente naturelle du terrain.
- l'architecture : le travail sur l'enveloppe du bâti portera sur la composition des façades, le choix des matériaux, et des couleurs (se rapprocher des couleurs proches du paysage : ocre, brun, gris...), et intégrera si possible les principes bioclimatiques pour les bâtiments d'élevage.
- les abords : un travail global sur le fonctionnement de l'exploitation, les circulations, les plantations (essences locales) sera nécessaire en amont.

P134

Afin de maintenir et préserver le paysage agricole du Lauragais, les documents d'urbanisme protègent et restaurent les infrastructures agroécologiques à savoir les haies bocagères, les bosquets, les ripisylves, les murs, les fossés, les noues... La protection de ces éléments participe pleinement à l'amélioration de la biodiversité (cf P34), freine l'érosion des sols, améliore la qualité de l'eau et apporte de nombreux bénéfices à l'agriculture durable (cf P122 et P166). Pour accompagner ces mesures de protection, il est recommandé de mettre en valeur ces éléments notamment en créant des chemins le long des berges.

P135

Afin de préserver les paysages agricoles du Lauragais, les documents d'urbanisme veillent à éviter l'artificialisation des espaces de pâturage.

P136

Les projets de création ou d'extension de carrières ne peuvent pas être autorisés par les documents d'urbanisme :

- dans les sites classés, dans les cas où ils conduiraient à détruire les éléments ayant justifié le classement,
- dans un bien UNESCO, dans le cas où ils compromettent la perception visuelle du lieu et le plan de gestion,
- dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR) en cas d'incompatibilité avec le diagnostic, le zonage et le règlement propres au SPR,
- dans les espaces concernées par une OGS (Opération Grand Site) ou GSF (Grand Site de France) en cas d'incompatibilité avec le projet et le programme d'actions de l'OGS/GSF.

Par ailleurs, dans les autres sites ayant été identifiés comme revêtant un intérêt paysager ou patrimonial particulier, les projets de carrières sont soumis à étude afin d'analyser leur impact sur les éléments ayant justifié la protection : sites inscrits, abords de monuments historiques, zones tampons des biens UNESCO, zones d'intérêt archéologique, zones répertoriées à l'inventaire du patrimoine géologique, secteurs concernés par un plan de paysage.

II. 4. 2. Accompagner la mutation des paysages

RAPPEL ORIENTATIONS

- Permettre, sous conditions, le changement de destination des anciens bâtiments agricoles revêtant un intérêt patrimonial

P137 Les documents d'urbanisme locaux sélectionnent les anciens bâtiments agricoles autorisés à changer de destination, sous réserve de la capacité des réseaux existants et dans le respect des conditions fixées par le code de l'urbanisme, à savoir : ne pas porter atteinte à la préservation et au développement de l'activité agricole, ne pas porter atteinte à la qualité environnementale et paysagère des sites. Par ailleurs, le bâtiment éligible au changement de destination ne devra pas être localisé dans une zone soumise à des risques, nuisances et pollutions.

L'identification de bâtiments éligibles au changement de destination devra également veiller à l'existence d'espaces tampons sur la parcelle concernée. Les documents d'urbanisme conditionneront le changement de destination à la prise en charge de la défense incendie par le propriétaire privé.

La sélection des bâtiments autorisés à changer de destination sera notamment guidée par deux enjeux :

- Sauvegarder le patrimoine agricole historique ayant un intérêt architectural et patrimonial,
- Permettre la création d'une activité (notamment le tourisme).

II. 4. 3. Mettre en valeur le canal du Midi et son système d'alimentation

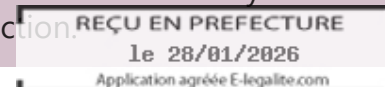
RAPPEL ORIENTATIONS

- Préserver la lisibilité du canal du Midi et son système d'alimentation (rigoles) signalés par les alignements d'arbres en conservant une coulée verte à ses abords ;
- Définir dans les documents d'urbanisme les modalités de préservation des abords en distinguant des « zones sensibles » et des « zones d'influences » ;
- Intégrer une approche paysagère spécifique dans tous les documents d'urbanisme des communes bordant le canal.

P138 Conformément à la loi, les collectivités territoriales et leurs groupements assurent, au titre de leurs compétences dans les domaines du patrimoine, de l'environnement et de l'urbanisme, la protection, la conservation et la mise en valeur du canal du Midi reconnu en tant que bien du patrimoine mondial UNESCO.

Sur la base d'un diagnostic des secteurs soumis à un enjeu au regard du canal du Midi, les documents d'urbanisme définissent des zones de protection et de mise en valeur pour le site, ses abords et sa zone tampon.

Sauf justification particulière, la zone tampon inclura a minima l'environnement immédiat du canal et de son système d'alimentation, les perspectives visuelles remarquables et les secteurs ayant un rôle fonctionnel important en tant que soutien apporté au canal et à sa protection.



99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE
Document d'Orientation et d'Objectifs

P139 Dans leur règlement et leurs OAP, les documents d'urbanisme prennent en compte le Plan de gestion du canal du Midi ainsi que le cahier de gestion et la Charte paysagère, architecturale et urbanistique du canal du Midi. Ils définissent les modalités de préservation des paysages à proximité du canal du Midi et de son système d'alimentation, avec une protection et une mise en valeur plus forte pour les zones sensibles, en visibilité réciproque avec le canal, et une vigilance sur la préservation de l'identité paysagère dans les zones d'influence.

Ces modalités réglementaires ont pour objectif de :

- renforcer et maintenir les paysages agricoles actuels : préservation des terres agricoles, protection des haies, bosquets, fossés, chemins ruraux, clôtures et barrières intégrées au paysage, préservation du petit patrimoine agricole (cabanon, murs...) ;
- encadrer les évolutions : conservation des vues, respect de la topographie, qualité des constructions, encadrement du photovoltaïque, limitation des extensions urbaines et projets d'envergure ;
- minimiser les impacts des infrastructures touristiques et de loisirs par une stratégie de développement cohérente et en privilégiant une offre respectueuse de l'environnement et les alternatives à la surfréquentation touristique.

P140 Afin d'éviter l'altération ou la banalisation des paysages du canal du Midi, les collectivités définissent des OAP thématiques «paysages du canal du Midi» à proximité du canal garantissant la prise en compte des enjeux du canal du Midi (mise en valeur de l'environnement, des paysages et du patrimoine).

Il conviendra de se référer au guide «Produire une OAP thématique Paysages du canal du Midi» de la DREAL Occitanie.

P141 Les documents d'urbanisme doivent recenser les projets entraînant une évolution d'usage des bâtiments sur le domaine public fluvial du canal du Midi et son système d'alimentation afin que le règlement permette ces projets. En particulier, il s'agira de permettre la reconversion du bâti présent en lien avec l'offre à développer pour les usagers du canal du Midi.



