



## DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS (DOO)





# TABLE DES MATIERES

## chapitre 1. : une armature urbaine solidaire et équilibrée ..... 8

### 1.1 Une production de logements donnant corps aux capacités d'accueil communales ..... 10

- 1.1.1 Favoriser le renouvellement/réinvestissement urbain ..... 11
- 1.1.2 Maîtriser l'extension urbaine résidentielle ..... 12
- 1.1.3 es enveloppes de consommation foncière adaptées ..... 14

### 1.2 Une répartition géographique équilibrée du parc résidentiel social ..... 24

## chapitre 2. : Adapter l'attractivité aux contextes géographiques et environnementaux ..... 25

### 2.1 Eléments constitutifs de la TVB : les cœurs de biodiversité ..... 28

- 2.1.1 Identifier les cœurs de biodiversité ..... 28
- 2.1.2 Réglementer les cœurs de biodiversité ..... 28

### 2.2 Eléments constitutifs de la TVB : les corridors écologiques ..... 29

- 2.2.1 Trame verte : ..... 29
- 2.2.2 Trame bleue : ..... 31

### 2.3 Gestion durable des ressources en eau ..... 33

### 2.4 La gestion des espaces agricoles ..... 35

### 2.5 Le paysage, un enjeu associé à la TVB ..... 37

### 2.6 Prise en compte de la nature en ville ..... 38

### 2.7 Prise en compte du climat et de l'énergie ..... 39

### 2.8 Formes urbaines et possibilités d'extensions ..... 40

- 2.8.1 Le Centre-Ville et le Bourg : ..... 40
- 2.8.2 Le Village : ..... 41
- 2.8.3 Les Hameaux : ..... 42
- 2.8.4 L'Écart : ..... 43

### 2.9 le phasage du développement dans les plu ..... 43

### 2.10 Communications numériques ..... 43

### 2.11 Se protéger vis-à-vis des risques, nuisances, pollutions ..... 44

- 2.11.1 Prendre en compte les risques naturels et technologiques ..... 44
- 2.11.2 Gestion des déchets : ..... 47

## chapitre 3. : des déplacements vecteurs d'une politique de développement territorial ..... 48

### 3.1 Développer une structure urbaine et villageoise optimisant le développement des transports publics ..... 50

### 3.2 Anticiper la montée en puissance des relations avec les territoires voisins. 50

### 3.3 Garantir la possibilité d'un développement multimodal dans les secteurs de la gare de LAVAU et de Saint-Sulpice ..... 51

### 3.4 Mieux circuler entre l'espace rural et les pôles structurants du SCOT du Vaurais ..... 52

- 3.4.1 Développer un système de desserte efficace entre le maillage villageois et les pôles de développement multimodaux du SCOT du Vaurais ..... 52

- 3.4.2 Aménager dans les villages des haltes attractives pour les transports publics 52

### 3.5 Développer une ville des courtes distances en favorisant les modes de déplacements doux prioritairement au sein des territoires polarisés. .... 52

### 3.6 Identifier des coupures d'urbanisation ..... 53

<b>3.7</b>	<b>valoriser la trame verte et bleue par une pratique des modes doux compatible avec la qualité de l'environnement</b>	<b>56</b>
<b>3.8</b>	<b>FAVORISER DES PRINCIPES URBAINS ET PAYSAGERS</b>	<b>56</b>
<b>chapitre 4. : conforter l'armature urbaine par la structuration du développement économique</b>		
<b>4.1</b>	<b>Calibrer et phaser les projets économiques d'ordre supérieur sur des secteurs stratégiques</b>	<b>59</b>
4.1.1	<i>Le parc d'activités « Les Portes du Tarn » sur les communes de Saint-Sulpice et Buzet-sur-Tarn</i>	59
<b>4.2</b>	<b>Favoriser un aménagement qualitatif et économe en foncier des zones d'activités</b>	<b>63</b>
<b>1.1</b>	<b>Cartographie du développement économique</b>	<b>64</b>
4.2.1	<i>Optimisation foncière</i>	65
4.2.2	<i>Déplacements</i>	65
4.2.3	<i>Intégration paysagère du site</i>	66
4.2.4	<i>Gestion environnementale du site</i>	66
4.2.5	<i>Offre de services</i>	66
<b>4.3</b>	<b>favoriser le maintien et le développement des activités économiques liées à l'agriculture</b>	<b>67</b>
<b>4.4</b>	<b>La gestion des zones artisanales de proximité</b>	<b>67</b>
<b>4.5</b>	<b>Assurer un développement commercial cohérent à l'échelle du territoire DU Vaurais</b>	<b>68</b>
4.5.1	<i>Conforter la réponse aux besoins des habitants actuels et futurs, afin de limiter les déplacements contraints</i>	68
4.5.2	<i>Assurer un aménagement commercial équilibré du territoire, motivé par le renforcement des centralités</i>	69

<i>Centralités urbaines, centres commerciaux et sites potentiels de développement commercial du territoire du Vaurais</i>	73
<i>Le pôle urbain central : le centre-ville de Lavour</i>	73
<i>Le pôle urbain central : le centre-ville de Saint-Sulpice</i>	75
▪ <i>Les objectifs Conforter l'offre répondant aux besoins courants de la population au sein des pôles urbains centraux dont le centre-ville de Saint-Sulpice</i>	75
<i>Le site commercial de Sagnes à Lavour</i>	77
<i>Le site commercial du Rouch à Lavour</i>	78
<i>Le site commercial des Terres Noires à Saint-Sulpice</i>	79
<i>Le site commercial Al Cros, à Buzet sur Tarn</i>	81
<i>Le futur site Les Portes du Tarn à Buzet sur Tarn et Saint-Sulpice</i>	82

## PREAMBULE

### LES PRESCRIPTIONS DU DOO DU SCOT DU VAURAI : POUR UN TERRITOIRE MAITRISANT SON DEVELOPPEMENT

Les prescriptions (et recommandations) qui suivent sont présentées à travers quatre chapitres faisant références à l'armature urbaine du territoire, au contexte agri-environnemental, au système de déplacement et à l'économie.

Selon des spectres différenciés, ces quatre parties concourent toutes vers les mêmes objectifs.

#### Maîtriser la consommation foncière.

A une demi heure de Toulouse, alors que le territoire connaît une très forte croissance démographique notamment dans le secteur de Saint-Sulpice-La-Pointe, c'est un enjeu ambitieux, mais de sa réussite dépend le dynamisme de l'agriculture, la qualité du cadre de vie, la préservation environnementale et paysagère du territoire du Vaurais. D'une certaine manière ce DOO est en rupture avec les pratiques urbaines extensives qui

ont longtemps eu cours. Ainsi l'accent est-il mis sur le réinvestissement urbain et l'intensification de l'enveloppe urbaine existante avant toute extension. C'est à cette seule condition que l'on pourra préserver le capital foncier agricole et la richesse écologique du territoire. Ce qui est vrai pour le développement résidentiel l'est également pour l'économie. Pour éviter tout mitage lié à la multiplication de zones d'activités qui par ailleurs se neutraliseraient, le SCoT du Vaurais a fait un choix radical : hormis le projet des Portes du Tarn, pas de nouvelles créations de zone d'activités.

#### Conjuguer préservation et développement.

Si le développement résidentiel est source de croissance économique, nous venons de dire qu'il ne doit pas se faire au détriment du foncier agricole et de la trame environnementale. Mais l'économie résidentielle n'est pas la seule à s'exprimer sur le territoire : il convient de rappeler toute l'importance de l'agriculture. C'est pourquoi de nombreuses prescriptions s'appuient sur le fait que son développement doit être rendu compatible avec le cadre environnemental et paysager que l'agriculture contribue à entretenir et valoriser.

## **De nouvelles perspectives énergétiques.**

C'est un enjeu important des SCoT : proposer des scénarii performants pour lutter contre le réchauffement climatique et valoriser les énergies renouvelables sur le territoire. Là encore le DOO à travers ses prescriptions apportent des réponses fortes via :

- une armature territoriale resserrée autour de pôles urbains qui sont aussi des pôles multimodaux qui progressivement réduiront la part de la voiture individuelle ;
- la valorisation d'un « mix énergétique » avec l'hydraulique, l'éolien, le solaire, la méthanisation. Les prescriptions du DOO vont dans le sens de leur développement pourvu qu'une fois encore, ce développement ne porte pas atteinte au foncier agricole, et à la richesse paysagère et environnementale du territoire.

## RAPPEL : Une gradation opérationnelle des orientations

Dans ses orientations, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) présente deux niveaux de gradation opérationnelle allant du plus prescriptif qui s'impose juridiquement, à la simple préconisation qui relève plus du conseil. Les orientations ayant un caractère prescriptif traduisent la volonté de conférer au DOO une portée opérationnelle forte, adossée aux ambitions exprimées dans le PADD.

**La prescription (P) :** Obligation de mise en œuvre / outils à portée juridique forte / Application de manière stricte.

Elle constitue un élément réglementaire et détaillé énumérant ce qu'il faut faire.

Elle est opposable, selon la thématique qu'elle traite, aux documents d'urbanisme ou de planification (PLU, PLH, PDU...).

Ce rapport d'opposabilité entre les prescriptions du DOO et ces documents d'urbanisme est un rapport de compatibilité.

**La recommandation (R) :** invite les élus à adopter des options d'aménagement ou des pratiques de gestion qui permettent de traduire les objectifs du SCoT / outil à portée juridique modérée.

Certaines préconisations n'auront pas de portée juridique et prendront la forme de propositions et de pistes d'actions qui participent à la cohérence et à la concrétisation du PADD.

### AVERTISSEMENT :

Pour les initiés, il peut apparaître que certaines recommandations et prescriptions pourront être de simples rappels de la loi.

Pour autant, pour faciliter une véritable lecture citoyenne, car tout un chacun n'est pas forcément un habitué du code de l'urbanisme, les Élus de la Communauté de Communes ont souhaité maintenir ces éléments pour une bonne appropriation du document (identification en couleur de ces rappels).

# CHAPITRE 1. : UNE ARMATURE URBAINE SOLIDAIRE ET EQUILIBREE







## 1.1 UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DONNANT CORPS AUX CAPACITES D'ACCUEIL COMMUNALES

Le SCoT du Vaurais fixe pour objectif une construction de logements adaptée aux besoins actuels des ménages et à l'accueil de nouvelles populations.

Sur la base d'une croissance démographique annuelle moyenne à l'échelle du territoire, fixée dans le PADD à 2% (intégrant notamment un accueil majoré par la réalisation du projet des Portes du Tarn à hauteur de 0,3% de croissance annuelle moyenne), le SCoT anticipe un besoin de logements (près de 5 465 logements à produire en 20 ans) pour accueillir 13 000 habitants nouveaux à l'horizon 2035 (dont 2 000 nouveaux habitants liés à la réalisation du projet des Portes du Tarn) répartis selon une croissance démographique prospective et différenciée permettant :

- De conforter la polarité urbaine de Lavaur ;
- D'anticiper le développement du pôle urbain de Saint Sulpice ;
- De maintenir l'équilibre du maillage rural.

Notons que ces données quantifiées n'ont aucune valeur prescriptive, mais servent de base à la déclinaison prescriptive du DOO quant à la maîtrise de l'extension urbaine résidentielle (chapitre 2.1.2).

En résulte un potentiel de construction quantifié à l'échelle communale, permettant d'anticiper l'évolution du parc résidentiel du Vaurais et des morphologies urbaines en découlant, en relation avec l'armature territoriale définie dans le PADD.

Dans les prescriptions et recommandations qui suivent, le **renouvellement urbain** se définit comme :

- l'optimisation des parcelles. Il s'agit de la division de parcelles bâties dont la taille permet de réaliser d'autres habitations.
- L'optimisation du bâti, soit la création de plusieurs logements dans un bâtiment qui n'en contenait qu'un seul. Cela peut-être également la mutation d'un bâtiment à vocation d'activités en logement.
- La remise sur le marché de logements vacants.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment suivi de sa reconstruction. Les parcelles comptant un bâtiment en ruine ou vétuste seraient prises en compte dans cette catégorie.

Le **réinvestissement** se définit comme un espace contigu non bâti qui se caractérise par une discontinuité dans la morphologie urbaine environnante. Cet espace contigu doit être inclus dans la zone urbaine constituée (ZUC)

### 1.1.1 Favoriser le renouvellement/réinvestissement urbain

**P. 1 :** Avant toute urbanisation en extension, l'ensemble des communes doit identifier les surfaces susceptibles de faire l'objet de réinvestissement et de renouvellement urbain. Les documents d'urbanisme, doivent par conséquent analyser le potentiel foncier disponible et comporter **un échéancier prévisionnel favorisant l'utilisation de ce potentiel urbanisable avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation.**

**P. 2 :** En la matière, les pôles urbains centraux et les pôles relais doivent permettre la mutation de leur tissu bâti dans les secteurs identifiés, à travers des emplacements réservés de manière ponctuelle et surtout à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les pôles urbains de Lavour et de Saint-Sulpice devront accueillir au moins 20% de leurs nouveaux logements en réinvestissement urbain. Les pôles relais devront accueillir au moins 10% de leurs nouveaux logements en réinvestissement urbain.

**P. 3 :** Les communes rurales doivent permettre la densification et le renouvellement urbain des secteurs situés à proximité du centre, sans que cela soit de nature à déstructurer l'organisation urbaine et villageoise. Si le SCoT n'impose pas de pourcentage minimum en réinvestissement pour les communes rurales, il n'empêche que cela doit rester un objectif.

**R 1 :** Ces mêmes PLU peuvent identifier des règles d'urbanisme adaptées et des interventions publiques ciblées afin d'encadrer de potentiels gisements fonciers urbains ayant une capacité d'évolution significative du cadre bâti.

**P. 4 :** Afin de favoriser le renouvellement urbain sur le long terme, les communes doivent identifier les secteurs ayant une faible densité et pouvant faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain à proximité des équipements et services.

**R. 2 :** Le SCoT encourage à inscrire ces sites en emplacement réservé afin d'en assurer la maîtrise foncière, dans la mesure des capacités de la Commune.

**P. 5 :** Dans cet esprit, les PADD des PLU doivent concourir à l'élaboration d'un véritable projet urbain visant à appréhender de façon opérationnelle :

- la conception de différentes échelles d'espaces publics,
- les relations fonctionnelles et les liaisons inter quartiers,
- le phasage dans le temps du développement urbain,
- une approche de l'habitat intégrant de nouvelles typologies urbaines en relation avec la morphologie historique du bourg (plan d'épannelage, composition du linéaire bâti, volumétrie dominante, coupe architecturale...).

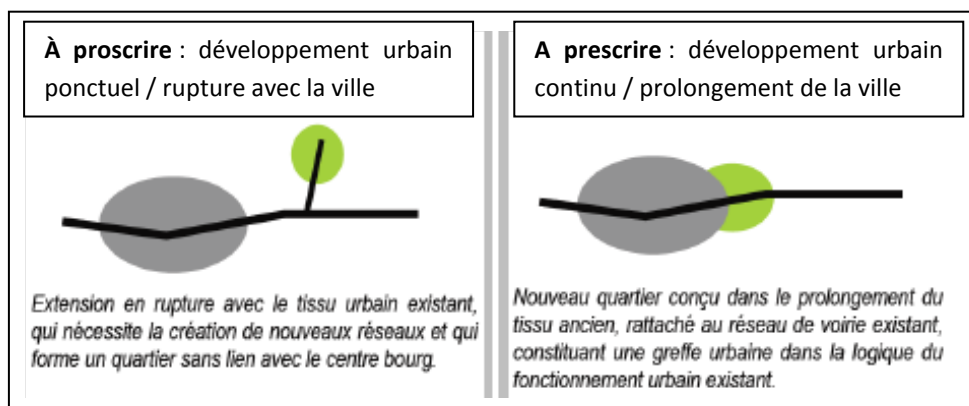
Les futurs secteurs à dominante résidentielle ne doivent plus faire appel à la seule typologie de la maison individuelle mais pourront proposer un mix entre individuel, semi-collectif et collectif afin de répondre à la demande des ménages

mais aussi afin de développer des modes d'habiter plus vertueux sur le plan environnemental et énergétique.

**P. 6 :** Le DOO précise que la mobilisation de foncier économique en zone urbaine constituée (zone U des documents d'urbanisme locaux), pour participer à la dynamique résidentielle, doit être étudiée de façon à ne pas dévitaliser le dynamisme économique de la commune ou du secteur associé.

### 1.1.2 Maîtriser l'extension urbaine résidentielle

**P. 7 :** Les secteurs d'extensions urbaines doivent se situer en continuité des centres bourgs, centres villes, pôles de quartier, en recherchant la proximité des équipements, des commerces, des services et des transports collectifs et, en excluant les activités présentant des nuisances avérées pour le voisinage (notamment les installations classées pour la protection de l'environnement



Source CAUE de l'Arège

**P. 8 :** Les extensions urbaines destinées à l'habitat, autorisées par le SCoT feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au sein des PLU.

Le SCoT prescrit que ces pièces règlementaires doivent faire l'objet de plans de composition, intégrant les notions et les concepts suivants :

- **la greffe urbaine :** relier le quartier nouveau aux tissus bâtis existants, mais aussi aux espaces non bâtis (agricoles et environnementaux). Cette liaison doit être à la fois visuelle (alignements d'arbres, trame bâtie insérée dans les lignes de force du paysage existant) et fonctionnelle (cheminements vers les lieux de vie, équipements, commerces). Les projets devront proposer des volumes (hauteur) et un ordonnancement des constructions (implantation des constructions) qui soient adaptés aux morphologies bâties environnantes, et à la topographie du terrain. De même, l'aspect extérieur de constructions devra entrer en cohérence avec le tissu urbain traditionnel.

- **Le maillage viaire :** le plan de composition doit mettre en mouvement le projet, au travers d'une trame viaire maillée et hiérarchisée. Elle devra s'insérer dans le réseau viaire de la commune de manière adaptée et sécurisée, s'inscrivant dans son fonctionnement. Elle doit être adaptée aux flux générés par le programme d'aménagement, et anticiper les besoins futurs en vue d'une évolution éventuelle du secteur. Par ailleurs, la réflexion relative au maillage viaire doit être conjointe avec le développement d'un réseau de cheminements doux, et prévoir les emprises nécessaires pour une desserte en transports en commun à l'échelle communale et intercommunale.

**P. 9 :** Le SCoT prescrit que le développement des Communes et l'accueil des habitants est conditionné à la réalisation des équipements nécessaires à cet

accueil. Le SCoT sera attentif à la corrélation entre ces éléments afin de respecter les principes de développement du projet du territoire.

**R 3 :** En outre, le SCoT recommande que ces pièces règlementaires fassent l'objet de plans de composition, intégrant les notions et les concepts suivants :

**L'aménagement d'espaces collectifs** : les aménagements ne doivent pas générer d'espaces « résiduels ». On doit pouvoir affecter des usages, identifier des vocations et favoriser leur appropriation, pour chaque espace public. L'aménagement de nouveaux quartiers doit aboutir à l'émergence de véritables espaces publics par :

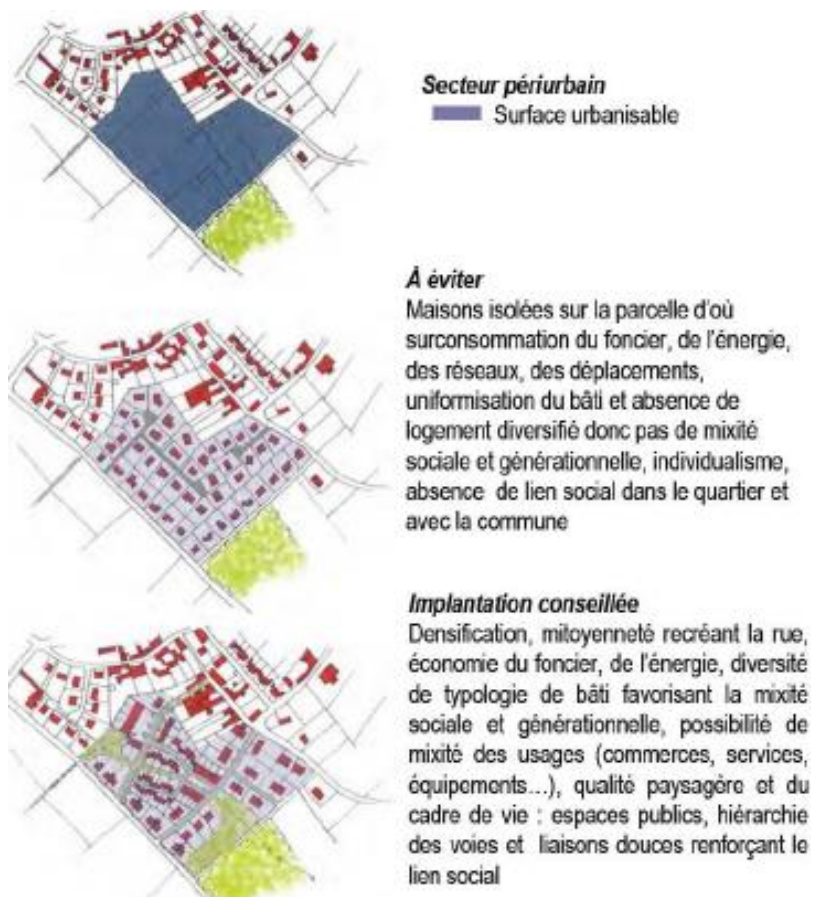
- une réflexion quant à la dimension du parcellaire et au positionnement du bâti sur les terrains, qui doit générer une lisibilité du quartier depuis les espaces publics (front bâti, angle de rue, volume bâti)
- une réflexion sur les espaces et les éléments végétalisés, afin de leur donner un rôle structurant dans le programme d'aménagement (traitement de la dissociation espaces publics/espaces privés, parcs, jardins, aire de stationnement au sein des zones d'activités).