AXE III. Conforter une économie des proximités

III.1. Conforter voire améliorer le niveau d'autonomie économique du territoire

III.1.1 Développer l'emploi local

RAPPEL ORIENTATIONS

- Améliorer le ratio du nombre d'actifs par emploi
- Respecter une armature des zones d'activités économiques
- Penser la complémentarité, la qualité, la sécurisation et la mutabilité des ZAE

P142 Le rééquilibrage du ratio emplois/actifs s'inscrit dans une volonté d'autonomie du territoire et de ses bassins de vie sur le plan économique.

Ce souhait doit se traduire par une politique volontariste en faveur de la création d'emplois selon un ratio, a minima, de 1 emploi pour 1,6 actifs ; étant entendu que chaque communauté de communes peut s'engager vers une amélioration de ce ratio.

P143 Les documents d'urbanisme respectent une armature des zones d'activités économiques à l'instar de l'armature urbaine. Dans le respect du schéma intercommunal de développement économique s'il existe, cette armature est définie comme suit :

- Les pôles économiques majeurs sont les 5 polarités urbaines principales, à savoir la centralité sectorielle et les 4 pôles d'équilibre. Ils accueillent prioritairement l'économie productive et présente répondant aux besoins des pôles et de leur bassin de vie ainsi que du territoire du Pays Lauragais et alentours.
- Les pôles économiques complémentaires sont les pôles relais de l'armature urbaine. Ils accueillent l'économie productive et présente en complémentarité avec le niveau supérieur.
- Les communes du maillage villageois de plus de 800 habitants ou limitrophes des pôles économiques majeurs peuvent accueillir des sites économiques mesurés, afin de soutenir le développement économique de ces pôles majeurs.
- Les autres communes du maillage villageois pourront accueillir des sites économiques d'accueil mesuré ou exceptionnel afin de maintenir des activités existantes ou nécessitant une localisation particulière du fait de la nature de leurs activités ou en lien avec une dynamique locale.

En vertu du principe de mixité fonctionnelle, les activités économiques restent possibles hors des zones d'activités, sous réserve de ne pas générer de risques et nuisances particuliers.



99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE

P144 Pour tout projet de création ou d'extension, les documents d'urbanisme justifient de leur complémentarité avec les zones d'activités économiques situées à proximité.

P145 Les zones d'activités industrielles et artisanales sont privilégiées dans les secteurs bien desservis par les infrastructures de transport.

P146 Les documents d'urbanisme permettent et favorisent l'amélioration du niveau de service et d'équipement des zones d'activités économiques, notamment en développant la mutualisation des espaces et en incitant à la réalisation de règlements de zone.

Dans les documents d'urbanisme locaux, les principales zones d'extension à vocation économique doivent être prioritairement positionnées dans les zones desservies par le Haut Débit, voire le Très Haut Débit, ou dont le raccordement est programmé ou sera assuré par les organismes compétents.

ACC

P147 Les documents d'urbanisme définissent des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans les PLU(i) pour préciser les principes d'aménagement des zones d'activités économiques dans l'objectif d'encadrer la qualité d'aménagement et de s'assurer de la prise en compte de l'adaptation au changement climatique (en lien avec les prescriptions du SCoT-AEC : sobriété des ressources sol, eau, énergie, amélioration du confort d'été, anticipation des situations de crises et de risques).

P148 Afin d'améliorer la qualité urbaine et architecturale des zones d'activités économiques, existantes et nouvelles, les projets d'aménagement prennent en compte les principes d'une urbanisation durable et maîtrisée suivants :

- la gestion des interfaces avec les autres espaces attenants ;
- l'insertion paysagère et la qualité des espaces publics ;
- la densification et la recherche d'économie de foncier ;
- la préservation de l'environnement concernant notamment l'énergie, le climat, l'eau et notamment une gestion durable des eaux pluviales, la végétalisation, la gestion des déchets et des risques naturels et industriels ;
- la desserte par les transports collectifs et les modes doux, de manière sécurisée et efficace ;
- l'implantation des enseignes publicitaires ;
- l'élaboration d'un schéma d'organisation d'ensemble (stationnement, circulation, gestion des déchets, etc.).

Les zones d'activités pourront se référer à la Charte de qualité des zones d'activités en Pays Lauragais.



P149 Les zones d'activités de grande taille (d'intérêt de Pays situées sur la centralité sectorielle et les pôles d'équilibre) doivent établir un véritable projet d'aménagement qualitatif permettant de définir des solutions environnementales et paysagères adaptées au site d'implantation.

Pour ces zones, une démarche environnementale, couvrant à la fois les phases de choix du site, d'aménagement et de gestion de la zone, sera mise en place.

R82 Il est recommandé l'élaborer une charte de qualité de la zone d'activité, étant précisé que les zones d'activités pourront se référer à la Charte de qualité des zones d'activités du Pays Lauragais

P150 Les ZAE doivent être conçues avec un souci d'économiser le foncier. Deux leviers en particulier doivent être mobilisés :

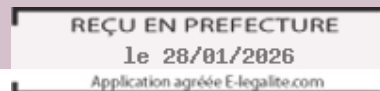
- Optimiser l'espace dévolu au stationnement et à la circulation des véhicules (cf P25), par la mutualisation des parkings et/ou, pour toute activité pouvant se déployer dans les étages, par l'intégration de parkings aux bâtiments,
- Définir un découpage parcellaire ou des principes d'implantation qui évitent de générer des espaces inutilisés aux abords des bâtiments.

R83 Afin de favoriser la mutation des zones d'activités, il est recommandé aux collectivités d'aller vers un modèle de location plutôt que d'achat-vente.

P151 Les collectivités respectent un principe de phasage de l'offre foncière à destination économique. Pour ce faire, 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% de la surface cumulée des zones d'activités déjà ouvertes à l'urbanisation a fait l'objet d'une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) au sein de la commune.

P152 Pour les communes du maillage villageois, l'extension de zones d'activités existantes est possible dès lors qu'il s'agit d'une nécessité pour maintenir le tissu artisanal local. Il peut toutefois être dérogé à ce principe en cas de stratégie intercommunale formalisée dans un PLUi ou dans un schéma de développement économique intercommunal.

En raison des contraintes apportées par le PPRi, les pôles économiques majeurs peuvent développer du foncier économique à vocation intercommunale sur les communes limitrophes en lien avec les zones existantes. Dans ce cas, le principe de phasage (cf. P151) est apprécié à l'échelle de l'ensemble formé par le pôle et les communes limitrophes.



99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE
Document d'Orientation et d'Objectifs

P153

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

- favorisant leur requalification,
- évaluant le potentiel de réhabilitation des zones (signalétique, intégration paysagère et environnementale, dessertes pour les transports en commun, etc.),
- valorisant le résiduel existant dans les zones,
- intégrant le principe de densification dans les zones.

R84

Il est recommandé que les ZAE soient dotées d'une charte de gestion collective.

III. 1. 2. Conforter la robustesse de l'économie du Lauragais

RAPPEL ORIENTATIONS

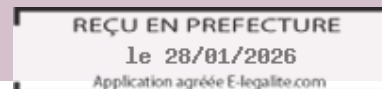
- Maintenir une diversité de filières et notamment les activités « porteuses », en raison de leur ancrage local et/ou de leur utilité sociale,
- Éviter de compromettre :
 - Des projets de transformation ou de diversification de nécessaires notamment à la pérennisation de l'activité ou à la transmission de la ferme
 - L'implantation de bâtiments nécessaires à la mutualisation des moyens de production
 - La facilité d'accès des exploitants à leurs terres
- Préserver en priorité les terres agricoles à haut potentiel agronomique et/ou donnant lieu à des productions labellisées
- Favoriser l'accès à une alimentation locale et minimiser le gaspillage alimentaire ;
- Œuvrer pour le maintien des activités agricoles et la poursuite de leur transition énergétique et écologique
- Développer le tourisme éco-responsable et le tourisme rural
- Accompagner l'évolution de l'économie vers de nouvelles filières et la mutation des entreprises vers plus de sobriété et d'efficacité énergétique ;
- Faciliter la polyvalence des locaux tertiaires
- Développer l'économie circulaire
- Encourager l'adaptation de l'agriculture au changement climatique

AEC

P154

Les documents d'urbanisme s'attachent à permettre une diversité des filières économiques sur l'ensemble du territoire : l'agroalimentaire, notamment pour les productions locales, l'artisanat, le bâtiment, le tourisme, les services à la personne, l'économie sociale et solidaire et l'industrie. Les activités « porteuses » du fait de leur développement et de leur ancrage territorial seront tout particulièrement valorisées.

Les activités d'artisanat et de services sont à valoriser dans les bourgs car elles ne génèrent pas ou peu de nuisances et permettent d'améliorer la mixité urbaine des centres.



P155 Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les éventuels besoins de diversification de l'activité des agriculteurs.

P156 Afin de soutenir l'économie agricole du territoire, les documents d'urbanisme veillent à faciliter l'accès des exploitants à leurs terres et permettent la création de bâtiments nécessaires à la mutualisation de matériel.

P157 Les communes réalisent un diagnostic agricole qui permet notamment de faire un bilan de l'activité agricole, d'en identifier les principaux enjeux et si possible de les cartographier. Ce diagnostic est à établir sur la base des données les plus récentes tout en travaillant avec la profession agricole sur la connaissance du terrain, des problématiques et des projets agricoles (individuels et collectifs).

Il recense les éléments à prendre en considération dans l'élaboration ou la révision du document d'urbanisme afin de soutenir l'activité agricole du territoire, à savoir :

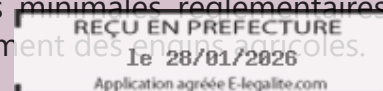
- la qualité agronomique des sols et le relief
- les labels de qualité
- la localisation des sièges d'exploitation et des installations agricoles, les distances des ICPE et des installations relevant du RSD (règlement sanitaire départemental), le parcellaire et les accès
- les équipements et aménagements d'irrigation et de drainage
- l'analyse du profil des exploitants et de l'évolution de l'emploi
- les éventuels projets des exploitations, y compris d'agrotourisme.

R85 Lors de l'élaboration du diagnostic agricole dans leurs documents d'urbanisme, les communes ou intercommunalités pourront s'appuyer la méthodologie et le contenu détaillée proposé en fiche technique n°1 annexée au SCoT-AEC.

P158 Pour les sièges d'exploitation situés en dehors d'une zone urbaine, les documents d'urbanisme devront prévoir un périmètre de protection adapté à la nature de l'exploitation.

P159 Les documents d'urbanisme soutiennent et permettent les projets qui développent la vente sur place, en circuit court et de proximité afin de favoriser l'accès à une alimentation locale et de qualité.

P160 Au regard de ce diagnostic agricole, les documents d'urbanisme veillent à ce que le développement urbain, y compris le développement économique et les projets d'ENR, ne compromette pas le maintien et l'évolution des exploitations, notamment, en limitant le morcellement des exploitations et en tenant compte des distances minimales réglementaires à respecter pour les bâtiments d'élevage ainsi que des besoins de déplacement des engins agricoles.



R86 Les collectivités sont encouragées à mobiliser des outils réglementaires et/ou opérationnels afin de sécuriser les terres agricoles en tant que telles mais aussi plus largement l'activité agricole. Pour ce faire, elles pourront notamment :

- utiliser des outils de protection renforcée des espaces agricoles tels que les Protections des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP) ou encore les Zones Agricoles Protégées (ZAP),
- élaborer des Projets Alimentaires Territoriaux (PAT) s'inspirant notamment du scénario Afterres.

P161 Les collectivités soutiennent le développement de l'économie touristique durable par le développement de voies vertes et chemins de randonnées.

En particulier, les documents d'urbanisme locaux précisent les conditions de :

- la valorisation et la préservation des chemins de randonnées,
- la mise en place et la valorisation des voies vertes et des vélo-routes prévues dans les schémas départementaux.

Le développement des voies vertes et chemins de randonnées ne devra pas se faire au détriment de la fonctionnalité des continuités écologiques déclinées dans la trame verte et bleue.

P162 Les collectivités et leurs groupements devront préserver et mettre en valeur les atouts touristiques du territoire :

- en renforçant le tourisme patrimonial à travers une meilleure identification, protection et valorisation de ces éléments emblématiques dont le canal du Midi et son système d'alimentation ;
- en développant un tourisme de pleine nature éco-responsable à partir d'un maillage du territoire en liaisons douces, intégrant notamment les plans d'eau ;
- en veillant à ce que les projets d'aménagement prennent en compte la qualité patrimoniale, environnementale et paysagère du territoire contribuant à son attractivité et à l'identité de la destination Lauragais, tout en limitant leur consommation d'espace.

Les éléments constitutifs de la richesse touristique du territoire doivent être pris en considération. Les paysages et hauts-lieux touristiques devront être préservés et valorisés.

P163 A ce titre, les documents d'urbanisme locaux identifient et localisent les éléments de paysage et délimitent les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, et définissent les prescriptions permettant leur préservation (Cf partie II.4).

P164 Les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement devront, lorsque les conditions de sécurité et d'insertion environnementale sont réunies, faciliter la mise en œuvre de nouveaux projets à vocation touristique.

P165 Les documents d'urbanisme permettent le développement de l'hébergement touristique en tenant compte de l'offre existante (hôtels, meublés de tourisme, campings, autres types d'hébergement).

R87 L'urbanisme transitoire désigne toute démarche d'occupation spontanée d'un bâtiment vacant ou d'un terrain en friche. Prenant différentes formes (jardins éphémères, tiers-lieux, marchés, espaces culturels, centres d'hébergement d'urgence...), la démarche répond à des besoins sociaux tout en permettant d'optimiser l'usage du foncier.

Les PLU(i) peuvent faciliter ce type de démarche en créant des zones ad hoc, dotées d'un règlement particulièrement souple, sur les terrains et secteurs destinés à une mutation d'usage.

R88 Toute conception des locaux d'activités favorisant leur mutabilité future vers d'autres types d'activités est encouragée. Ceci permettra de favoriser leur adaptation à la demande et d'éviter ainsi de générer de nouveaux besoins fonciers en cas de vente ou de changement de locataire.