**R 4 :** L'optimisation et le partage des surfaces dédiées aux stationnements seront recherchés sur l'ensemble des opérations d'aménagement, dans le but de limiter la consommation d'espaces et l'imperméabilisation des sols. Par ailleurs, un revêtement de sol adapté, favorisant l'infiltration des eaux de pluie, sera privilégié.

**La gestion des eaux pluviales** : si la gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle communale, et non opération par opération, une stratégie particulière doit être adoptée dans le cadre de chaque extension urbaine. Quelques exemples

peuvent être mis en avant, afin d'envisager la gestion des eaux pluviales comme un élément paysager qui structure et embellit le quartier (mise en relation avec le cheminement piéton) :

- Des caniveaux paysagers plantés de végétaux hydrophiles (ex. roseaux) et agrémentés de galets peuvent contribuer au décor en valorisant la circulation de l'eau ;
- Des noues paysagères successives afin d'éviter la création d'un bassin de rétention trop volumineux ;
- Les fossés enherbés à ciel ouvert...



Source CAUE de l'Ariège

**P. 10 :** Cette démarche qualitative dans la composition urbaine des nouveaux quartiers doit respecter les exigences de densités prescrites dans l'orientation 1.1.3. suivante.

### 1.1.3 es enveloppes de consommation foncière adaptées

Concernant l'accroissement du parc résidentiel, la production de logements pour les 20 ans à venir devra en priorité favoriser une diversification de l'offre de logements, d'autant que la programmation des extensions urbaines doit être soumise à des objectifs de densité et de mixité sociale. Dès lors, cette diversification devra porter à la fois sur les typologies de logements et les statuts d'occupation.

Afin d'encadrer opérationnellement les grands principes de composition urbaine associés à l'armature territoriale identifiée dans le PADD, le SCoT fixe de façon précise des densités moyennes de logements à l'hectare garanties :

- d'un niveau d'intensité urbaine adapté au contexte de la commune et à la qualité des dessertes présentes et à venir par les réseaux de transports publics,
- d'une diversification de la typologie résidentielle,
- d'une optimisation de la programmation des équipements et services nécessaires au fonctionnement général des pôles urbains du territoire et à l'accueil de nouvelles populations.

**P. 11 : Ces densités moyennes\*, se rapportent à l'espace résidentiel cessible des opérations d'aménagement** (superficie des espaces dédiés à l'habitat y compris les espaces privatifs et les espaces communs). Les documents d'urbanisme devront par conséquent définir leur développement en tenant compte des objectifs de densité moyenne définis ci-après, densité moyenne exprimée à l'échelle communale<sup>1</sup> **hors renouvellement / réinvestissement urbain.**

- Niveau 1- les communes rurales :

- **8 logements moyens par hectares pour** Bannières, Belcastel, Garrigues, Lacougotte-Cadoul, Marzens, Massac-Séran, Montcabrier, Roquevidal, St Agnan, Veilhes, Villeneuve les Lavour, Viviers les Lavour
- **10 logements moyens par hectare pour** Azas, Lugan, St Jean de Rives, Teulat.

- Niveau 2 - les pôles relais :

- **13 logements moyens par hectare pour** Ambres et St Lieux les Lavour,
- **15 logements moyens par hectare pour** Buzet-sur-Tarn et Labastide St Georges ;

- Niveau 3 - les pôles urbains centraux :

- **20 logements moyens par hectare pour** Lavour,
- **25 logements moyens par hectare pour** St Sulpice.

Notons que pour des raisons liées principalement à sa topographie et son contexte paysager, la commune de Lavour est contrainte d'avoir une densité légèrement inférieure à celle de St Sulpice, bien qu'appartenant au même niveau de l'armature territoriale.

**P. 12 :** Les objectifs de densification doivent privilégier des formes d'habitat mixtes moins consommatrices d'espace tout en répondant aux souhaits d'habitat en milieu urbain, périurbain ou rural en veillant à panacher les formes urbaines au travers d'un habitat individuel groupé dense, petit collectif et collectif et en limitant le développement d'une offre mono-spécifique en habitat individuel non groupé.

**P. 13 :** Au sein des pôles urbains centraux et des pôles relais, la production de logements collectifs et semi-collectifs doit permettre de diversifier le parc existant et de répondre aux exigences de réduction de la consommation foncière. À cet effet, les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir dans leur projet de développement les caractéristiques adéquates pour favoriser cette diversification des typologies d'habitat.

**P. 14 :** Pour les pôles relais et les pôles urbains centraux, la densité minimale **par opération d'aménagement d'ensemble** est de 8 logements / hectare. Dans un délai de trois ans après l'approbation du SCoT, un premier bilan permettra de savoir si cette densité minimale par opération ne met pas en échec les objectifs de densités moyennes pour les pôles relais et les pôles urbains centraux.

<sup>1</sup> Selon les Communes, voir détail dans le tableau de répartition du foncier.



**P. 15 :** À l'occasion de l'approbation du SCoT, comme pour sa future évaluation à 6 ans, l'atteinte des objectifs s'appréciera par commune, au vu des opérations d'habitat réalisées. Le calcul de la densité se fera en rapportant le nombre de logements construits à la superficie totale des opérations d'aménagement exprimée en hectare (y compris l'emprise de la voirie et des espaces publics, ex : bassins d'orage, réserve incendie, etc.).

Est considérée comme opération d'aménagement, toute procédure d'urbanisme opérationnel à savoir : ZAC, permis d'aménager,

**Le rapport de présentation du SCOT précise les indicateurs à prendre en compte afin de s'assurer de la bonne évolution du SCoT au regard des objectifs qu'il s'est fixé.**

**P. 16 :** Dans les opérations mixtes (logements + bureaux / commerces/ services), la densité de logements à l'hectare ne s'applique pas aux les espaces dédiés aux équipements publics structurants<sup>2</sup> pour lesquels une surface spécifique est identifiée<sup>3</sup>.

Hors équipement public, le calcul de la densité se fera, comme pour une opération d'habitat, en rapportant le nombre de logements construits à la superficie totale de l'opération exprimée en hectare.

**P. 17 :** Les secteurs urbains situés autour des gares de Lavour centre et de Saint-Sulpice ou d'une station de transport collectif en milieu urbain (10 à 15 mn à pied), existante ou à venir doivent faire l'objet d'une intensité urbaine majorée dans les documents d'urbanisme locaux

**R 5 :** Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, de dégager des vues et des espaces libres en cœur d'îlot et de permettre une végétalisation significative des parcelles, tout en respectant ces seuils moyens de densité, les PLU peuvent, à travers l'article 9 de leur règlement, définir des Coefficients d'Emprise au Sol (CES) différenciés entre une bande de constructibilité principale et une bande secondaire.

**R 6 :** De plus, les PLU peuvent définir des CES (coefficients d'emprise au sol) alternatifs en zone peu dense bonifiant les implantations sur une limite séparative latérale dans la bande de constructibilité principale. Cette disposition s'articule avec une règle de semi continuité définie à l'article 7 et qui se traduit par un bonus de CES pour les constructions implantées en limite séparative latérale.

<sup>2</sup> Par équipement public structurant, s'entend la notion de construction à vocation d'intérêt collectif dont l'usage est de portée intercommunale.

<sup>3</sup> Cf. le diagnostic territorial et le DOO partie 4



La définition de niveaux d'intensités d'urbanisation complète la mise en œuvre d'une politique volontariste en matière d'économie d'espace. Au-delà, des objectifs de mobilisation stratégique des zones urbaines inscrite dans le tableau suivant permettent de quantifier la capacité foncière à programmer pour l'extension de l'habitat d'ici 20 ans sur le territoire (**329 hectares dont 45 hectares associés au projet « Les Portes du Tarn »**).

**P. 18 :** La prise en compte de la consommation foncière entre en considération à partir de l'approbation du SCoT. Ainsi, à la date de révision du document d'urbanisme local, la consommation foncière effective depuis l'approbation du SCoT sera prise en compte.

**P. 19 :** L'accueil des nouveaux habitants, la production de logements et la consommation foncière, associés à la réalisation du projet « Les Portes du Tarn » sont conditionnés à la réalisation du projet conformément à ce qui est prévu en date d'approbation du SCoT. Dans la mesure où ce projet serait remis en question dans sa programmation, les surfaces associées devraient être modifiées.

**P. 20 :** Le SCoT prévoit des surfaces d'urbanisation complémentaires dédiées à l'implantation d'équipements publics structurants (équipement scolaire, équipements sportifs...). Dans ce cas, les PLU doivent justifier toute mobilisation de ces surfaces complémentaires. Ces dernières devront notamment permettre une greffe optimale du secteur concerné au centre « fonctionnel » de la commune.

**Tableau du foncier dédié aux équipements structurants :**

Communes	Désignation du projet	Foncier prévu
LAVAUUR	Équipements publics (dont sportif, scolaire...) – Les Clauzades – Mazasses	<b>8.56 ha</b>
	Gendarmerie – RD87	<b>3 ha</b>
SAINT-SULPICE	Projet de Lycée - Mouletrincade	<b>3 ha</b>
	Gendarmerie – RD 630	<b>2.36 ha</b>
<b>TOTAL</b>		<b>Environ 17 ha</b>

**P. 21 :** Les équipements portés par la Région, le Département et l'Intercommunalité seront compris dans ces surfaces d'urbanisation complémentaire. À titre d'exemple, le projet de salle multisports peut entrer dans ces équipements, de même que les équipements scolaires de type collège ou lycée.

Les équipements qui présentent un intérêt au-delà des limites de la Commune, sous réserve d'être justifiés peuvent également être pris en compte dans cette identification. Ainsi, un stade peut être intégré à condition que les communes limitrophes ne disposent pas d'un tel équipement et que celui-ci soit mutualisé. Les documents d'urbanisme locaux doivent localiser et délimiter ces secteurs par un zonage dédié indicé « e » et les justifier.

**P. 22** : Toute zone d'urbanisation future acquise ou en cours d'acquisition dans les divers documents d'urbanisme locaux, doit être mobilisée prioritairement, quand cela est possible, dans les secteurs desservis par les transports collectifs pour assurer une accessibilité au plus grand nombre.

### RAPPEL

L'objectif de modération foncière est de contrecarrer un scénario tendanciel qui, outre le fait qu'il affaiblirait les polarités du territoire, se traduirait par une très forte dérive de la consommation foncière en milieu rural. Il y a donc à minima une volonté de stabilisation de la consommation foncière et une stratégie affirmée visant à stopper tout mitage et toute déstructuration du territoire.

La consommation foncière du territoire entre début 2003 et fin 2012 représente 325 ha pour 10 ans. Dans ce contexte, les Élus ont fait le choix d'un scénario de développement permettant de **canaliser la croissance** et de **maîtriser la consommation foncière** en identifiant une enveloppe maximale d'environ 490 hectares (dont 329 hectares pour le développement de l'habitat, 130 hectares commercialisables liés au parc d'activités « les Portes du Tarn » et une part de foncier pour la réalisation des équipements structurants identifiés).

Sur la base des projections de développement du territoire étudiées et de l'impact de chaque hypothèse, il est rapidement apparu que deux scénarii seraient écartés :

- le scénario de réduction forte de la croissance sur le territoire, qui est incohérent avec les phénomènes connus sur le territoire en périurbanisation de la métropole toulousaine sur un axe de développement qui connaît une forte dynamique,

- le scénario au fil de l'eau qui a permis d'identifier que le poids démographique des polarités serait plus important pour le pôle de St-Sulpice-La-Pointe, qui deviendrait alors le 1<sup>er</sup> pôle du territoire (46%) face à celui de Lavour (35%). Les communes rurales, ayant déjà connu un développement issu de la forte dynamique du territoire, poursuivraient sur cette tendance ; ce qui leur donnerait en cumul un poids démographique de 19%.

Ce scénario n'a pas été choisi car il pose la question de la cohérence du développement à l'échelle du territoire et de la capacité des communes à faire face à cet accueil de population.

**EXTRAPOLATION DE LA CROISSANCE DU TERRITOIRE AU FIL DE L'EAU A HORIZON 2035**

(CF TABLEAU)

	Extrapolation population 2035 au fil de l'eau	Poids démographique de l'extrapolation au fil de l'eau en %	sous total par famille de communes	sous total poids démographique en %
<b>POLARITE DE LAVAUR</b>				
LAVAUUR	11 854	23,9		
LABASTIDE ST GEORGES	3 619	7,3		
AMBRES	1 881	3,8	17 354	35
<b>POLARITE DE ST SULPICE</b>				
ST SULPICE	13 741	27,7		
BUZET SUR TARN	7 137	14,4		
ST LIEUX LES LAVAUR	1 932	3,9	22 810	46
<b>COMMUNES RURALES</b>				
AZAS	1 592	3,2		
BANNIERES	695	1,4		
BELCASTEL	284	0,6		
GARRIGUES	279	0,6		
LACOGOTTE CADOUL	251	0,5		
LUGAN	519	1		
MARZENS	317	0,6		
MASSAC SERAN	1 342	2,7		
MONTCABRIER	456	0,9		
ROQUEVIDAL	141	0,3		
ST AGNAN	331	0,7		
ST JEAN DE RIVES	1 653	3,3		
TEULAT	811	1,6		
VEILHES	105	0,2		
VILLENEUVE LES LAVAUR	145	0,3		
VIVIERS LES LAVAUR	547	1,1	9 468	19

- Le scénario médian, proposant un développement maîtrisé et acceptable pour le territoire, est celui qui a été retenu par les Élus. Il permet d'affirmer leur volonté de confirmer l'armature territoriale actuelle et le poids démographique des deux pôles, afin de stabiliser le développement et l'accueil des nouvelles populations en cohérence avec le développement des équipements nécessaires et les projets structurants pour le territoire.

Dans le scénario choisi, les communes rurales restent en capacité d'accueillir de la population de façon plus maîtrisée pour permettre le maintien voire le développement de certains équipements nécessaires à la vie de la commune et affirmant ainsi leur rôle dans l'armature territoriale du SCoT du Vaurais

Le SCoT étant un document d'urbanisme visant à anticiper la planification territoriale sur le moyen/ long terme, 20 ans, la population 2015 a été projetée à partir d'une extrapolation de la population 2012. Cette extrapolation s'est faite sur la base du taux de croissance observé entre 2006 et 2012.

## REPARTITION DETAILLEE DU FONCIER DE DIE A L'HABITAT PAR COMMUNES

	Population INSEE 2012	Taux de croissance 2006 - 2012	Extrapolation de la population 2015 (sur la base de la population INSEE 2012 et du taux de croissance 2006-2012)	Population nouvelle à l'horizon 2035				Production de nouveaux logements à l'horizon 2035				Part des résidences principales produites en réinvestissement	Densité	Surface dédiée au développement résidentiel à l'horizon 2035 (en ha) (projet des Portes du Tarn inclus)	Dont surfaces dédiées au développement résidentiel dans le cadre du projet des Portes du Tarn (en ha)
				Part de la croissance à l'horizon 2035	Population supplémentaire à l'horizon 2035 (hors projet des Portes du Tarn)	Population supplémentaire horizon 2035 liée au projet des Portes du Tarn	Population supplémentaire à l'horizon 2035	Prévision taille des ménages 2035	Résidence principales à produire (hors projet des Portes du Tarn)	Dont résidences principales liées au projet des Portes du Tarn	Résidences principales à produire				
<b>POLE LAVAU</b>															
Lavau	10 242	0,64	10 439	33,6 %	3 696	371	4 067	2,2	1 680	166	1 849	370	20,0	92,4	8,4
Labastide-St-Georges	1 891	3,06	2 070	7,1 %	781	74	855	2,4	325	31	356	36	15,0	23,7	2,0
Ambres	954	2,52	1 028	3,4 %	374	37	411	2,5	150	15	164	16	13,0	12,6	1,1
<b>POLE SAINT SULPICE</b>															
Saint-Sulpice	8 327	2,04	8 846	29,6 %	3 256	930	4 186	2,5	1 302	372	1 674	335	25,0	67,0	14,9
Buzet-sur-Tarn	2 469	4,41	2 810	7,1 %	781	295	1 076	2,5	312	118	431	43	15,0	28,7	7,9
Saint-Lieux-lès-Lavau	947	3,26	1 043	3,6 %	396	110	506	2,5	158	44	202	20	13,0	15,6	3,4
<b>COMMUNES RURALES</b>															
Azas	581	3,96	653	2,2 %	242	69	311	2,4	101	29	130		10,0	13	2,9
Bannières	199	5,42	233	0,8 %	83		83	2,4	34		34		8,0	4,3	
Belcastel	206	1,63	216	0,7 %	77		77	2,4	32		32		8,0	4,0	
Garrigues	279	-0,35	276	0,9 %	98	10	108	2,4	41	4	45		8,0	5,6	0,5
Lacougotte-Cadoul	166	1,82	175	0,6 %	62		62	2,4	26		26		8,0	3,2	
Lugan	404	0,38	409	1,3 %	145	43	188	2,4	60	18	78		10,0	7,8	1,8
Marzens	283	-0,30	280	0,9 %	99		99	2,4	41		41		8,0	5,2	
Massac-Séran	340	5,51	399	1,3 %	142		142	2,4	59		60		8,0	7,4	
Montcabrier	251	2,94	274	0,9 %	97		97	2,4	40		40		8,0	5,1	
Roquevidal	130	0,93	134	0,4 %	47		47	2,4	20		20		8,0	2,5	
Saint-Agnan	230	1,45	240	0,8 %	85	9	93	2,4	35	4	39		8,0	4,9	0,4
Saint-Jean-de-Rives	436	5,13	507	1,6 %	179	53	232	2,4	75	22	97		10,0	9,7	2,2
Teulat	491	1,97	521	1,7 %	184		184	2,4	77		77		10,0	7,7	
Veilhes	103	-0,32	102	0,3 %	36		36	2,4	15		15		8,0	1,9	
Villeneuve-lès-Lavau	144	0,59	147	0,5 %	52		52	2,4	22		22		8,0	2,7	
Viviers-lès-Lavau	220	3,69	245	0,8 %	87		87	2,4	36		36		8,0	4,5	
<b>TOTAL COMMUNES</b>	<b>29 293</b>	<b>1,87</b>	<b>31 046</b>	<b>100 %</b>	<b>11 000</b>	<b>2 000</b>	<b>13 000</b>		<b>4 643</b>	<b>823</b>	<b>5 467</b>	<b>820</b>		<b>329,4</b>	<b>45,6</b>

## 1.2 UNE REPARTITION GEOGRAPHIQUE EQUILIBREE DU PARC RESIDENTIEL SOCIAL

**P. 23 :** Le SCoT anticipe les besoins futurs en logements sociaux<sup>4</sup> et détermine le nombre de logements à construire sur la base :

- d'un objectif volontaire d'une programmation afin de tendre vers une production de 20% de logements sociaux parmi la production nouvelle.

La programmation de cette production de logements concerne uniquement les pôles du territoire (pôles urbains centraux et pôles relais), disposant des services et équipements de proximité nécessaires ;

- d'une approche tenant compte de la volonté de développer l'offre sur le territoire.

L'ensemble de ces objectifs permet au territoire du Vaurais de répondre durablement et de façon équitable à la nécessité de développer une offre d'accèsion à prix maîtrisés pour les ménages aux revenus modestes et intermédiaires.