R89 Le SCoT-AEC encourage les initiatives pour le développement de l'économie circulaire sur le territoire notamment en lien avec les activités de construction. Cela passe notamment par l'identification de sites propices au recyclage mais aussi par le soutien aux démarches de réemploi des matériaux de construction.



Définition de l'économie circulaire (définition de l'ADEME)

Système économique d'échange et de production qui, à tous les stades du cycle de vie des produits (biens et services), vise à augmenter l'efficacité de l'utilisation des ressources et à diminuer l'impact sur l'environnement.

P166 Afin d'encourager l'adaptation de l'agriculture au changement climatique, les documents d'urbanisme protègent les infrastructures agroécologiques (haies, arbres isolés, bosquets, bandes enherbées, mares, fossés, noues...). Les infrastructures agroécologiques soutiennent la résilience des systèmes agricoles du fait de leur rôle majeur dans l'infiltration de l'eau et de la régulation de la température. De plus, elles constituent des écosystèmes riches en biodiversité intégrant des auxiliaires de cultures et réduisent l'érosion des sols.



99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE
Document d'Orientation et d'Objectifs

III. 2. Conforter l'autonomie commerciale (DAACL)

PRÉAMBULE DAACL : CHAMPS D'APPLICATIONS ET DÉFINITIONS

1) Documents et actes concernés par les dispositions du présent axe

- Les objectifs et orientations énoncés par le présent chapitre s'imposent, dans un rapport de compatibilité, aux documents d'urbanisme locaux des collectivités intégrées au périmètre du SCoT, aux opérations foncières et aux opérations d'aménagement définies par un décret en Conseil d'Etat, notamment les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), aux autorisations d'urbanisme (lorsque des lotissements ou constructions portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 mètres carrés), ainsi qu'aux autorisations d'exploitation commerciale délivrées au titre de l'article L. 752-1 du code de commerce.

- Ils s'appliquent également aux avis de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) et de la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) lorsqu'elles statuent notamment sur les équipements commerciaux dont la surface est supérieure à 1000 m² de surface de vente (L.752-1 du code du commerce). La mobilisation de la CDAC est également rendue possible pour les équipements commerciaux dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés (article L. 752-4 du code du Commerce) dès lors que le projet se situe sur une commune de moins de 20 000 habitants ou qu'il engendre une artificialisation des sols. La demande est effectuée par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme.

- Les objectifs relatifs aux surfaces sont exprimés tant en surface de vente qu'en surface de plancher, dans la mesure où les présentes dispositions s'appliquent tant aux documents d'urbanisme locaux (surface de plancher) qu'aux autorisations d'exploitation commerciale (surface de vente).

- Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) détermine

les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

2) Activités concernées par le présent axe

- Les présentes orientations s'appliquent aux commerces de détail et aux activités artisanales (inscrites au registre du commerce et des sociétés) directement impactées par les équipements commerciaux (notamment l'artisanat alimentaire et de production destiné à la vente aux particuliers), au même titre que le commerce de proximité. Ainsi, il s'agit des activités alimentaires (boucheries, boulangeries, pâtisseries etc.), de métiers d'art (fleuristes, bijoutiers, etc.) et de certaines activités de services (coiffure, esthétique, pressing, cordonnerie multiservices, imprimerie, photographie, dépannage informatique etc.)

- Les orientations s'appliquent également aux points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique (les drives), équipements faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'exploitation et répondant aux besoins courants de la population. Ces équipements, s'ils sont « déportés » c'est-à-dire non accolés à un supermarché ou hypermarché, sont réglementés de la même manière que les nouvelles implantations de plus de 300 m² de surface de vente.

- Ne sont pas concernés par les présentes orientations :

- Le commerce de gros,
- Les activités non commerciales, et notamment l'artisanat de production, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises - à ce titre, elles visent à être inscrites comme « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » dans les documents d'urbanisme,
- L'hôtellerie,



99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE

- La restauration,
- Les cinémas,
- Les activités de services commerciaux avec accueil de clientèle non artisanales (agences bancaires, immobilières, voyages, mutuelles, assurances, location, intérim... professions libérales médicales ou non, les loisirs marchands de divertissement, ludiques, sportifs indoor / outdoor, etc...)
- Les activités liées à l'automobile,
- Les activités agricoles si elles disposent d'un point de vente accolé à l'exploitation agricole,
- Les activités artisanales avec point de vente si la surface de vente n'excède pas 30% de la surface de plancher globale dédiée à l'activité,
- Les commerces de détail situés en dehors des localisations préférentielles de ce document, intégrés dans un bâtiment ayant une programmation à dominante d'équipements d'intérêt collectif et services publics à vocation supra communale.

Enfin, les équipements logistiques commerciaux sont règlementés dans cet axe. En effet, le DAACL localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3 du Code de l'urbanisme. S'apparente à de la logistique commerciale toute activité dont la sous-destination au PLU correspond à la classification « entrepôt ».

Le DAACL définit et réglemente trois types d'équipements de logistique commerciale en fonction de leur surface de plancher :

- Les équipements logistiques commerciaux d'importance : entrepôts logistiques dédiés atteignant 5 000 m² de surface de plancher ou emprise au sol pour stocker, préparer et organiser l'expédition de biens achetés à distance par le consommateur,
- Les équipements logistiques commerciaux de proximité : entrepôts logistiques dédiés inférieurs à 5 000 m² de surface de plancher ou emprise au sol pour stocker, préparer et organiser l'expédition et la distribution de

biens achetés à distance par le consommateur,

- Les équipements logistiques commerciaux urbains d'hyper-proximité : entrepôts logistiques de moins de 400 m² de surface de plancher ou emprise au sol destinés à optimiser les flux de livraison de biens achetés à distance dans les secteurs denses afin de limiter les nuisances générées par l'augmentation des flux de transport de marchandises.

3) Les types d'aménagement concernés par le présent axe

- La création de nouveaux magasins de commerce de détail et activités artisanales précitées (directement impactées par les équipements commerciaux) ou d'ensembles commerciaux;
- L'extension de la surface de vente des activités commerciales existantes ;
- Le changement de destination d'un bâtiment initialement non commercial vers des activités commerciales ;
- Les déplacements de magasins ;
- La transformation d'un bâtiment à usage commercial (situé au sein ou hors d'une localisation préférentielle définie par le SCoT), impliquant une évolution de la typologie d'activité (fréquence d'achat).

Par exception à ces principes, la transformation d'un bâtiment à usage commercial (situé au sein ou hors d'une localisation préférentielle définie par le SCoT) vers une activité commerciale répondant à la même fréquence d'achats (changement d'enseigne) n'est pas considérée comme une nouvelle implantation commerciale.

4) L'armature commerciale du Pays Lauragais

L'armature commerciale future du SCoT est organisée autour de 3 types de centralités et de 4 types d'implantations périphériques, constituant les localisations préférentielles des commerces, déterminés au regard de la volumétrie de leur offre commerciale.