**P. 24 :** La programmation de ces objectifs de production de logements sociaux identifiés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration constituera une première phase de production de logements sociaux. Ses révisions successives assureront la programmation de ces objectifs à moyen et long termes.

**R 7 :** Au-delà, les PLU peuvent mobiliser les articles L 151.16 et L. 151.41 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale de programmes de logements qu'il définit, au profit des logements sociaux.

De même, les PLU peuvent délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

**P. 25 :** Les documents d'urbanisme locaux devront dès lors, afin de guider la démarche règlementaire, préciser un niveau de production de logements sociaux en lien avec le futur PLH approuvé.

**P. 26 :** De façon générale, afin d'optimiser l'accès aux transports publics, les nouvelles opérations réalisées à proximité de pôles d'échanges et gares doivent prévoir une majoration de la programmation de logements sociaux.

<sup>4</sup> En l'absence d'obligation légale ou règlementaire, pour le territoire du Vaurais, de définir un objectif de réalisation de logements sociaux et dans la perspective du futur PLH dont l'élaboration est en cours), les Élus ne souhaitent pas détailler la typologie des logements associés. Le PLH du Vaurais permettra d'identifier en détail l'ensemble des besoins complémentaires à prévoir sur le territoire.



## CHAPITRE 2. : ADAPTER L'ATTRACTIVITE AUX CONTEXTES GEOGRAPHIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX





La trame verte et bleue peut s'appréhender à des échelles très variées selon les enjeux identifiés. A l'instar des espèces animales et végétales dont les écosystèmes sont d'envergures différentes, les enjeux de continuités écologiques peuvent se définir tant à l'échelle régionale qu'à l'échelle locale.

Au sein du DOO du SCoT, la trame verte et bleue est donc abordée sur ces deux échelles :

- **Les grandes continuités écologiques** dont les enjeux de continuité sont définis à une échelle supérieure au territoire et notamment permettent d'assurer les continuités avec les territoires voisins ;

- **La biodiversité « ordinaire » ou de proximité qui fait** référence aux enjeux de continuités écologiques déterminés à l'échelle locale. Le SCoT ne définit pas ces espaces mais donne un cadre quant à leur identification au sein des documents d'urbanisme locaux.

On fera le distinguo entre :

- Les cœurs de biodiversité dont la règle générale est l'inconstructibilité ;
- La biodiversité ordinaire qui avec certaines précautions, peut être « aménagée ».

Comme indiqué dans le diagnostic, on entend par paysages « agri-naturels » des ensembles associant des territoires agricoles et des territoires naturels ayant l'un avec l'autre une fonction dans l'équilibre écologique général.

Le SCoT du Vaurais, comme l'exige la réglementation, prend en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la Région approuvé le 19 décembre 2014. Ce schéma qui définit et cartographie les conditions de

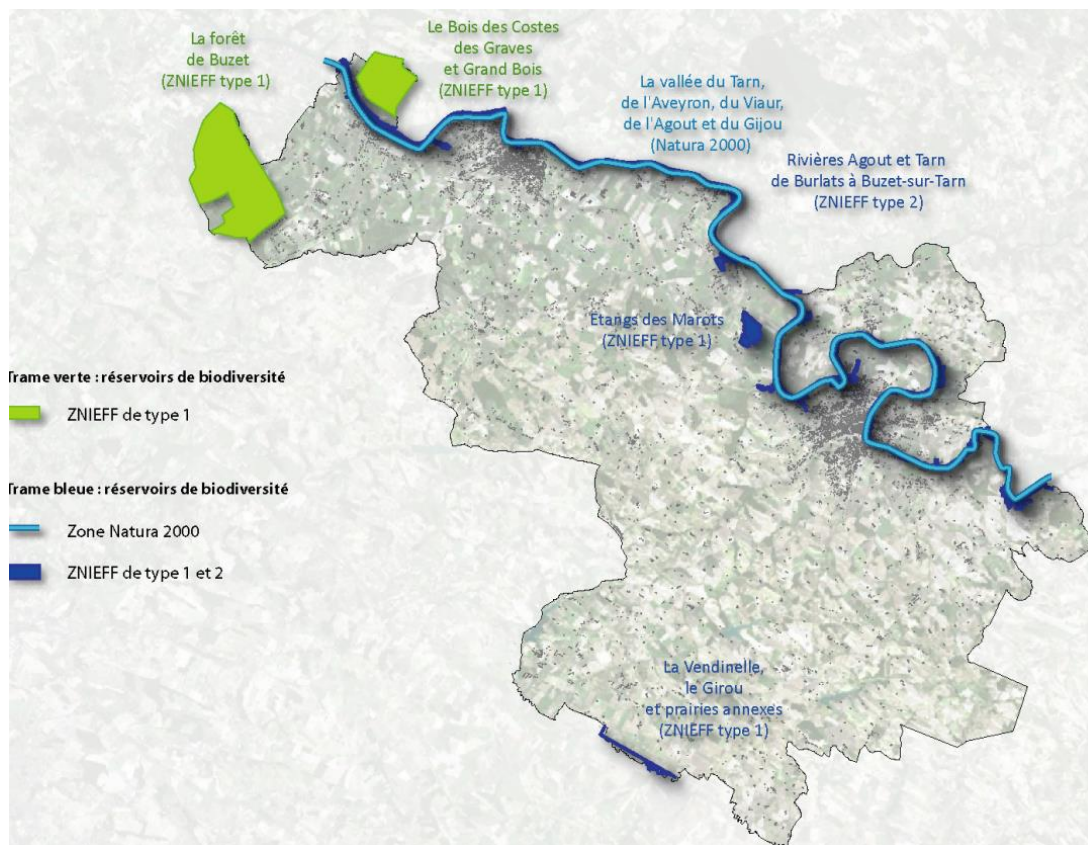
préservation de la trame verte et bleue à l'échelle régionale est décliné à l'échelle du SCoT.

Concernant le Schéma Régional Climat Air et Énergie, les objectifs du SCoT du Vaurais sont compatibles avec les 5 objectifs qu'il se fixe à l'horizon 2020, concernant :

- la réduction des consommations énergétiques, en s'orientant vers une structuration bipolarisée du territoire et une adéquation entre dynamique démographique et capacité d'accueil.
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre en limitant, grâce à l'armature territoriale du SCoT, les mouvements pendulaires entre lieux de d'habitat et lieux de travail.
- le développement des énergies renouvelables, pourvu que ce développement n'obère pas le potentiel agricole du territoire.
- de la qualité de l'air, grâce à une structure bipolaire propice à une montée en puissance des transports publics.
- l'adaptation au changement climatique.

## 2.1 ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TVB : LES CŒURS DE BIODIVERSITE

### 2.1.1 Identifier les cœurs de biodiversité



*Le schéma ci-dessus n'a pas vocation à être transposé à l'échelle cadastrale. Il est en revanche un support de réflexion pour la traduction locale de la TVB.*

**P. 27 :** Les cœurs de biodiversité sont identifiés par les ensembles suivants :

- la ZNIEFF de type 1 de la forêt de Buzet ;
- la ZNIEFF de type 1 du Bois des Costes des Graves et Grand Bois ;
- la zone Natura 2000 de la vallée du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou ;
- les zones humides dont la délimitation précise sera à affiner dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux ;
- l'ensemble des ZNIEFF et secteurs Natura 2000, de nouvelle génération.

### 2.1.2 Réglementer les cœurs de biodiversité

Pour les secteurs identifiés en tant que cœur de biodiversité, une protection foncière forte est demandée dans le cadre des documents d'urbanisme locaux. Ces secteurs sont les plus sensibles du territoire et le SCoT doit les préserver. Cette traduction se traduira par les prescriptions suivantes :

**P. 28 :** Au sein des documents d'urbanisme locaux, il est prescrit la mise en œuvre d'un zonage de type **N<sup>TVB</sup>** garantissant l'inconstructibilité de ces milieux (hors bâtiments strictement liés à l'usage, à la bonne gestion de ces milieux à l'exploitation du milieu et de la ressource et hors des bâtiments patrimoniaux existants répertoriés sur ces zones par un zonage **N** et un règlement adapté).

**P. 29 :** Est prescrite au titre de la préservation, du maintien et de la remise en bon état des continuités écologiques, la protection des boisements pour les espaces identifiés dans le SCoT (cf. carte des cœurs de biodiversité).

La vocation principale de ces secteurs est naturelle, bien qu'on y recense des pratiques agricoles qui ne sont pas interdites en secteur N<sup>TVB</sup>.

**P. 30 :** L'identification de zones N à règlement adapté pour autoriser certains équipements publics d'intérêt général ou des actions liées à l'exploitation des carrières, en justifiant le besoin, sont autorisées.

**P. 31 :** Au sein des cœurs de biodiversité de la TVB (identifiés dans le diagnostic territorial), le SCoT prescrit :

- la protection des boisements significatifs et la valorisation et la protection du ou des paysages,
- les protections des ripisylves des cours d'eau,
- la protection des zones humides identifiées à l'échelle communale et intercommunale en pérennisant leur fonctionnement (protection des zones d'alimentation, mise en place de zones tampons...),
- La préservation des cours d'eau en interdisant les nouvelles constructions et annexes dans une bande de 10 mètres de part et d'autre du haut de la berge du cours d'eau,
- le SCoT prescrit l'interdiction d'urbanisation linéaire ou circulaire autour des réservoirs de biodiversité pour assurer le maintien des échanges avec les milieux limitrophes,

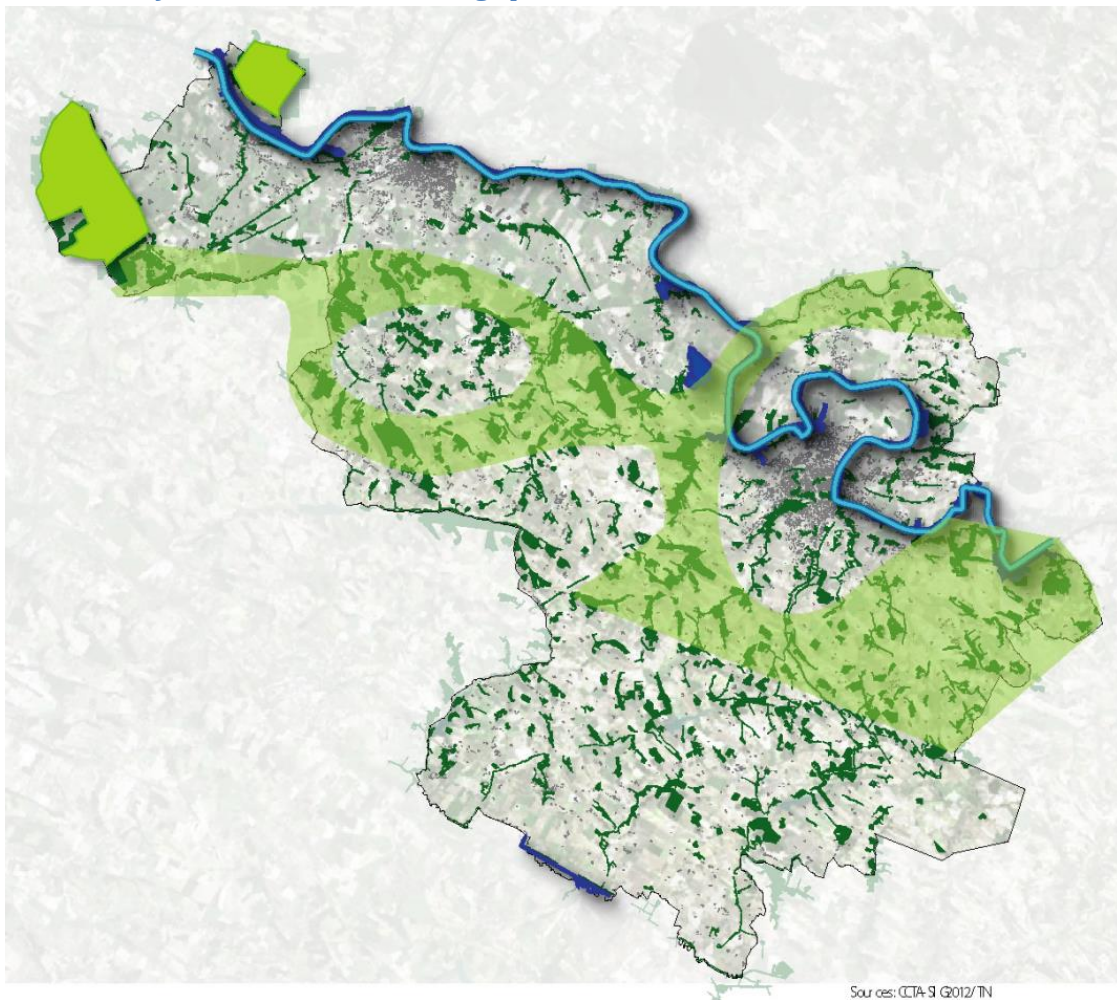
- Le SCoT rappelle qu'au sein des sites Natura 2000 du territoire, les aménagements doivent être compatibles avec les documents d'objectifs respectifs des sites et faire l'objet, conformément au code de l'Environnement, d'une étude d'incidences.

**Le classement devra être compatible avec l'existence d'ouvrage d'intérêt général et de services publics en veillant, à déclasser, le cas échéant, des bandes d'une largeur suffisante par rapport à l'implantation de ces ouvrages.**

## 2.2 ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TVB : LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

### 2.2.1 Trame verte :



*Identifier les continuités écologiques*

*Le schéma ci-dessus n'a pas vocation à être transposé à l'échelle cadastrale. Il est en revanche un support de réflexion pour la traduction locale de la TVB. Le corridor vert clair illustre l'implantation privilégiée de la trame verte d'intérêt d'échelle TVB SCOT. Les*

*boisements de plus d'1ha sont identifiés en vert foncé et illustrent des supports privilégiés pour la TVB communale.*

**P. 32 :** Les continuités écologiques identifiées sur la cartographie ci-dessus devront se traduire dans les documents d'urbanisme locaux :

Le schéma ci-contre montre la structuration générale des continuités écologiques de la trame verte sur le territoire du SCOT. Il revient aux documents d'urbanisme locaux de zoner et de réglementer la réalité de ces continuités écologiques afin d'en assurer la préservation et le fonctionnement.

**P. 33 :** La TVB communale doit prendre en compte les continuités d'échelle communale ou intercommunale à préserver, valoriser ou créer.

Les boisements de plus d'1ha peuvent constituer des supports privilégiés pour l'identification de ces continuités.

**P. 34 :** Les continuités écologiques représentent des secteurs qui doivent être protégés afin de préserver les paysages, les points de vue, notamment les lignes de crêtes. Les documents d'urbanisme locaux doivent traduire dans leurs règlements et leurs pièces graphiques les conditions d'une extension compatible avec la préservation des continuités écologiques.

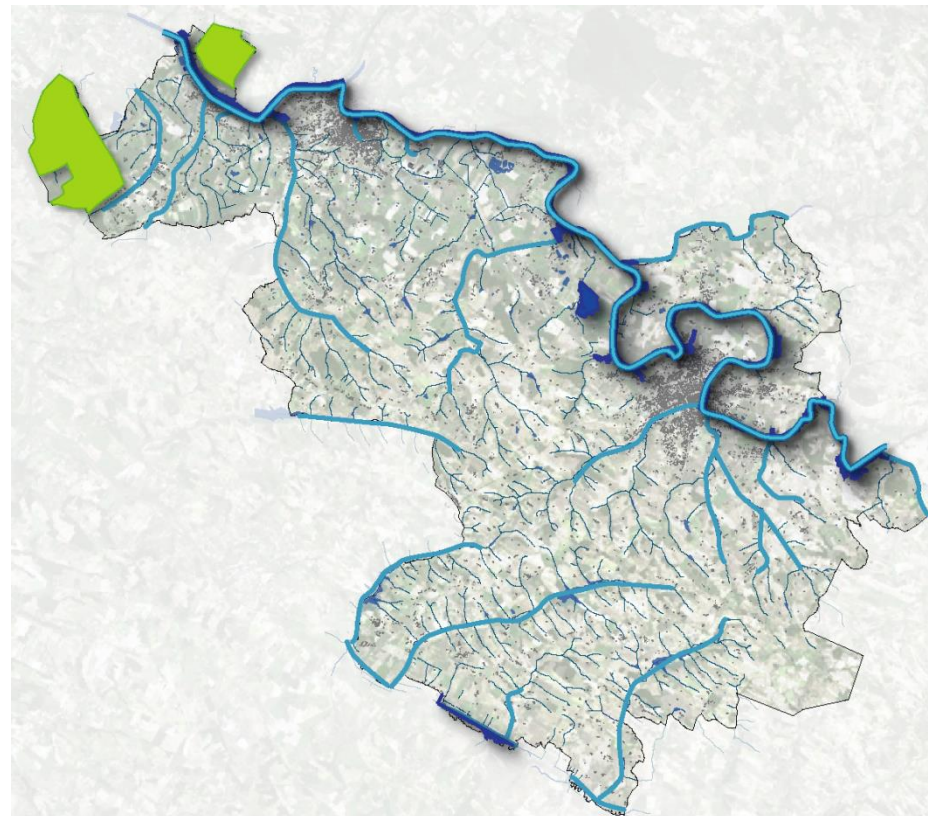
Règlementer les continuités écologiques

**P. 35 :** Au sein des secteurs de continuités écologiques, le SCoT prescrit la mise en œuvre d'un zonage garantissant l'inconstructibilité de ces milieux (hors bâtiments strictement liés à l'usage, à la bonne gestion de ces milieux, à l'exploitation du milieu ou de la ressource et hors bâtiments existants répertoriés sur ces zones).

Pour les cœurs de bourgs et hameaux constitués situés au sein des continuités écologiques, seule la densification, le renouvellement/réinvestissement sera autorisé.

Au sein des documents d'urbanisme locaux, le zonage sera de type **N<sup>TVB</sup>** (qui n'empêche pas l'exploitation du secteur agricole ou forestière) ou **A<sup>TVB</sup>**.

## 2.2.2 Trame bleue :

*Identifier les continuités écologiques*

Source : CCTA SIG 2012

*Le schéma ci-dessus est issu du PADD et n'a pas vocation à être transposé à l'échelle cadastrale. Il est en revanche un support de réflexion pour la traduction locale de la TVB. Les lignes bleues épaisses indiquent l'implantation, à minima, des cours d'eau qui doivent faire partie de la trame*

*bleue TVB SCoT. Les lignes bleues fines illustrent les cours d'eau supports privilégiés pour la TVB communale.*

**P. 36 :** Les principaux cours d'eau et zones humides identifiés sur la carte ci-contre constituent les principales continuités écologiques de la trame bleue. L'ensemble de ces cours d'eaux devra être retranscrit au sein des documents d'urbanisme locaux et des mesures de protection adaptées doivent être prévues dans le règlement.

**P. 37 :** Les documents d'urbanisme locaux doivent effectuer un inventaire des cours d'eau et des zones humides afin de les intégrer à la trame bleue de la commune.

**R 8 :** Le SCoT recommande pour les réservoirs de continuité écologiques de règlementer dans les documents d'urbanisme les zones concernées afin que les clôtures soient perméables (grillages, haie végétale) de façon à laisser circuler l'eau et les espèces librement.

**P. 38 :** Le SCoT prescrit la préservation des cours d'eau en interdisant les constructions et annexes dans une bande de 10 mètres de part et d'autre du bord haut des berges en dehors des zones **N<sup>TVB</sup>** et **A<sup>TVB</sup>**.

**P. 39 :** En compatibilité avec le SDAGE<sup>5</sup> Adour-Garonne 2016-2021, le SCoT prescrit que pour tout projet dont la réalisation entrainerait la disparition argumentée d'une surface de zones humides, des mesures compensatoires sont à prévoir.

Elles doivent correspondre à une contribution équivalente, en termes de biodiversité et de fonctionnalités à la zone humide détruite. En l'absence de démonstration que la compensation proposée apporte, pour une surface équivalente supérieure ou inférieure à la zone humide détruite, une contribution équivalente la compensation sera effectuée à hauteur de 150% de la surface perdue (taux fixé par le SDAGE). La compensation sera localisée, en priorité dans le bassin versant de la masse d'eau impactée ou son unité hydrographique de référence.

### Règlementer les continuités écologiques

Dans l'optique de favoriser un maintien et un développement de la biodiversité le long des cours d'eau identifiés ainsi que d'assurer une qualité des milieux et une meilleure gestion des eaux pluviales, le SCoT entend limiter les impacts sur et à proximité des cours d'eaux.

**P. 40 :** Au sein des documents d'urbanisme locaux, le zonage de ces secteurs sera de type **N<sup>TVB</sup>** ou **A<sup>TVB</sup>**, les règlements doivent préciser les dispositions

<sup>5</sup> SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux



règlementaires favorisant la préservation des continuités écologiques de la trame bleue en cohérence avec les activités agricoles existantes sur ces secteurs. L'identification de bandes de protection de part et d'autre des cours d'eau ne devra pas porter atteinte ou constituer une contrainte vis-à-vis de l'activité agricole existante.

**P. 41 :** Les équipements nécessitant une proximité avec l'eau, telle la réalisation d'une infrastructure de production hydroélectrique, station de pompage, tout comme les aménagements des berges, devront respecter les réglementations en vigueur et faire l'objet d'une intégration paysagère soignée.

**P. 42 :** Les secteurs déjà urbanisés ne sont pas concernés par une inconstructibilité mais devront s'attacher à une attention particulière quant au rejet des eaux de ruissellement. Des espaces végétalisés seront privilégiés en continuité immédiate des berges, afin de lier les continuités écologiques aux secteurs urbanisés

**R 9 :** Le SCoT souhaite favoriser des filtrations naturelles des eaux de ruissellement (bandes enherbées, noues paysagères...).

Sur les secteurs ayant un intérêt écologique ou paysager, le SCoT recommande de privilégier une gestion naturelle de ces espaces, notamment dans le cadre de liaisons douces. Un travail avec les syndicats de rivière pourra être mené à cet effet.

**R 10 :** Favoriser les pratiques de gestion au sein des continuités écologiques adaptées au maintien de la biodiversité en :

- intégrant la limitation de l'utilisation des produits phytosanitaires dans la gestion des espaces publics (cf. loi Labbé du 6 février 2014)
- favorisant les clôtures perméables (grillage, haies végétales) de façon à permettre la circulation de l'eau.

## 2.3 GESTION DURABLE DES RESSOURCES EN EAU

**P. 43 :** Conditionner les développements urbains à une capacité communale de traitement des eaux usées nouvelles induites par cet accroissement de population. Ce critère constitue un des critères déterminants de la capacité d'accueil des communes en termes d'habitants en cohérence avec les équipements nécessaires à leur accueil.

**P. 44 :** Conditionner, en lien avec les syndicats des eaux potables du territoire les développements urbains à une capacité communale des nouveaux besoins en alimentation en eau potable induits par cet accroissement de population. Les documents d'urbanisme locaux devront justifier le projet démographique au regard de ces capacités.

**P. 45 :** Limiter l'étalement urbain et répondre ainsi à l'optimisation des réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable en termes de fonctionnement et d'investissement.

### RAPPEL

Assurer la protection des zones de captage par les moyens dont disposent les communes, notamment par des classements adaptés au plan de zonage

**R11 :** Le PLU privilégiera ainsi un classement en zone **N** et a minima en zone **A**, des périmètres immédiats et rapprochés des zones de protection des captages d'alimentation en eau potable.

Ainsi à proximité de ces points de captage, les aménagements concourront à la préservation de la ressource en eau (préservation des haies, des ripisylves, retrait par rapport aux cours d'eau).

**R 12 :** Le SCoT recommande que les documents d'urbanisme locaux tiennent compte de la localisation des réseaux d'irrigation dans l'identification des secteurs de développement.

**P 47 :** Limiter l'imperméabilisation des sols, en particulier en cas d'opération d'aménagement urbain. Dans ce cadre, les PLU devront permettre dans leurs

règlements (notamment en permettant de définir des coefficients d'emprise au sol) la mise en œuvre de techniques adaptées à cet objectif (revêtements poreux sur chaussées et parkings, toitures végétalisées ...).

**P 48 :** Favoriser la récupération des eaux de pluie dans les projets d'aménagement.

**R 13 :** Utiliser des espèces peu consommatrices d'eau lors de la création des espaces verts publics et privés.

**R 14 :** Prévoir les capacités de stockage ou de gestion des ruissellements dans toute opération de construction, d'aménagement urbain, agricole ou de loisirs et favoriser des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (noues....). Les PLU peuvent déterminer des règles d'urbanisme permettant de limiter l'importance et la continuité des espaces imperméabilisés. Lorsque cela sera possible, les PLU peuvent imposer un stockage à la parcelle des eaux pluviales, et définir des débits de fuite à ne pas dépasser.

**R 15 :** Développer et communiquer sur la gestion différenciée des espaces verts et jardins, sur toutes les pratiques respectueuses de la qualité de l'eau et permettant la maîtrise des consommations d'eau lors de l'arrosage.

**P. 49 : Les documents d'urbanisme doivent rendre possible :**

- les constructions remplissant des critères de performances énergétiques (bâtiments bioclimatiques) ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable hors secteurs où des mesures de protection du patrimoine l'interdisent,
- la réduction des consommations des éclairages publics,
- la mise en place de réseau de chaleur sur l'habitat collectif ou les lotissements et les zones d'activités.

**2.4 LA GESTION DES ESPACES AGRICOLES**

L'agriculture est un acteur essentiel dans le maintien, comme dans la préservation ou la restauration des composantes de la Trame Verte et Bleue sur le territoire du SCoT. Elle constitue également un des piliers de la « Biodiversité ordinaire ».

**P. 50 :** Les secteurs agricoles faisant partie de la trame verte et bleue sont considérés comme espaces agricoles d'« intérêt écologique » et s'identifient par un zonage **A<sup>TVB</sup>**.

Au sein de ces espaces, le SCoT prescrit que seuls la création, le développement et l'évolution des bâtiments agricoles (liées et nécessaires à l'activité agricole) y sont autorisés, sous réserve qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et qu'ils permettent le passage de la faune à proximité immédiate.

**RAPPELS**

- les constructions annexes et les extensions limitées des constructions, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent préciser les dispositions réglementaires applicables,

**P. 51 :** Concernant les constructions annexes et les extensions limitées des constructions, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent préciser les dispositions réglementaires applicables.

**P. 52 :** Au sein des autres espaces agricoles le SCoT prescrit, dans le cadre des documents d'urbanisme locaux, la mise en œuvre d'un zonage garantissant la destination agricole des espaces. Cette traduction devra tenir compte du positionnement des sièges et bâtiments des exploitations agricoles, de l'intégrité du parcellaire agricole et du maintien d'un accès aux terres exploités.

**P. 53 :** Le SCoT prescrit que les PLU doivent identifier les terres agricoles et les pratiques associées, exploitées ou potentiellement exploitables (y compris sous-bois, landes et parcours) pour classer en zone agricole (A) l'ensemble des terres qui, en dehors de la trame verte et bleue, font l'objet d'une pratique agricole et sur lesquels il n'y a pas de projet d'urbanisation.

**P. 54 :** Afin de définir ces espaces agricoles, le SCOT prescrit de travailler avec les acteurs agricoles, afin d'avoir une vision partagée de l'avenir de l'agriculture communale et des principaux secteurs à enjeux.

À ce titre et conformément aux obligations en vigueur toute élaboration ou révision d'un document d'urbanisme local doit faire l'objet d'un Diagnostic Territorial Agricole. Il intègre à minima :

- Le potentiel agronomique des terres (type de culture, équipements, AOC, AOP, ...)
- La surface des tènements et les menaces de morcellement,
- Les cultures à plus-value paysagère ou environnementale,
- La localisation des sièges d'exploitation, des bâtiments agricoles et les conflits d'usages potentiels,
- Les secteurs potentiels d'extension ou de création de sièges,
- La question des filières et des outils coopératifs, agro-industriels...

**R 16 :** Dans les documents d'urbanisme locaux, le SCoT recommande de localiser et de qualifier les aménagements et réseaux hydrauliques agricoles afin de les protéger.

**R 17 :** Les bâtiments agricoles sont des constructions qui ont un lourd impact sur le paysage par leur volume imposant et leur isolement. Leur insertion paysagère sera définie en prenant en compte la nécessité d'une fonctionnalité du bâtiment dans les systèmes d'exploitation.

**P. 55 :** Les réhabilitations et les changements de destination des bâtiments patrimoniaux agricoles sont autorisés, sous réserve que les bâtiments concernés soient identifiés et que cela soit justifié dans les documents d'urbanisme locaux, dans le respect de la réglementation en vigueur et sans nuire aux exploitations voisines.

**P. 56 :** Toute **zone agricole protégée** (ZAP) créée par arrêté préfectoral doit être localisée dans le SCoT et les documents d'urbanisme locaux et être justifiée (caractéristiques de la ZAP, secteur concerné, objectifs...).

**R 18 :** Les documents d'urbanisme peuvent mettre en place des zones agricoles protégées. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique qui consiste à soustraire à la pression foncière des espaces ruraux situés en milieux périurbains menacés par l'urbanisation.

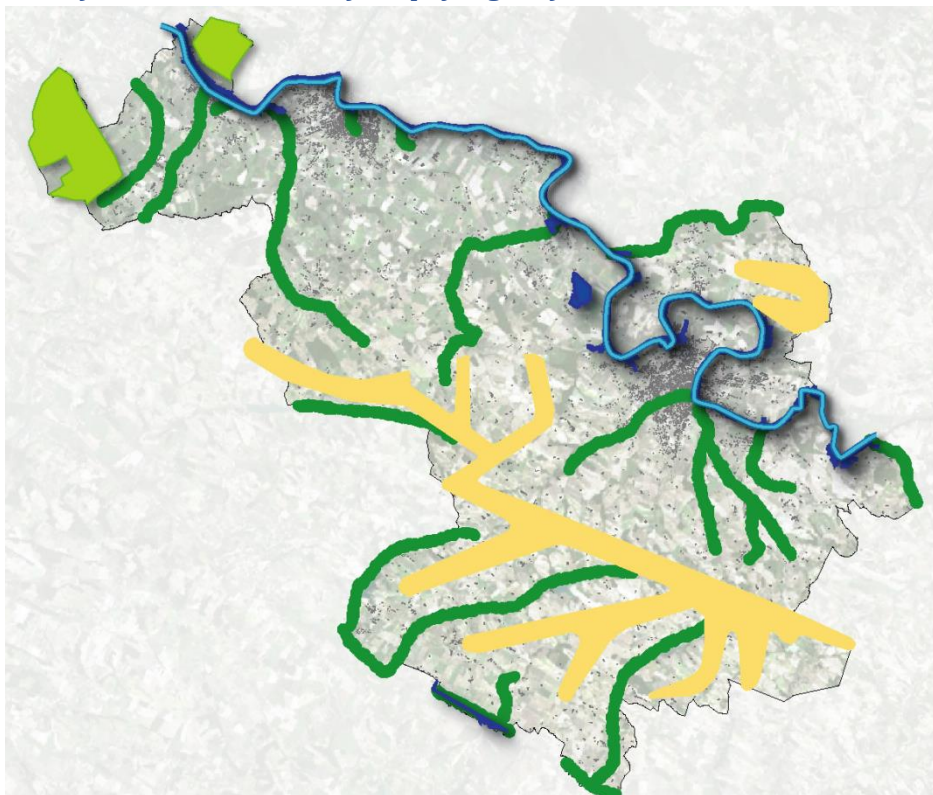
L'objectif est de consolider le caractère agricole de ces espaces en apportant un frein à l'étalement urbain. C'est le moyen de limiter la spéculation foncière, ou tout du moins la rétention volontaire du foncier agricole.

Une acquisition foncière peut également s'effectuer avec exercice du droit de la SAFER afin de soustraire des terres agricoles à un éventuel usage agricole.

**P. 57 :** Dans le cadre de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, les communes doivent prendre en compte le potentiel agricole communal dans leurs projets de développement hors de l'enveloppe urbaine afin de ne pas compromettre ce potentiel en termes d'activités, de fonctionnalité, et de qualité agronomique.

## 2.5 LE PAYSAGE, UN ENJEU ASSOCIE A LA TVB

### Identifier les secteurs à enjeux paysagers forts



Source : CCTA SIG 2012

- Lignes de crêtes non boisées
- Boisements linéaires de fond de vallons

*Le schéma ci-dessus n'a pas vocation à être transposé à l'échelle cadastrale. Il est en revanche un support de réflexion pour la traduction locale des enjeux paysagers.*

Les lignes de crêtes sont définies par la ligne des points hauts d'un relief séparant deux versants opposés. Ces secteurs sur lesquels l'enjeu paysager est très important de par la visibilité éloignée et la représentation de silhouettes naturelles et bâties, marquant fortement l'identité paysagère du secteur.

**P. 58 :** La carte ci-dessus identifie les principales lignes de crête du territoire à préserver, une traduction locale devra être effectuée dans les documents d'urbanisme pour garantir la non constructibilité et le maintien des visibilités depuis ces points de vues.

### Réglementer les secteurs à enjeux paysagers forts

**P. 59 :** Le SCoT prescrit que les zones humides en ZNIEFF soient préservées et protégées. Les constructions n'y sont pas autorisées. Les constructions environnantes doivent respecter des principes d'intégration paysagère.

**R 190 :** Il est recommandé d'intégrer les nouvelles constructions au paysage environnant (sens de faitage dans la courbe de niveau, appui sur les éléments boisés environnant, teintes adaptées...)

## 2.6 PRISE EN COMPTE DE LA NATURE EN VILLE

**P. 60 :** le SCoT prescrit la prise en compte de la nature en ville dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme. Villes et villages sont ou peuvent devenir des secteurs particulièrement riches en biodiversité. Ainsi la valorisation de la trame verte et bleue a toute sa place en ville tant d'un point de vue écologique que d'un point de vue relatif au cadre de vie : berges des rivières, les mails plantés, les parcs et places arborés...sont autant d'éléments qui peuvent être constitutifs de la TVB tout en étant des espaces publics de grande qualité (cf. EIE).

Dans tous les cas, les développements urbains et villageois ainsi que les aménagements, doivent intégrer l'importance de la nature en ville. S'ils sont partie prenante de la trame verte et bleue, ces aménagements doivent assurer de la continuité de cette trame et contribuer à l'enrichir.

**R 20 :** Le SCoT recommande que les documents d'urbanisme locaux restaurent et valorisent la nature en ville et les entrées de ville sur le territoire, dans le but de constituer une trame verte et bleue la plus continue possible au sein des espaces urbanisés à travers le développement des espaces composant « la nature en ville » (espaces verts publics et privés, espaces de nature jardinés et partagés, ...) participant à la qualification et ou à la requalification urbaine et villageoise.

**R 21 :** Le SCoT et les documents d'urbanisme locaux peuvent promouvoir la réalisation d'inventaires de linéaires de haies, prairies naturelles et autres milieux afin qu'ils soient pris en compte dans les projets d'aménagement, voire de leur donner une protection dans les règlements des PLU.

**P. 61 :** Dans l'élaboration des PLU, le paysage doit être un facteur de composition à part entière. Limite urbaine, ouverture visuelle, jeux d'échelles, mais aussi nature des matériaux doivent faire référence au paysage comme élément cadre.

**P. 62 :** le SCoT prescrit la mobilisation des énergie renouvelables sur le territoire du Vaurais. Cette mobilisation pourra s'effectuer dans toutes les directions sans exclusive comme :

- le solaire et l'éolien dans la mesure où ces sources d'énergies n'altèrent pas les qualités patrimoniales et paysagères des villes et villages. Si l'installation de panneaux solaires est proscrit sur les terres arables, des gisements pourront être autorisés pourvus qu'ils n'altèrent pas le capital foncier agricole, le capital environnemental ainsi que les qualités paysagères du territoire,
- l'énergie hydroélectrique,
- la méthanisation, source énergétique potentielle sur un territoire où l'agriculture représente une part importante de l'économie du SCoT du territoire du SCoT.

**P 63 :** le Scot prescrit un urbanisme participant à la lutte contre le changement climatique. Qualité des plans de masse, morphologie de l'habitat, place du



végétal et de l'eau, sont des éléments à mobiliser pour tous projets de développement des villes et villages du SCoT du Vaurais.

## 2.7 PRISE EN COMPTE DU CLIMAT ET DE L'ENERGIE

**R 22 :** Des mesures limitant les consommations thermiques des constructions pourront être affichées dans les règlements des documents d'urbanisme locaux.

**R 23:** Le SCoT incite à la mise en œuvre de la réhabilitation thermique du parc existant ancien afin de réduire la consommation énergétique des bâtiments et de diminuer les risques de précarité énergétique.

**R 24:** Il est également préconisé de favoriser l'équipement de deux sources d'énergie différentes pour le chauffage (par exemple : gaz de ville ou électricité et bois bûche) afin de permettre aux occupants de choisir le moyen le plus adapté à leurs revenus.

**R 25 :** Le SCoT encourage la mobilisation de programmes d'aides nationaux tels que le programme « Habiter mieux » qui vise à sortir de la précarité énergétique les propriétaires occupants aux revenus modestes en les aidants dans la réalisation de travaux de rénovation thermique.

**R 26 :** Par ailleurs, le SCoT encourage l'inscription de projets de réhabilitation du parc de logements (OPAH, OPAH-RU, Programme d'Intérêt Général, Programme Social Thématique, etc.) portant sur l'ensemble des bâtiments anciens dans le PLU. Sont concernés de manière prioritaire les bâtiments au sein des centres villes, centres-bourgs, centres-villages, quartiers anciens construits avant 1975, afin qu'ils respectent la RT 2012.

**R 27 :** le SCoT recommande de prendre en compte les objectifs stratégiques et les orientations régionales inscrites au SRCAE Midi-Pyrénées, ainsi que le PCET du Tarn approuvé en octobre 2012

## 2.8 FORMES URBAINES ET POSSIBILITES D'EXTENSIONS

S'appuyer sur les compositions urbaines existantes pour favoriser un développement urbain cohérent au travers des quatre structures différentes identifiées sur le territoire :

- Le centre-ville et/ou le bourg,
- Le village,
- Le hameau,
- L'écart.

**P. 64 :** Les documents d'urbanisme locaux doivent clairement délimiter les formes urbaines existantes sur leur territoire et afficher des objectifs de répartition de la population entre les centres villes ou bourgs, les villages et les hameaux.

**P. 65 :** Les documents d'urbanisme locaux doivent prioriser le développement des centres villes et bourgs en premier lieu. Ces structures doivent constituer la majeure partie de l'accueil démographique, de la constructibilité et de la consommation foncière.

Au sein de chaque structure urbaine, les principes de réinvestissement et de renouvellement urbain devront être priorités aux principes d'extension urbaine.

### 2.8.1 Le Centre-Ville et le Bourg :

Sur chaque commune, le regroupement de constructions le plus important ou le plus structurant pour la commune constitue un centre-ville ou un bourg. La mairie est généralement située dans ce regroupement de constructions.

**P. 66 :** Le SCoT prescrit les possibilités de développement suivantes liées à cette typologie urbaine :

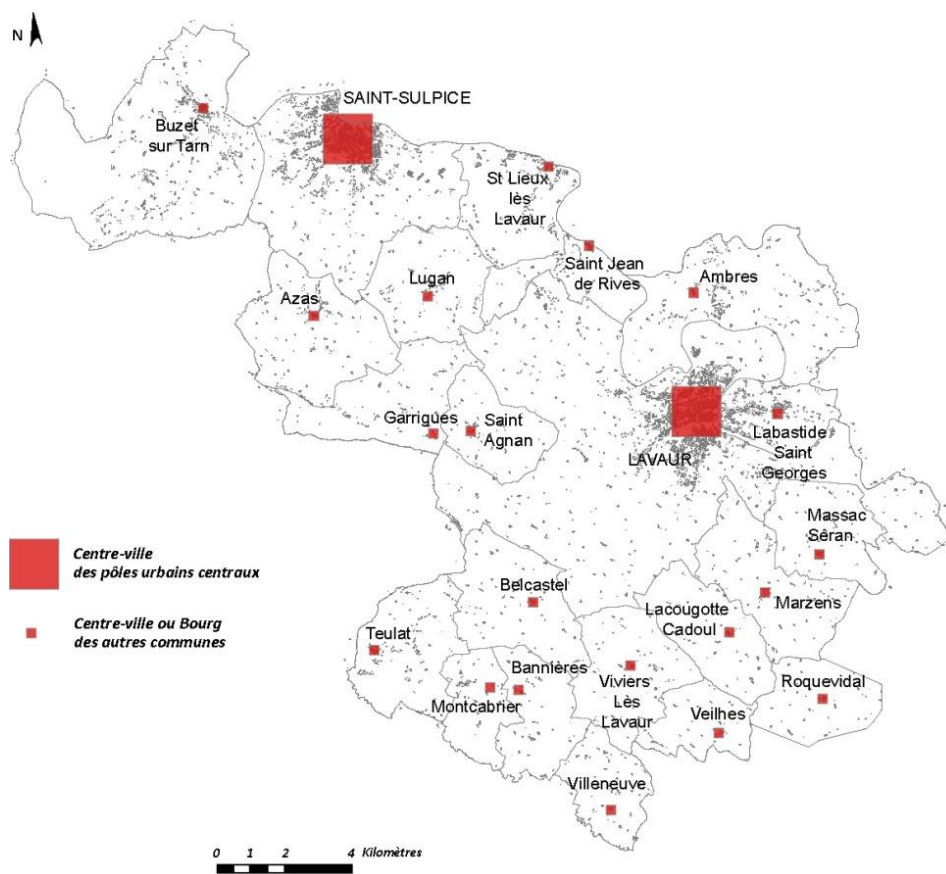
Le Centre-Ville et son Bourg associé peut être :

- densifié dans les limites de son enveloppe foncière ;
- étendu selon un principe de continuité du bâti strictement respecté et ne conduisant pas à un développement linéaire de l'urbanisation.