Par « centralité », il est entendu tout « secteur central » (centre-ville, centre-bourg, hameau,



centre de quartier, etc.) d'une commune, organisé par un faisceau de plusieurs caractéristiques : densité du bâti, présence d'équipements publics et médicaux, existence d'espaces de socialisation publics (lieu de culte, place, espace public...), mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements), etc. ; le tout, c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement plurimodale.

Par « secteurs d'implantation périphérique » (SIP), il est entendu des « espaces urbanisés en périphérie des enveloppes urbaines constituées qui n'accueillent, le plus souvent, pas d'autres fonctions urbaines que des commerces, présentent un fonctionnement déconnecté des zones d'habitat et une densité bâtie inférieure aux centralités »

Pour les centralités, correspondant aux centres-villes, centres-bourgs, centres-villages et cœurs de quartiers sont identifiées :

- Les 2 centralités majeures de Castelnaudary et Revel ;
- Les 2 centralités intermédiaires de Villefranche-de-Lauragais et de Bram ;
- Les 13 centralités de proximité de Caraman,

Sorèze, Nailloux, Lanta, Montréal, Saint-Félix-Lauragais, Fanjeaux, Belpech, Calmont, Salles-sur-L'Hers, Sainte-Foy-d'Aigrefeuille, Villepinte et Labastide-d'Anjou ;

- Les centralités de quartiers, que les plans locaux d'urbanisme pourront identifier, ainsi que les autres centralités urbaines et rurales non mentionnées ici, faiblement pourvues ou dépourvues actuellement de commerces de première nécessité.

Pour les implantations périphériques :

- Les 3 SIP majeurs de Castelnaudary (En Matto / O'Castel), Revel (Jasse / Route de Castelnaudary) et Villefranche-de-Lauragais (Borde Blanche / Hers / Camave)
- Les 3 SIP intermédiaires de Castelnaudary (Quartier Monseigneur de Langle Sud-Est), Bram (Lauragais) et Nailloux (Tambouret)
- Les 4 SIP de proximité de Castelnaudary (Quartier Martin Dauch Nord-Ouest), Lanta (Canto Perlic), Bram (Lavail) et Caraman (Bourguèzes)
- Le SIP spécialisé de Nailloux Outlet Village.

L'armature commerciale du Pays Lauragais : vue d'ensemble



Secteurs d'Implantation Périphérique

-  **SIP majeurs**
-  **SIP intermédiaires**
-  **SIP de proximité**
-  **SIP spécialisé**

Centralités urbaines et rurales

-  **Centralités majeures**
-  **Centralités intermédiaires**
-  **Centralités de proximité**

REÇU EN PREFECTURE
le 28/01/2026
Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE
Document d'Orientation et d'Objectifs

L'armature commerciale du Pays Lauragais : vue détaillée



Castelnaudary - CU



Castelnaudary SIP EN MATTO / O'CASTEL



*Castelnaudary SIP
Quartier MONSEIGNEUR DE
L'ANGLE sud-est*



*Castelnaudary SIP
Quartier MARTIN D'AUCH
nord-ouest*

L'armature commerciale du Pays Lauragais : vue détaillée



Revel - CU



*Revel SIP JASSE / Route de
Castelnaudary*

L'armature commerciale du Pays Lauragais : vue détaillée



Villefranche-de-Lauragais - CU



*Villefranche-de-Lauragais
SIP BORDEBLANCHE / HERS / CAMAVE*



99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE

L'armature commerciale du Pays Lauragais : vue détaillée



Bram - CU



Bram SIP LAVAIL



Bram SIP LAURAGAIS

REÇU EN PREFECTURE
le 28/01/2026
Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE
Document d'Orientation et d'Objectifs

L'armature commerciale du Pays Lauragais : vue détaillée



Caraman - CU



Caraman - SIP BOURGUEZES



L'armature commerciale du Pays Lauragais : vue détaillée



Nailloux- CU



Nailloux SIP TAMBOURET



Nailloux SIP OUTLET VILLAGE

REÇU EN PREFECTURE
le 28/01/2026
Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE
Document d'Orientation et d'Objectifs

L'armature commerciale du Pays Lauragais : vue détaillée



Lanta CU



Lanta SIP CANTO PERLIC

REÇU EN PREFECTURE
le 28/01/2026
Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE

L'armature commerciale du Pays Lauragais : vue détaillée



Sorèze CU



Montréal CU

REÇU EN PREFECTURE
le 28/01/2026
Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE
Document d'Orientation et d'Objectifs

L'armature commerciale du Pays Lauragais : vue détaillée



Saint-Félix-Lauragais CU



Fanjeaux CU



L'armature commerciale du Pays Lauragais : vue détaillée



Belpéch CU



Calmont CU

REÇU EN PREFECTURE

le 28/01/2026

Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE
Document d'Orientation et d'Objectifs

L'armature commerciale du Pays Lauragais : vue détaillée



Salles-sur-l'Hers CU



Saint-Foy-d'Aigrefeuille CU

REÇU EN PREFECTURE
le 28/01/2026
Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE

L'armature commerciale du Pays Lauragais : vue détaillée



Villepinte CU



Labastide d'Anjou CU

REÇU EN PREFECTURE
le 28/01/2026
Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE
Document d'Orientation et d'Objectifs

III. 2. 1 Viser un développement commercial et logistique adapté à la diversité du territoire et aux nouvelles tendances de consommation

RAPPEL ORIENTATIONS

- Limiter l'évasion et ainsi renforcer l'autonomie commerciale, essentiellement sur des besoins courants
- Soutenir un développement commercial d'intensité modérée
- Permettre, de manière maîtrisée, l'accueil d'équipements de logistique commerciale d'importance sous condition de générer des emplois et en privilégiant des sites à l'accessibilité multimodale
- Permettre l'implantation d'équipements de logistique commerciale de proximité, en privilégiant la réponse à des besoins nécessaires aux activités économiques locales
- Développer les équipements de logistique commerciaux urbains pour permettre une desserte dite « du dernier kilomètre » auprès des particuliers et entreprises

DAACL

P167

Le SCoT du Pays Lauragais cadre les nouvelles implantations de logistique commerciale d'importance (cf définition en préambule), notamment en fonction de leur capacité à créer de l'emploi et de leur localisation. Ainsi, les secteurs d'implantation privilégiés sont les sites offrant une connexion plurimodale afin de s'inscrire dans une logique de décarbonation des flux, en cohérence avec le SRADDET. Par ailleurs, les bâtiments doivent respecter les objectifs visés par le DOO concernant la qualité paysagère des espaces économiques.

DAACL

P168

Le SCoT du Pays Lauragais cadre les nouvelles implantations de logistique commerciale de proximité, même si elles répondent à des besoins nécessaires aux activités économiques locales.

Les secteurs d'implantation privilégiés sont les zones d'activités économiques.