**P. 647:** Le SCoT prescrit que les centres villes et les bourgs et les villages (définis ci-après) et leurs extensions **doivent concentrer à minima 90% de la consommation foncière de la commune.**



## Cartographie des centres villes et bourgs du Vaurais :



## 2.8.2 Le Village :

Distinct du centre-ville et du bourg centre, le village se caractérise par sa taille, sa forme et ses fonctions. On trouvera ci-après les éléments de définition du village.

**P. 68 :** le SCoT prescrit que la taille minimale du village est fixée à 20 constructions d'habitation. Dans le cas où une école publique serait présente, une valeur inférieure sera acceptée et devra être justifiée dans le SCoT et les documents d'urbanisme locaux

**Forme urbaine associée à un village :** ensemble bâti structuré par sa trame viaire et ses espaces publics. Cette structuration témoigne d'une organisation sociale collective actuelle ou passée. Un ou plusieurs éléments patrimoniaux peuvent rendre compte de cette organisation sociale.

**Fonction associée à un village :** Le village est ou a été un lieu où l'on trouve des commerces, des services et/ou des équipements de proximité ainsi que des activités économiques structurantes à l'échelle locale ayant conservé son organisation structurée autour du bâti.

**P. 69 :** Le SCoT prescrit que le village privilégie le réinvestissement et le renouvellement urbain dans la structuration de son développement.

**P. 70:** Le SCoT prescrit les possibilités de développement suivantes liées à cette typologie urbaine :

Le village peut être :

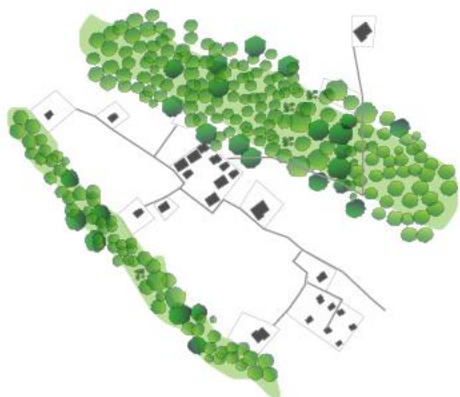
- densifié dans les limites de son enveloppe foncière ;
- étendu selon un principe de continuité du bâti strictement respecté et ne conduisant pas à un développement linéaire de l'urbanisation.

Le schéma suivant a une valeur prescriptive quant aux principes évoqués précédemment.

### Schéma de développement des villages :

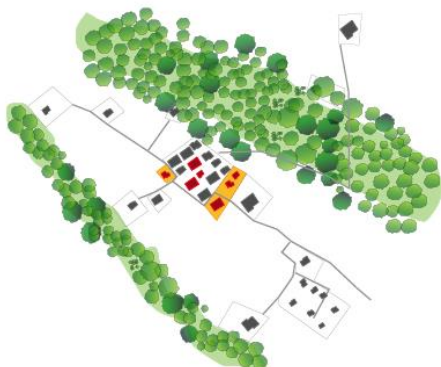
#### Village

Situation actuelle



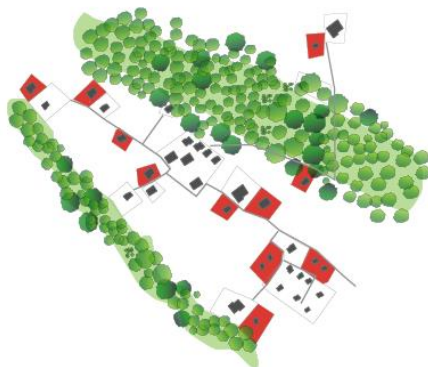
#### Développement autorisé du village

Réinvestissement urbain  
Extension limitée en continuité



#### Développement non autorisé du village

Diffusion bâti / mitage



**P. 71 :** Le SCoT prescrit que les centres villes et bourgs et les villages (définis ci-dessus) **doivent concentrer à minima 90% de la consommation foncière de la commune.**

### 2.8.3 Les Hameaux :

Distinct du Centre-ville, du Bourg et du Village, le hameau regroupe un ensemble d'habitations qui se caractérise essentiellement par sa taille et sa forme.

**P. 72 :** Le SCoT prescrit que la taille minimale du hameau est fixée à : 5 constructions d'habitations non contiguës.

**Forme urbaine associée à un hameau :** ensemble bâti structuré par sa trame viaire. Cette structuration témoigne d'une organisation sociale collective actuelle ou passée. Un ou plusieurs éléments patrimoniaux peuvent rendre compte de cette organisation sociale.

#### Possibilités de développement liées à cette typologie urbaine :

Le hameau ne peut être densifié que dans les limites de son enveloppe foncière et selon les dispositions réglementaires définies dans les documents d'urbanisme locaux au regard de la présence et des capacités des réseaux existants.

**P. 73 :** Dans les limites de l'enveloppe foncière existante, la densification et non l'extension des hameaux est autorisée et doit correspondre à maxima à 10% de la consommation foncière de la commune.

#### 2.8.4 L'Écart :

La notion d'écart regroupe l'ensemble des constructions distinctes du Bourg centre, du Village et du Hameau.

**P. 74 :** le SCoT prescrit les possibilités de développement suivantes :

- Les nouvelles constructions ne sont pas admises.
- Les documents d'urbanisme locaux pourront cependant autoriser l'extension limitée des constructions existantes et les annexes.
- Les réhabilitations et réfections d'habitation existantes sont autorisées sous réserve d'être identifiées et justifiées dans les documents d'urbanisme locaux.

## 2.9 LE PHASAGE DU DEVELOPPEMENT DANS LES PLU

**P. 74 :** Les PLU doivent justifier d'un phasage des zones à urbaniser en adéquation avec celui du SCoT approuvé.

Dans la mesure du possible, le développement des communes doit se faire de manière régulière afin de ne pas « consommer » à court terme le potentiel de développement affecté à chaque commune et obérer ainsi l'avenir.

Dans le cas des communes dont le résiduel constructible ne permet pas, au regard de sa répartition et d'un développement urbain au coup par coup, un phasage dans le temps des différents secteurs concernés, il sera admis l'absence de phasage de ces secteurs. Lors de l'analyse de l'application du SCoT, six ans maximum après l'approbation du SCoT, la présente prescription devra être modifiée s'il est observé un développement fortement supérieur à ce qu'un phasage aurait autorisé sur les communes concernées

### 2.10 COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Tarn (S.D.T.A.N.) a été approuvé le 9 novembre 2012 et celui de la Haute-Garonne le 27 juin 2013. Ce Schéma est un document d'orientations stratégiques qui fixe l'ambition du département en matière de couverture numérique des territoires pour les années à venir.

D'un point de vue technique, le choix prioritaire des Conseils Départementaux est celui de la fibre optique, considérée comme l'outil technologique le plus fiable, le plus adapté et prometteur d'avenir : il s'agit d'une infrastructure pérenne qui permet la fourniture d'un niveau minimum de 10 Mbits.

**R 28 :** le SCoT recommande que dans les documents d'urbanisme locaux soit anticipé le développement du réseau de fibre optique ou de montée en débit en lien avec les objectifs de développement des communes dans le cadre de la mise en application des Schémas d'aménagement numérique du territoire.

**P. 75 :** le SCoT prescrit d'intégrer dans les OAP des documents d'urbanisme locaux spécifiques aux nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, que soit prévue la pose de fourreaux permettant le passage de la fibre optique.

**P. 76 :** Pour les voiries existantes, le DOO rappelle pour les opérations d'une certaine importance (cf. article L 49 du code des Postes et Télécommunications) de coordonner la pose des fourreaux ou des supports aériens dédiés aux communications électroniques à très haut débit lors de travaux sur les voiries publiques ou les différents réseaux qui les occupent.

## 2.11 SE PROTEGER VIS-A-VIS DES RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS

### 2.11.1 Prendre en compte les risques naturels et technologiques

Le SCoT a pour objectif général de prévenir le risque, c'est à dire de limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas recensés sur le territoire.

La prise en compte du risque dans l'aménagement consiste à :

- prendre en compte les zones soumises aux aléas et les règlements en vigueur,
- définir, si besoin, des conditions d'aménagement et de construction intégrant ces aléas.

De manière générale, le SCoT préconise de mettre en place et de tenir à jour des plans communaux de sauvegarde partout où cela est nécessaire. Par ailleurs, il

invite les communes à communiquer sur les risques potentiels identifiés sur leur territoire.

### Le risque d'inondation

Les Communes couvertes par un PPRI doivent disposer d'un schéma de répartition des eaux pluviales.

**P. 77 :** Pour réduire l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation, concernant l'ensemble du réseau hydrographique, le SCoT entend prendre en compte les dispositifs des Plans de Prévention du Risque Inondation suivants :

- PPR inondation du bassin versant Tarn Aval approuvé par l'arrêté préfectoral du 18 août 2015,
- PPR inondation de l'Agout aval approuvé le approuvé par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2002
- PPR inondation du Dadou, approuvé par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2012.

**P. 78 :** En l'absence de plan de prévention des risques, il faut intégrer le risque d'inondation dans les stratégies de développement urbain. Dans l'attente de l'approbation d'un PPRI, les documents d'urbanisme ne doivent pas ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation (zones U et AU) dans les zones inondables.

**P. 79 :** Le SCoT prescrit :

- de limiter l'imperméabilisation des sols, en particulier en cas d'opération d'aménagement urbain en évaluant la sensibilité des sites au regard de l'augmentation du ruissellement et de la pollution des eaux. Dans ce cadre, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre dans leur règlement, la mise en œuvre de techniques adaptées à cet objectif (revêtements poreux sur chaussées et parkings, toitures végétalisées, pourcentage d'espaces verts...).
- De prévoir les solutions de stockage ou de gestion des ruissellements dans toute opération de construction, d'aménagement urbain, agricole ou de loisirs et favoriser des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (noues). Les PLU déterminent des règles d'urbanisme permettant de limiter l'importance et la continuité des espaces imperméabilisés. Lorsque cela sera possible, les PLU pourront imposer un stockage à la parcelle des eaux pluviales et définir des débits de fuite à ne pas dépasser.

**P. 808 :** Dans les secteurs ayant des risques inondables avérés, le SCoT prescrit que les documents d'urbanisme locaux doivent s'assurer de la perméabilité des clôtures (grillage, haie végétale, ...) de façon à laisser circuler les eaux et les espèces librement

Il s'agit aussi pour le SCOT de limiter les phénomènes qui induisent une accentuation des risques notamment l'augmentation du volume des eaux pluviales circulant et arrivant aux différents cours d'eau.

**R. 29 :** le SCoT recommande que les documents d'urbanisme locaux précisent les dispositions réglementaires permettant de protéger et restaurer les haies, afin de limiter le risque d'érosion.

**Les risques technologiques majeurs**

**R 30 :** Il convient de maîtriser l'urbanisation autour des établissements présentant un risque industriel et d'être attentif aux risques générés par :

- la concentration d'installations présentant un risque non majeur mais dont «les effets cumulés» peuvent présenter un risque global significatif ;
- la présence, dans le tissu urbain, existant, d'implantations industrielles historiques.

**P. 81 :** Le SCoT prescrit que la constructibilité à proximité des installations industrielles à risques doit être limitée par la création de zones tampons.

De plus, il importe de prévoir les espaces nécessaires à l'accueil d'entreprises à risques en tenant compte notamment des besoins de relocalisation d'entreprises enclavées dans le tissu urbain. Ces sites doivent :

- être suffisamment éloignés des zones résidentielles ;
- prévoir un traitement soigné des abords.

### Les risques de pollution par les eaux usées

**P. 82** : les Communes doivent disposer d'un schéma communal d'assainissement collectif.

Les documents d'urbanisme locaux doivent traiter de ce risque et définir les dispositions réglementaires favorables au développement d'un assainissement collectif au regard des objectifs de développement de chaque Commune. Le phasage de développement et celui de la réalisation de l'équipement doivent garantir une cohérence pour permettre l'accueil des nouveaux habitants.

### Les risques retrait gonflement des argiles – effondrement des berges

**P. 83** : Le SCoT préconise la prise en compte des orientations des PPR retraits gonflement des argiles et effondrement des berges pour les Communes du territoire concerné (documents annexés aux documents d'urbanisme locaux).

De plus, le SCoT préconise que les documents d'urbanisme locaux, lors de leur élaboration et/ou révision, doivent tenir compte dans la définition du projet et des secteurs à urbaniser des contraintes et des risques liés à ces risques.

### Les sols pollués

**P. 84** : Sur les sites identifiés comme abritant des sols pollués, le SCoT prescrit la mise en place de servitudes encadrant les occupations des sols autorisées afin de limiter les risques pour la santé et l'environnement. Ainsi, un diagnostic de pollution des sols sera inclus dans le projet d'aménagement.

### Les nuisances

**R 31** : le SCoT recommande que les PLU prévoient la mise en place de zones tampons dans les secteurs de développement situés à proximité des bâtiments agricoles situés et des établissements d'activités existants ou futurs pouvant générer des nuisances (bruit, odeur, paysage). Ces zones devront faciliter leur intégration paysagère.

**R 32** : Dans la perspective d'assurer la qualité des eaux rejetées par les stations d'épuration, il convient de constituer des réserves foncières nécessaires pour assurer un complément d'épuration aux stations existantes. Créer une zone tampon entre les flux rejetés et les milieux récepteurs. Ces zones pourraient accueillir des bassins de lagunages végétalisés ou des puits filtrants afin d'augmenter les rendements d'épuration et éviter l'effet de concentration en un point, des effluents résiduaux rendus aux milieux.

### 2.11.2 Gestion des déchets :

Le « plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés » et le « plan départemental de prévention des déchets » déterminent les orientations en matière d'élimination des déchets. Ils permettent de dresser un bilan au regard des quantités produites et de lieux de traitement.

Il fixe également les objectifs, les priorités et les conditions futures pour une meilleure gestion des déchets sur le département.

**R 33 :** À ce titre, le SCoT recommande la prise en compte des orientations du PDEDMA du Tarn (approuvé en avril 2011) dans les documents d'urbanisme locaux et plus généralement dans les politiques de gestion des déchets.



## CHAPITRE 3. : DES DEPLACEMENTS VECTEURS D'UNE POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL





### 3.1 DEVELOPPER UNE STRUCTURE URBAINE ET VILLAGEOISE OPTIMISANT LE DEVELOPPEMENT DES TRANSPORTS PUBLICS.

La mise en place de l'armature urbaine telle qu'elle est définie dans le PADD et telle qu'elle prend corps via notamment des dynamiques démographiques et constructives recentrées sur les centralités de Lavour et de Saint-Sulpice, est la condition *sine qua non* permettant de valoriser dès aujourd'hui l'offre de transport public et d'anticiper pour l'avenir une demande de transport public qui ne peut être que croissante.

Il ne peut y avoir une offre de transport public efficace avec une dispersion des dynamiques démographiques. À contrario, un développement se calant sur l'armature territoriale telle qu'elle est définie dans le PADD, permettra au plus grand nombre d'accéder à une offre publique.

**P. 85 :** Afin de garantir la mise en place et la pérennité de cette armature territoriale, le SCoT prescrit une corrélation entre la capacité d'accueil des deux pôles structurants et la qualité de leur desserte en transport public.

**P. 86 :** Au sein des documents d'urbanisme locaux, les nouveaux équipements publics des polarités de l'armature territoriale doivent être réalisés en cohérence avec les secteurs potentiels ou effectifs des transports collectifs. Dans le cas

d'une impossibilité à assurer cette cohérence, l'emplacement retenu doit être justifié.

**P. 87 :** Au sein des polarités de l'armature territoriale, dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme locaux, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des principales zones d'extension doivent analyser la possibilité de créer des emplacements pouvant faire l'objet d'une desserte en transports collectifs.

**P. 88 :** Ces emplacements peuvent se traduire soit par l'aménagement d'un stationnement dédié dans le cas d'une desserte programmée à court terme, soit par l'aménagement de stationnement de voitures facilement « réaménageables » ou d'espaces publics non bâtis.

**P. 89 :** Les secteurs des gares urbaines (Lavour centre et St-Sulpice) devront faire l'objet d'une **majoration des densités urbaines**. Ces secteurs devront être accessibles en mode doux à partir du bourg et prévoir la possibilité de desserte par les transports collectifs, le stationnement de vélos et de voitures. Les aires de covoiturage et les bornes de recharge électrique doivent également être associées à ces plateformes multimodales.

### 3.2 ANTICIPER LA MONTEE EN PUISSANCE DES RELATIONS AVEC LES TERRITOIRES VOISINS.

**L'A68**, maillon d'un grand axe stratégique reliant Lyon à Toulouse, est un élément essentiel du développement territorial au Nord du territoire du SCoT du Vaurais. C'est un véritable « accélérateur » tant dans la dynamique économique du territoire que dans la mise en mouvement de ses habitants.

Avec l'A68, le territoire du Vaurais a ainsi un rayonnement qui va bien au-delà de ses limites administratives :

- À l'ouest, vers Toulouse, le pôle régional tout proche ;
- À l'est, vers Gaillac et Albi pôles départementaux, et au-delà vers le cœur du Massif Central et la vallée du Rhône.

**P. 90** : Le SCoT du Vaurais prend toute la mesure de cet axe en :

- Anticipant la réalisation d'un échangeur au niveau du parc d'activités « Les Portes du Tarn ».

Au niveau de cet échangeur, un aménagement *ad hoc* sera prévu pour en faire un véritable pôle multimodal avec notamment : une aire de covoiturage, l'articulation avec une trame viaire menant vers le cœur de la Zone d'Activités Économiques « Les Portes du Tarn ».

- Au niveau de l'échangeur avec la D630, le SCoT a d'ores et déjà pris toute sa mesure stratégique avec le développement de la zone d'activités de Cadaux/Gabor. Le Conseil Départemental du Tarn et la CCTA ont réalisé l'aire de co-voiturage de Gabor et son extension. Le Conseil Départemental du Tarn a aménagé une desserte en bus associant le réseau Tarn Bus et la desserte des aires de co-voiturage situées le long de l'A68.

**La future liaison routière à 2x2 voies entre Castres et Toulouse** impacte de facto les marges Sud du territoire du SCoT. Compte-tenu des spécificités très rurales caractérisant les territoires riverains de la future liaison Castres / Toulouse sur le SCoT du Vaurais et compte tenu de l'absence d'un échangeur sur le territoire du

Vaurais, le SCoT n'anticipe pas sur ce secteur une stratégie de développement des transports en commun ou des espaces nécessaires, ni une stratégie de développement des activités économiques.

Pour autant, cette liaison et l'infrastructure existante constitue déjà un axe structurant de développement de l'urbanisation. Cette infrastructure située aux portes de la métropole toulousaine participe à irriguer le sud du territoire du Vaurais de nouveaux arrivants qui bénéficient de la connexion autoroutière par Verfeil, pont de raccordement peu éloigné de l'A68.

### 3.3 GARANTIR LA POSSIBILITE D'UN DEVELOPPEMENT MULTIMODAL DANS LES SECTEURS DE LA GARE DE LAVAUR ET DE SAINT-SULPICE.

Les gares et leurs secteurs environnants sont identifiés comme hautement stratégiques tant en terme de transport qu'en terme de développement et d'habitat. L'amélioration du cadencement de desserte induit par le doublement réalisé de la voie entre Albi et Toulouse va renforcer leurs fonctions stratégiques.