Ces nouvelles implantations sont conditionnées au respect des points suivants :

- La surface totale de l'entrepôt ne peut excéder 5 000 m² tout en optimisant son occupation au sein du parcellaire mobilisé ;
- La nouvelle implantation s'effectue prioritairement dans le cadre d'une occupation d'un local vacant ou d'une friche existante et dans le respect de l'organisation de la zone ;
- La nouvelle implantation ne génère pas de nuisances quant au fonctionnement général du site, en particulier en termes de circulation routière et d'accessibilité ;
- Les bâtiments doivent veiller au respect des objectifs visés par le DOO concernant la qualité paysagère des espaces économiques.

R90

Le SCOT-AEC encourage les communautés de communes à définir les conditions d'implantation des data centers (locaux hébergeant les centres de données, sous-destination entrepôt), en :

- Localisant les data centers uniquement dans les zones d'activités économiques existantes ou à créer, notamment celles bien desservies par les infrastructures routières et, surtout, énergétiques ;
- Recommandant la réalisation d'une étude d'impact détaillée sur la consommation en eau, l'utilisation des ressources et sur la capacité des data centers à créer de l'emploi local.

La localisation des data centers devra par ailleurs être prévue en fonction des P22 et R5.

R91

Le SCoT du Pays Lauragais invite à faciliter la logistique urbaine d'hyper proximité, pour permettre une desserte dite « du dernier kilomètre » auprès des particuliers et entreprises.

Les secteurs d'implantation privilégiés pour ces entrepôts de moins de 400 m² sont dans les tissus urbains des 5 pôles majeurs.

Pour autant, il convient que ces nouvelles implantations évitent de :

- Prendre place dans un local reconnu comme étant, à titre principal, un établissement recevant du public (ERP) ;
- Constituer un élément de rupture au sein d'un linéaire commerçant ;
- Être implantées au sein d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini par une collectivité en application de l'article L214-1 et suivants du code de l'urbanisme. En revanche, ces entrepôts pourront utilement s'implanter aux abords des zones commerciales faisant l'objet d'une protection particulière.

Les bâtiments doivent veiller au respect des conditions de qualité environnementale, architecturale et paysagère prévues pour les commerces qui s'implantent dans les centralités.

Les implantations de la logistique de proximité ou « du dernier kilomètre » privilégient les modes de livraison aux clients décarbonés légers (type petit utilitaire électrique ou vélo cargo).

Le Pays Lauragais invite à communiquer auprès des habitants pour privilégier, autant que possible, les sites d'e-commerce qui livrent sur des points fixes et non en porte-à-porte. L'implantation de ces points fixes (type casiers ou épicerie automatiques avec distributeurs de produits de première nécessité) est encouragée sur l'ensemble du territoire du Pays Lauragais. Elle vise à être multi-opérateurs pour limiter le nombre de véhicules et les kilomètres parcourus pour la distribution.

III.2.2 Retisser un maillage commercial optimisé et donnant la priorité aux centralités

RAPPEL ORIENTATIONS

- Définir un nouveau maillage commercial optimisé, à l'image de la rationalisation effectuée sur l'armature urbaine du SCoT
- Encourager les collectivités à se doter de stratégies intercommunales fortes afin de sécuriser de manière pérenne
- La présence d'une offre « à proximité » contribuant à une meilleure animation des centres-villes et centres-bourgs, par la consolidation du maillage commercial existant et une meilleure lisibilité de la hiérarchie de l'offre dans les centralités en fonction de leur taille et rayonnement
- La recherche d'une complémentarité de l'offre commerciale entre les centralités et les secteurs d'implantation périphérique
- Réserver aux secteurs d'implantation périphérique les commerces générateurs de nuisances ou qui sont peu compatibles avec une implantation en milieu urbain



P169

Le SCoT du Pays Lauragais fait des centralités les lieux d'accueil privilégiés des commerces de proximité.

Dans le respect de l'objectif de maillage du commerce de proximité au cœur des centralités définies par le PAS, le DOO donne des objectifs relatifs aux localisations préférentielles pour le commerce de proximité, c'est-à-dire celui de moins de 300 m² de surface de vente.

Ainsi, toutes les centralités urbaines et rurales, y compris celles qui ne sont pas identifiées sur la carte de l'armature commerciale mais répondant aux critères de définition d'une centralité (cf. ci-avant), sont des lieux d'accueil privilégiés des commerces de détail de proximité (commerces de moins de 300 m² de surface de vente et moins de 400 m² de surface de plancher).

Les documents d'urbanisme locaux pourront définir spatialement avec précision (tracé à la parcelle) le ou les périmètres de centralités. Les centralités peuvent inclure des secteurs de centre-ville/bourg mais aussi de village ou de quartier. Chaque commune a ainsi la capacité de disposer de plusieurs centralités.

Les extensions des commerces de proximité seront autorisées sans limite.

P170

Le SCoT du Pays Lauragais demande d'éviter le développement des commerces de moins de 300 m² de surface de vente dans les secteurs d'implantation périphérique et de limiter leurs extensions.

Afin de favoriser le maintien et le développement du commerce de détail de proximité dans les centralités urbaines et rurales, l'accueil des projets suivants est à éviter dans les secteurs d'implantations périphériques (définis dans la carte de l'armature commerciale) :

- les nouveaux développements d'unités commerciales inférieures à 300 m² de surface de vente (et de 400 m² de surface de plancher) ;
- les nouveaux développement d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L. 752-3 du Code de commerce) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales inférieures à 300 m² de surface de vente (soit 400 m² de surface de plancher) ;
- la création d'unités commerciales inférieures à 300 m² de surface de vente (et de 400 m² de surface de plancher) à l'intérieur d'un bâtiment existant (incluant ou non une extension de la surface existante), qu'il soit à usage commercial ou non commercial.

P171

Hors localisations préférentielles, le SCoT du Pays Lauragais demande d'éviter le développement des commerces de moins de 300 m² de surface de vente.

De même, l'accueil de nouveaux commerces de moins de 300 m² de surface de vente est à éviter sur les axes de flux et le tissu urbain diffus, ainsi que dans les zones d'activités économiques.

Toutefois, dans ces zones, les extensions des commerces existants de moins de 300 m² de surface de vente seront autorisées dans une limite de 10% de leur surface de vente à condition que ce soit sur un sol déjà artificialisé.

P172 Le SCoT du Pays Lauragais demande d'assurer les conditions de maintien ou d'accueil des activités commerciales en centralités. Pour atteindre cet objectif, un ou plusieurs outils parmi les suivants peuvent être mobilisés :

- la mise en place de linéaires commerciaux de protection souple et/ou stricte (au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme),
- la mise en place de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,
- la mise en place de sous-secteurs commerciaux indicés dans le zonage général,
- des OAP prévoyant des rez-de-chaussée commerciaux dans les futures opérations d'aménagement ou un pourcentage de la surface de plancher dédié aux activités commerciales.

P173 Le SCoT du Pays Lauragais privilégie l'implantation de commerces d'importance (plus de 300 m² de surface de vente) dans les secteurs d'implantation périphérique.

Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente, notamment des commerces répondant à des fréquences d'achats occasionnels lourds ou exceptionnels, peu compatibles avec une implantation en centralité, s'implantent préférentiellement dans les secteurs d'implantation périphérique identifiés dans le présent document (cf. carte de l'armature commerciale) et localisés dans le DAACL. Conformément à l'article L141-6 du code de l'urbanisme, le développement du commerce dans ces localisations préférentielles doit se réaliser en privilégiant la consommation économe de l'espace par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et des friches et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

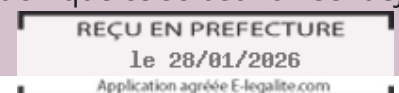
Les extensions de ces commerces d'importance au sein des secteurs d'implantation périphérique seront admises dans une limite de 30% de leur surface de vente à condition que ce soit sur un sol déjà artificialisé.

P174 Le SCoT du Pays Lauragais permet l'implantation de commerces d'importance dans toutes les centralités, en tenant compte de leur intégration dans la trame urbaine existante. Parce qu'ils contribuent également à leur vitalité et à leur animation, les commerces de plus de 300 m² de surface de vente peuvent s'implanter également au sein des centralités urbaines et rurales du Pays Lauragais. Ces implantations et leurs potentielles extensions respectent les fréquences d'achats et les plafonds de surfaces définis ci-après.

P175 Le SCoT du Pays Lauragais demande d'éviter le développement des commerces d'importance hors localisations préférentielles (centralités et secteurs d'implantation périphérique).

Le développement commercial d'importance (commerces de plus de 300 m² de surface de vente) doit être circonscrit aux localisations préférentielles définies ci-avant et aucun nouveau secteur d'implantation périphérique ne doit être créé.

Toutefois, en dehors des localisations préférentielles, les extensions de commerces d'importance actuels seront autorisées dans une limite de 10% de leur surface de vente à condition que ce soit sur un sol déjà artificialisé.



P176

Le SCoT du Pays Lauragais définit les vocations des localisations préférentielles en fonction de la fréquence d'achat.

Dans le respect de la hiérarchie commerciale future définie au début de cette section, et afin d'assurer le maintien et le développement d'une fonction commerciale attractive dans les centralités urbaines, chaque polarité a la capacité d'accueillir des commerces répondant à tout ou partie des catégories de besoins.

Les implantations commerciales au sein des centralités urbaines et des secteurs d'implantation périphérique respectent les fréquences d'achats décrites et déterminées dans les deux tableaux ci-après (définition et répartition).

Pour chaque fréquence d'achat, l'aire d'influence des commerces est variable selon le format des activités. Afin de respecter la hiérarchie des centralités et faciliter l'insertion des commerces d'importance dans ces centralités, les nouveaux développements respectent les plafonds de surface de vente des unités commerciales indiqués dans les tableaux ci-après. Ces plafonds sont exprimés en termes d'objectifs de non-dépassement. Ils sont exprimés en surface de vente couverte par unité commerciale. Cette orientation permet de garantir les objectifs du PAS.

Fréquence d'achats		concernées	d'influence minimale	vente concernées	transports pour les achats
Régulière	Quotidienne	<i>Boulangerie, Boucherie, Charcuterie, Tabac-Presse, Fleurs, Alimentation, Services,...</i>	Entre 500 et 2 500 habitants	Commerces traditionnels sédentaires et non sédentaires	Modes doux Transports en commun Voiture
	Hebdomadaire	<i>Supermarchés, Hypermarchés, alimentaire spécialisé,...</i>	> 1500 hab.	Moyennes et grandes surfaces alimentaires	Modes doux Transports en commun Voiture
Occasionnelle « légère »		<i>Habillement, Chaussures, parfumerie, bijouterie, librairie, papeterie, jeux, jouets, petite décoration,...</i>	> 10 000 hab.	Grandes et moyennes surfaces spécialisées	Modes doux Transports en commun Voiture
Occasionnelle « lourde »		<i>Bricolage, jardinage, petits matériaux,...</i>	> 10 000 hab.		Voiture
Exceptionnelle		<i>Mobilier, électroménager, aménagement de la maison,...</i>	> 40 000 hab		

Définition d'unité commerciale

L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à un commerce.

Un ensemble commercial se compose d'au moins deux unités commerciales

Localisations préférentielles	Polarités	Fréquences d'achats				
		Achats quotidiens (< 300 m²)	Achats hebdomadaires	Achats occasionnels légers	Achats occasionnels lourds	Achats exceptionnels
Centralités majeures	Castelnaudary					
	Revel					
Centralités intermédiaires	Villefranche-de-Lauragais		< 1 000 m²	< 1 000 m²	< 1 000 m²	< 1 000 m²
	Bram		< 1 000 m²	< 1 000 m²	< 1 000 m²	< 1 000 m²
Centralités de proximité	Caraman		< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²
	Sorèze		< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²
	Nailloux		< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²
	Lanta		< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²
	Montréal		< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²
	Saint-Félix-Lauragais		< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²
	Fanjeaux		< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²
	Belpech		< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²
	Calmont		< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²
	Salles-sur-l'Hers		< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²
	Sainte-Foy-d'Aigrefeuille		< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²
	Villepinte		< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²
	Labastide-d'Anjou		< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²	< 600 m²
Autres centralités urbaines (dont de quartiers) et rurales						
SIP majeurs	Castelnaudary En Matto / O'Castel					
	Revel Jasse / Route de Castelnaudary					
	Villefranche-de-Lauragais Borde Blanche / Hers / Camave					
SIP intermédiaires	Castelnaudary Quartier Monseigneur de Langle Sud-Est					
	Bram Lauragais					
	Nailloux Tambouret					
SIP de proximité	Castelnaudary Quartier Martin Dauch Nord-Ouest					
	Bram Lavail					
	Lanta Canto Perlic					
	Caraman Bourguèzes					
SIP spécialisé	Nailloux Outlet Village				< 300 m²	

< Plafonds m² (exprimés en surface de vente)

Localisations préférentielles pour les nouvelles implantations

Localisations non-préférentielles pour les nouvelles implantations

III. 2. 3. Améliorer l'intégration du commerce à son cadre urbain et à un environnement de qualité

RAPPEL ORIENTATIONS

- Améliorer et harmoniser la qualité architecturale des équipements commerciaux,
- Aménager qualitativement les espaces publics par l'emploi d'un mobilier urbain facilitant leur appropriation et par des opérations de végétalisation.
- Optimiser la consommation foncière dans une logique de densification, restructuration, rationalisation et remobilisation du foncier déjà artificialisé
- Limiter les impacts des équipements commerciaux sur l'environnement en optant pour des dispositifs et démarches écologiques telles que la mutualisation de la gestion de l'eau et des déchets, l'économie de ressources et l'installation de dispositifs de production énergétique propre.
- Renforcer l'accessibilité multimodale des pôles commerciaux

DAACL

P177 Le SCoT du Pays Lauragais demande d'optimiser l'insertion visuelle des projets d'équipements commerciaux dans les secteurs d'implantation périphérique, selon de fortes exigences architecturales et qualités paysagères.