**P. 91** : Les secteurs périphériques aux gares de Lavour et de Saint-Sulpice sont considérés comme stratégiques. Il convient dès lors :

- de garantir durablement le développement de pôles multimodaux performants ;
- d'optimiser le foncier pour assurer cette fonction multimodale, mais aussi pour développer la mixité urbaine associant économie, habitat et équipements.

Il revient aux PLU de définir avec précision des périmètres stratégiques afin que ces différentes fonctions puissent s'organiser.

**P. 92 :** La halte TER des Cauquillous à Lavour et celle de Roquesérière-Buzet à Buzet sur Tarn, sont des arrêts ayant une desserte très localisée, dont pour les Cauquillous la desserte d'une importante zone d'activités. Aussi, à la différence des gares de Saint-Sulpice et de Lavour centre, ces haltes TER ne doivent pas cristalliser un quelconque développement urbain.

### 3.4 MIEUX CIRCULER ENTRE L'ESPACE RURAL ET LES POLES STRUCTURANTS DU SCOT DU VAURAI

En faisant le choix de maîtriser le développement démographique du maillage villageois et des hameaux, le SCoT limite du même coup le développement de la circulation automobile sur un réseau rural qui n'est pas –et ne doit pas être– calibré pour.

Pour autant, le maillage rural ne doit pas être marginalisé et pourrait devenir un jour peut être support du développement de l'offre en transport public.

#### 3.4.1 Développer un système de desserte efficace entre le maillage villageois et les pôles de développement multimodaux du SCoT du Vaurais

**R. 33 :** À moyen terme le recours à l'automobile restera important dans un milieu rural peu dense. Par contre, à long terme, la part de l'automobile, même en milieu rural, diminuera.

Un transport public adapté couplé à un transport à la demande, permettra de connecter la population du maillage villageois et des hameaux aux pôles multimodaux de Saint-Sulpice et de Lavour.

#### 3.4.2 Aménager dans les villages des haltes attractives pour les transports publics

**R. 34 :** Dans l'esprit des pôles multimodaux de Lavour et de Saint-Sulpice, mais à une toute autre échelle, il est recommandé que les haltes pour transport public dans les villages soient conçues comme des espaces de convivialité multifonctionnels.

### 3.5 DEVELOPPER UNE VILLE DES COURTES DISTANCES EN FAVORISANT LES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX PRIORITAIREMENT AU SEIN DES TERRITOIRES POLARISES.

La taille relativement modeste du SCoT du Vaurais et sa topographie en grande partie peu « contraignante », notamment entre les pôles de Lavour et de Saint-

Sulpice, plaident pour un usage accru des modes doux en général et des deux roues en particulier.

**P. 93 :** De manière prioritaire, pour renforcer le fonctionnement des territoires polarisés, la pratique des modes doux devra être encouragée par des aménagements *ad hoc* sur :

- Le territoire polarisé de Saint-Sulpice : Buzet-sur-Tarn / Saint-Sulpice / Saint-Lieux-lès-Lavaur, en se connectant sur les éléments de projet du parc d'activités « Les Portes du Tarn ».
- Le territoire polarisé de Lavaur : Lavaur / Labastide-Saint-Georges / Ambres.

**P. 94 :** Les opérations de développement urbain doivent favoriser l'usage des modes doux et permettre l'interconnexion entre les quartiers et/ou les secteurs de développement.

**R. 35 :** En dehors d'une pratique « fonctionnelle » qui doit être encouragée sur les territoires polarisés, une pratique « loisirs » devra également se développer sur des territoires propices à la découverte soit à pied, soit en deux roues. Citons à titre d'exemples :

- Les rives de l'Agout et du Tarn ;
- Le secteur de la base de loisirs intercommunale Ludolac de Saint-Lieux-lès-Lavaur.
- les sentiers de randonnées intercommunaux du territoire, ...

**R. 36 :** Pour cela, les collectivités disposent de plusieurs outils qui peuvent être mobilisés :

- la définition d'emplacements réservés, afin de positionner ces cheminements et d'engager leur mise en œuvre ;
- la possibilité de réaliser des aménagements cyclables lors de la création ou de la requalification d'infrastructures routières ;
- la possibilité de conventionner avec la profession agricole, afin de partager les chemins ruraux et d'exploitation.

### 3.6 IDENTIFIER DES COUPURES D'URBANISATION

Quatre axes fortement attractifs permettent l'accessibilité aux pôles urbains du territoire, à certains pôles relais de l'armature et à des pôles économiques du territoire et des territoires voisins, la RD 630, la RN988/888, la RD38 entre St Sulpice et St Lieux lès Lavaur, et le long de la route de Gaillac entre Lavaur et Ambres (secteur de plantation de vergers).

Pour autant, ces axes ne doivent pas être le support d'un développement urbain privilégié.

Par ailleurs, la double traversée du territoire par la RD630 et la voie ferrée constitue une rupture importante entre la trame verte et bleue d'échelle SCoT (cf. corridor écologique identifié plus haut) et l'Agout. C'est pourquoi le SCoT identifie des coupures d'urbanisation le long de ces axes.

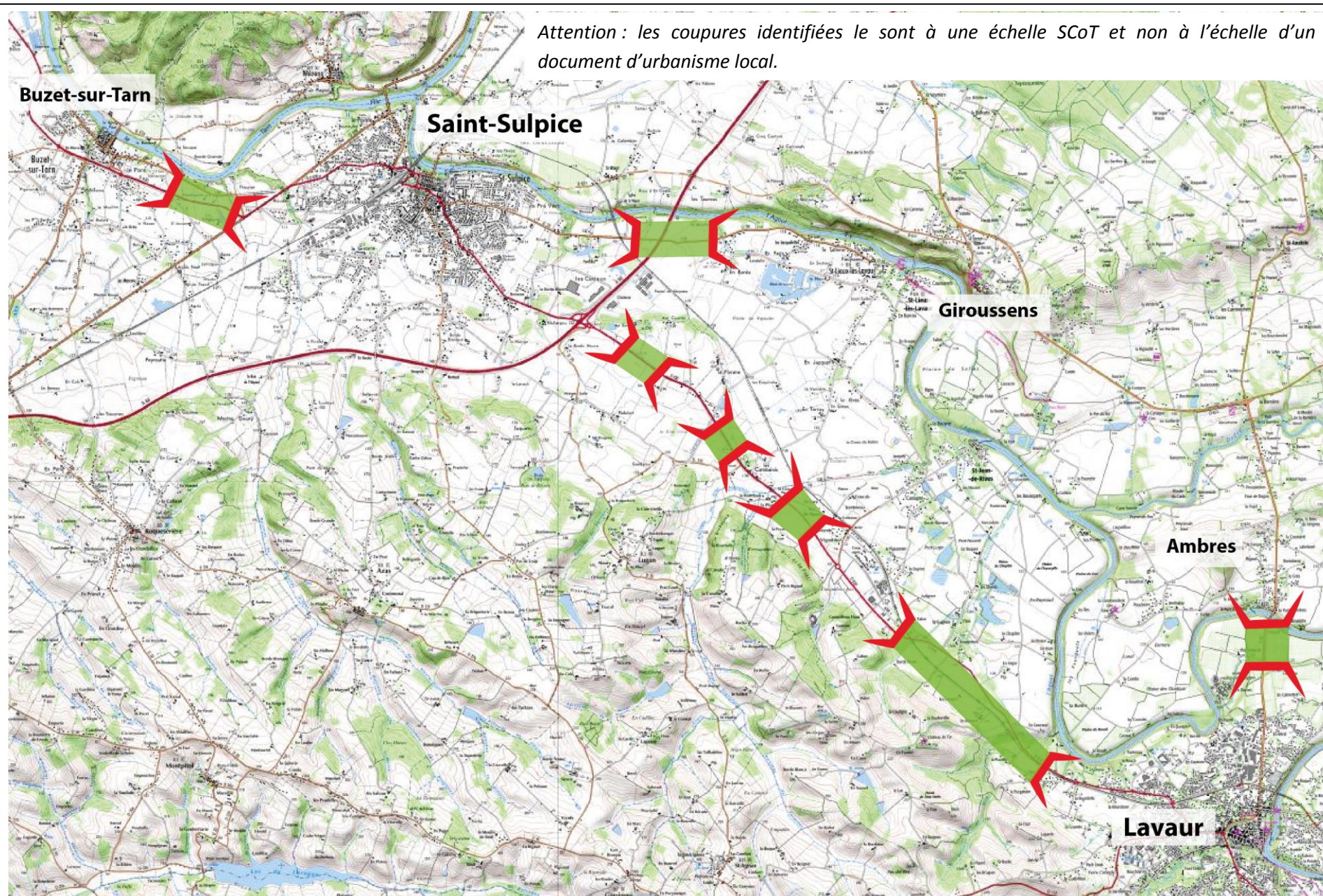
**P. 95 :** Les coupures d'urbanisation identifiées sur les extraits cartographiques ci-après doivent se traduire, au sein des documents d'urbanisme locaux des

communes concernées, par des secteurs dans lesquels les nouvelles constructions sont interdites, notamment de part et d'autre de la D630, de la RN988/888, de la route de St Lieux et de la route de Gaillac entre les panneaux d'agglomération de Lavaur et Ambres.

Ces coupures d'urbanisation, dont l'objectif est avant tout paysager pour éviter tout développement linéaire de l'urbanisation, devront également avoir d'autres fonctions pour assurer leur pérennité : fonction écologique en étant partie

prenante de la TVB, fonction agricole en participant à la pérennisation du foncier et à son exploitation. Au sein de ces coupures, les nouvelles constructions sont interdites à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole.







### 3.7 VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE PAR UNE PRATIQUE DES MODES DOUX COMPATIBLE AVEC LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT

**R. 37 :** En se calant sur la cartographie de la trame verte et bleue, on cherchera à aménager des cheminements doux valorisant cette trame.

Un plan vélo articulé entre les deux territoires polarisés et le maillage villageois pourrait valoriser cette opportunité d'une nature au plus près de tous les habitants.

Des connexions sont à établir dans les documents d'urbanisme locaux avec les aménagements prévus dans le cadre du parc d'activités « Les Portes du Tarn » dans le but de favoriser des circulations de promenade, l'accès aux entreprises par des modes doux...

### 3.8 FAVORISER DES PRINCIPES URBAINS ET PAYSAGERS

**P. 96 :** Les liaisons entre les pôles centraux et les pôles relais sont essentielles à la structuration de l'armature urbaine du territoire.

Afin de les identifier clairement et d'assurer une lisibilité et une accessibilité cohérente avec les développements urbains du territoire, les documents d'urbanisme locaux doivent préciser les principes d'aménagements urbains et paysagers de ces axes en utilisant les outils mis à leur disposition (notamment les orientations d'aménagement et de programmation, les règles d'alignement, les principes d'urbanisme végétal, la mobilisation de la TVB et de la trame agricole pour donner corps aux coupures vertes afin d'éviter tout continuum bâti entre les pôles centraux et les pôles relais.

## CHAPITRE 4. : CONFORTER L'ARMATURE URBAINE PAR LA STRUCTURATION DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE



#### 4.1 CALIBRER ET PHASER LES PROJETS ECONOMIQUES D'ORDRE SUPERIEUR SUR DES SECTEURS STRATEGIQUES

Le territoire du Vaurais accueille des zones d'activités disposant de quelques surfaces résiduelles mobilisables pour permettre leur développement.

Le territoire bénéficie également d'un emplacement stratégique au nord-est de la métropole toulousaine et de son influence économique conforté par un réseau de communication complet et diversifié.

Dans ce contexte, les Élus font le choix de privilégier le renforcement des zones d'activités existantes et de créer une dynamique économique territoriale structurante en permettant le développement de zones d'activités stratégiques.

##### 4.1.1 Le parc d'activités « Les Portes du Tarn » sur les communes de Saint-Sulpice et Buzet-sur-Tarn.

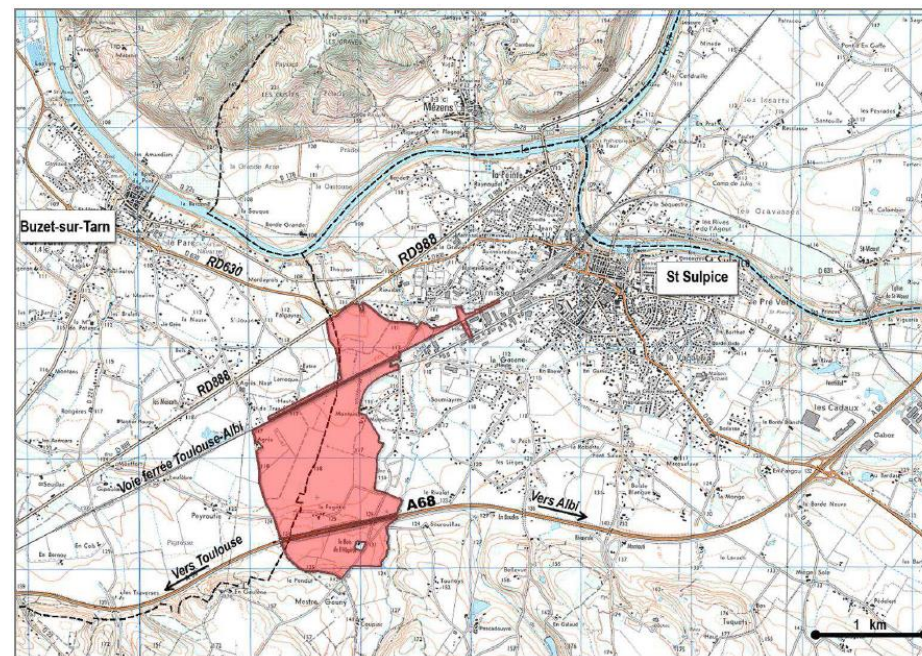
Le Syndicat Mixte pour l'étude, l'aménagement et la Gestion du Parc d'activités économiques « Les Portes du Tarn » a créé la ZAC « Les Portes du Tarn » par délibération du 5 avril 2012. Le rapport de présentation du dossier de création de la ZAC, mentionne l'objet de l'opération repris ci-après :

*« Identifié en tant que Zone d'Intérêt Régionale (ZIR) par le Conseil Régional Midi-Pyrénées et pris en compte par le Scot Nord Toulousain, le projet d'aménagement des « Portes du Tarn » vise un développement au niveau de la Région Midi-Pyrénées, voire au-delà.*

*Ce parc d'activités a vocation à devenir une des vitrines du développement économique du Tarn et permettra également le renforcement de la dynamique*

*économique pour la Communauté de Communes Tarn-Agout et les communes de Buzet-sur-Tarn, de Saint-Sulpice ainsi que pour les communes environnantes.*

*En raison d'un nombre croissant de demandeurs d'emplois sur le territoire de la CCTA, les Élus souhaitent à travers ce projet permettre notamment de proposer des solutions en matière de développement économique, pour offrir des emplois de proximité aux habitants du territoire. »*



**Situation et périmètre de la ZAC « Les Portes du Tarn » - Source : Dossier de création ZAC – avril 2012**

La réalisation de ce parc d'activités ambitionne de favoriser le développement de l'emploi sur le territoire dans le cadre d'une démarche d'écologie industrielle et de permettre le contournement de la ville de St Sulpice, via la création de

l'échangeur n°5 sur l'autoroute A68. Cet aménagement desservira directement le parc d'activités et la future aire de services prévue au sud de l'autoroute. Il facilitera également l'accès à Buzet-sur-Tarn, Bessières et Rabastens en évitant la traversée de St Sulpice

**P. 97 :** La réglementation du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sulpice permet la densification du secteur reliant le parc d'activités « Les Portes du Tarn » et le centre de la commune. La révision du PLU engagée fin 2015 doit intégrer des principes urbains et paysagers permettant de caractériser la liaison entre ce futur parc et le cœur de ville située à moins de 3 km et d'en définir la composition urbaine.

Cela se traduira notamment par une structuration du tissu urbain, par une densification et des principes d'effet rue (alignement, mitoyenneté...).

**R. 38 :** le SCoT recommande d'inscrire des OAP s'appuyant sur les différentes échelles du paysage, le grand paysage comme le paysage de proximité : prise en compte des cônes de vue, des trames végétales, des trames foncières et viaires notamment.

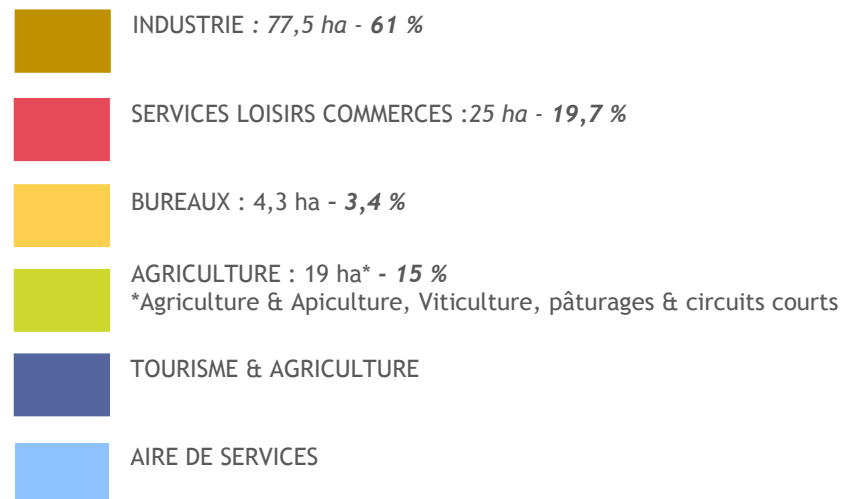
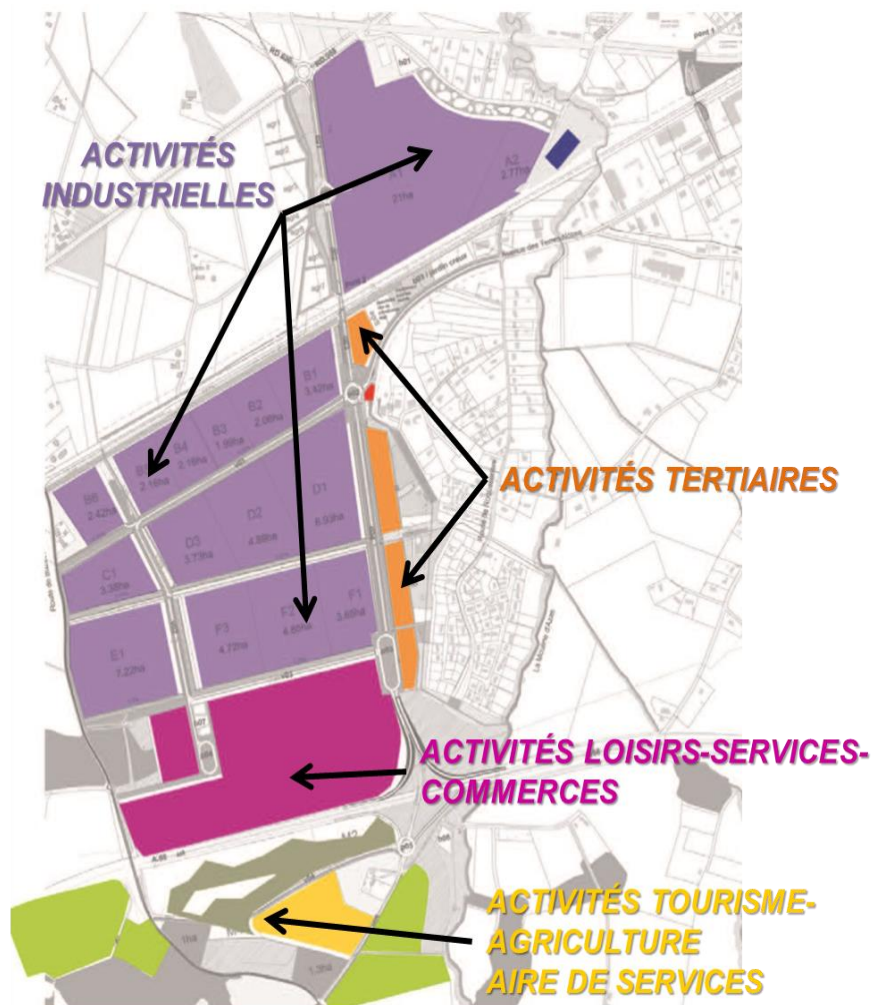
La déclaration d'utilité publique du parc d'activité du 13 mars 2014 définit un périmètre de ZAC de 198 hectares répartis pour environ 2/3 sur la Commune de St Sulpice et 1/3 sur la commune de Buzet-sur-Tarn.

La durée de concession de la ZAC et le plan prévisionnel de commercialisation de la zone est prévue pour une durée de 30 ans (échéance de commercialisation fixée à 2042).

Pour intégrer ce projet dans le SCoT, une superficie de 130 hectares de développement de la zone (hypothèse basse) a été prise en compte à échéance du SCoT (2035).

Source – site internet « Les Portes du Tarn »- 2016

Détail de la répartition prévue des activités sur le périmètre de la ZAC





Le phasage prévisionnel de réalisation des travaux et de commercialisation de la zone est défini dans le cadre du dossier du projet et des comptes rendus d'activités approuvés par le SMIX « Les Portes du Tarn ».

Les travaux d'aménagement du futur échangeur et des principaux axes de circulation de la zone ont débuté courant 2015.

**P. 98 :** Afin d'être cohérent avec le phasage de développement du territoire et l'attribution prévisionnelle de consommation foncière pour l'accueil des nouvelles populations, le SCoT prescrit que :

- Les PLU des Communes concernées par le développement du parc d'activités doivent intégrer le phasage de développement et de consommation foncière à échéance 10 ans dans leur scénario de développement.
- La consommation foncière des Communes impactées directement par la réalisation de ce parc d'activités doit être phasée en cohérence avec les aires de fonctionnement définies dans le PADD du SCoT (page 14).

**P. 99 :** Le SCoT prescrit que les Communes doivent prioritairement mobiliser la part de foncier dédiée à la croissance démographique du territoire.

La part de foncier liée à la commercialisation de la zone Les Portes du Tarn et à l'implantation des entreprises dans le parc d'activités doit être mobilisée au prorata des permis de construire déposés par les entreprises. Notons que les processus d'implantation des entreprises restants confidentiels, il est difficile d'anticiper la consommation foncière économique. C'est pourquoi le SCoT s'engage sur la mobilisation des seules ZAE existantes et sur le projet des

Portes du Tarn, et exclu tout nouvelles zones d'activités qui impacteraient les objectifs de consommation foncière.

#### 4.1.2. La zone d'activités « Cadaux / Gabor » à proximité de l'échangeur de Saint-Sulpice le long de l'A68.



La ZAE Cadaux / Gabor est identifiée Zone d'Intérêt Régional (ZIR), label créé par le Conseil Régional Midi-Pyrénées qui souhaite mettre en valeur les parcs d'activités les plus attractifs au cœur du Sud-Ouest.

**P. 100 :** Le SCoT prescrit l'identification de zones tampons permettant de contenir l'urbanisation vers les secteurs actuellement constitués afin de limiter les nuisances induites par la zone dont la commercialisation n'est pas achevée.

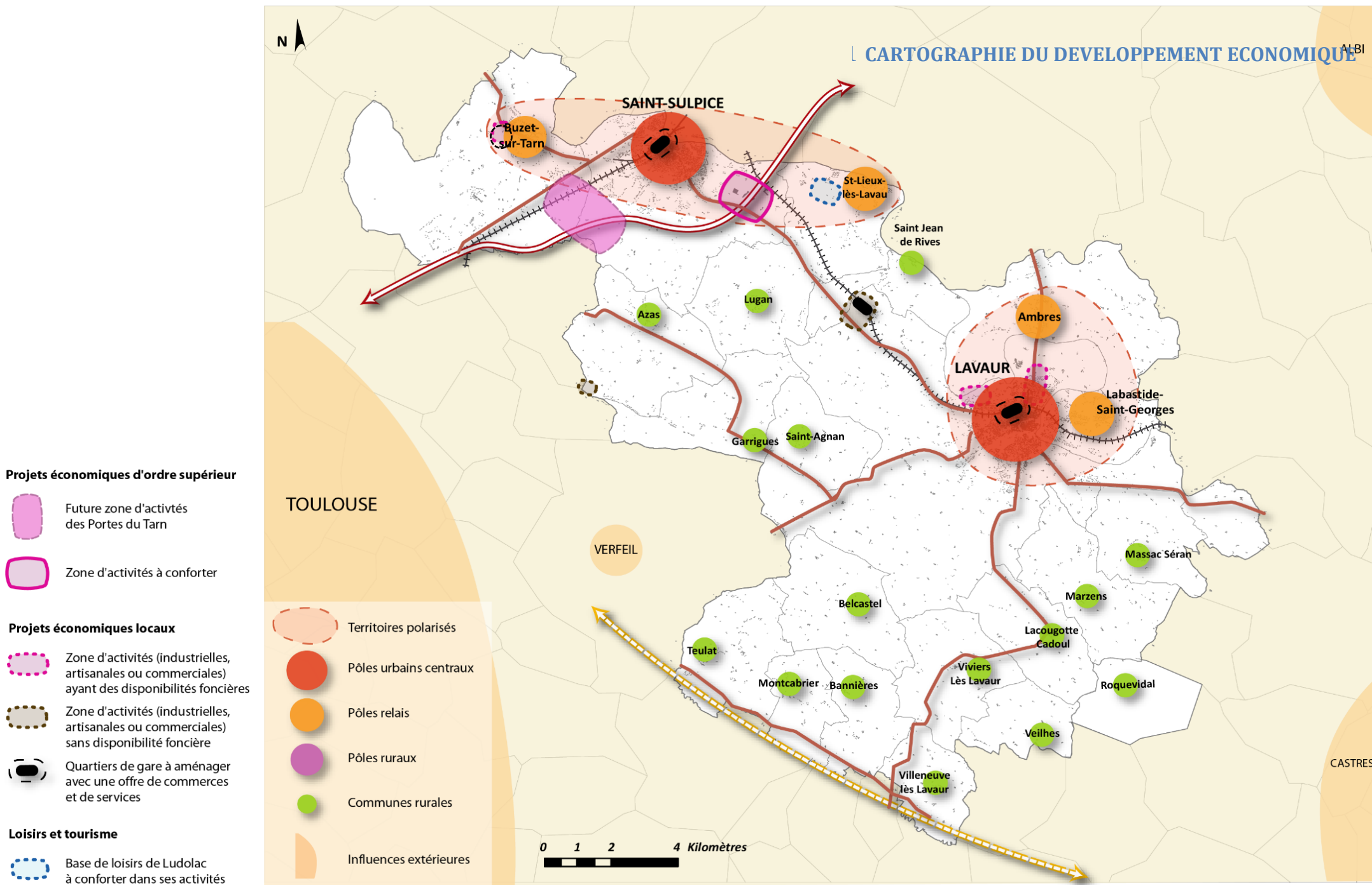
**R. 39 :** Le SCoT recommande d'inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Saint-Sulpice en cours de révision des cônes de visibilité et des appuis sur les boisements existants afin qu'ils soient préservés.

#### **4.2 FAVORISER UN AMENAGEMENT QUALITATIF ET ECONOMIQUE EN FONCIER DES ZONES D'ACTIVITES**

Le territoire du SCoT du Vaurais dispose de plusieurs zones d'activités dont des disponibilités foncières sont pour certaines mobilisables pour leur développement et/ou leur renforcement.

**Le SCoT ne prévoit pas de création de nouvelle zone d'activités sur le territoire, hormis le parc d'activités « Les Portes du Tarn » pour lequel les travaux d'aménagement ont débuté à l'été 2015.**

**P. 101 :** Le SCoT préconise que les zones d'activités existantes disposant de foncier résiduel ont vocation à accueillir prioritairement les nouvelles entreprises dans les limites qui sont les leurs et selon leurs vocations respectives (activités artisanales, commerciales, industrielles...).



Le schéma ci-dessus est issu du PADD et n'a pas vocation à être prescriptif quant aux limites affichées.

**P. 101** : Les zones d'activités existantes disposant de foncier libre sont :

- pour la commune de Saint-Sulpice les zones d'activités des Cadaux et des Terres Noires ;
- pour la commune de Lavour les zones d'activités de Sagne- route de Gaillac et du Rouch;
- pour la commune de Buzet-sur-Tarn la zone d'activités Al Cros,

#### 4.2.1 Optimisation foncière :

**P. 102** : Le SCoT prescrit que le développement des zones d'activités est autorisé dans les limites qui sont les leurs.

Les extensions de ces zones sont envisageables sous réserve de justification dans les documents d'urbanisme locaux. **Le foncier consommé dans le cadre de ces extensions sera obligatoirement déduit de l'enveloppe foncière dédiée à l'accueil des habitants de la commune concernée.**

**P. 103**: Le SCoT prescrit **qu'aucune enveloppe foncière supplémentaire ne sera accordée pour l'extension** des zones d'activités existantes et en cours de réalisation.

**R. 40** : Le SCoT recommande d'adapter la taille des parcelles au type d'activités attendues, et de proposer un règlement d'urbanisme optimisant l'emprise

foncière des constructions, et ce, dans le but d'atteindre un rapport emploi/hectares consommés efficaces.

**R. 41** : Le SCoT recommande que les aires de stationnement soient mutualisées, afin de réduire leur impact foncier.

#### Disponibilités foncières en zone d'activités et en secteurs « U » mixte

		TOTAL FONCIER DE LA ZONE en ha	Surfaces disponibles en ha
ZONE ARTISANALE	AZAS	1,98	0
ZONES MIXTES	Al Cros - BUZET SUR TARN (activités artisanales, commerciales)	6,93	0
	Zone d'activités les Cauquillous bas - LAVAUR (activités industrielles, artisanales...)	20	0
	Zone d'activités Sagnes - route de Gaillac - LAVAUR (activités artisanales, commerciales)	47,75	19,00
	Secteur "U" les Clauzades Mazasses - LAVAUR (activités commerciales, services, ...)	11,27	11,27
	Zone Les Terres Noires - ST SULPICE (industriel, commercial, services)	24,6	1,30
	Zone d'activités Les Cadaux - Gabor - ST SULPICE (activités artisanales, industrielles, logistique, équipement public)	101	22,55
ZONE COMMERCIALE	Zone d'activités du Rouch -LAVAUR (activités commerciales)	11	2,00

#### 4.2.2 Déplacements :

**P. 104 :** Le SCoT demande que le réseau viaire interne aux zones soit hiérarchisé et connecté avec les voiries existantes.

La hiérarchisation du réseau est primordiale, afin d'adapter le gabarit des voies aux usages (Poids Lourds/véhicules légers, employés/visiteurs...) et pour assurer la sécurité des accès piétons et cycles.

Aussi, le SCoT demande que l'aménagement des zones d'activités prévoit les emprises nécessaires à la desserte en transports collectifs

**R 42 :** Le SCoT demande que soit encouragée la mise en œuvre de Plans de Déplacement d'Entreprises (PDE) ou de Plan de Déplacement Inter-Entreprises (PDIE), particulièrement dans les zones d'activités concentrant le plus grand nombre d'emplois.

#### **4.2.3 Intégration paysagère du site :**

**P. 105 :** Le SCoT prescrit que les OAP des documents d'urbanisme locaux analysent la végétation existante, afin d'intégrer la structure végétale présente dans la réflexion et de proposer un aménagement économe en plantations nouvelles.

**P. 106 :** En complément, le SCoT prescrit de veiller à l'intégration paysagère des bâtiments, en termes de volume bâti, de hauteur, d'orientation des bâtiments, d'aspect extérieur des constructions et des enseignes.

#### **4.2.4 Gestion environnementale du site :**

**P. 107 :** Il prescrit que la gestion des zones, en termes de tri des déchets, d'éclairage extérieur, de gestion de l'eau, soit réfléchi dans une optique d'économie d'énergie et de respect des ressources naturelles.

**R. 43 :** Le SCoT encourage la construction de bâtiments économes en énergies (labels, architecture positive...).

#### **4.2.5 Offre de services :**

**R. 44 :** Le SCoT encourage le développement d'une offre de services aux entreprises, mais aussi aux actifs des zones d'activités dédiées. En exemple, une zone d'activités pourra :

- Proposer une mutualisation d'équipements, tels des salles de conférences, des outils de visioconférence, un parc de voitures mutualisé... ;
- Proposer une mutualisation de services, tels le gardiennage, le nettoyage des locaux, entretien des espaces verts... ;
- Disposer d'équipements pour les actifs, tels une crèche, salles de sport, service de restauration... ;
- Assurer de manière collective la communication et la promotion du site d'activités



#### 4.3 FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES LIEES À L'AGRICULTURE

**P. 108 :** Réduire la consommation foncière pour limiter la perte des terres agricoles, qu'elles soient exploitées ou qu'elles représentent un potentiel exploitable.

**P. 109 :** Mettre en œuvre un projet de territoire répondant à des principes d'urbanisation structurée et en continuité de l'existant, de manière à éviter le mitage des terres agricoles et donc d'en faciliter l'exploitation.

**P. 1010 :** Prendre en compte le contexte agricole et la pérennité des exploitations existantes lors de la mise en place des projets communaux.

**P. 111 :** Afin de garantir une protection pérenne des sièges et des sites d'exploitations agricoles, les collectivités doivent veiller à s'assurer que le changement de destination d'un bâtiment à proximité d'une exploitation agricole ne met pas en péril l'unité d'exploitation concernée, à court, moyen termes.

**P. 112 :** Le SCoT prescrit que les documents d'urbanisme locaux doivent identifier les zones potentielles de conflit d'usage dans le diagnostic territorial.

**R. 45 :** Le SCoT recommande de ne pas autoriser les constructions de bâtiments non agricoles à proximité des exploitations existantes.

**R. 46 :** Le SCoT recommande que les documents d'urbanisme locaux favorisent la diversification économique des exploitations et notamment les nouvelles activités (vente directe, transformation, agro-tourisme). Le SCoT souhaite favoriser les circuits courts par la vente à la ferme et la valorisation des produits locaux.

Favoriser le développement des circuits courts en autorisant la pluriactivité des agriculteurs en lien avec le tourisme vert (gîtes ruraux, camping à la ferme...)  
Permettre la diversification en lien entre agriculture conventionnelle raisonnée et l'encouragement des circuits courts et la production biologique.

#### 4.4 LA GESTION DES ZONES ARTISANALES DE PROXIMITE

**P. 113 :** Le SCoT prescrit qu'aucune nouvelle zone artisanale n'est autorisée sur le territoire, au regard des disponibilités foncières résiduelles et de l'objectif de réduction de la consommation foncière du SCoT du Vaurais.

Le SCoT prescrit d'avoir une **approche mutualisée des zones artisanales** de proximité afin de rationaliser l'offre et éviter toute consommation foncière excessive et inutile.

Les extensions justifiées dans les documents d'urbanisme locaux doivent être localisées prioritairement en continuité des secteurs urbanisés existants.

Les extensions de ces zones sont envisageables sous réserve de justification dans les documents d'urbanisme locaux. **Le foncier consommé dans le cadre de ces**

**extensions sera obligatoirement déduit de l'enveloppe foncière dédiée à l'accueil des habitants de la commune concernée.**

*Exemple* : une commune dispose de 10 hectares de foncier pour accueillir le développement et projette une extension de sa zone artisanale de 2 hectares. Il lui restera 8 hectares pour prévoir l'accueil des nouveaux habitants.

**P. 114** : La localisation des zones artisanales de proximité ne doit pas affecter l'économie agricole par l'enclavement d'exploitations ou par le morcellement significatif du foncier agricole.

Toutes les zones artisanales de proximité doivent être **aménagées dans un souci de qualité paysagère**, architecturale, et environnementale afin de garantir une relation durable dans la proximité avec les villages. Les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir les dispositions réglementaires permettant de traduire ces éléments.

**P. 115** : Le SCoT prescrit l'interdiction, dans les règlements des documents d'urbanisme locaux, de la construction de logements au sein des parcs de proximité, afin d'éviter les changements progressifs de destination des parcs. Lorsque la stricte nécessité du logement pour l'activité est prouvée, le document d'urbanisme pourra les autoriser dans son règlement, à condition qu'il cadre les deux critères suivants :

- imposer que le logement soit intégré au bâtiment d'activités principal ;
- fixer une superficie maximale de surface de plancher de l'habitation.

#### 4.5 ASSURER UN DEVELOPPEMENT COMMERCIAL COHERENT A L'ECHELLE DU TERRITOIRE DU VAURAI

##### 4.5.1 Conforter la réponse aux besoins des habitants actuels et futurs, afin de limiter les déplacements contraints.

###### *Garantir la cohérence commerciale*

Le commerce est une fonction urbaine structurante, au même titre que l'habitat, le développement économique, les transports, l'équipement... : critères considérés, de manière combinée, pour la définition de l'armature territoriale du SCoT. Le caractère structurant de cette fonction urbaine induit une exigence d'équité de service pour toutes les populations du territoire. Cette recherche d'équité signifie, un accès assuré, en moins de 15 minutes, à un pôle équipé.

Cet objectif repose sur l'affirmation d'un maillage équilibré de l'offre commerciale calqué sur l'armature urbaine du territoire. La hiérarchisation de l'offre commerciale doit correspondre à la hiérarchisation des pôles du SCoT. L'adaptation de l'offre est fonction de sa nature, de sa diversité et du type d'achat auquel elle répond : achat quotidien, hebdomadaire ou exceptionnel. La garantie de ces niveaux de fonctions assure l'équilibre territorial et évite la fragilisation progressive du commerce de proximité.

###### *Assurer une réponse adaptée aux besoins de la population future*

La croissance démographique attendue sur le territoire et plus largement sur le bassin desservi par les commerces du territoire nécessite de prévoir l'adaptation de l'offre répondant aux besoins courants de la population du bassin. D'autre



part, les mutations de comportement et attentes des ménages en matière de consommation tendent vers la recherche d'efficacité. Cette efficacité se traduit par l'utilisation de canaux multiples : commerces traditionnels, grandes et moyennes surfaces, e-commerce, drives, marchés non sédentaires, achats directs aux producteurs... Elle introduit également des changements profonds dans le modèle économique du commerce qui impacteront les besoins en termes d'immobilier commercial et par voie de conséquence de foncier, en particulier la forte emprise des grandes agglomérations sur leurs environnements devrait s'atténuer. Dans ce contexte, l'émergence de nouveaux concepts commerciaux adaptés aux secteurs « rurbains », notamment sous forme de moyennes surfaces, devrait permettre d'augmenter la diversité sur un territoire comme celui du Vaurais et de répondre de manière plus large aux différents besoins de la population du bassin.

Ces évolutions seront participatives de la dynamique économique et commerciale du territoire dans un objectif de complémentarité avec les activités existantes. Elles seront phasées au regard des dispositions réglementaires des documents d'urbanisme locaux et de leur intégration dans les secteurs identifiés.

#### *Répondre aux enjeux de renforcement de l'offre commerciale*

En conséquence, les enjeux de l'aménagement commercial sur le Vaurais portent principalement sur :

- **Le confortement de l'offre répondant aux besoins courants de la population à la hauteur du développement sociodémographique sur les sites existants au sein des pôles urbains centraux.**
- **l'amélioration de la diversité de réponse aux besoins occasionnels (bricolage, décoration, jardinerie, sport, habillement...) de la population afin de limiter les déplacements contraints.**

#### 4.5.2 Assurer un aménagement commercial équilibré du territoire, motivé par le renforcement des centralités.

La localisation préférentielle des commerces concerne les surfaces commerciales de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface plancher accueillant des activités relevant du commerce de détail au sens INSEE, (section G division 47 du code NAF) c'est-à-dire à l'exclusion du commerce et de la réparation automobile, de l'hôtellerie, de la restauration et du commerce de gros (commerce inter-entreprises). Elles concernent également les activités soumises à CDAC et ne rentrant pas dans le champ du commerce de détail au sens INSEE.

La motivation commune d'assurer **l'équilibre entre l'offre de centralité et l'offre hors centralité** est une priorité. L'objectif est de renforcer les dynamiques commerciales des centres villes, tout en assurant un niveau de réponse suffisant par rapport à l'augmentation démographique.

**En conséquence, la localisation préférentielle du commerce au sein du territoire est la suivante :**

#### *Renforcer les dynamiques commerciales sur les centres villes et particulièrement sur Lavaur et Saint-Sulpice*

Le renforcement commercial des deux centres villes de Lavaur et Saint-Sulpice contribuera à diversifier et optimiser le niveau de service à l'ensemble de la population du bassin de vie. En lien avec une croissance démographique équilibrée le renforcement de l'appareil commercial des deux centres villes vise aussi à limiter les flux de déplacement vers l'agglomération toulousaine en proposant une offre diversifiée à la population présente sur le bassin de vie.