La justification de l'optimisation de l'insertion visuelle des projets (avec fortes exigences architecturales et qualités paysagères) est évaluée au regard :

- de l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques de l'architecture locale, y compris dans les entrées de ville ;
- de la végétalisation des espaces extérieurs (essences, nombre de plantations, localisation...) notamment sur les espaces de stationnement ;
- du traitement des stationnements qui devront être perméables ;
- du traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements pour les modes doux ;
- du traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc.) ;
- du traitement des façades (palette de couleurs, matériaux, position et taille des enseignes) ;
- du traitement des limites (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, avec la recherche d'une homogénéité à l'échelle de la zone) ;
- des aménagements choisis permettant de dissimuler et mutualiser les emplacements de stockage avant collecte des déchets, systèmes de ventilation, gestion du bruit, gestion des approvisionnements et de la logistique ;
- de l'intégration du stockage des matériaux en extérieur le cas échéant.

Les espaces libres de toute occupation sont prioritairement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre, et les arbres de haute tige sont privilégiés sur les espaces de stationnement.

Les dossiers de demande d'autorisation justifient de la prise en compte de l'ensemble des points précités. Les documents d'urbanisme locaux pourront mettre en place des règles compatibles avec cette orientation (coefficient de pleine terre, degré de végétalisation, traitement des limites, matériaux, gabarits...).

REÇU EN PREFECTURE

le 28/01/2026

Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE

R93 A titre complémentaire, afin de mieux encadrer l’affichage publicitaire et limiter son impact sur l’identité architecturale et paysagère du territoire, tout particulièrement en entrée de ville, il est souhaité que les communes ou intercommunalités compétentes établissent un règlement local de publicité, en étant attentif aux ressources.

R94 Les PLU(i) pourront intégrer une réflexion sur la limitation de la pollution lumineuse dans leurs règlements locaux de publicité.

R95 Le SCoT-AEC du Pays Lauragais encourage l’amélioration des facteurs de commercialité relatifs aux espaces publics, au stationnement automobile et à la signalétique dans les centralités.

Les documents d’urbanisme locaux pourront instaurer des règles incitatives pour l’implantation des commerces, notamment en matière :

- de traitement des espaces publics,
- de stationnement (nombre minimal de places de stationnement par local commercial peu contraignant).

De manière générale, au-delà des documents d’urbanisme locaux, il est recommandé aux communes de valoriser leur « identité » commerciale, à travers :

- le renforcement de la qualité des espaces publics : partage modal de l’espace public (piétons, cycles, automobiles, deux roues, transports collectifs), revêtements de sol, mobilier urbain (bancs, luminaires, points d’eau...), végétalisation de l’espace public, ombrages (par la végétation, le bâti ou des solutions temporaires comme les voiles d’ombrage par exemple...) ;
- la consommation d’espace en particulier en mutualisant le nombre de places de stationnement, leur implantation en sous-sol, en ouvrage ou en toiture, tout en assurant une offre suffisante (création ou requalification de parkings de proximité) et en diversifiant les réglementations (gratuité, arrêts-minutes, zones bleues, payant), compte tenu de la mixité des usages (habitat / commerce notamment).

Par ailleurs, pour assurer une meilleure lisibilité de l’offre commerciale, la généralisation, la densification, l’homogénéisation de la signalétique commerciale ainsi que le jalonnement des linéaires et des pôles marchands sont suggérés.

P178

Le SCoT-AEC du Pays Lauragais demande de fixer des exigences de densification de l'appareil commercial dans les secteurs d'implantation périphérique en priorisant la mobilisation des sites actuels (bâtiments sous-utilisés, friches...) avant toute extension.

Les nouveaux développements intégreront une plus forte densité d'aménagement par rapport à ce qui a été constaté dans le territoire. Ils mettront pour cela en place tout ou partie des dispositions ci-dessous :

- Réaliser des constructions sur plusieurs étages,
- Intégrer tout ou partie du stationnement en sous-sol, rez-de-chaussée, toit-terrasse ou infrastructures,
- Privilégier la mutualisation des infrastructures d'accès et du stationnement entre plusieurs équipements commerciaux, voire avec d'autres équipements.

Les documents d'urbanisme locaux pourront rendre possible cette densification des zones commerciales existantes :

- en agissant par exemple sur les règles de volume et gabarits des bâtiments (hauteur, rapport aux limites...),
- en fixant un ratio minimum de coefficient d'emprise au sol de 0,3 avec un objectif de tendre vers 0,4
- en agissant par exemple sur les règles de densité s'appliquant aux nouveaux développements (définition d'une densité minimale de construction). A proximité des arrêts de transport en commun, cette densité pourra être optimisée,
- en définissant des règles de stationnement adaptées et en rendant possible la mutualisation des parkings entre enseignes et équipements.

P179

Le SCoT du Pays Lauragais souhaite éco-conditionner le développement des équipements commerciaux à la mise en œuvre de dispositifs générant des économies d'énergies ou/et de production d'énergies renouvelables pour limiter l'impact environnemental.

Les nouveaux développements devront contribuer à la préservation de la ressource en eau, notamment en favorisant la rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération (noues ou toitures végétalisées par exemple), et en réduisant les surfaces imperméabilisées.

Les nouveaux développements devront prendre en compte la problématique énergétique, principalement pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage.

Les dossiers de demande d'autorisation commerciale devront être analysés au regard :

- de l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture terrasse végétalisée, «éco-matériaux», prise en compte d'une ventilation naturelle au sein du bâtiment, ...),
- des types d'énergie utilisés ainsi que du rendement des dispositifs de chauffage, d'éclairage et de refroidissement,
- du système de vitrage de la présence éventuelle de «puits» de lumière,
- des équipements d'éclairage projetés,
- de la mise en place de dispositifs de «production énergétique propre» (panneaux photovoltaïques, éoliennes...),
- de la récupération des eaux de pluie.

P180 Le SCoT du Pays Lauragais exige d'améliorer la desserte en modes actifs et collectifs.

Pour les secteurs d'implantation périphérique, sont requis :

- la mise en place d'une desserte (ou son renforcement) des équipements commerciaux par les transports collectifs réguliers, d'accès routiers et de stationnements adaptés, mutualisés entre plusieurs activités composant un même ensemble commercial ;
- la mise en place de liaisons en modes doux (cheminements piétonniers sécurisés, itinéraires cyclables) depuis les arrêts de transports en commun, les secteurs d'habitat limitrophes et/ou les centralités. Les collectivités compétentes et porteurs de projets s'assureront de la continuité de ces liaisons « modes doux » afin d'assurer la sécurité de tous les usagers.

R96 L'amélioration de l'accessibilité des modes actifs, notamment la mise en place de dispositifs de stationnement pour cycles, et collectifs (uniquement dans les centralités majeures et intermédiaires), est encouragée.



SCoT AEC

Schéma de Cohérence Territoriale
Air Energie Climat

PETR du Pays Lauragais
3 chemin de l'Obélisque
11320 Montferrand
Tél : 04 68 60 56 54
www.payslauragais.com



Révision 2

Projet arrêté

REÇU EN PRÉFECTURE

le 28/01/2026

Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20260115-02_2026-DE