Un centre-ville se caractérise par un bâti dense présentant une diversité de fonctions urbaines. Elles comprennent, en particulier, des logements, des commerces, des équipements publics et collectifs. La limite de la centralité est définie selon les caractéristiques morphologiques de chaque bourg, hameau ou quartier, et doit correspondre à une emprise propice aux déplacements à pied.

Au sein des territoires polarisés (**St Sulpice** / Buzet-sur-Tarn / Saint-Lieux-les-Lavaur d'une part, **Lavaur** / Labastide-Saint-Georges / Ambres d'autre part), la localisation préférentielle de nouveaux locaux commerciaux se fera au sein de la tâche urbaine existante ou en continuité directe de l'urbanisation existante.

Les règlements des documents d'urbanisme locaux peuvent identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

***Conforter les sites commerciaux existants par densification, réorganisation ou extension maîtrisée.***

Le territoire connaît une forte densité commerciale. En conséquence, le développement commercial au sein du territoire sera ancré sur des logiques de pérennisation de la dynamique économique, de diversité de l'offre commerciale et de réponse aux besoins des habitants, en particulier en matière de produits à fréquence d'achat récurrente (hebdomadaire à pluri annuel). Ainsi, le confortement de ces pôles vise à diminuer les flux de déplacement contraints vers l'agglomération toulousaine.

En dehors des centres villes des territoires polarisés, 4 sites existants accueillent le développement de grandes et moyennes surfaces : les zones de Sagnes (en

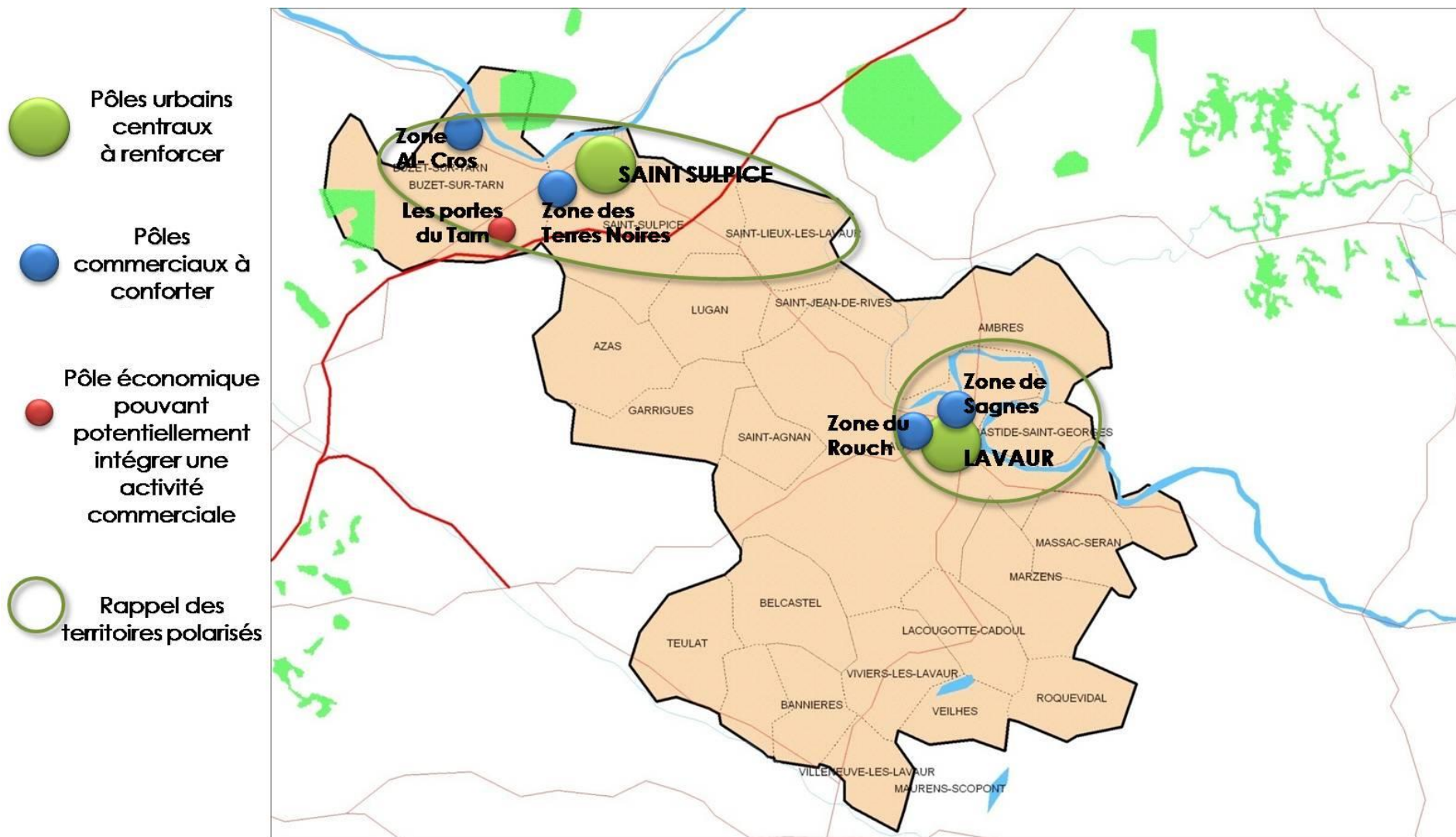
entrée de ville route de Gaillac) et du Rouch (en entrée de ville par la RD 630) à Lavaur, les zones des Terres Noires à Saint-Sulpice et Al Cros à Buzet-sur-Tarn.

Chacun de ces sites fait l'objet d'une identification en tant que secteurs préférentiels de développement de l'offre en annexe dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial.

***Afin de permettre le développement potentiel de commerces au sein du parc d'activités « Les Portes du Tarn » une partie de la zone est classée en secteur de localisation préférentielle. Dans le cadre du futur pôle économique « Les Portes du Tarn ».***

Le projet économique d'intérêt régional « Les portes du Tarn » est un projet mixte sur lequel en complément aux activités économiques une partie commerciale pourrait éventuellement venir s'implanter. L'objectif du développement de nouvelles offres commerciales au sein de ce pôle économique est de répondre aux besoins des futurs usagers du site (en particulier des actifs travaillant sur le site), d'offrir une vitrine aux touristes à l'entrée du territoire et d'accueillir le cas échéant les activités commerciales qui ne pourraient trouver une solution d'implantation dans les sites commerciaux existants.

LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES BATIMENTS COMMERCIAUX AU SEIN DU TERRITOIRE



La localisation préférentielle des commerces vise à assurer un aménagement commercial équilibré du territoire motivé par le renforcement des centralités. En conséquence le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) identifie 7 sites commerciaux supports de la localisation préférentielle du développement commercial du territoire du Vaurais :

**Deux sites de centralités urbaines afin de renforcer les dynamiques commerciales sur les centres villes :**

- **Le centre-ville de Lavour**
- **Le centre-ville de Saint-Sulpice**

**Quatre sites commerciaux périphériques existants afin de conforter l'offre commerciale par densification, réorganisation ou extension maîtrisée :**

- **Le site de Sagnes à Lavour.**
- **Le site du Rouch à Lavour.**
- **Le site des Terres Noires à Saint-Sulpice.**
- **Le site Al Cros à Buzet-sur-Tarn.**

**Un site potentiellement à développer en complément des activités économiques :**

- **Une partie du parc d'activité « Les portes du Tarn » à Saint-Sulpice et Buzet-sur-Tarn.**

**P.116 :** Le SCoT prescrit que le développement de l'activité commerciale doit s'effectuer prioritairement dans les zones existantes ou futures ayant vocation à accueillir ces activités par densification au regard des disponibilités foncières et/ou mobilières existantes sur la zone.

**P. 117 :** Le SCoT prescrit que le développement des sites commerciaux existants doit s'effectuer prioritairement dans les limites actuelles des sites. Dans le cas où le renforcement et/ou le développement des zones ne soit possible qu'en extension de zone, **le foncier qui sera alors consommé sera obligatoirement déduit de l'enveloppe foncière affectée au développement de l'habitat de la commune concernée.** Il ne sera accordé aucune majoration de l'enveloppe foncière de la commune.



## CENTRALITES URBAINES, CENTRES COMMERCIAUX ET SITES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL DU TERRITOIRE DU VAURAI

Les élus du SCoT du Vaurais ont fait le choix de maintenir un équilibre entre les commerces de périphérie et les commerces de centralité, afin de pérenniser l'attractivité des cœurs de villes via une offre commerciale de proximité.

### Le pôle urbain central : le centre-ville de Lavaur

*Les objectifs :* Conforter l'offre répondant aux besoins courants de la population au sein des pôles urbains centraux dont le centre-ville de Lavaur.

#### *Les orientations*

**P. 1178 :** Le SCoT prescrit que les documents d'urbanisme locaux doivent délimiter au sein du tissu urbain le périmètre du centre-ville. Le centre-ville correspond à des tissus urbains denses présentant une diversité de fonctions (logements, commerces, services...). La limite de la centralité est définie selon les caractéristiques morphologiques de chaque site et doit correspondre à une emprise propice aux déplacements à pied.

**P.119 :** Au sein du centre-ville, toute implantation de commerces, quelle que soit sa surface de vente est autorisée et ne pourra excéder 400m<sup>2</sup>

**P.120 :** Les documents d'urbanisme locaux doivent favoriser l'implantation des commerces en priorité au sein de ce périmètre

**P.121 :** le SCoT prescrit de veiller à l'intégration paysagère des bâtiments, en termes de volume bâti, de hauteur, d'orientation des bâtiments, d'aspects extérieurs des constructions et des enseignes.



**R. 47 :** Le SCoT recommande que les documents locaux d'urbanisme s'empare des outils d'urbanisme réglementaire local afin de faciliter l'implantation / les mutations commerciales sur le site et en particulier :

- par la définition d'un linéaire commercial prioritaire avec la mise en place d'une interdiction de changement de destination des locaux commerciaux existants vers une autre destination que le commerce, et d'une obligation de rez-de-chaussée à 3,50 mètres pour les éventuelles nouvelles constructions ou les opérations de démolitions / reconstructions.

- par des exigences limitées en matière de stationnement et de livraisons pour les projets de constructions ou changements de destination : pas de place de stationnement ni espace de livraison exigés en dessous de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 400 m<sup>2</sup> de plancher.

### Le pôle urbain central : le centre-ville de Saint-Sulpice

- **Les objectifs** Conforter l'offre répondant aux besoins courants de la population au sein des pôles urbains centraux dont le centre-ville de Saint-Sulpice.

#### *Les orientations*

**P.122 :** Le SCoT prescrit que les documents d'urbanisme locaux doivent délimiter au sein du tissu urbain le périmètre du centre-ville. Le centre-ville correspond à des tissus urbains denses présentant une diversité de fonctions (logements, commerces, services...). La limite de la centralité est définie selon les caractéristiques morphologiques de chaque site et doit correspondre à une emprise propice aux déplacements à pied.

**P.123 :** Au sein du centre-ville, toute implantation de commerces, quelle que soit sa surface de vente est autorisée.

**P.124 :** Les documents locaux d'urbanisme s'empare des outils d'urbanisme règlementaire local afin de faciliter l'implantation des commerces en priorité au sein de ce périmètre

**P.125 :** le SCoT prescrit de veiller à l'intégration paysagère des bâtiments, en termes de volume bâti, de hauteur, d'orientation des bâtiments, d'aspects extérieurs des constructions et des enseignes.



**R.480 :** Le SCoT recommande que les documents locaux d'urbanisme s'empare des outils d'urbanisme règlementaire local afin de faciliter l'implantation / les mutations commerciales sur le site et en particulier :



- par la définition d'un linéaire commercial prioritaire avec la mise en place d'une interdiction de changement de destination des locaux commerciaux existants vers une autre destination que le commerce, et d'une obligation de rez-de-chaussée à 3,50 mètres pour les éventuelles nouvelles constructions ou les opérations de démolitions / reconstructions.

- par des exigences limitées en matière de stationnement et de livraisons pour les projets de constructions ou changements de destination: pas de place de stationnement ni espace de livraison exigés en dessous de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 400 m<sup>2</sup> de plancher.

### Le site commercial de Sagnes à Lavaur

#### *Les objectifs*

Améliorer la diversité de réponse aux besoins occasionnels (bricolage, décoration, jardinerie, sport, habillement...) de la population afin de limiter les déplacements contraints tout en garantissant une complémentarité avec les centres villes.

#### *Les orientations*

**P. 126** : Le SCoT prescrit que les documents d'urbanisme locaux doivent délimiter au sein du tissu urbain le périmètre du site.

**P. 127** : Les nouvelles surfaces de plancher à destination de commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) ne pourront être inférieure à 150m<sup>2</sup>

**P. 128** : Le renforcement de ce site doit s'effectuer sur un principe de **densification** au regard des disponibilités foncières et/ou mobilières existantes au sein du site

**P. 129** : Le SCoT soutient le respect du règlement de publicité de Lavaur (règlement approuvé le 17 mars 2016).

**R. 49** : Le SCoT recommande que le développement de l'offre commerciale privilégie une mutualisation des aires de stationnement afin de réduire l'impact de ce développement sur la consommation foncière.



### Le site commercial du Rouch à Lavour

#### *Les objectifs*

Améliorer la diversité de réponse aux besoins occasionnels (bricolage, décoration, jardinerie, sport, habillement...) de la population afin de limiter les déplacements contraints tout en garantissant une complémentarité avec les centres villes.

#### *Les orientations*

**P. 130 :** Le SCoT prescrit que les documents d'urbanisme locaux doivent délimiter au sein du tissu urbain le périmètre du site.

**P. 131 :** Les SCoT prescrit que les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) ne pourront être inférieure à 150 m<sup>2</sup>

**P. 132 :** Le SCoT prescrit que le renforcement de ce site doit s'effectuer sur un principe de densification au regard des disponibilités foncières et/ou mobilières existantes au sein du site

**P. 133 :** Le SCoT soutient le respect du règlement de publicité de Lavour (règlement approuvé le 17 mars 2016).



**R. 50 :** Le développement de l'offre commerciale privilégiera une mutualisation des aires de stationnement afin de réduire l'impact de ce développement sur la consommation foncière.



## Le site commercial des Terres Noires à Saint-Sulpice

### *Les objectifs*

Améliorer la diversité de réponse aux besoins occasionnels (bricolage, décoration, jardinerie, sport, habillement...) de la population afin de limiter les déplacements contraints tout en garantissant une complémentarité avec les centres villes.

### *Les orientations*

**P. 134 :** Le SCoT prescrit que les documents d'urbanisme locaux doivent délimiter au sein du tissu urbain le périmètre du site.

**P. 135:** Le SCoT prescrit que les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) ne pourront être inférieure à 150m<sup>2</sup>.

**P. 136 :** Le SCoT prescrit que le **renforcement de ce site doit s'effectuer sur un principe de densification** au regard des disponibilités foncières et/ou mobilières existantes. Les changements de destination de moins de 150m<sup>2</sup> sont autorisés afin de pouvoir accueillir des activités tertiaires ou la requalification en volume de bâtiments existants.



**P. 137 :** Le SCoT soutient le respect du règlement de publicité des communes en disposant.

**R. 51 :** Le SCoT recommande le développement de l'offre commerciale privilégiera une mutualisation des aires de stationnement afin de réduire l'impact de ce développement sur la consommation foncière.

**R. 52 :** Le SCoT recommande l'élaboration de règlements de publicité et d'enseignes pour les secteurs d'entrée de ville dans un souci d'intégration qualitative paysagère des projets et d'une cohésion au sein des secteurs.

### Le site commercial Al Cros, à Buzet sur Tarn

#### *Les objectifs*

Améliorer la diversité de réponse aux besoins occasionnels (bricolage, décoration, jardinerie, sport, habillement...) de la population afin de limiter les déplacements contraints tout en garantissant une complémentarité avec les centres villes.

#### *Les orientations*

**P. 138 :** Le SCoT prescrit que les documents d'urbanisme locaux doivent délimiter au sein du tissu urbain le périmètre du site.

**P. 139 :** Le SCoT prescrit que les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) ne pourront être inférieure à 400m<sup>2</sup>.

**P. 140 :** Le SCoT prescrit que le **renforcement de ce site doit s'effectuer sur un principe de densification** au regard des disponibilités foncières et/ou mobilières existantes.

**P. 141 :** Le SCoT soutient le respect du règlement de publicité des communes en disposant.

**R. 53 :** Le développement de l'offre commerciale privilégiera une mutualisation des aires de stationnement afin de réduire l'impact de ce développement sur la consommation foncière.

**R. 54 :** Le SCoT recommande l'élaboration de règlements de publicité et d'enseignes pour les secteurs d'entrée de ville dans un souci d'intégration qualitative paysagère des projets et d'une cohésion au sein des secteurs.



### Le futur site Les Portes du Tarn à Buzet sur Tarn et Saint-Sulpice

#### *Les objectifs*

Répondre aux besoins des futurs usagers du site notamment des actifs et offrir une vitrine aux touristes.

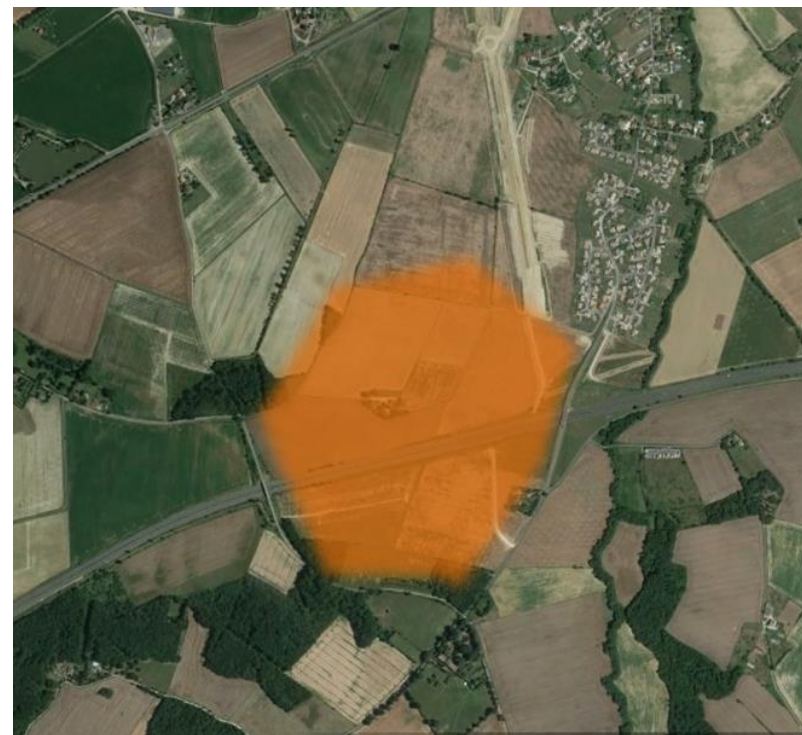
#### *Les orientations*

**P. 142 :** prescrit que les nouvelles surfaces de plancher à destination de commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) ne pourront être inférieures à 200m<sup>2</sup>.

**P. 143 :** Les nouvelles implantations commerciales devront veiller à l'intégration paysagère des bâtiments, en termes de volume bâti, de hauteur, d'orientation des bâtiments, d'aspect extérieur des constructions et des enseignes.

**R. 55 :** Le SCoT recommande que le règlement de la ZAC définisse la nature des commerces possibles et leur emprise dans le cadre de l'aménagement de la zone et précisera les échéances de réalisation visées. Les études de programmation du projet du futur parc d'activités visent à définir un développement connexe aux pôles existants dans un objectif de contribuer au renforcement et au développement de ces pôles. Les documents d'urbanisme locaux sont les garants d'un développement phasé au regard des dispositions règlementaires et de leurs

évolutions nécessaires, qui permettront le développement du futur parc d'activités économiques.



**R. 56 :** Le SCoT recommande que les bâtiments commerciaux nouvellement créés :

- s'inscrivent dans un parcours marchand cohérent (facilité de passage d'un commerce à un autre au sein de chaque zone) ;



- répondent aux normes de performance énergétique les plus récentes en cours, ou devant rentrer en application dans les cinq années suivant la demande de permis de construire ;
- veillent à assurer une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue, pour ceux visibles depuis les axes de circulation principaux ;
- préfèrent un traitement paysagé complet des parcelles utilisées, comprenant des espaces verts en cohérence avec les cheminements piétons et flux internes de circulation.

**R. 57 :** Le SCoT recommande que le développement de l'offre commerciale privilégie une mutualisation des aires de stationnement afin de réduire l'impact de ce développement sur la consommation foncière.